



PREFEITURA DE PALMAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

LEI COMPLEMENTAR Nº 292, DE 3 DE FEVEREIRO DE 2014.

(Alterado pela Lei Complementar nº 323, de 26/08/2015).

Dispõe sobre a criação da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS Palmas Sul, estabelece normas para a implantação de Empreendimento Habitacional de Interesse Social – EHIS para o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Faixa 1 e adota outras providências.

O PREFEITO DE PALMAS

Faço saber que a Câmara Municipal de Palmas decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º É criada a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS Palmas Sul, em conformidade com a Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e com o disposto no art. 25 da Lei Complementar 155, de 28 de dezembro de 2007 – Plano Diretor Participativo de Palmas.

Art. 2º A ZEIS Palmas Sul fica classificada como ZEIS Tipo 1, e está delimitada no seguinte perímetro:

I – área de terra urbana situada dentro do perímetro urbano da cidade, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-01, de coordenadas N 8.855.860,512m e E 794.116,319m; Cravado na confrontação do Loteamento Jardim Aeroporto com o Loteamento Jardim Santa Helena; Segue daí confrontando com o último com os seguintes azimutes e distâncias de 149°19'47" e 397,847 m até o vértice M-02, de coordenadas N 8.855.518,318m e E 794.319,259m; deste com 149°30'57" e 126,905 m até o vértice M-04, de coordenadas N 8.855.408,955m e E 794.383,638m; Cravado na margem direita de uma vertente; Segue daí confrontando com a mesma a jusante até o vértice M-44, de coordenadas N 8.854.772,088m e E 793.984,608m que em linha reta tem o seguinte azimute e distância de 212°04'09" e 751,549 m; Cravado na confrontação da RPS-40 Desmembrada da Ricanato Palmas Sul; Segue daí confrontando com o mesmo com os seguintes azimutes e distâncias de 270°01'02" e 288,840 m até o vértice M-44A, de coordenadas N 8.854.772,175m e E 793.695,768m; deste com 270°01'02" e 724,995 m até o vértice M-37, de coordenadas N 8.854.772,392m e E 792.970,773m; Cravado na confrontação da RPS - Teotônio Segurado Desmembrada da Ricanato Palmas Sul; Segue daí confrontando com a mesma com o seguinte azimute e distância de 0°00'00" e 1.042,202 m até o vértice M-32, de coordenadas N 8.855.814,594m e E 792.970,773m; Cravado na confrontação do Loteamento Jardim Aeroporto; Segue daí confrontando com o mesmo com os seguintes azimutes e distâncias de



PREFEITURA DE PALMAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

89°47'06" e 725,000 m até o vértice M-32A, de coordenadas N 8.855.817,315m e E 793.695,768m; deste com 89°47'06" e 385,398 m até o vértice M-33, de coordenadas N 8.855.818,761m e E 794.081,163m; deste com 40°05'56" e 54,581 m até o vértice M-01, ponto inicial da descrição fechando assim o perímetro.

II – área de terra urbana situada dentro do perímetro urbano da cidade, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se no vértice M-39, de coordenadas N 8.853.827,482m e E 792.970,773m, cravado na confrontação da RPS-Teotônio Segurado Desmembrada da Ricanato Palmas Sul com RPS-50 Desmembrada da Ricanato Palmas sul; daí segue confrontando com a última com o seguinte azimuth e distância de 89°47'06" e 1.100,83m até o vértice M-48, de coordenadas N 8.853.831,613m e E 794.071,600m, cravado na confrontação da RPS-61 Desmembrada da Ricanato Palmas Sul; daí segue confrontando com a mesma com o seguinte azimuth e distância de 190°20'11" e 354,97m até o vértice M-49, de coordenadas N8.853.482,400m e E 794.007,908m, cravado na confrontação da RPS-71 Desmembrada da Ricanato Palmas Sul; daí segue confrontando com a mesma como seguinte azimuth e distância de 190°20'11" e 497,90m até o vértice M-50, de coordenadas N 8.852.992,580m e E 793.918,751m, cravado na confrontação da RPS-81 Desmembrada da Ricanato Palmas Sul, daí segue confrontando com a mesma com os seguintes azimutes e distâncias de 286°11'35" e 586,64m até o vértice M-51, de coordenadas N8.853.156,180m e E 793.355,204m; deste com 194°13'23" e 36,10m até o vértice M-18, de coordenadas N 8.853.121,187m e E 793.346,335m, cravado na confrontação do Distrito Industrial de Taquaralto e da RPS-80 Desmembrada da Ricanato Palmas Sul; daí segue confrontando com a última com o seguinte azimuth e distância de 285°55'37" e 390,55m até o vértice M-41, de coordenadas N 8.853.228,360m e E 792.970,773m cravado na confrontação da RPS-Teotônio Segurado Desmembrada da Ricanato Palmas Sul; daí segue confrontando com a mesma com o seguinte azimuth e distância de 00°00'00" e 599,12m até o vértice M-39, ponto inicial da descrição desta poligonal.

Parágrafo único. Os imóveis descritos neste artigo são destinados à implantação de Programa Habitacional de Interesse Social – HIS para o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Faixa 1.

Art. 3º A criação da ZEIS Palmas Sul tem como objetivo:

I – induzir a ocupação de vazios urbanos através de parâmetros especiais de uso e ocupação do solo, de modo a ampliar a oferta de moradias e/ou lotes para população de baixa renda familiar;

II – reduzir custos sociais de urbanização, ao indicar as áreas preferenciais para investimentos voltados à moradia popular;

III – estimular os proprietários de glebas a investir em empreendimentos habitacionais de caráter popular;



PREFEITURA DE PALMAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

IV – estabelecer condições de habitabilidade, através de investimentos em equipamentos urbanos e comunitários;

V – estabelecer uma destinação social à propriedade urbana;

VI – estabelecer o aproveitamento de áreas urbanizadas para a produção de HIS através do PMCMV.

Art. 4º O projeto urbanístico da ZEIS Palmas Sul deve ser elaborado com base em diretrizes estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal, respeitadas as exigências legais.

§ 1º As diretrizes estabelecidas pelo Executivo Municipal terão validade de 1 (um) ano.

§ 2º A Prefeitura, por ocasião da emissão da Certidão de Diretrizes, poderá exigir condições superiores às mínimas exigidas nesta Lei Complementar.

Art. 5º As condições de uso e ocupação do solo na ZEIS Palmas Sul obedecerão a parâmetros urbanísticos específicos definidos nesta Lei Complementar.

§ 1º As áreas verdes não edificáveis deverão representar, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área bruta da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP's.

§ 2º As áreas destinadas a equipamentos públicos deverão representar, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área bruta da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP's, com dimensões que permitam em sua superfície a inscrição de um círculo de 15m (quinze metros) de diâmetro.

§ 3º As áreas reservadas para equipamentos comunitários deverão ter declividade máxima de 15% (quinze por cento).

§ 4º As áreas relacionadas nos §§ 1º e 2º deste artigo deverão somar, no mínimo, 10% (dez por cento) da área bruta da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP's.

§ 5º As áreas destinadas ao Município, na forma discriminada no § 4º deste artigo, somadas ao sistema viário, deverão totalizar, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área bruta da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente - APP's.



PREFEITURA DE PALMAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Art. 6º Quanto ao sistema viário, o projeto urbanístico da ZEIS Palmas Sul deverá obedecer às seguintes diretrizes:

I – respeitar a continuidade do sistema viário existente e projetado;

II – prever a hierarquização do sistema viário, de acordo com a seguinte classificação das vias:

a) local;

b) coletora;

c) arterial.

III – a classificação das vias deverá estar explicitada em memorial descritivo do loteamento;

IV – as ruas locais deverão ter largura mínima de 13,00m (treze metros), sendo 7,00m (sete metros) de faixa de rolamento e 3,00m (três metros) de passeio lateral em cada lado;

V – as vias coletoras deverão ter a mesma largura observada nos loteamentos lindeiros, com o mínimo de 15,00m (quinze metros), sendo 9,00m (nove metros) de faixa de rolamento e 3,00m (três metros) de passeio lateral em cada lado;

VI – os terrenos de esquina, com frente e lateral voltados para uma via local, deverão ter, obrigatoriamente, um chanfro que libere o campo visual de, no mínimo, 3,00m (três metros), e o meio-fio do passeio público, em caso de curva, deverá ter o raio mínimo de 6,00m (seis metros), ambos medidos do encontro das linhas de alinhamento frontal dos lotes das ruas que se interceptam.

Parágrafo único. Em todas as vias de que trata este artigo devem ser observadas as condições de acessibilidade para as pessoas com deficiência motora e visual, tais como rebaixamento de calçadas com seus correspondentes em todas as esquinas e nas unidades habitacionais destinadas a pessoas com deficiência.

Art. 7º Devem ser obedecidas determinações específicas a cada tipo de edificação estabelecidas pela Lei 45, de 22 de março de 1990, e quando se tratar de HIS deverão ser obedecidos os parâmetros construtivos estabelecidos pela Lei Complementar 209, de 4 de junho de 2010.

~~Parágrafo único. Os lotes destinados a HIS devem ser indicados no Projeto Urbanístico e no Memorial Descritivo do loteamento, correspondendo~~



PREFEITURA DE PALMAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

~~obrigatoriamente a, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da área útil do empreendimento.~~

Parágrafo único. Os lotes destinados a HIS devem ser indicados no Projeto Urbanístico e no Memorial Descritivo do loteamento, correspondendo obrigatoriamente a, no mínimo, 55% (cinquenta e cinco por cento) das unidades habitacionais do empreendimento, considerando 50m² como fração ideal nas HM – Habitação Multifamiliar das HIS. (NR)” (Alterado pela Lei Complementar nº 323, de 26/08/2015).

Art. 8º Fica estabelecida, para os lotes unifamiliares da ZEIS Palmas Sul voltados para produção de HIS, a área mínima de 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados) e área máxima de 250,00 m², observada frente mínima de 5,00m (cinco metros).

Parágrafo único. O afastamento mínimo obrigatório dos lotes obedecerá ao seguinte critério:

I – em divisa voltada para a via local ou coletora 3,00m (três metros) quando confrontante com a frente do lote, e 2,00m (dois metros) quando confrontante com a lateral do lote;

II – em divisa de fundo voltada para outro lote: 2,00 (dois metros);

III – em divisas laterais confrontantes com outros lotes: 1,50m (um metro e meio) em uma lateral, podendo ser nulo na outra.

Art. 9º Nos lotes voltados para produção de HIS indicados com uso habitacional multifamiliar, a área mínima é de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados), com frente mínima de 20,00m (vinte metros), e devem obedecer aos seguintes Índices Urbanísticos:

I – taxas máximas de ocupação: 40% (quarenta por cento) do lote no térreo e demais andares, respeitando os afastamentos mínimos obrigatórios e no pavimento subsolo 100% (cem por cento) da área do lote, desde que seja todo edificado abaixo do nível do passeio público fronteiro e apresentado mecanismo de drenagem para contenção de águas pluviais; ou 75% (setenta e cinco por cento) de ocupação, observando o recuo frontal obrigatório e o índice de permeabilidade do solo de 25% (vinte e cinco por cento), conforme identificado em projeto;

II – índices máximos de aproveitamento: 2,5 (dois e meio);

III – afastamentos mínimos para qualquer andar:

a) frente – 6,00m;



PREFEITURA DE PALMAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

b) fundo – 6,00m;

c) lateral – 6,00m.

§ 1º Os afastamentos entre prédios na mesma área é de 6,00m (seis metros).

§ 2º As guaritas de segurança de até 8,00m² (oito metros quadrados) poderão ser construídas dentro do recuo frontal;

§ 3º Poderá ser construído cobertura de acesso, sem fechamento lateral que faça ligação entre o acesso de pedestre e a entrada principal dos edifícios, desde que seu pé-direito não ultrapasse 3,00m (três metros) e a altura total da construção não ultrapasse 4,00m (quatro metros).

Art. 10. É vedada ao empreendedor a comercialização dos lotes destinados a Habitação de Interesse Social – HIS exceto para execução do PMCMV.

~~**Art. 11.** É vedado o remembramento de lotes destinados a HIS situados na ZEIS Palmas Sul por um período de 10 anos, a partir da aprovação do parcelamento do solo.~~

Art. 11. É vedado o remembramento, parcelamento ou reparcelamento de empreendimento situado na ZEIS Palmas Sul por um período de 10 anos, a partir da aprovação do parcelamento do solo, exceto para maior adensamento populacional no empreendimento, autorizado pelo Poder Executivo. (Alterado pela Lei Complementar n° 323, de 26/08/2015).

Parágrafo único. No caso de parcelamento ou reparcelamento do empreendimento, para fins de atender a parte final do *caput*, deve ser observado o disposto no parágrafo único do art. 7º desta Lei Complementar. (NR)” (Acrescido pela Lei Complementar n° 323, de 26/08/2015).

Art. 12. Após a aprovação do empreendimento pelos órgãos responsáveis, o processo será encaminhado à Procuradoria Geral do Município – PGM que adotará os seguintes procedimentos no prazo de 90 (noventa) dias:

§ 1º Assinatura do termo de compromisso com o interessado/requerente para execução infraestrutura exigida, devidamente registrado em cartório contendo de forma expressa o prazo para execução das obras, fixado no § 4º deste artigo.

§ 2º Avaliação do custo das obras de infraestrutura pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos para a fixação do valor caução, observado o projeto urbanístico aprovado.



PREFEITURA DE PALMAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

§ 3º Entrega da escritura pública, devidamente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, de caução de parte da área loteada como garantia da execução das obras de infraestrutura;

§ 4º Após a publicação no Diário Oficial do Município de Palmas da Lei de aprovação do empreendimento, o prazo para execução de toda a infraestrutura exigida será de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogável por mais 1 (um) ano desde que o atraso das obras, tenha sido causado, comprovadamente, por motivos alheios à disposição do interessado/requerente.

Art. 13. O interessado/requerente terá um prazo de 1 (um) ano para efetivar contrato do PMCMV junto às instituições financeiras, e dar início às obras, sendo esse prazo prorrogável por mais um ano em situação a ser analisada pelo poder público.

Art. 14. Será feito um Termo de Compromisso entre a Prefeitura e o empreendedor referente às obrigações do PMCMV.

Art. 15. Os demais parâmetros deverão atender a Lei Complementar 94, de 17 de novembro de 2004, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo da Área de Urbanização Prioritária II e dá outras providências, observando-se ainda o Decreto 35, de 4 de fevereiro de 2004, que fixa os procedimentos a serem adotados para aprovação de projetos urbanísticos de empreendimentos.

Parágrafo único. A aplicação desta Lei Complementar dar-se-á sem prejuízo de outras normas específicas de âmbito federal, estadual ou municipal que com ela sejam compatíveis, respeitadas as competências constitucionais de cada ente federativo.

Art. 16. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palmas, aos 3 dias do mês de fevereiro de 2014.

CARLOS ENRIQUE FRANCO AMASTHA
Prefeito de Palmas