



PREFEITURA DE PALMAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E RELAÇÕES INSTITUCIONAIS

LEI COMPLEMENTAR Nº 344, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2015.

Dispõe sobre a criação e regulamentação da Zona Especial de Interesse Social Jardim Canaã, para fins de regularização fundiária, na forma que especifica.

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 Jardim Canaã (ZEIS Canaã), em conformidade com a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e com o disposto no art. 25 da Lei Complementar Municipal nº 155, de 28 de dezembro de 2007 (Plano Diretor Participativo de Palmas), para fins de regularização fundiária.

§ 1º As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidos espontaneamente, existentes, consolidados ou propostos pelo Poder Público, onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária.

§ 2º A área da ZEIS Canaã engloba as chácaras nº 98 (matrícula nº 21.328), nº 98A (matrícula nº 19.843), nº 100 (matrícula R-03-17.134) e nº 103 (matrícula 17.237), e terá a seguinte descrição do seu perímetro:

I - uma área de terras originada da junção das chácaras 98-B e 98, da Gleba Ribeirão Taquarussu, 2ª Etapa com área total de 44.169,00m², correspondente à Matrícula nº 21.328 com a seguinte poligonal: Inicia-se no marco MP-276, cravado junto a uma estrada vicinal na confrontação da chácara 100; Daí, segue confrontando com esta no azimute de 170°22'12" e distância de 251,30m até o marco MP-54; Daí, segue confrontando com a chácara 98-A no azimute de 235°17'35" e distância de 214,27m, indo até o marco MP-38; Daí, segue por uma estrada vicinal e confrontando com o Loteamento Santa Fé no azimute de 351°18'48" e distância de 210,00m, indo até o marco MP-39; Daí, segue por uma estrada vicinal e confrontando com a chácara 287, no azimute de 45°38'19" e distância de 231,94m, indo até o Marco MP-270, ponto inicial da descrição desta poligonal;

II - uma área de terras denominada de lote 98-A, da Gleba Ribeirão Taquarussu, 2ª Etapa, com área total de 27.744,00m², correspondente à Matrícula nº 19.843 com a seguinte poligonal: Inicia-se no Marco 54, cravado na confrontação das chácaras 98 e 100 do imóvel Gleba Ribeirão Taquarussu, 2ª Etapa; Daí, segue confrontando com a chácara 100 com o azimute de 170°22'09" e distância de 126,70m, indo até o marco MP-278, cravado na margem esquerda do Córrego Pé do



PREFEITURA DE PALMAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E RELAÇÕES INSTITUCIONAIS

Morro; Daí, segue margeando o Córrego Pé do Morro acima por uma distância de 231,78m em linha reta com azimute de 234°45'05" e distância de 217,61m, indo até o Marco MP-273, cravado também na margem do Córrego Pé do Morro e na confrontação da Avenida Francisco Galvão da Cruz; Daí, segue margeando a referida Avenida com o azimute de 351°18'49" e distância de 129,99m indo até o Marco 38 cravado na confrontação da chácara 98; Daí, segue confrontando com a referida chácara com o azimute de 055°17'36" e distância de 214,27m indo até o marco MP-54, ponto inicial da descrição desta poligonal;

III - uma área de terras denominada chácara nº 100, da Gleba Ribeirão Taquarussu, 2ª Etapa, com área total de 64.124,00m², correspondente ao Registro e Matrícula nº R-03-17.134 com a seguinte poligonal: Inicia-se no Marco MP-291, definido pelas coordenadas LTM: N=3.858.384,606m e E=222.987,207m cravado na margem da estrada Vicinal-11 e na confrontação com a chácara 103; Daí, segue confrontando com a referida chácara com azimute de 169°12'27" e distância de 453,38m indo até o marco MP-296, cravado na margem esquerda do Córrego Pé do Morro e na confrontação das chácaras 102 e 101; Daí, segue confrontando com a chácara 101, segue pelo Córrego Pé do Morro acima, com azimute de 249°34'29" e distância reta de 165,42m indo até o marco MP-278, cravado na confrontação com a chácara 98; Daí, segue confrontando com a referida chácara com azimute de 350°22'09" e distância de 368,00m indo até o marco MP-276, cravado na margem da estrada Vicinal-11; Daí, segue confrontando com a referida estrada com azimute de 45°38'20" e distância de 186,53m, indo até o marco MP-291, ponto inicial da descrição desta poligonal;

IV - uma área de terras denominada chácara nº 103, da Gleba Ribeirão Taquarussu, 2ª Etapa, com área total de 61.103,00m², correspondente à Matrícula nº 17.237 com a seguinte poligonal: Inicia-se no Marco MP-297, definido pelas coordenadas LTM: N=3.858.458,932m e E=223.063.209m cravado na margem da estrada Vicinal-11 e na confrontação com a chácara 105; Daí, segue confrontando com a referida chácara com o azimute de 160°11'47" e distância de 467,33m indo até o marco MP-295, cravado na margem esquerda do Córrego Pé do Morro e na confrontação com a chácara 104; Daí, segue confrontando com as chácaras 104 e 102, segue pelo Córrego Pé do Morro acima, com azimute de 241°50'22" e distância reta de 169,50m indo até o marco MP-296, cravado na confrontação com a chácara 100; Daí, segue confrontando com a referida chácara com o azimute de 349°12'27" e distância de 453,38m indo até o marco MP-291, cravado na margem da estrada Vicinal-11; Daí, segue confrontando com a referida estrada com o azimute de 45°38'20" e distância de 106,30m indo até o marco MP-297, ponto inicial da descrição desta poligonal.

Art. 2º A ZEIS Canaã tem por objetivos:

I - promover a regularização jurídica e urbanística;

II - estabelecer uma destinação social à propriedade urbana;



PREFEITURA DE PALMAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E RELAÇÕES INSTITUCIONAIS

III - fixar a população e assegurar o direito à moradia de qualidade;

IV - estabelecer condições urbanísticas especiais para a urbanização e regularização fundiária da área;

V - garantir a participação da população em todas as etapas do processo de regularização.

Art. 3º As condições de uso e ocupação do solo na ZEIS Canaã obedecerão a parâmetros urbanísticos específicos definidos no Memorial Descritivo de regularização do loteamento.

§ 1º Será permitido o uso misto dos terrenos habitacionais unifamiliares, com atividades a serem definidas no Memorial Descritivo de regularização do loteamento, propiciando atividades produtivas e possibilidade de sustentabilidade das famílias ali residentes.

§ 2º Deverão ser observadas as disposições da Lei nº 45, de 22 de março de 1990, que trata do Código de Obras, e da Lei nº 209, de 04 de junho de 2010, que trata sobre normas específicas para Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS).

Art. 4º Fica estabelecida, para os lotes de habitação unifamiliar da ZEIS Canaã, frente mínima de 5,00m (cinco metros), considerando o chanfro nas esquinas.

Art. 5º Por se tratar de regularização de área já parcialmente ocupada, será admitido um sistema viário com no mínimo 9,00 m (nove metros) entre as testadas dos lotes, sendo 5,00 m (cinco metros) para o arruamento e 2,00 m (dois metros) para as calçadas.

§ 1º Os terrenos de esquina deverão ter, obrigatoriamente, um chanfro ou curva que libere o campo visual a 5,00 m (cinco metros) do encontro das linhas de alinhamento frontal dos lotes das ruas que se interceptam.

§ 2º Meio-fio do passeio público, em caso de curva de chuva, deverá ter o raio mínimo de 6 m (seis metros).

Art. 6º Os parâmetros urbanísticos definidos para a ZEIS Canaã, na ocupação dos lotes de habitação unifamiliar, são os seguintes:

I - taxa de ocupação máxima: 70% (setenta por cento);

II - coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1 (um);

III - taxa de permeabilidade mínima de 15% (quinze por cento);



PREFEITURA DE PALMAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E RELAÇÕES INSTITUCIONAIS

IV - altura máxima de 8,00 m (oito metros);

V - afastamentos mínimos obrigatórios para novas edificações:

a) frontal: 3,00 m (três metros);

b) lateral voltado para outro lote: 1,50 m (um metro e meio), podendo ser nulo na outra lateral;

c) lateral voltado para via local: 1,50 m (um metro e meio) para via local, podendo ser nulo na outra lateral;

d) fundos: 1,50 m (um metro e meio), quando houver abertura;

e) quando houver mais de uma edificação no mesmo lote: 1,50 m (um metro e meio) de uma edificação para a outra.

§ 1º Visando a regularização edilícia das edificações já existentes serão permitidas as construções em desacordo com os afastamentos acima determinados, podendo ser aceitos os afastamentos nulos para qualquer divisa, tendo como parâmetro a base de dados da SEHAB, fotos da área e levantamento cadastral, até a data de entrada em vigor desta lei.

§ 2º Os imóveis enquadrados nesta Lei Complementar terão isenção de todas as taxas referentes ao processo de regularização da edificação, pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, contados a partir da data do registro do loteamento.

§ 3º A área livre correspondente ao afastamento frontal poderá ser utilizada como área descoberta para estacionamento de veículos.

§ 4º Não será permitido o desmembramento ou remembramento dos lotes de habitação unifamiliar de uso residencial ou uso misto, salvo casos especiais de interesse do poder público que resultem em melhorias à comunidade.

Art. 7º Os parâmetros urbanísticos definidos para a ZEIS Canaã, na ocupação dos lotes de habitação multifamiliar, são os seguintes:

I - taxa de ocupação máxima: 60% (sessenta por cento);

II - coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,5 (um e meio);

III - taxa de permeabilidade mínima de 15% (quinze por cento);

IV - afastamentos mínimos obrigatórios:

a) para todas as confrontações: 3,00 m (três metros);



PREFEITURA DE PALMAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E RELAÇÕES INSTITUCIONAIS

b) entre as edificações: de acordo com o art. 10 da Lei nº 209, de 04 de junho de 2010.

Art. 8º Será instituída uma Comissão de Urbanização e Legalização, visando a Gestão Participativa no processo de regularização fundiária da ZEIS Canaã.

§ 1º A composição, organização e funcionamento da Comissão de Urbanização e Legalização serão disciplinados por decreto, garantindo-se a representatividade do Executivo, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (contemplando os membros que não são da parte do Poder Público) e da Comunidade.

§ 2º Os membros da Comissão de Urbanização e Legalização não serão remunerados por sua atuação e suas funções serão consideradas prestação de serviço público relevante.

Art. 9º No parcelamento deverá ser reservado no mínimo 5,00% (cinco por cento) do total da área a ser regularizada para Áreas Verdes e Equipamentos Comunitários.

§ 1º O parcelamento poderá ser aprovado em etapas, sem a necessidade de junção das diferentes matrículas, mantendo um adequado alinhamento de ruas e a continuidade do endereçamento.

§ 2º Para o cálculo das Áreas Verdes e Equipamentos Comunitários poderá ser considerada toda a área que abrange a ZEIS Canaã, e não apenas os parcelamentos isoladamente, observado que deverá ser apresentado um mapa geral com o quadro de áreas consolidadas.

Art. 10. Para o Licenciamento Ambiental da ZEIS Canaã deverão ser apresentados à Fundação Municipal de Meio Ambiente de Palmas (FMA), no mínimo, os seguintes documentos:

I - requerimento das licenças ambientais;

II - comprovante de publicação do pedido das licenças no Diário Oficial ou em jornal de grande circulação local;

III - certidão da concessionária responsável sobre a viabilidade de fornecimento dos serviços de abastecimento de água tratada e de coleta de esgoto sanitário;

IV - memorial descritivo do parcelamento, enfocando as dimensões, áreas, limites e confrontações dos lotes, vias, áreas institucionais, Áreas Verdes, Área de Preservação Permanente (APP) e demais áreas existentes;



PREFEITURA DE PALMAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E RELAÇÕES INSTITUCIONAIS

V - planta georreferenciada de localização da área de regularização;

VI - laudo Hidrogeológico;

VII - estudo ambiental, de acordo com Termo de Referência;

VIII - cronograma físico para a regularização do empreendimento, de acordo com as etapas e os serviços a serem executados.

Art. 11. Os projetos e estudos exigidos no processo de licenciamento ambiental deverão ser assinados pelo técnico responsável pela elaboração e acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Art. 12. A critério da FMA poderão ser feitas exigências complementares para o licenciamento ambiental da ZEIS Canaã.

Art. 13. Fica o Poder Executivo autorizado a efetivar parceria com os proprietários das áreas envolvidas e com os moradores da ZEIS Canaã, objetivando o desenvolvimento dos trâmites para a regularização fundiária.

Art. 14. Para fins de execução desta Lei Complementar, fica a SEHAB autorizada a expedir normas regulamentando os procedimentos específicos.

Art. 15. Compete aos proprietários das chácaras levarem os títulos, contratos ou escrituras a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis, sendo facultativo aos adquirentes pagarem os respectivos emolumentos cartoriais.

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

Palmas, 29 de dezembro de 2015.

CARLOS ENRIQUE FRANCO AMASTHA
Prefeito de Palmas