



ADM. 2025/2028

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 – Inscrição Estadual: Isento

Praça Belo Horizonte, nº 22 – Centro

CEP: 37.920-000 – São João Batista do Glória – MG

Tel.: (35) 3649-0500

LEI ORDINÁRIA N.º 1.766, DE 03 DE DEZEMBRO DE 2025.

“Dispõe sobre a regulamentação das Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS, institui o Plano Habitacional de Interesse Social - PHIS e dá outras providências.”

A **Câmara Municipal** de São João Batista do Glória/MG nos usos de suas atribuições legais aprovou e o **Chefe do Poder Executivo do Município** sanciona a seguinte lei:

CAPÍTULO I **DOS PRINCÍPIOS GERAIS**

Art. 1º. A presente Lei destina-se a regulamentar as Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS e instituir o Plano Habitacional de Interesse Social - PHIS, que compreende o Programa de Regularização Fundiária - PRF e o Programa de Produção de Lotes e de Habitação Popular - PPLHP, estabelecendo normas destinadas a propiciar às famílias de menor poder aquisitivo o acesso à terra urbanizada e a moradia digna.

Parágrafo único. Considera-se moradia digna o direito e o vetor de inclusão social, assegurados os padrões mínimos de habitabilidade.

Art. 2º. Entendem-se por Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS as áreas destinadas à implantação do Programa de Regularização Fundiária - PRF e do Programa de Produção de Lotes e de Habitação Popular - PPLHP, voltados às famílias de baixa renda. Enquadram-se nessa categoria as áreas ocupadas por assentamentos precários, bem como as áreas ociosas ou vazias que possam ser utilizadas para a produção de habitações.

EDER APARECIDO DE
PAULA
GARCIA:08677318690

Assinado de forma digital por
EDER APARECIDO DE PAULA
GARCIA:08677318690
Dados: 2025.12.03 15:16:13
-03'00'



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 – Inscrição Estadual: Isento

Praça Belo Horizonte, nº 22 – Centro

CEP: 37.920-000 – São João Batista do Glória – MG

Tel.: (35) 3649-0500

ADM. 2025/2028

§ 1º. Consideram-se assentamentos precários os espaços urbanos ocupados ilegalmente, tais como loteamentos clandestinos ou irregulares, bem como as sub-habitações, entendidas como unidades residenciais subdivididas para habitação coletiva multifamiliar.

§ 2º. Entendem-se por espaços vazios as áreas não edificadas que apresentem potencial para a produção de lotes ou de habitações populares.

§ 3º. Entendem-se por áreas ociosas os espaços nos quais o Poder Público Municipal determine o parcelamento, a edificação e a utilização de forma compulsória.

§ 4º. O parcelamento, a edificação e a utilização compulsória, mencionados no parágrafo anterior, têm por finalidade complementar, garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, mediante a indução da ocupação de áreas não edificadas ou não utilizadas, quando consideradas prioritárias, conforme dispuser lei específica sobre a matéria.

§ 5º. Compreende-se como:

I - imóvel subutilizado: aquele cuja edificação não atinge dez por cento (10%) do menor coeficiente de aproveitamento estabelecido no Plano Diretor;

II - imóvel não utilizado: aquele cuja edificação se encontra sem uso, abandonada ou com suas atividades paralisadas;

III - imóvel não edificado: aquele que não possui qualquer tipo de edificação.

Art. 3º. Entende-se por regularização fundiária o processo de intervenção pública em áreas ocupadas de forma precária por população de baixa renda, constituída por um conjunto de ações jurídicas, físicas e sociais destinadas à melhoria das condições de habitabilidade e da qualidade de vida, bem como ao acesso à terra e à edificação legalizada, implicando, necessariamente, na melhoria do ambiente urbano e o resgate da cidadania de seus moradores.

§ 1º. O PRF somente será implantado em assentamentos precários cuja



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 – Inscrição Estadual: Isento

Praça Belo Horizonte, nº 22 – Centro

CEP: 37.920-000 – São João Batista do Glória – MG

Tel.: (35) 3649-0500

ADM. 2025/2028

ocupação indique a irreversibilidade da condição de posse e que estejam consolidados até 30 de novembro de 2025.

§ 2º. O processo de regularização fundiária abrange abordagens específicas e integradas, devendo ser executado por equipe interdisciplinar e multidisciplinar.

Art. 4º. O PHIS deverá, obrigatoriamente, estabelecer uma relação compartilhada entre o Poder Público Municipal, por meio de seus agentes, e a comunidade beneficiária, visando alcançar, de forma integrada e corresponsável, por meio de ações inter e multidisciplinares, a promoção do desenvolvimento pessoal e comunitário do grupo social atendido.

CAPÍTULO II

DAS ZEIS E DO PLANEJAMENTO TERRITORIAL

Art. 5º. As ZEIS deverão ser delimitadas pelo Poder Público Municipal, por ato do Chefe do Poder Executivo, para fins de PPLHP ou PRF, nos termos do artigo 2º desta Lei, tendo como objetivos gerais:

- I – ampliar a oferta de moradia para as famílias de baixa renda;
- II - combater os fenômenos de segregação social e espacial, bem como o desenvolvimento desordenado das periferias e assentamentos precários;
- III - induzir o repovoamento de áreas centrais ociosas e vazias para a produção de habitação popular, otimizando a infraestrutura urbana existente;
- IV - promover o acesso ao solo urbano e à moradia regularizada;
- V – fomentar a inclusão social por meio de ações de promoção de emprego e renda, a cargo do órgão municipal competente;
- VI - implementar infraestrutura, equipamentos comunitários e áreas de lazer, quando houver viabilidade técnica, assegurando a adequada relação entre as



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 – Inscrição Estadual: Isento

Praça Belo Horizonte, nº 22 – Centro

CEP: 37.920-000 – São João Batista do Glória – MG

Tel.: (35) 3649-0500

ADM. 2025/2028

formas de ocupação urbana e as dinâmicas sociais.

Parágrafo único. As ZEIS podem ser delimitadas em áreas públicas ou privadas.

Art. 6º. A criação de Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS observará diretrizes territoriais mínimas, considerando:

I – a proximidade de equipamentos públicos essenciais, como escolas, unidades de saúde e transporte coletivo;

II – a existência ou possibilidade de implantação de infraestrutura básica, em especial abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e drenagem;

III – a vedação à criação de ZEIS em áreas classificadas como de risco não mitigável, bem como em Áreas de Preservação Permanente – APP onde não seja juridicamente possível a regularização;

IV – a compatibilidade com o zoneamento urbano vigente e com as diretrizes do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. As ZEIS localizadas em áreas consolidadas deverão priorizar soluções que promovam a integração ao tecido urbano e reduzam desigualdades socioespaciais.

Art. 7º. As ações relacionadas ao PHIS, ao PRF e ao PPLHP deverão ser compatibilizadas com o Plano Diretor Municipal e demais legislações urbanísticas e ambientais vigentes.

§1º Compete ao órgão municipal responsável promover a articulação técnica entre os instrumentos de planejamento urbano, garantindo coerência entre os parâmetros urbanísticos adotados.

§2º A delimitação de ZEIS não poderá contrariar as diretrizes gerais do Plano Diretor.

§3º Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às ZEIS destinadas à



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 – Inscrição Estadual: Isento

Praça Belo Horizonte, nº 22 – Centro

CEP: 37.920-000 – São João Batista do Glória – MG

Tel.: (35) 3649-0500

ADM. 2025/2028

regularização fundiária poderão diferir daqueles estabelecidos para as ZEIS destinadas à produção de lotes ou habitações populares, considerando as condições preexistentes, as especificidades locais e a necessidade de assegurar a viabilidade técnica da regularização.

Art. 8º. A implementação do PHIS será acompanhada pelo órgão gestor da política habitacional e pelo Conselho Municipal da Cidade – CONCID, quando existente, garantindo-se mecanismos de participação e controle social.

§1º O Poder Executivo poderá instituir grupos técnicos, com participação de diferentes secretarias, para integração das ações voltadas à habitação de interesse social.

§2º A comunidade beneficiária deverá ser ouvida nas etapas de diagnóstico, elaboração de projetos, definição de prioridades e acompanhamento das obras.

Art. 9º. As ações previstas no PHIS serão financiadas pelo Fundo Municipal de Habitação, criado por legislação específica, bem como por recursos próprios, estaduais, federais e provenientes de parcerias institucionais.

Parágrafo único. Os recursos destinados à regularização fundiária, à produção de lotes e às habitações populares deverão ser aplicados exclusivamente nas finalidades definidas nesta Lei.

Art. 10. Os projetos de regularização fundiária e produção habitacional deverão observar as normas ambientais vigentes, incluindo:

I – avaliação dos impactos ambientais e das condições de sustentabilidade;

II – adoção de medidas de mitigação, compensação ou recuperação quando houver degradação ambiental;

III – respeito às restrições legais de implantação em áreas ambientalmente sensíveis.

EDER APARECIDO DE
PAULA
GARCIA:08677318690

Assinado de forma digital por
EDER APARECIDO DE PAULA
GARCIA:08677318690
Dados: 2025.12.03 15:19:19 -03'00'



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 – Inscrição Estadual: Isento

Praça Belo Horizonte, nº 22 – Centro

CEP: 37.920-000 – São João Batista do Glória – MG

Tel.: (35) 3649-0500

ADM. 2025/2028

Parágrafo único. Nas situações previstas em lei federal que permitam regularização em APP, deverão ser observadas as condicionantes específicas.

CAPÍTULO III

DO PLANO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – PHIS

SEÇÃO I

DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – PRF

Art. 11. O PRF tem como objetivos específicos:

I - integrar à cidade formal as áreas marginalizadas e seus moradores, possibilitando a ocupação do solo urbano conforme as normas legais;

II – prever a implantação de serviços públicos, infraestrutura, equipamentos comunitários e áreas livres de lazer, promovendo a integração do tecido urbano informal à cidade formal, quando houver viabilidade técnica;

III - introduzir mecanismos de gestão participativa que garantam a sustentabilidade dos assentamentos a serem regularizados;

IV - promover a preservação ambiental, por meio de ações de educação ambiental e de requalificação de áreas degradadas;

V - estabelecer padrões adequados de uso e ocupação do solo, com parâmetros de ocupação dos lotes, recuos e coeficientes de aproveitamento compatíveis com as características das ocupações locais e o perfil social dos ocupantes, funcionando como instrumento de inibição da especulação imobiliária;

VI - reduzir o estigma associado aos assentamentos precários e fortalecer a autoestima dos moradores, reconhecendo seus direitos de cidadania;

VII - introduzir serviços, equipamentos públicos e infraestrutura urbana mínima, de modo a melhorar as condições de vida dos moradores.

**EDER APARECIDO DE PAULA
GARCIA:08677318690**

Assinado de forma digital por EDER
APARECIDO DE PAULA
GARCIA:08677318690
Dados: 2025.12.03 15:19:33 -03'00'



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 – Inscrição Estadual: Isento

Praça Belo Horizonte, nº 22 – Centro

CEP: 37.920-000 – São João Batista do Glória – MG

Tel.: (35) 3649-0500

ADM. 2025/2028

Art. 12. A delimitação de ZEIS para fins de PRF somente poderá ser realizada após o cumprimento das seguintes etapas:

I - levantamento nos assentamentos precários, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) cadastro do grupo familiar, com identificação de seus membros e de sua condição socioeconômica;
- b) levantamento topográfico cadastral dos lotes e das edificações existentes na área de intervenção;
- c) situação fundiária;
- d) condições topográficas;
- e) caracterização das áreas de risco;
- f) infraestrutura existente;
- g) sistema viário e transporte público existentes.

II - diagnóstico e projetos para a área a ser regularizada, contendo, no mínimo:

- a) identificação das irregularidades fundiárias existentes, com base nos levantamentos realizados na etapa anterior, acompanhada da análise físico-ambiental que determine as condições de segurança e de sustentabilidade ambiental das edificações, bem como a avaliação da necessidade de relocação;
- b) definição dos instrumentos possíveis de serem utilizados para a solução das irregularidades;
- c) plano de remoção de moradores, quando necessário.

Parágrafo único. Considera-se grupo familiar o conjunto de pessoas que convivem em determinado local e que se encontram unidas, ou não, por laços consanguíneos, cuidando uma das outras e articuladas dialeticamente com a estrutura social na qual estão inseridas.

EDER APARECIDO DE PAULA
GARCIA:08677318690

Assinado de forma digital por EDER
APARECIDO DE PAULA
GARCIA:08677318690
Dados: 2025.12.03 15:19:59 -03'00'



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 – Inscrição Estadual: Isento

Praça Belo Horizonte, nº 22 – Centro

CEP: 37.920-000 – São João Batista do Glória – MG

Tel.: (35) 3649-0500

ADM. 2025/2028

Art. 13. Para fins de regularização fundiária, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos, nos termos da legislação federal aplicável:

- I – legitimação de posse;
- II – legitimação fundiária;
- III – usucapião administrativo;
- IV – concessão de uso especial para fins de moradia;
- V – concessão de direito real de uso;
- VI – direito real de laje.

Parágrafo único. A escolha do instrumento será definida pelo órgão competente, conforme a situação jurídica do imóvel.

Art. 14. Nos casos em que houver necessidade de remoção de famílias, total ou parcial, o Poder Público garantirá:

- I – reassentamento preferencialmente na própria área ou no entorno imediato;
- II – atendimento prioritário a idosos, pessoas com deficiência e famílias em situação de vulnerabilidade;
- III – a indenização será aplicada apenas nos casos em que o reassentamento não for técnica ou juridicamente possível, restrita às hipóteses de desapropriação de imóveis privados, nos termos da legislação específica
- IV – acompanhamento social antes, durante e após a relocação.
- V – Em nenhuma hipótese será paga indenização diretamente à família ocupante para fins de substituição da moradia, devendo o Poder Público assegurar atendimento habitacional adequado por meio de reassentamento.

Art. 15. São requisitos essenciais para que o Poder Público Municipal delimite ZEIS e promova o PRF:

EDER APARECIDO DE
PAULA
GARCIA:08677318690

Assinado de forma digital por
EDER APARECIDO DE PAULA
GARCIA:08677318690
Dados: 2025.12.03 15:20:11 -03'00'



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 – Inscrição Estadual: Isento

Praça Belo Horizonte, nº 22 – Centro

CEP: 37.920-000 – São João Batista do Glória – MG

Tel.: (35) 3649-0500

ADM. 2025/2028

I - que a renda familiar não exceda a três (3) salários mínimos;

II - que a área ocupada pelo grupo familiar beneficiário não ultrapasse a duzentos e cinquenta metros quadrados (250m²) de área projetada, considerando a declividade de até trinta por cento (30%);

III - que nenhum dos membros do grupo familiar possua outro imóvel, rural ou urbano;

IV - comprovação, por meio de documentos ou testemunhos, de que a posse do imóvel ocorreu antes do dia 30 de novembro de 2025;

V - que o mesmo grupo familiar não tenha sido beneficiado anteriormente por qualquer PRF.

Parágrafo único. Os membros do grupo familiar deverão assinar declaração atestando que a prestação de informações falsas implicará a devolução, ao Fundo Municipal de Habitação, dos valores utilizados na regularização do imóvel, sem prejuízo da aplicação das sanções penais cabíveis.

Art. 16. Os títulos decorrentes da regularização fundiária deverão conter cláusula de inalienabilidade pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos, salvo autorização expressa do órgão competente.

§1º A inalienabilidade tem por finalidade evitar a especulação imobiliária e garantir que a política habitacional atenda às famílias de baixa renda.

§2º A transferência do imóvel antes do prazo poderá ser autorizada em casos excepcionais devidamente justificados.

Art. 17. Concluído o levantamento previsto no artigo 12 e verificado o atendimento aos requisitos essenciais estabelecidos no art. 11, o Chefe do Poder Executivo delimitará a ZEIS, por meio de Decreto.

Art. 18. Nas áreas delimitadas como ZEIS, as edificações, para fins de regularização, deverão apresentar estabilidade estrutural e ausência de qualquer tipo de risco que possa comprometer a edificação, condição que deverá ser comprovada



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 – Inscrição Estadual: Isento

Praça Belo Horizonte, nº 22 – Centro

CEP: 37.920-000 – São João Batista do Glória – MG

Tel.: (35) 3649-0500

ADM. 2025/2028

por profissional competente.

Art. 19. Caso a edificação não apresente as características previstas no artigo anterior, o possuidor poderá:

I - realizar reformas que assegurem a habitabilidade, acompanhadas por profissional competente; ou

II - edificar nova residência, que deverá ter acompanhamento de um profissional responsável.

§ 1º. As diretrizes para reformas ou nova edificação serão estabelecidos pelos técnicos do órgão responsável pelo PRF.

§ 2º. O órgão competente analisará o pedido de reforma ou de nova edificação e emitirá o alvará correspondente, devendo o pedido conter a autorização do técnico responsável pelo PRF.

SEÇÃO II

DA PRODUÇÃO DE LOTES OU HABITAÇÃO POPULAR (PPLHP)

Art. 20. A delimitação das ZEIS para fins de produção de lotes ou habitações populares será feita pelo Chefe do Poder Executivo, mediante Decreto, podendo abranger espaços vazios ou ociosos, públicos ou privados, e destinar-se-á a grupos familiares com renda de até três (3) salários mínimos.

Art. 21. A delimitação da ZEIS dependerá da análise prévia de aspectos técnicos realizada por profissionais do órgão competente, mediante parecer favorável, contemplando, no mínimo, os seguintes elementos:

I - situação e localização da área;

II - infraestrutura existente;

III - topografia;

EDER APARECIDO DE
PAULA
GARCIA:08677318690

Assinado de forma digital por
EDER APARECIDO DE PAULA
GARCIA:08677318690
Dados: 2025.12.03 15:21:19
-03'00'



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 – Inscrição Estadual: Isento

Praça Belo Horizonte, nº 22 – Centro

CEP: 37.920-000 – São João Batista do Glória – MG

Tel.: (35) 3649-0500

ADM. 2025/2028

IV - aspectos ambientais;

V - forma de produção de lotes ou das unidades habitacionais;

VI - viabilidade financeira e condições de obtenção de recursos.

§ 1º. Após a análise da área e havendo parecer favorável, o Chefe do Poder Executivo delimitará a ZEIS para produção de lotes ou de habitação popular por meio de Decreto.

§ 2º. Após a publicação do Decreto, o órgão municipal competente deverá, quando se tratar de iniciativa pública, observar a Lei Federal n.º 14.133/2021 para a elaboração dos projetos necessários à execução da obra.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São João Batista do Glória/MG, 03 de dezembro de 2025.

EDER APARECIDO DE
PAULA
GARCIA:08677318690

Assinado de forma digital por EDER
APARECIDO DE PAULA
GARCIA:08677318690
Dados: 2025.12.03 15:21:32 -03'00'

EDER APARECIDO DE PAULA GARCIA

Prefeito Municipal

CERTIDÃO
CERTIFICO que o (a) <u>Lei nº 1466/25</u>
foi disponibilizado(a) no Diário Oficial Eletrônico Municipal
(DOEM/SJBG), no dia <u>03/12/25</u> considerado(a)
publicado(a) na presente data, nos termos da Lei nº 1.531/2018.
<u>04/12/25</u> <u>Quilino</u>