



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO  
GABINETE DO PREFEITO  
CNPJ: 01.597.627/0001-34

CÂMARA MUN. DE GOV. EDISON LOBÃO-MA  
RECEBEMOS  
EM 26/05/22  
CNPJ: 01.616.688/0001-00

Ofício nº 188/2022 – GAB/PREF.

Ao  
Ilustríssimo Senhor,  
**ANDRÉ SILVA CARDOSO**  
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores  
Governador Edison Lobão - MA

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, servimo-nos do presente para encaminhar a Vossa Excelência, **Projeto de Lei nº 016 que Define Área de Terras como Zona Especial de Interesse de Expansão Urbana de Chácaras de Recreio Balneário, Residencial e Hortifrutigranjeiro – Vila São Pedro/ Segunda Etapa, e dá outras providências.**

Encaminhamos em anexo mensagem para apreciação desta Casa Legislativa, ao qual solicitamos que após leitura e análise, seja por intermédio de Vossa Excelência, enviado à Plenária para deliberação.

Sem mais, renovamos votos de estima e apreço.

Atenciosamente,

Governador Edison Lobão/MA, 16 de maio de 2022.

**GERALDO EVANDRO BRAGA DE SOUSA**

Prefeito Municipal

GERALDO EVANDRO BRAGA DE SOUSA  
Prefeito Municipal  
Adm. 238.471.603-1

Prefeitura de Gov. Ed. Lobão  
GABINETE DO PREFEITO  
CNPJ: 01.597.627/0001-34  
RECEBIDO EM: 04/11/22  
Horário: 11:50



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO  
GABINETE DO PREFEITO  
CNPJ: 01.597.627/0001-34

CÂMARA MUN. DE GOV. EDISON LOBÃO-MA  
RECEBEMOS  
EM 26/03/22  
CNPJ: 01.676.688/0001-00

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Encaminhamos a Vossa Excelência os seguintes Projetos de Lei nº 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017 de todos de 12 de maio de 2022, desta data, todos tem como objetivo delimitar área de terras como Estabelece o Zoneamento das Microrregiões do Município de Governador Edison Lobão e suas Zonas Especiais de Interesses Ambiental, Social, Habitacional, Turístico, Recreativo, Hortifrutigranjeiro e Balneário, nas quais já estão implantadas de fato, ou seja, de forma consolidada anteriormente a dezembro de 2016, conforme preconiza a Lei de Regularização Fundiária – nº 13.465/2017, os **Loteamentos Residenciais Populares e Condomínios Abertos de Chácaras**, para tanto apresentamos as seguintes justificativas:

1º Visa este processo de Ordenamento Territorial cumprir as determinações do Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, no seu art. 4º que elenca os principais institutos a serem utilizados na implementação da política urbana por todos os entes federados (União, Estados, Distrito Federal e Municípios), respeitadas as esferas de atuação de cada um e suas limitações políticas e administrativas.

2º Está dentre os institutos jurídicos e políticos, previstos no inc. V, do Art. 4º, do Estatuto da Cidade, a instituição de Zonas Especiais.

3º Por oportuno, importante consignar que as Leis Federais nº **11.977/2009 e a 12.345/2017, essa regulamentada pelo Decreto Federal nº 9.310/2018**, que tratam da Regularização Fundiária de assentamentos de características predominantemente urbanas, inseriu a inaugural definição, de cunho nacional, tanto de regularização fundiária, como de zona especial de interesse social.

4º Assim, consubstanciado nos preceitos acima destacados, o instituto jurídico conhecido como ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL deverá ser tratado no Projeto de Zoneamento do município, o qual, se for o caso, deverá ser precedida de participação popular através de audiência pública.

5º Como escopo, esse Projeto de Lei busca definir os programas municipais destinados à habitação de interesse social e os respectivos planos de urbanização ordenados, que devem ser executados em consonância com os requisitos e a localização das áreas residenciais e para o controle do sistemático e inegável do “minifúndio”; **pois as pequenas propriedades, uma vez incorporadas As Zonas Especiais de Expansão Urbana poderão ser**



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO  
GABINETE DO PREFEITO  
CNPJ: 01.597.627/0001-34

**monitoradas e controladas por Programas de Gestão Municipal, permitindo assim a essas** propriedades de pequenas extensões o seu "auto sustento", em função dos fatores que são intrínsecos a elas, que são: a situação regional, o plantio de hortaliças, a apicultura, criação de aves, piscicultura, fruticultura e outras atividades que dependem de pouco espaço e muita mão de obra; incluindo também a possibilidade no desenvolvimento da exploração dessas áreas parceladas de fato a mais de dez anos em zonas de Turismo, Recreatividade e Balneários.

**6ª** Neste contexto, a lei define como Zonas Especiais de Interesse Social os espaços territoriais destinados à instalação de loteamentos populares ou de equipamentos urbanos e comunitários adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais, seja em processos de regularização fundiária ou na urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais; o que coaduna com esse propósito, visto que como já existem programas do governo federal no sentido de que se pode promover o implemento e reformas das unidades habitacionais já existentes em áreas que são consideradas de interesses sociais pelo Programa de Regularização Fundiária do Programa Federal "Casa Verde e Amarela".

**7ª** Com efeito, a expansão da infraestrutura social em áreas como habitação popular e saneamento, o desenvolvimento urbano, com redução do déficit habitacional e a regularização fundiária, são ações importantes para se elevar a qualidade de vida da população, assim como a qualificação da estrutura governamental para a gestão de riscos e resposta a desastres ambientais, e com esta perspectiva, os objetivos da delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social são:

- a)** permitir a inclusão de parcelas da população que foram marginalizadas da cidade, por não terem tido possibilidades de ocupação do solo urbano dentro das regras legais;
- b)** permitir a introdução de serviços e infraestrutura urbana nos locais onde eles antes não chegavam, melhorando as condições de vida da população;
- c)** regular o conjunto do mercado de terras urbanas, pois se reduzindo as diferenças de qualidade entre os diversos padrões de ocupação reduzem-se também as diferenças de preços entre elas;
- d)** introduzir mecanismos de participação direta dos moradores no processo de definição dos investimentos públicos em urbanização para estruturar os assentamentos consolidados;
- e)** aumentar a arrecadação do município, pois as áreas regularizadas passam a poder pagar impostos e taxas - vistas nesse caso muitas vezes com bons olhos pela população, pois os serviços e infraestrutura deixam de ser encarados como favores, e passam a ser obrigações do poder público;
- f)** aumentar a oferta de terras para os mercados urbanos de baixa renda.



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO  
GABINETE DO PREFEITO  
CNPJ: 01.597.627/0001-34

8ª Nesse sentido, estamos atendendo pleito da população para viabilizar a regularização e implantação de loteamentos legais e regulares em nosso município, visando com isso possibilitar o acesso à casa própria por um número cada vez maior de pessoas da nossa comunidade, favorecendo sobremaneira àquelas de menor poder aquisitivo.

9ª É imprescindível que a presente propositura seja apreciada em audiência pública visando receber a aprovação para a instituição dessas ZONAS E MICRORREGIÕES.

10 Por fim, consignamos que seguem para análise os seguintes documentos:

**Anexo I** - Planta do Zoneamento Municipal de Governador Edison Lobão;

**Anexo II** – Plantas e Memoriais Descritivos de cada uma das Zonas de Interesse Especiais de Expansão Urbana;

Dessa forma, damos por justificado e remetemos a essa Egrégia Câmara de Vereadores o projeto de lei em voga; e, tendo em vista a motivação exposta e o interesse público envolvido, solicitamos a devida aprovação em regime normal.

Atenciosamente,

GERALDO  
EVANDRO  
BRAGA DE  
SOUSA:  
23847760378

Assinado digitalmente por GERALDO  
EVANDRO BRAGA DE SOUSA 23847760378  
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI  
Multipla v5, OU=14483179000190,  
OU=Preseñcial, OU=Certificado PF A3,  
CN=GERALDO EVANDRO BRAGA DE  
SOUSA 23847760378  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização: sua localização de assinatura  
equi  
Data: 2022.05.16 15:13:28-0300'  
Foxit PDF Reader Versão: 11.2.1

**GERALDO EVANDRO BRAGA DE SOUSA**

Prefeito municipal



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO  
GABINETE DO PREFEITO  
CNPJ: 01.597.627.0001 - 34

PROJETO DE LEI Nº 016 DE 12 DE MAIO DE 2022

APROVADO: 26/10/2022  
*André Silva Cardoso*  
André Silva Cardoso  
PRESIDENTE

DEFINE ÁREA DE TERRAS COMO ZONA ESPECIAL DE INTERESSE DE EXPANSÃO URBANA DE CHÁCARAS DE RECREIO, BALNEÁRIO, RESIDENCIAL E HORTIFRUTIGRANJEIRO - VILA SÃO PEDRO / SEGUNDA ETAPA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO DO ESTADO DO MARANHÃO, no uso de suas atribuições legais, especialmente as contidas na Emenda Constitucional nº 19, de 05.06.1988, Constituição Estadual, Lei Orgânica do Município, e o Regime Jurídico dos Servidores Municipais, submete à apreciação da Câmara Municipal de Vereadores o seguinte Projeto de Lei:

**Art. 1º** Fica definida como **ZONA ESPECIAL DE INTERESSE DE EXPANSÃO URBANA DE CHÁCARAS DE RECREIO, BALNEÁRIO, RESIDENCIAL E HORTIFRUTIGRANJEIRO** a gleba de terras, antes de função social rural, integrante da Microrregião Municipal - "01" - **DISTRITO BANANAL**, com a finalidade de **Regularização Fundiária Urbana - Mista**, onde está implantação clandestinamente o **Loteamento Residencial Popular e Condomínio Aberto de Chácaras de Recreio, Balneário, Hortifrutigranjeiro** denominado popularmente por "**VILA SÃO PEDRO - SEGUNDA ETAPA**" - **ZONA X**, com a área poligonal de 2.428.546,84 m<sup>2</sup>, de incorporação desconhecida dessa municipalidade, cuja planta e Memorial descritivo constam do Anexo II.

**§1º** Nos termos da descrição constante do memorial descritivo que é parte integrante desta Lei, a área de terras enunciada no *caput* deste artigo é caracterizada pelo imóvel constituído pela Gleba de terras rurais sem identificação de registro do imóvel e sem denominação imobiliária, localizada na DATA SERRA QUEBRADA, com frente para a estrada carroçável que dá acesso à Microrregião do Setor Agrícola, Povoado deste Município de Governador Edison Lobão, conforme confrontações constantes do registro desta.

**§2º** A delimitação de que trata o *caput* deste artigo é estabelecida com amparo nos preceitos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências - Estatuto da



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO  
GABINETE DO PREFEITO  
CNPJ: 01.597.627.0001 - 34

Cidade; e, nos termos da Lei de Regularização Fundiária 13.465/2017, REGULAMENTADA PELO Decreto Federal nº 9.310/2018.

**Art. 2º** A delimitação de **ZONA ESPECIAL DE INTERESSE DE EXPANSÃO URBANA DE CHÁCARAS DE RECREIO, BALNEÁRIO, RESIDENCIAL E HORTIFRUTIGRANJEIRO** não caracteriza a regularização do loteamento implantado clandestinamente; e, confere à Gestão Municipal, nos termos do §2º do Art. 7º do Decreto Federal nº 9.310/2018, quando da efetivação do **PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** o direito de regresso, uma vez que suportará os seus custos e as suas obrigações, contra os legitimados responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, que é o empreendedor responsável pelo parcelamento.

**§1º** Havendo ou não a iniciativa por parte da Gestão Pública Municipal para implantação do **PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** o empreendedor quando identificado ou proprietário da área objeto de criação da Zona Especial de que trata esta Lei, assume a responsabilidade de executar as suas expensas a infraestrutura constante de instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica, bem como cumprir as demais exigências que se fizerem necessárias para viabilizar o acesso ao local do empreendimento, obedecidas as prescrições legais e regulamentares cabíveis.

**§2º** Para viabilizar a implantação da infraestrutura referida no parágrafo anterior, o empreendedor deverá obter as competentes autorizações com as empresas concessionárias dos serviços de abastecimento de água - SAAE e energia elétrica, bem como junto ao Departamento de Estradas de Rodagem do Município, no que se refere ao acesso para o loteamento.

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Governador Edison Lobão/MA de 12 de maio de 2022

GERALDO  
EVANDRO BRAGA  
DE SOUSA:  
23847760378  
GERALDO EVANDRO BRAGA DE SOUSA  
PREFEITO MUNICIPAL

Assinado digitalmente por GERALDO EVANDRO  
BRAGA DE SOUSA:23847760378  
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla  
v5, OU=14483179000190, OU=Presencial,  
OU=Certificado PF A3, CN=GERALDO EVANDRO  
BRAGA DE SOUSA:23847760378  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização: sua localização de assinatura aqui  
Data: 2022.05.16 11:25:23-03'00"  
Foxit PDF Reader Versão: 11.2.1