



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

PARECER JURÍDICO

PL 368/2025

Requerente: Presidente da Câmara Municipal de Sorocaba

Trata-se de análise jurídica de Projeto de Lei, de autoria do Executivo, que *“Dispõe sobre a alteração de dispositivos da Lei nº 12.944, de 21 de dezembro de 2023 e dá outras providências”*.

De plano, destaca-se que este Projeto de Lei encontra respaldo em nosso ordenamento, com base nos fundamentos que se seguem:

Este PL visa alterar a lei vigente para acrescentar nova zona especial de interesse social, considerando que Sorocaba foi contemplada com mais cem unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme Portaria MCID nº 47, de 17 de janeiro de 2025.

Primeiramente, cabe destacar que a proposta já foi analisada no parecer jurídico ao PL 346/2023, que originou a Lei 12.944, de 2023, mantendo-se os argumentos pela constitucionalidade da matéria, especialmente quanto à competência legislativa municipal, o interesse local e específico das habitações populares, conforme previsão do art. 4º, V, “f”, do Estatuto da Cidade.

Especificamente quanto à instituição das Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS), há de se ressaltar que o Estatuto da Cidade também prevê





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

sobre urbanização em áreas de população de baixa renda, ainda que oriundas de programas governamentais de moradias populares:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

XIV – regularização fundiária e 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;

Em consonância com a Lei Urbanística, no Município de Sorocaba, a Lei de Regência, estabelece a instituição do Plano de Urbanização e de Regularização Fundiária e Urbanística, das ZEIS ou AEIS, tais áreas são destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita às regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo:

LEI Nº 8451, DE 5 DE MAIO DE 2008.

DISPÕE SOBRE AUTORIZAÇÃO PARA INSTITUIR O PLANO DE URBANIZAÇÃO E DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, DAS ZONAS OU ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º Fica a Prefeitura Municipal autorizada a instituir Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social – ZEIS ou AEIS – para assentamentos e ocupações informais, fixando normas e procedimentos **com a finalidade de promover a regularização fundiária**, seja ela sustentável, de interesse social, ou de interesse específico, com respectivas urbanizações, integrando-as à estrutura urbana da cidade. (g.n.)

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I – Zona ou Área Especial de Interesse social (ZEIS OU AEIS): área urbana instituída e definida por esta Lei, **destinada predominantemente à moradia** de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo; (g.n.)





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

Sublinha-se que as AEIS E ZEIS são regulamentadas no Plano Diretor do Município, aprovado pela Câmara, o qual estabelece que o Poder Executivo, nas Áreas Urbanas e de Expansão Urbana, poderá (discricionariamente) instituir e delimitar, através de lei municipal específica, Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, com o objetivo de promover a regularização fundiária. Dispõe o Novo Plano Diretor:

LEI Nº 13.123, DE 10 DE JANEIRO DE 2025.

Dispõe sobre a revisão do plano diretor de desenvolvimento físico territorial sustentável do Município de Sorocaba e dá outras providências.

Art. 5º Para que o Município e a cidade cumpram suas funções sociais, a política de desenvolvimento expressa neste Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial Sustentável fixa os seguintes objetivos:
(...)

VII - implementar, estimular e priorizar a melhoria da **habitação de interesse social**;

Art. 7º As diretrizes e disposições explicitadas nesta Lei deverão ser obedecidas na elaboração de planos, projetos e legislações específicas, notadamente aqueles referentes à:

(...)

V - **habitação de interesse social**;

Art. 45. A **Prefeitura de Sorocaba, na Área Urbana, poderá instituir e delimitar, através de Lei Municipal específica, Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação**, com os seguintes objetivos:

I - promover a regularização fundiária em assentamentos irregulares já consolidados nos termos das legislações: Federal, Estadual e Municipal;

II - promover habitação social de baixo custo;

III - promover lotes urbanizados para a população de baixa renda;

IV - promover a urbanização e revitalização dos assentamentos e núcleos habitacionais nas zonas ou áreas de especial interesse social;

V - criar um Banco de Terras.

Parágrafo único. **É vedado a instituição ou desenvolvimento de Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para fins de Habitação em: ZI 1 - Zona Industrial 1, ZI 2 - Zona Industrial 2, ZAE – Zona de Atividade Econômica, ZRDS – Zona Residencial de Desenvolvimento Sustentável, ZR – Zona Rural**, à exceção daqueles perímetros exclusivamente ocupados por aglomerações subnormais, comprovadamente consolidadas, desde que esses não apresentem riscos à permanência da população ou que não comprometam a permanência das atividades industriais e a preservação ambiental.

Art. 46. As propostas de Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação serão encaminhadas, analisadas e desenvolvidas pela





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

Prefeitura de Sorocaba, assessorada consultivamente pelos Conselhos Municipais afins.

Art. 47. Para os imóveis situados em Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, a Lei poderá prever normas específicas referentes a parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, bem como procedimentos de regularização de construções existentes.

Assim, conforme o Novo Plano Diretor, a área mencionada pode ser definida como ZEIS, pois não se enquadra nas restrições do art. 45, parágrafo único. Além disso, a proposta observa as regras de técnica legislativa para alteração de normas e inclui a matrícula oficial e o descritivo da localização da área a ser definida como ZEIS.

Ante o exposto, nada a opor sob o aspecto legal do PL 368/2025, ressaltando-se que a sua aprovação dependerá do **voto favorável de 2/3 (dois terços)** dos membros desta Casa de Leis, conforme o art. 40, § 3º, 1, “b”, da Lei Orgânica Municipal, mesmo quórum adotado no processo legislativo da Lei original.

Sorocaba, 12 de maio de 2025.

Roberta dos Santos Veiga
Procuradora Legislativa



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://sorocaba.camarasempapel.com.br/autenticidade> utilizando o identificador 380034003800340032003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **ROBERTA DOS SANTOS VEIGA** em **13/05/2025 12:32**

Checksum: **AA6145CC22044AC7E45343786827BF17F8BF8A4C12087E67D0B73BD2CDEAAA9D**

