



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## SECRETARIA JURÍDICA

EXMO. SR. PRESIDENTE

PL 210/2019

A autoria da presente Proposição é do Sr. Prefeito Municipal.

Trata-se de Projeto de Lei que “*Regulamenta e autoriza o Poder Executivo a implantar imóveis denominados lotes urbanizados em áreas públicas, na forma que especifica e dá outras providências*”, havendo solicitação de urgência na sua tramitação (art. 44, § 1º, da Lei Orgânica Municipal)

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

Constata-se que este PL visa instituir Programa Habitacional com uso de vazios urbanos no Município, objetivando a alocação de munícipes que vivem em áreas onde a regularização fundiária não seja possível, bem como em área de risco determinada pela Defesa Civil, vejamos:

Art. 1º Esta Lei visa regulamentar a utilização dos vazios urbanos do Município, localizados em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos, para que conforme a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e o artigo 180 da Constituição do Estado de São Paulo, através de seu parcelamento, sejam criados lotes urbanizados de acordo com projeto específico voltado para habitação de interesse social, e desta forma possam ser direcionados às famílias beneficiadas, mediante os critérios desta Lei.

Parágrafo único. Fica vedada a utilização de áreas verdes ou institucionais, para os fins desta Lei, nos termos do art. 180, inciso VII da Constituição do Estado de São Paulo.

Art. 2º Para ser contemplado com a aquisição do lote urbanizado, o beneficiário deverá se enquadrar em uma destas condições:

I - pessoa física residente em Área de Especial Interesse Social, que na instituição do plano de Urbanização e Regularização Fundiária tenha sido diagnosticado os impedimentos para a sua regularização conforme art. 7º da Lei nº 8.451, de 5 de maio de 2008;

II - pessoa física que tenha sido indicada pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária para atendimento no Programa Habitacional PMCMV Faixa 1 e que não se enquadraram nos critérios estabelecidos pelas leis e portarias que regem o Programa;

III - pessoa física proveniente do Auxílio Moradia atendida pela Lei nº 11.210, de 5 de novembro de 2015 e suas alterações, indicadas pela Defesa Civil;



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## SECRETARIA JURÍDICA

IV - pessoa física que se enquadre em processo de remoção, residente em áreas de risco, cadastrada na Planilha de Distribuição Geográfica de áreas de Risco da Coordenadoria Municipal de Defesa Civil – COMDEC.

Parágrafo único. Não serão atendidas as pessoas que tenham participado de outro Programa Habitacional, ou que já tenha posse, domínio, ou registro de qualquer imóvel, salvo o que gerou a necessidade do atendimento.

Art. 3º O beneficiário selecionado, não poderá fazer a escolha do lote, mas sim aceitar o local específico indicado pelo Poder Público.

Art. 4º Caberá à Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária – SEHAB – a responsabilidade pela montagem do processo que qualificou o indivíduo para aquisição do imóvel.

Art. 5º O beneficiário do Programa de Lotes Urbanizados, deverá construir e ocupar seu imóvel em até doze meses, a partir da data de transmissão, passivo de retrocessão, este prazo poderá ser prorrogado, por igual período, conforme justificativa apresentada à SEHAB.

Art. 6º A alienação destes lotes, se darão conforme Lei nº 9.780, de 1 de novembro de 2011.

Art. 7º O lote a ser doado terá como valor de avaliação, o valor venal fixado para fins de lançamento de Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU).

Art. 8º Permanecerão reservadas à municipalidade todas as áreas identificadas em plantas e memoriais descritivos, que não forem objetos de titulação.

Art. 9º A fim de dar publicidade ao ato, será dado conhecimento aos eventuais interessados, por meio de Edital com o prazo de 15 (quinze) dias, contados da publicação em órgão oficial, do rol de pessoas físicas habilitadas a receber o título de propriedade.

Art. 10. Os recursos financeiros serão captados através de orçamento próprio ou recursos externos, direcionados à Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária e, ou ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), gerido pelo Conselho Municipal de Habitação e Interesse Social.

Art. 11. A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação e será regulamentada por Decreto.

No **aspecto formal**, por ser norma programática que impõe atuação governamental, através de serviços e órgãos públicos, especialmente da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, **nota-se observância à competência legislativa privativa do Chefe do Executivo**, nos termos do art. 38, IV, da Lei Orgânica Municipal.

Do mesmo modo, materialmente a Lei Orgânica estabelece em seu art. 61, II:



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## SECRETARIA JURÍDICA

Art. 61. Compete privativamente ao Prefeito:

(...)

II- exercer a direção superior da Administração Pública Municipal.

Tal artigo é simétrico com o constante na Constituição da República Federativa do Brasil, art. 84, II:

Art. 84. Compete privativamente ao Presidente da República:

(...)

II- exercer, com o auxílio dos Ministros de Estado, a direção superior da Administração Federal.

Ainda no **aspecto material**, nota-se que o intuito da proposição é a **promoção da moradia**, prevista como direito social no art. 6º, da Constituição Federal:

**Art. 6º São direitos sociais** a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a **moradia**, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015)

Na doutrina, têm-se que os direitos sociais do art. 6º da Constituição Federal, são os chamados direitos fundamentais de 2ª (segunda) dimensão, que exigem uma prestação positiva, isto é, ativa do Estado, na realização de ações públicas aos cidadãos [NOVELINO, Marcelo. Direito Constitucional. São Paulo: Editora Método, 2009, 3º ed., 362/364].

Deste modo, consagrando o direito à moradia, é que o Programa visado se pauta no Estatuto da Cidade, que em seu art. 2º, prevê:

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:

(...)

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

(...)

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## SECRETARIA JURÍDICA

urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

Como instrumentos de materialização, prevê o art. 4º do Estatuto da Cidade:

- Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:  
(...)  
**V – institutos jurídicos e políticos:**  
(...)  
i) **parcelamento**, edificação ou utilização compulsórios;  
(...)  
r) **assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;**  
(...)  
t) **demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;** (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)  
u) **legitimação de posse.** (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

No mesmo sentido, a Lei Orgânica Municipal:

**Art. 175. O Município promoverá**, em consonância com sua política urbana e respeitadas as disposições do Plano Diretor, **programas de habitação popular destinados a melhorar as condições de moradia da população carente do Município.**

**Parágrafo único. A ação do Município deverá orientar-se para:**

**I - ampliar o acesso a lotes mínimos dotados de infraestrutura básica e servidos por transporte coletivo;**

**II - estimular e assistir, tecnicamente, projetos comunitários e associativos de construção de habitação e serviços;**

**III - urbanizar, regularizar e titular as áreas ocupadas por população de baixa renda, passíveis de urbanização;**

**IV - destinar, prioritariamente, para assentamentos humanos de população de baixa renda, as terras públicas não utilizadas ou subutilizadas.**

Por sua vez, a Constituição do Estado:

Artigo 182 - **Incumbe ao Estado e aos Municípios promover programas de construção de moradias populares, de melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.**

Por seguinte, observa-se que o termo “lotes urbanizados” utilizados no Projeto de Lei pelo Poder Executivo, não se confunde com os lotes mencionados na Lei Nacional nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento de solo urbano, isto porque, esta Lei



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## SECRETARIA JURÍDICA

Nacional dispõe puramente sobre a divisão de glebas em lotes, ao passo que neste Projeto de Lei, trata-se de parcelamento em lotes de espaços abandonados, através daquilo que o Executivo menciona se tratar de “vazios urbanos”.

Por seguinte, nota-se que no Plano Diretor do Município de Sorocaba, Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014, há previsão para que haja urbanização em lotes vazios:

LEI Nº 11.022, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2014.

DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SOROCABA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 13 A Área Urbana corresponde às porções de território já urbanizadas e àquelas passíveis de urbanização, onde a Prefeitura de Sorocaba, entidades integrantes da Administração Indireta e concessionárias operam e poderão atender, no âmbito de seus planos vigentes, à demanda de obras e serviços necessários para as atividades urbanas nelas previstas.

**§ 1º Na Área Urbana a Prefeitura de Sorocaba poderá aprovar novos parcelamentos para fins urbanos, bem como novas urbanizações em glebas e lotes urbanos.**

Ademais, nota-se que a medida proposta neste PL **não trata de regularização fundiária tratada pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017**, uma vez que em seu art. 9º, § 2º, a norma limita a Reurb (Regularização Fundiária Urbana), apenas para núcleos informais existentes até 22 de dezembro de 2016, vejamos:

Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 1º Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

**§ 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.** (g.n.)



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## SECRETARIA JURÍDICA

**Diz-se que a Lei Federal 13.465, de 2017 não se aplica a este PL, uma vez que esta proposição não visa incorporar núcleos informais ao ordenamento urbano** (objeto da Lei Federal 13.465, de 2017), **mas sim, conferir às pessoas que preencherem os requisitos, a possibilidade de ocupar lotes urbanizados a serem criados nos espaços vazios urbanos, por meio de Programa Habitacional.**

Salienta-se ainda, que o Senhor Prefeito solicitou que o processo legislativo tramite em regime de urgência, conforme a LOM:

Art. 44. O Prefeito poderá enviar à Câmara projeto de lei sobre qualquer matéria, os quais, se assim o solicitar, deverão ser apreciados dentro de noventa dias a contar do recebimento.

§ 1º- Se o Prefeito julgar urgente a medida, poderá solicitar que a apreciação do projeto se faça em **quarenta e cinco dias.**

Por fim, sublinha-se que a eventual aprovação desta Proposição dependerá do voto favorável da **maioria dos membros, presentes a maioria absoluta dos membros**, conforme o art. 162 do Regimento Interno da Câmara.

**Ante o exposto, nada a opor sob o aspecto legal.**

É o parecer.

Sorocaba, 05 de junho de 2019.

LUCAS DALMAZO DOMINGUES  
Diretor de Divisão de Assuntos Jurídicos

De acordo:

MARCIA PEGORELLI ANTUNES  
Secretária Jurídica