



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## SECRETARIA JURÍDICA

EXMO. SR. PRESIDENTE

PL 254/2019

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

Trata-se de Projeto de Lei que “*Dispõe sobre a instituição de Área de Especial Interesse Social - AEIS, para fins de inclusão em programas de urbanização e regularização fundiária 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 Área de Especial Interesse Social – AEIS, para incluí-la em programa de urbanização e regularização fundiária, vejamos:

Art. 1º Fica instituída como Área de Especial Interesse Social - AEIS, para fins de inclusão em programas de urbanização e regularização fundiária, nos termos do art. 40 da Lei nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 - Plano Diretor e da Lei nº 8.451, de 5 de maio de 2008, as “Áreas Públicas Consolidadas da Vila Mineirão”.

Art. 2º A análise da situação urbanística e ambiental da área relacionada no artigo anterior será realizada pela Prefeitura Municipal de Sorocaba, através de seus órgãos competentes, respeitadas as disposições constantes da Lei nº 8.451, de 5 de maio de 2008, bem como, da Legislação Estadual e Federal pertinente.

Art. 3º As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta da dotação orçamentária própria.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

No aspecto formal, por ser norma programática que impõe atuação governamental, através de serviços e órgãos públicos (art. 2º do PL), nota-se observância à competência legislativa privativa do Chefe do Executivo, nos termos do art. 38, IV, da Lei Orgânica Municipal.



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## SECRETARIA JURÍDICA

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

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. 4º, V, “r”, prevê o benefício assistencial visado:

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

(...)

V – institutos jurídicos e políticos:

(...)

r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## SECRETARIA JURÍDICA

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.**

Especificamente quanto à instituição das AEIS, há de se ressaltar que o Estatuto da Cidade também prevê a regularização fundiária como instrumento de política urbana:

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.)



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## SECRETARIA JURÍDICA

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.)

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 Plano Diretor:

LEI Nº 11.022, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2014

**Art. 40. 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 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.

Art. 41. As propostas de Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação serão encaminhadas, analisadas e desenvolvidas pela Prefeitura de Sorocaba, assessorada consultivamente pelos Conselhos Municipais afins.

Art. 42. 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.

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**.



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## SECRETARIA JURÍDICA

Por fim, destaca-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, 1º de agosto de 2019.

LUCAS DALMAZO DOMINGUES  
Diretor de Divisão de Assuntos Jurídicos

De acordo:

MARCIA PEGORELLI ANTUNES  
Secretária Jurídica