



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

EXMO. SR. PRESIDENTE

PL 259/2021

A autoria da presente Proposição é do Senhor Prefeito Municipal.

Trata-se de PL que dispõe sobre a instituição de Área de Especial Interesse Social (AEIS) da Gleba A e B destacadas da Área E do bairro Jardim Tropical constantes respectivamente nas matrículas nº 75.409 e nº 75.410 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, para promoção de habitação social de baixo custo e urbanização, com o fim de execução do programa municipal Casa Nova Sorocaba e dá outras providências.

Este Projeto de Lei encontra respaldo em nosso Direito Positivo, neste diapasão passa-se a expor:

Esta Proposição dispõe sobre Instituição de Área de Especial Interesse Social (AEIS), para promoção de habitação social de baixo custo e urbanização com o fim de execução de programa habitacional municipal, destaca-se que a instituição de AEIS nos termos propostos está estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba, *in verbis*:

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.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

CAPÍTULO III

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

SEÇÃO V

ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL PARA HABITAÇÃO

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:

II - promover habitação social de baixo custo;

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

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.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

Somando a retro exposição, destaca-se que Lei Nacional, nos termos infra, estabelece como Instrumento de Política Urbana, o planejamento municipal, em especial o plano diretor; e ainda, a Lei de Regência prevê, como instituto jurídico e político, instituição de zonas especiais de interesse social, também chamadas de área especial de interesse social, estas são áreas demarcadas no território de uma cidade, para assentamentos habitacionais de população de baixa renda (existentes ou novos):

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I

Dos instrumentos em geral

III – planejamento municipal, em especial:

a) plano diretor;

V – institutos jurídicos e políticos:

f) instituição de zonas especiais de interesse social;

Finalizando verifica-se que este Projeto de Lei encontra guarida no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba, instituído pela Lei nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014; e no Estatuto da Cidade, instituído pela Lei Nacional nº 10.257, de 10 de julho de 2001, bem como, não estabelece as



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

citadas Leis de Regência a necessidade de haver audiência pública prévia para instituição de AEIS, nada havendo a opor sob o aspecto jurídico.

Por fim, ressalta-se que a Sr. Prefeito solicitou que o processo legislativo tramite em regime de urgência, nos termos do disposto na Lei Orgânica Municipal, *in verbis*:

Art. 44. O Prefeito poderá enviar à Câmara projetos 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.

§ 2º A fixação de prazo deverá sempre ser expressa e poderá ser feita depois da remessa do projeto, em qualquer fase de seu andamento, considerando-se a data do recebimento desse pedido como seu termo inicial.

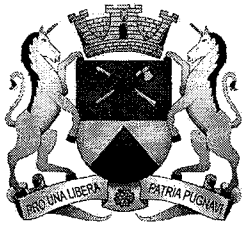
É o parecer.

Sorocaba, 22 de julho de 2.021.

MARCOS MACIEL PEREIRA
Procurador Legislativo

De acordo:

MARCIA PEGORELLI ANTUNES
Secretária Jurídica



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE JUSTIÇA

Relator: Vereador Luis Santos Pereira Filho
PL 259/2021

Trata-se de Projeto de Lei, que *“Dispõe sobre a instituição de Área de Especial Interesse Social (AEIS) da Gleba A e B destacadas da Área E do bairro Jardim Tropical constantes respectivamente nas matrículas nº 75.409 e nº 75.410 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, para promoção de habitação social de baixo custo e urbanização, com o fim de execução do programa municipal Casa Nova Sorocaba e dá outras providências, havendo solicitação de urgência em sua tramitação (art. 44, § 1º, da Lei Orgânica Municipal).*

De início, a proposição foi encaminhada à D. Secretaria Jurídica, para exame da matéria, quanto aos aspectos legais e constitucionais, que exarou parecer opinando pela constitucionalidade do projeto.

Na sequência de sua tramitação legislativa, vem, agora, a esta Comissão de Justiça para ser apreciada.

Procedendo à análise da propositura, constatamos que ela visa **instituir área de especial Interesse social para inclusão em programas de urbanização e moradias populares.**

A matéria é de **iniciativa legislativa privativa do Executivo**, nos termos dos arts. 38, IV e 61, II da Lei Orgânica Municipal, bem como encontra amparo legal no Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), na Lei Municipal 8.451/2008 e nos arts. 40 e seguintes da Lei Municipal 11.022/2014 (Plano Diretor).

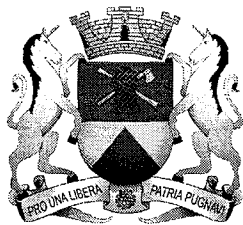
Pelo exposto, **nada a opor sob o aspecto legal** a proposição, ressaltando-se que eventual aprovação dependerá do voto favorável da maioria simples dos membros, nos termos do art. 162 do Regimento Interno.

S/C., 22 de julho de 2021.

LUIS SANTOS PEREIRA FILHO
Presidente-Relator

CRISTIANO ANUNCIÇÃO DOS PASSOS
Membro

JOÃO DONIZETI SILVESTRE
Membro



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE ECONOMIA, FINANÇAS, ORÇAMENTO E PARCERIAS

RELATOR: ÍTALO GABRIEL MOREIRA

SOBRE: Projeto de Lei nº 259/2021

Trata-se de Projeto de Lei nº 259/2021, que dispõe sobre a Instituição de Área de Especial Interesse Social (AEIS) da Gleba A e B destacadas da Área E do bairro Jardim Tropical constantes respectivamente nas matrículas 75.409 e 75.410 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, para promoção de habitação social de baixo custo e urbanização com fim de execução do programa municipal Casa Nova Sorocaba e dá outras providências.

De início, o projeto foi encaminhado à Douta Secretaria Jurídica para exame da matéria quanto aos aspectos legais e constitucionais, que exarou parecer favorável. No mesmo sentido, a Comissão de Justiça e demais comissões de mérito não se opuseram a tramitação.

Na sequência de sua tramitação legislativa, vem, agora, a esta Comissão de Economia, Finanças, Orçamento e Parcerias para ser apreciada. O art. 43 do RIC dispõe:

Art. 43 - A Comissão de Economia, Finanças, Orçamento e Parcerias compete dar parecer:

I - sobre as proposições que criem ou aumentem despesas;

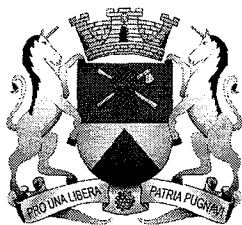
II - sobre o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e a proposta orçamentária;

III - sobre proposições referentes à matéria tributária, abertura de créditos, empréstimos públicos e outras que imediata ou remotamente, direta ou indiretamente, alterem as finanças do Município, acarretem responsabilidades para o erário municipal ou interessem ao crédito público.

IV - examinar as demonstrações de contas mensais da Mesa, para colheita de elementos que julgue necessários para eventuais informações ao Plenário; (...)

Procedendo a análise do presente projeto, verifica-se que busca instituir como Área de Especial Interesse Social (AEIS) duas glebas de terra da Área E (Gleba A e Gleba B), no Bairro Jardim Tropical, com o objetivo de promover a habitação social de baixo custo por meio do Programa Casa Nova Sorocaba.

A Gleba A, localizada na confluência das ruas Mario Baccaro e Alexandre Dias Batistas e da Fazenda Itanguá-Mirim, tem 10.487 metros quadrados. Já a Gleba B, também na confluência das duas ruas, tem área total de 11.267 metros quadrados.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Assim sendo, quanto ao mérito, no que compete às suas competências, esta Comissão não se opõe tramitação e eventual aprovação do projeto.

É o parecer.

Sorocaba, 22 de julho de 2021.


**ÍTALO GABRIEL
MOREIRA**

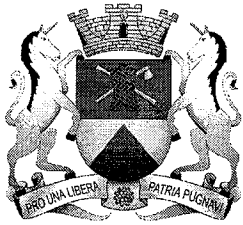
Vereador Presidente
RELATOR


**CRISTIANO
ANUNCIÇÃO DOS
PASSOS**

Vereador Membro


**VITOR ALEXANDRE
RODRIGUES**

Vereador Membro



COMISSÃO DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SOBRE: O Projeto de Lei nº 259/2021

Trata-se do Projeto de Lei nº 259/2021, do Executivo, dispõe sobre a instituição de Área de Especial Interesse Social (AEIS) da Gleba A e B destacadas da Área E do bairro Jardim Tropical constantes respectivamente nas matrículas nº 75.409 e nº 75.410 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, para promoção de habitação social de baixo custo e urbanização com o fim de execução do programa municipal Casa Nova Sorocaba e dá outras providências.

De início, a proposição foi encaminhada à Douta Secretaria Jurídica para o exame da matéria quanto aos aspectos legais e constitucionais, que exarou parecer favorável ao projeto. No mesmo sentido, a Comissão de Justiça não se opôs à tramitação do projeto.

Na sequência de sua tramitação legislativa, vem agora, a esta Comissão de Habitação e Regularização Fundiária para apreciação, conforme disposto no Art. 48-I do RIC.

I – Voto do Relator

Mediante a análise desta comissão ressaltamos a importância do projeto apresentado. Com o fim do programa federal Minha Casa Minha Vida e a substituição do mesmo pelo Programa Casa Verde e Amarela, o Executivo apresenta neste projeto um meio de contribuir com a alta demanda habitacional do município de Sorocaba.

Com a instituição da referida área como AEIS em conformidade com os incisos II e IV, do Art. 40, e Art. 42, da Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 (Plano Diretor), a criação de plano urbanístico próprio se torna viável e possibilita a produção habitacional de baixo custo.

Diante do exposto, juntamente com parecer pela constitucionalidade da proposição emitido pela Comissão de Justiça desta Casa, esta Comissão de Mérito não se opõe à tramitação desta matéria.

Sorocaba, 22 de julho de 2021

FÁBIO SIMOA MENDES DO CARMO LEITE
Presidente

VITOR ALEXANDRE RODRIGUES
Membro

IARA BERNARDI
Membro

*Pelo voto
em
favor*



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 259 , DE 2021

DISPÕE SOBRE A INSTITUIÇÃO DE ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL (AEIS) DA GLEBA A E B DESTACADAS DA ÁREA E DO JARDIM TROPICAL CONSTANTES RESPECTIVAMENTE NAS MATRÍCULAS Nº 75.409 E 75.410 DO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA, PARA PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL DE BAIXO CUSTO E URBANIZAÇÃO COM O FIM DE EXECUÇÃO DO PROGRAMA MUNICIPAL CASA NOVA SOROCABA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Autor: Executivo
Relatora: Vereadora Iara Bernardi.

COMISSÃO PERMANENTE DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

I – RELATÓRIO

Chega-nos para apreciação o Projeto de Lei nº 259, de 2021, de autoria do poder executivo, que dispõe sobre a instituição de área de especial interesse social (AEIS) da gleba a e b destacadas da área e do jardim tropical constantes respectivamente nas matrículas nº 75.409 e 75.410 do 2º oficial de registro de imóveis de Sorocaba, declarada de utilidade pública pelo Decreto Nº 14.830, de 16 de Março de 2006, (SOROCABA, 2006) para promoção de habitação social de baixo custo e urbanização com o fim de execução do programa municipal casa nova Sorocaba e dá outras providências.

O referido Projeto de Lei propõe instituir Área de Especial Interesse Social (AEIS), para promoção de habitação social de baixo custo.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Inicialmente destaca se que **Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano – SNDU**, define as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) *como instrumentos urbanísticos que delimitam áreas da cidade destinadas para construção de moradia popular* (SNDU). Desta forma as AEIS são uma categoria de zoneamento que permite o estabelecimento de um padrão urbanístico próprio com regras especiais, mais permissivas, para determinadas áreas da cidade.

Assim prevendo dois tipos de AEIS: as **AEIS Ocupadas**, na qual já existe assentamento de população de baixa renda que precisa ser urbanizado e regularizado, e as **AEIS de Vazios**, sendo estas áreas vazias ou mal aproveitadas que podem ser destinadas à **construção de Habitações de Interesse Social (HIS)**.

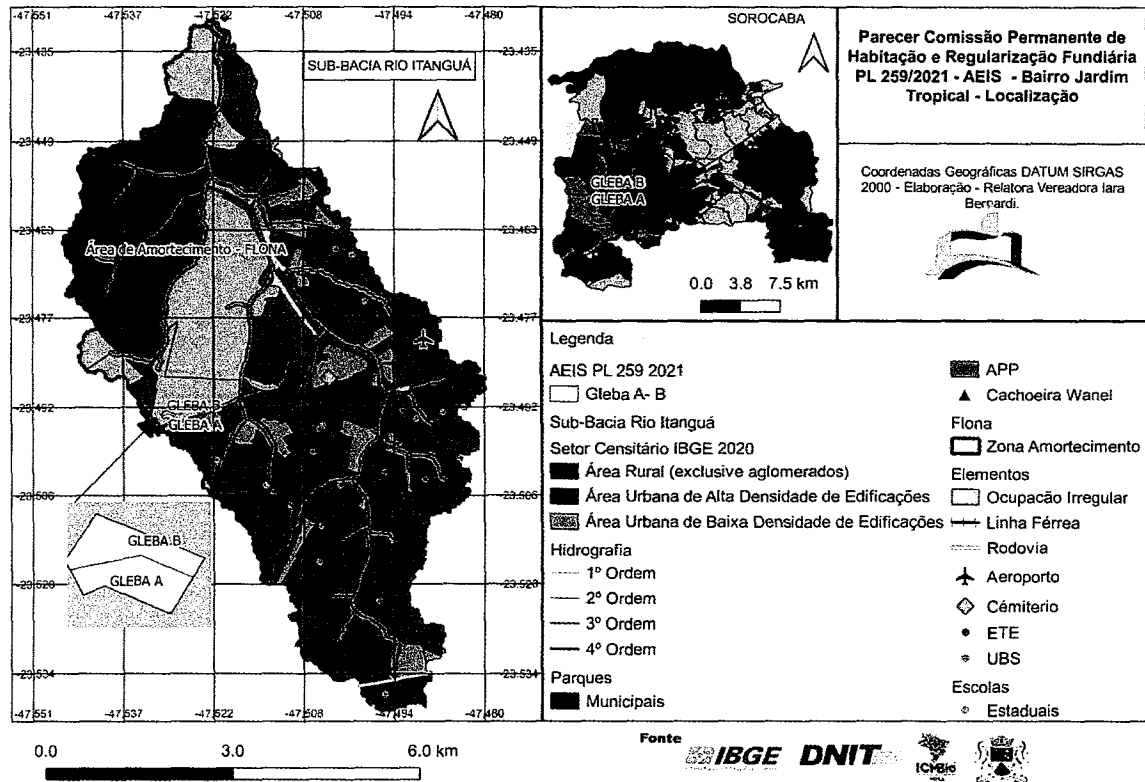
Desta forma a demarcação de **AEIS ocupadas** objetiva reconhecer, incluir e regularizar, por meio de um zoneamento e plano específico, parcelas da cidade construídas fora do regramento padrão/legal, permitindo a introdução de serviços de infraestrutura e equipamentos básicos, objetivando a melhoria das condições de vida da população. Neste entendimento admitindo, por exemplo, sistemas viários compostos por vias mais estreitas, adoção de lotes menores, recuos diferenciados que se adaptem às ocupações existentes, diminuindo a necessidade de remoção de moradias no processo de regularização fundiária. O instituto permite também que sejam implantados mecanismos que impeçam a posterior expulsão dos moradores dos núcleos regularizados por segmentos sociais de maior poder econômico, atraídos pela valorização desses terrenos.

Alguns exemplos deste mecanismos são: a redução de gabarito de altura (Pé direito); a proibição de remembramento de lotes (evitando que alguém adquira vários lotes regularizados, transforme-os todos em um único lote maior e faça nova edificação nesta nova condição); a fixação do tipo de uso do solo admissível (admitindo apenas residências unifamiliares, etc.) (SNDU).



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO



Mapa 1 Localização AEIS PL 259/2021
 Organizado Gabinete da Relatora.

No caso em tela, o presente projeto de Lei, objetiva a demarcação de área desapropriada pelo Decreto Nº 14.830, de 16 de Março de 2006, como AEIS de vazios, que segundo definição da **Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano**, tem por finalidade assegurar e ampliar a destinação de terras bem localizadas e com infraestrutura para a **população de baixa renda**, criando uma reserva de mercado de terras para a produção de **habitação de interesse social (HIS)**. (SNDU) Neste estrito sentido podendo ter parâmetros específicos de ocupação.

Nesta esteira, a Lei Nº 11.689, de 2 de abril de 2018 (SOROCABA, 2018), define a **Habitação de Interesse Social (HIS)** como

[...um tipo de habitação destinada à população cujo nível de renda dificulta ou impede o acesso à moradia através dos mecanismos normais do mercado imobiliário, empreendimentos habitacionais de interesse social são geralmente de iniciativa pública e tem, como objetivo, reduzir o déficit da oferta de imóveis residenciais de baixo custo dotados de infraestrutura (redes de abastecimento d`água, esgotamento sanitário e energia elétrica) e acessibilidade. (SOROCABA, 2018)



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Ainda neste diapasão a Lei N° 9804, de 16 de Novembro de 2011 (SOROCABA, 2011), estabeleceu no município **Fundo De Habitação De Interesse Social Do Município De Sorocaba** com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas destinados a implementar políticas habitacionais de interesse social, sendo um fundo de natureza contábil, CNPJ número: 14.196.957/0001-60.

Já o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba, Lei n° 11.022 de 16 de Dezembro de 2014 (SOROCABA, 2014), em seu artigo 38 prevê a autorização de construir acima dos coeficientes estabelecidos, mediante contrapartida.

38° A Prefeitura de Sorocaba poderá, no âmbito dos diferentes tipos de Operações Urbanas Consorciadas previstas nesta Lei, e nas zonas de uso ZC, ZPI, ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZCA, CCS2, CCS3, CCI e CCR, autorizar os proprietários de imóveis urbanos a construir acima dos coeficientes estabelecidos para as respectivas zonas, bem como a instalação de usos diversos daqueles previstos para as mesmas, mediante contrapartida a ser prestada pelos beneficiários.

§ 1° Os coeficientes máximos de aproveitamento poderão ser ampliados em até 50% (cinquenta por cento) nas zonas ZC, ZPI, ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZCA, CCS2, CCS3, CCI e CCR, e em todos os casos a taxa de ocupação pode ser ampliada em até 40%, desde que não ultrapasse o valor de 0,8, observadas as condições de capacidade de infraestrutura do sistema viário e das redes públicas de água e esgoto do local.

§ 2° A contrapartida entregue ao Município poderá ser constituída por valores monetários, imóveis ou obras a serem executadas pelo beneficiário, conforme Lei Municipal específica que estabelecerá:

- I - a fórmula de cálculo para cobrança;
- II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - a contrapartida do beneficiário;
- IV - a aplicação dos recursos em Fundo para as Áreas de Especial Interesse Social;
- V - os critérios e parâmetros de reciprocidade do benefício. (SOROCABA, 2014)

Também em seu artigo 40, versa sobre instituir e delimitar na Área Urbana, através de Lei Municipal específica, Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, sendo previsto no inciso II a promoção de habitação social de baixo custo e conseguinte em seu artigo 42 possibilita a previsão de Lei que poderá prever normas específicas referentes a parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, bem como procedimentos de regularização de construções existentes.

Desta forma, objetiva-se a compreensão que os aspectos presentes no artigo 42 do plano Diretor do município, estão destinados exclusivamente à adequação estrutural e regularização de construções existentes, em **AEIS OCUPADAS**, e para instituir mecanismos de fomento a **Habitação de Interesse Social**, não devendo em hipótese alguma se confundir com possível incentivo ou desoneração.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

No caso em tela, por se tratar de incorporação em área disposta em Zona de Uso – ZR3 Expandida, os valores referentes a possível e cabível outorga onerosa pelo direito de construir, mesmo em área de especial interesse social para habitação (visto que a produção das unidades serão mistas), devem ser direcionado ao fundo que trata o inciso IV da Lei nº 11.022 de 16 de Dezembro de 2014 ou ao fundo previsto na Lei Nº 9804, de 16 de Novembro de 2011, a qual deverão ser aplicados ao subsídio e subvenção financeira das unidades habitacionais de interesse social (HIS) a serem produzidas e destinadas a população de baixa renda.

Sendo assim, é necessária adequação do Artigo segundo do presente projeto de Lei, definindo que as normas específicas se aplicam somente as construções já existentes em AEIS OCUPADAS ou na produção estrita de unidade de Habitação de Interesse social (HIS) em AEIS de Vazios.

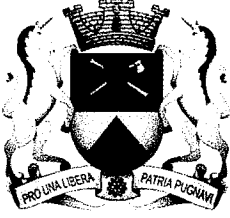
É o relatório.

II – VOTO DA RELATORA

Compete à Comissão Permanente de Habitação e Regularização Fundiária, nós termos do Art. 48-I, XV, do Regimento Interno, emitir parecer sobre proposição que trate de habitação popular e matéria ligada à regularização fundiária do Município.

Inicialmente, destaque-se que as áreas de especial interesse social, cujas criações estão previstas no ordenamento do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba, podem e devem ter a função de fomento de unidades habitacionais de habitação social de baixo custo.

Todavia, as especificidades presentes nas zonas de especial interesse social no tocante ao parcelamento e uso do solo, assim como o coeficiente de aproveitamento devem ser definidas em lei específica com a finalidade de garantir a adequação das habitações consolidadas e não devem em hipótese alguma se confundir com incentivos ou desonerações, visto que há instrumentos legais e mecanismos contábeis como os fundos de fomento para esta finalidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Neste entendimento, ao compreender que o referido projeto de Lei ao propor instituir a gleba a e b destacadas da área e do Jardim Tropical, como área de especial interesse social (AEIS) para construção de habitação social de baixo custo, ressalvada a adequação no artigo 2º do PL, na qualidade de Relatora manifesto a favor da **TRAMITAÇÃO** ao PL 259/2021.

Gabinete 14, em 22 de julho de 2021.

Vereadora Iara Bernardi
Vereadora Membro / Relatora



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

REFERÊNCIAS

SNDU. (s.d.). *Ministério do Desenvolvimento Regional - Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano*. Acesso em 21/07/2021 de Jul. de 2021, disponível em Capacidades: <https://www.capacidades.gov.br/dicionario/index/letra/z>

SOROCABA. (16 de Março de 2006). DECRETO Nº 14.830. *DECLARA IMÓVEL DE UTILIDADE PÚBLICA, PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, DESTINADO À IMPLANTAÇÃO DE PROJETO HABITACIONAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS*. Sorocaba.

SOROCABA. (16 de Nov. de 2011). Lei Nº 9804. *DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DE FUNDO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SOROCABA; DE SEU CONSELHO GESTOR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS*. Sorocaba.

SOROCABA. (16 de Dez. de 2014). LEI Nº 11.022. *DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SOROCABA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS*. Sorocaba.

SOROCABA. (2 de Abril de 2018). LEI Nº 11.689. *Dispõe sobre a criação do Conselho Municipal da Habitação de Interesse Social - COMHABIS*. Sorocaba.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

EMENDA Nº 01 ao PL 259 / 2021

MODIFICATIVA ADITIVA SUPRESSIVA RESTRITIVA

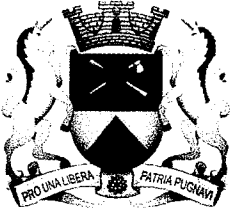
Art. 1º Fica alterado o artigo 2º do PL 259/2021, para seguinte redação:

Art. 2º A Criação de normas específicas referentes ao Parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, aplicam-se exclusivamente para os procedimentos de regularização de construções já consolidadas em conformidade com o Artigo 42, da Lei 11.023 de 16 de dezembro de 2014 (Plano Diretor) para as áreas constantes no artigo 1º desta lei.

§ 1º Toda e qualquer autorização para construir acima dos coeficientes estabelecidos para respectiva zona, das áreas constantes no art. 1º desta lei, assim como a instalação de usos diversos daqueles previstos para as mesmas, se darão mediante contrapartida a ser prestada pelos empreendedores beneficiários;

§ 2º A contrapartida entregue ao Município será constituída por valores monetários, ao Fundo De Habitação De Interesse Social Do Município De Sorocaba instituído pela Lei Nº 9804, de 16 de Novembro de 2011.

Lara Bernardi
Vereadora



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Conforme exposto no Parecer da Comissão Permanente de Habitação e Regularização Fundiária, o referido Projeto de Lei propõe instituir Área de Especial Interesse Social (AEIS de vazio), para promoção de habitação social de baixo custo.

Inicialmente destaca se que **Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano –SNDU**, define as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) *como instrumentos urbanísticos que delimitam áreas da cidade destinadas para construção de moradia popular* (SNDU). Desta forma as AEIS são uma categoria de zoneamento que permite o estabelecimento de um padrão urbanístico próprio com regras especiais, mais permissivas, para determinadas áreas da cidade.

Assim prevendo dois tipos de AEIS: as **AEIS Ocupadas**, na qual já existe assentamento de população de baixa renda que precisa ser urbanizado e regularizado, e as **AEIS de Vazios**, sendo estas áreas vazias ou mal aproveitadas que podem ser destinadas à **construção de Habitações de Interesse Social (HIS)**.

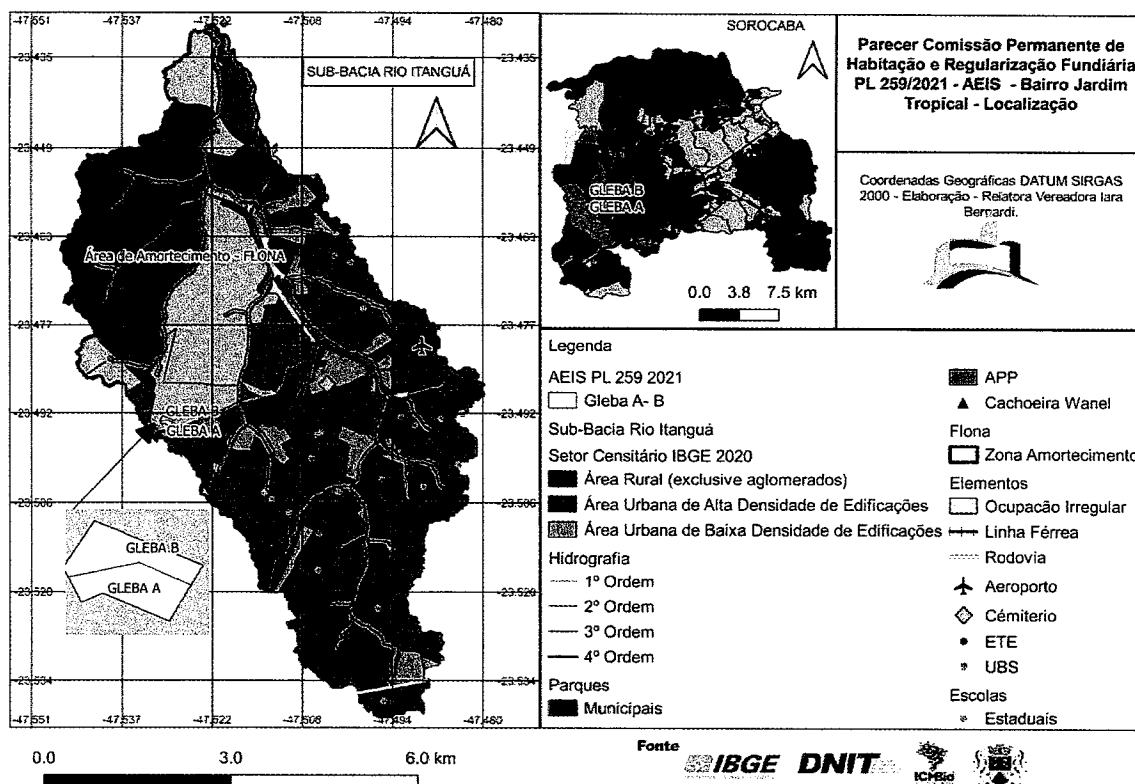
Desta forma a demarcação de **AEIS ocupadas** objetiva reconhecer, incluir e regularizar, por meio de um zoneamento e plano específico, parcelas da cidade construídas fora do regramento padrão/legal, permitindo a introdução de serviços de infraestrutura e equipamentos básicos, objetivando a melhoria das condições de vida da população. Neste entendimento admitindo, por exemplo, sistemas viários compostos por vias mais estreitas, adoção de lotes menores, recuos diferenciados que se adaptem às ocupações existentes, diminuindo a necessidade de remoção de moradias no processo de regularização fundiária. O instituto permite também que sejam implantados mecanismos que impeçam a posterior expulsão dos moradores dos núcleos regularizados por segmentos sociais de maior poder econômico, atraídos pela valorização desses terrenos.

Alguns exemplos deste mecanismos são: a redução de gabarito de altura (Pé direito); a proibição de remembramento de lotes (evitando que alguém adquira vários lotes regularizados, transforme-os todos em um único lote maior e faça nova edificação nesta nova condição); a fixação do tipo de uso do solo admissível (admitindo apenas residências unifamiliares, etc.) (SNDU).



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO



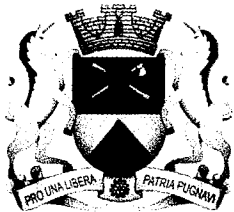
Mapa 1 Localização AEIS PL 259/2021
Organizado pelo Gabinete da Relatora.

No caso em tela, o presente projeto de Lei, objetiva a demarcação de área desapropriada pelo Decreto Nº 14.830, de 16 de Março de 2006, como **AEIS de vazios**, que segundo definição da **Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano**, tem por finalidade assegurar e ampliar a destinação de terras bem localizadas e com infraestrutura para a **população de baixa renda**, criando uma reserva de mercado de terras para a produção de **habitação de interesse social (HIS)**. (SNDU) Neste estrito sentido podendo ter parâmetros específicos de ocupação.

Nesta esteira, a Lei Nº 11.689, de 2 de abril de 2018 (SOROCABA, 2018), define a **Habitação de Interesse Social (HIS)** como

[...um tipo de habitação destinada à população cujo nível de renda dificulta ou impede o acesso à moradia através dos mecanismos normais do mercado imobiliário, empreendimentos habitacionais de interesse social são geralmente de iniciativa pública e tem, como objetivo, reduzir o déficit da oferta de imóveis residenciais de baixo custo dotados de infraestrutura (redes de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e energia elétrica) e acessibilidade. (SOROCABA, 2018)

Ainda neste diapasão a Lei Nº 9804, de 16 de Novembro de 2011 (SOROCABA, 2011), estabeleceu no município **Fundo De Habitação De Interesse Social Do Município De Sorocaba** com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas destinados a implementar



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

políticas habitacionais de interesse social, sendo um fundo de natureza contábil, CNPJ número: 14.196.957/0001-60.

Já o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba, Lei nº 11.022 de 16 de Dezembro de 2014 (SOROCABA, 2014), em seu artigo 38 prevê a autorização de construir acima dos coeficientes estabelecidos, mediante contrapartida.

38º A Prefeitura de Sorocaba poderá, no âmbito dos diferentes tipos de Operações Urbanas Consorciadas previstas nesta Lei, e nas zonas de uso ZC, ZPI, ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZCA, CCS2, CCS3, CCI e CCR, autorizar os proprietários de imóveis urbanos a construir acima dos coeficientes estabelecidos para as respectivas zonas, bem como a instalação de usos diversos daqueles previstos para as mesmas, mediante contrapartida a ser prestada pelos beneficiários.

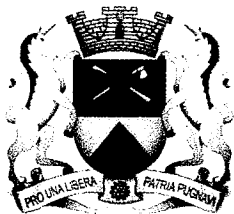
§ 1º Os coeficientes máximos de aproveitamento poderão ser ampliados em até 50% (cinquenta por cento) nas zonas ZC, ZPI, ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZCA, CCS2, CCS3, CCI e CCR, e em todos os casos a taxa de ocupação pode ser ampliada em até 40%, desde que não ultrapasse o valor de 0,8, observadas as condições de capacidade de infraestrutura do sistema viário e das redes públicas de água e esgoto local.

§ 2º A contrapartida entregue ao Município poderá ser constituída por valores monetários, imóveis ou obras a serem executadas pelo beneficiário, conforme Lei Municipal específica que estabelecerá:
I - a fórmula de cálculo para cobrança;
II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
III - a contrapartida do beneficiário;
IV - a aplicação dos recursos em Fundo para as Áreas de Especial Interesse Social;
V - os critérios e parâmetros de reciprocidade do benefício.
(SOROCABA, 2014)

Também em seu artigo 40, versa sobre instituir e delimitar na Área Urbana, através de Lei Municipal específica, Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, sendo previsto no inciso II a promoção de habitação social de baixo custo e conseguinte em seu artigo 42 possibilita a previsão de Lei que poderá prever normas específicas referentes a parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, bem como procedimentos de regularização de construções existentes.

Desta forma, objetiva-se a compreensão que os aspectos presentes no artigo 42 do plano Diretor do município, estão destinados exclusivamente à adequação estrutural e regularização de construções existentes, em **AEIS OCUPADAS**, e para instituir mecanismos de fomento a **Habitação de Interesse Social**, não devendo em hipótese alguma se confundir com possível incentivo ou desoneração.

No caso em tela, por se tratar de incorporação em área disposta em Zona de Uso – ZR3 Expandida, os valores referentes a possível e cabível outorga onerosa pelo direito de construir, mesmo em área de especial interesse social



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

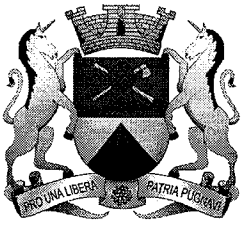
para habitação (visto que a produção das unidades serão mistas) , devam ser direcionado ao fundo que trata o inciso IV da Lei nº 11.022 de 16 de Dezembro de 2014 ou ao fundo previsto na Lei Nº 9804, de 16 de Novembro de 2011, a qual deverão ser aplicados ao subsidio e subvenção financeira das unidades habitacionais de interesse social (HIS) a serem produzidas e destinadas a população de baixa renda.

Sendo assim, é necessária adequação do Artigo segundo do presente projeto de Lei, definindo que as normas especificas se aplicam somente as construções já existentes em AEIS OCUPADAS ou na produção estrita de unidade de Habitação de Interesse social (HIS) em AEIS de Vazios.

Sendo assim, a necessária adequação do Artigo segundo do presente projeto de Lei, definindo que as normas especificas se aplicam as construções já existentes em AEIS OCUPADAS ou na produção estrita de unidade de Habitação de Interesse social (HIS) em AEIS de Vazios, e também eleger o **Fundo De Habitação De Interesse Social Do Município De Sorocaba**, CNPJ número: 14.196.957/0001-60 como destinatário.

Assim pelas razões expostas, apresento esta importante emenda e conto com o costumeiro apoio dos nobres pares para sua aprovação.

Lara Bernardi
Vereadora



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE JUSTIÇA

SOBRE: A **Emenda 01** ao Projeto de Lei nº 259/2021 de autoria do Executivo, que *"Dispõe sobre a instituição de Área de Especial Interesse Social (AEIS) da Gleba A e B destacadas da Área E do bairro Jardim Tropical constantes respectivamente nas matrículas nº 75.409 e nº 75.410 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, para promoção de habitação social de baixo custo e urbanização, com o fim de execução do programa municipal Casa Nova Sorocaba e dá outras providências"*

A **Emenda nº 01** é de autoria da nobre Vereadora Iara Bernardi e **está condizente com nosso direito positivo**, uma vez que reforça a importância da manutenção da destinação da área de especial interesse social.

Pelo exposto, nada a opor sob o aspecto legal da Emenda nº 01.

S/C., 22 de julho de 2021.

LUIS SANTOS PEREIRA FILHO
Presidente-Relator

CRISTIANO ANUNCIÇÃO DOS PASSOS
Membro

JOÃO DONIZETI SILVESTRE
Membro

**COMISSÃO DE ECONOMIA, FINANÇAS, ORÇAMENTO E
PARCERIAS**

SOBRE: Emenda nº 01, de autoria da Edil Iara Bernardi, visando produzir os seus efeitos sobre o Projeto de Lei nº 259/2021, de autoria do Poder Executivo, que dispõe sobre a Instituição de Área de Especial Interesse Social (AEIS) da Gleba A e B destacadas da Área E do bairro Jardim Tropical constantes respectivamente nas matrículas 75.409 e 75.410 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, para promoção de habitação social de baixo custo e urbanização com fim de execução do programa municipal Casa Nova Sorocaba e dá outras providências.

Pela aprovação.

Sorocaba, 22 de julho de 2021.


ÍTALO MOREIRA

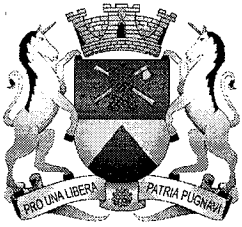
Presidente


VITÃO DO CACHORRÃO

Membro

CRISTIANO PASSOS

Membro



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SOBRE: Emenda nº 01 ao Projeto de Lei nº 259/2021

Trata-se da Emenda Modificativa nº 1 ao Projeto de Lei nº 259/2021, Emenda esta de autoria da nobre vereadora Iara Bernardi, que dispõe sobre a alteração do Art. 2º do PL em discussão.

I – Voto do Relator

Conforme determina o Art. 48-I, inciso XV do Regimento Interno, *in verbis*:

“Art. 48-I. À Comissão de Habitação e Regularização Fundiária compete: (Acrescido pela Resolução nº 413/2014)

(...)

XV - emitir parecer sobre proposição que trate de habitação popular e matéria ligada à regularização fundiária do Município. (Acrescido pela Resolução nº 413/2014)” (G.N.)

Verifica-se que o teor da Emenda, em relação ao mérito, não encontra óbices em relação à sua tramitação no âmbito desta Comissão, e está amplamente contemplada no rol de competências da mesma.

Diante do exposto, esta Comissão de Mérito não se opõe à tramitação desta matéria.

Sorocaba, 22 de julho de 2021

FÁBIO SIMOA MENDES DO CARMO LEITE
Presidente

IARA BERNARDI
Membro

VITOR ALEXANDRE RODRIGUES
Membro