

CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

EXMO. SR. PRESIDENTE

PL 397/2021

Trata-se de projeto de lei ordinária que “Aprova o Plano de Urbanização da área instituída como AEIS - Área Especial de Interesse Social e Compensações Urbanísticas, pela Lei Municipal nº 12.333, de 29 de julho de 2021 e dá outras providências”, de autoria do Sr. Prefeito Municipal.

Nos termos da mensagem do Sr. Prefeito:

*Considerando, finalmente, a Lei Municipal nº 12.333, de 29 de julho de 2021 - dispõe sobre a instituição de Área de Especial Interesse Social (AEIS) da Gleba A e B destacadas da Área E do Bairro Jardim Tropical - em seu artigo 2º possibilita a criação de **normas específicas referentes a parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, bem como procedimentos de regularização de construções existentes**, apresenta-se à Vossa Excelência e Nobres Pares o presente Projeto de Lei que aprova o Plano de Urbanização da área instituída como AEIS - Área Especial de Interesse Social e Compensações Urbanísticas, **pela Lei Municipal nº 12.333, de 29 de julho de 2021** e dá outras providências.*

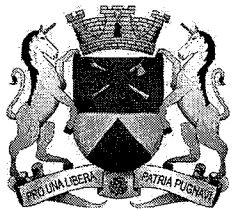
(...)

O Plano de Urbanização visa instituir parâmetros urbanísticos especiais para uso habitacional de padrão vertical com fomento do térreo para uso comercial. Com o intuito de fomentar a construção de habitações de interesse social e mercado popular para atender a demanda do município de Sorocaba, as alterações nos parâmetros urbanísticos previstas neste Projeto de Lei, possibilitará o maior aproveitamento da AEIS.

Nota-se que o presente Projeto de Lei pretende aprovar um Plano de Urbanização direcionado exclusivamente para a área instituída como AEIS - Área Especial de Interesse Social, pela Lei Municipal nº 12.333, de 29 de julho de 2021 e dá outras providências, referente aos imóveis públicos municipais denominados por 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.

Quanto à competência municipal, não há qualquer óbice à proposta, haja vista que ela encontra fundamento no art. 30, inciso VIII da Constituição Federal que estabelece a competência dos Municípios para “*promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano*”.

Ainda, o artigo 175, caput, da Lei Orgânica Municipal determina que 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*”.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

No tocante a iniciativa legislativa, a proposição trata de matéria típica de administração pública, cuja competência é privativa da Chefe do Poder Executivo, nos termos do art. 61, incisos II, III e VIII da Lei Orgânica Municipal, *in verbis*:

"Art. 61. Compete privativamente ao Prefeito:

(...)

II- exercer a direção superior da Administração Pública Municipal;

III- iniciar o processo legislativo, na forma e nos casos previstos nesta Lei Orgânica;

(...)

VIII – dispor sobre a organização e o funcionamento da Administração municipal, na forma da lei;"

Isso porque, conforme se depreende da redação do art. 182, "caput", da Constituição Federal¹, toda a política de desenvolvimento urbano deve ser executada pelo Poder Público municipal, parte que possui visão global sobre toda a organização administrativa do município.

Uma das razões, senão a principal delas, para essa designação de competência privativa é o próprio planejamento em si, em sentido amplo, que é constituído de diversos atos executivos, como a contratação de técnicos, a realização de pesquisas, a previsão de problemas e a finalização das soluções.

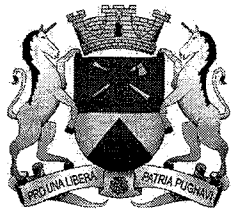
Aliás, é ponto pacífico na doutrina, bem como na jurisprudência, que ao Poder Executivo cabe primordialmente a função de administrar, que se revela em atos de planejamento, organização, direção e execução de atividades inerentes ao Poder Público. Por outro lado, ao Poder Legislativo, de forma primacial, cabe a função de editar leis, ou seja, atos normativos revestidos de generalidade e abstração.

O Desembargador Luiz Elias Tâmbara nos ensina que:

"Ao atribuir competência privativa ao Poder Executivo para a iniciativa de leis sobre determinadas matérias, a Constituição levou na devida conta o fato de que sobre elas tem o Poder Executivo melhor visão do que o Legislativo, por as estar gerindo. A administração da coisa pública, não poucas vezes, exige conhecimento que o Legislativo não tem, e outorgar a este Poder o direito de apresentar os projetos que desejasse seria oferecer-lhe o poder de ter iniciativa sobre assuntos que refogem a sua maior especialidade". (TJ/SP. ADI n° 99.351.0/0).

Ademais, a matéria encontra amparo ainda nos princípios fundamentais relativos à **dignidade da pessoa humana e à redução das desigualdades sociais**, bem como no **direito social de moradia**, conforme o disposto nos arts. 1º, inciso III, 3º, inciso III e 6º da Constituição Federal, *in verbis*:

¹ Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

“Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

(...)

*III - a **dignidade da pessoa humana**;*

Art. 3º Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:

(...)

*III - **erradicar a pobreza** e a marginalização e **reduzir as desigualdades sociais** e regionais;*

*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.*

Vale mencionar que com base na competência legislativa concorrente do art. 24, inciso I, da Magna Carta, a União editou a **Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001**, que instituiu o **Estatuto da Cidade**, com diretrizes gerais da política urbana, merecendo destaque os seguintes dispositivos relacionados ao tema em análise:

“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:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

(...)

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

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

(...)

V – institutos jurídicos e políticos:

(...)

f) instituição de zonas especiais de interesse social;

É importante ainda citar que a proposição também encontra fundamento legal nos arts. 40, inciso II e 42 da Lei Municipal nº 11.022, de 2014, que **“Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do município de Sorocaba e dá outras providências”**, in verbis:



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

“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;

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”.

Por fim, observamos que o Sr.º Prefeito solicitou que o processo legislativo tramite em regime de urgência, nos termos do §1º do art. 44 da Lei Orgânica Municipal.²

Dessa forma, **nada a opor sob o aspecto legal da proposição**, ressaltando que a sua aprovação dependerá do voto favorável de **2/3 (dois terços) dos membros da Câmara**, conforme o disposto no art. 40, § 3º, ‘1’, “b”, da Lei Orgânica Municipal.

É o parecer.

Sorocaba, 14 de outubro de 2021.

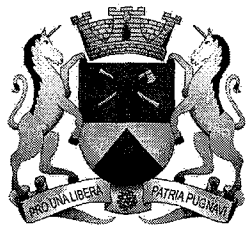

Roberta dos Santos Veiga
Procuradora Legislativa

De acordo:


Marcia Pegorelli Antunes
Secretária Jurídica

² 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

COMISSÃO DE JUSTIÇA

SOBRE: o Projeto de Lei nº 397/2021, de autoria do Executivo, que “*Aprova o Plano de Urbanização da área instituída como AEIS - Área Especial de Interesse Social e Compensações Urbanísticas, pela Lei Municipal nº 12.333, de 29 de julho de 2021 e dá outras providências*”.

Conforme o Art. 51 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Sorocaba, indico para **Relator** deste Projeto o Nobre **Vereador João Donizeti Silvestre**, que deverá observar o § 1º devendo emitir seu parecer conforme os §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

S/C., 14 de outubro de 2021.

LUIS SANTOS PEREIRA FILHO
Presidente da Comissão



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE JUSTIÇA

Relator: João Donizeti Silvestre
PL 397/2021

Trata-se de Projeto de Lei, de autoria do Executivo, que “*Aprova o Plano de Urbanização da área instituída como AEIS - Área Especial de Interesse Social e Compensações Urbanísticas, pela Lei Municipal nº 12.333, de 29 de julho de 2021 e dá outras providências*”, havendo solicitação de urgência na tramitação (art. 44, § 1º, da Lei Orgânica Municipal).

A proposição foi encaminhada à **Secretaria Jurídica**, para exame da matéria, que exarou **parecer favorável** ao projeto.

Procedendo à análise da propositura, constatamos que ela encontra fundamento no art. 30, inciso VIII da Constituição Federal que estabelece a competência dos Municípios para “*promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano*”; bem como trata de **matéria de iniciativa legislativa privativa** do Chefe do Poder Executivo, nos termos do disposto no art. 61, incisos II, III e VIII da Lei Orgânica Municipal.

Ademais, a matéria está em consonância com a Lei Municipal nº 11.022, de 2014 (Revisão do Plano Diretor) e com a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que instituiu o (Estatuto da Cidade), bem como encontra amparo nos princípios fundamentais relativos à dignidade da pessoa humana, à redução das desigualdades sociais e o direito social de moradia, dispostos nos arts. 1º, inciso III, 3º, inciso III e 6º da Constituição Federal.

Pelo exposto, nada a opor sob o aspecto legal, ressaltando que a sua aprovação dependerá do voto favorável de **2/3 (dois terços)** dos membros da Câmara, conforme o disposto no art. 40, § 3º, “a”, “b”, da Lei Orgânica Municipal.

S/C., 14 de outubro de 2021.

LUIS SANTOS PEREIRA FILHO
Presidente

CRISTIANO ANUNCIÇÃO DOS PASSOS
Membro

JOÃO DONIZETI SILVESTRE
Relator

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

SOBRE: Projeto de Lei nº 397/2021, de autoria do Poder Executivo, que aprova o Plano de Urbanização da área instituída como AEIS - Área Especial de Interesse Social e Compensações Urbanísticas, pela Lei Municipal nº 12.333, de 29 de julho de 2021 e dá outras providências.

Pela aprovação.

Sorocaba, 13 de outubro de 2021.



ÍTALO MOREIRA

Presidente



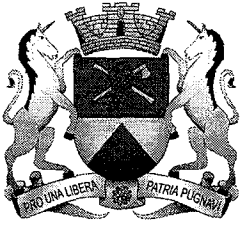
VITÃO DO CACHORRÃO

Membro



CRISTIANO PASSOS

Membro



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

ASSUNTO: PROJETO DE LEI Nº 397/2021

Trata-se do Projeto de Lei nº 397/2021, de autoria do Executivo, que aprova o Plano de Urbanização da área instituída como AEIS - Área Especial de Interesse Social e Compensações Urbanísticas, pela Lei Municipal nº 12.333, de 29 de julho de 2021 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

O projeto em análise busca dar celeridade na implantação dos programas Casa Nova Sorocaba, visando suprir a necessidade de estabelecer critérios para regularizar, licenciar e planejar edificações em Áreas de Interesse Social.

Para tanto aprova o Plano de Urbanização para Produção, Habitacional de Interesse Social e Mercado Popular, elaborado pela Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária de Sorocaba, para as áreas denominadas por Gleba A e B destacadas da Área E (prolongamento da Rua Mário Baccaro) do bairro “Jardim Tropical”.

Tal iniciativa, em nosso entendimento, está alinhada às políticas habitacionais e sociais do município, principalmente no que tange ao programa Casa Nova Sorocaba, bem como à promoção do direito constitucional à moradia, sendo uma iniciativa de relevante interesse social, uma vez que propõe compensações urbanísticas que buscam mitigar os efeitos pontuais de adensamento populacional, melhorar as condições da infraestrutura das adjacências com melhorias no sistema de abastecimento de água e coleta de esgoto, além de disponibilizar unidades habitacionais a preços acessíveis para famílias de baixa renda.

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, 14 de outubro de 2021.

FÁBIO SIMOA MENDES DO CARMO LEITE
Presidente

IARA BERNARDI
Membro

VITOR ALEXANDRE RODRIGUES
Membro



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 397, DE 2021

APROVA O PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ÁREA INSTITUÍDA COMO AEIS - ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL E COMPENSAÇÕES URBANÍSTICAS, PELA LEI MUNICIPAL Nº 12.333, DE 29 DE JULHO DE 2021 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Autor: Executivo
Voto em Separado: Vereadora Iara Bernardi.

COMISSÃO PERMANENTE DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

I – RELATÓRIO

Chega-nos para apreciação o Projeto de Lei nº 397, de 2021, de autoria do poder executivo, que Aprova o Plano de Urbanização da área instituída como AEIS - Área Especial de Interesse Social e Compensações Urbanísticas, pela Lei Municipal nº 12.333, de 29 de julho de 2021 e dá outras providências.

O referido Projeto de Lei propõe um Plano de Urbanização para Produção Habitacional de Interesse Social e Mercado Popular, elaborado pela Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária de Sorocaba, para as áreas denominadas por Gleba A e B destacadas da Área E (prolongamento da Rua Mário Baccaro) do bairro “Jardim Tropical”.

O PL em tela apresenta normas para o Coeficiente de Aproveitamento (C.A), do uso e ocupação do solo do referido Núcleo Habitacional, sendo a Taxa de Ocupação (T.O.) estabelecida em 70% da área total da Gleba, ou 80% caso o



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

empreendimento possua térreo comercial com fachada ativa¹, de no mínimo 5% (cinco por cento) do Coeficiente de Aproveitamento; o C.A. máximo será de 3 vezes o total da Gleba, e o percentual de permeabilidade (P.P.) mínimo será de 20% do total da Gleba.

Também estabelece o critério para implantação e quantidade de vagas de garagem correspondentes às unidades habitacionais, sendo: obrigatório 1 (uma) vaga por unidade habitacional Social; e nos casos de unidades habitacionais de Mercado, quando o empreendimento estiver inserido em um raio de 2 km (dois quilômetros) dos corredores exclusivos do BRT e ou dos Terminais de Ônibus Municipais já consolidados, não haverá obrigatoriedade de implantação de vagas, ou tornar-se-á obrigatória a implantação de no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) de vagas para as unidades habitacionais que não estejam no raio descrito, devendo ainda ser submetidos à análise e aprovação da Câmara Técnica de Legislação Urbanística, instituído pelo Decreto nº 22.134, de 13 de janeiro de 2016 e nomeado pelo Decreto Nº 24.800, de 30 de Abril de 2019. (Dispõe sobre nomeação dos membros para a Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, e dá outras providências).

Art.1º Ficam nomeados para compor a Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, os seguintes membros:

I - Presidente: Secretário de Planejamento - SEPLAN; (Redação dada pelo Decreto nº 25858/2020)

II - Membros da Secretaria de Planejamento - SEPLAN: (Redação dada pelo Decreto nº 25858/2020)

Titular: Maria Grasiela Prado Dória; (Redação dada pelo Decreto nº 25092/2019)

Suplente: Heliandro Ricardo Menegon; (Redação dada pelo Decreto nº 25858/2020)

Titular: Luís Marcelo Pedroso de Almeida; (Redação dada pelo Decreto nº 24.898/2019)

Suplente: Laércio Montenegro de Sousa; (Redação dada pelo Decreto nº 24.898/2019)

IV - Membros da Secretaria do Meio Ambiente, Parques e Jardins - SEMA:

Titular: Marcia Valeria Ferraro Gomes;

Suplente: Alan Teixeira Da Silva;

VI - Membros do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE:

¹ Corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Titular: Marcio Moscardo;

Suplente: Clóvis de Luca. (Redação dada pelo Decreto nº 25092/2019)

V - Membros da Secretaria da Mobilidade e Acessibilidade - SEMOB:

Titular: Sergio Rodrigues;

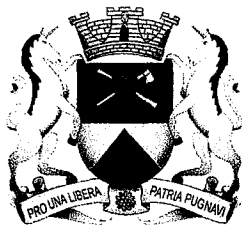
Suplente: Adriano Ap. Almeida Brasil; (Sorocaba, 2019)

Nesta mesma esteira, prevê que no caso em que o empreendimento possuir térreo comercial, fachada ativa, a construtora deverá fixar 1 (uma) vaga rotativa para cada unidade comercial, sendo que as vagas com destinações especiais deverão ser computadas com a somatória de todas as vagas comerciais, podendo ainda ser solicitado à Câmara Técnica de Legislação Urbanística a avaliação de proposta para vinculação de vagas em outro local, pelo qual se obrigará a destinar vagas de estacionamento, conforme determinado pelo Plano Diretor vigente, tratando-se de imóveis com fins comerciais em áreas de interesse social.

Tabela 1

Parâmetros urbanísticos	Valores / condições
Coeficiente de aproveitamento - CA	Até +1 referente ao Plano Diretor
Taxa de ocupação - TO	Até +10% referente ao Plano Diretor (Se utilizar térreo para fomento comercial)
Gabarito	Conforme CA. O número de elevadores deve ser dimensionado por tráfego e corpo de bombeiros
Gabarito sem elevadores	Térreo + 3
Área privativa mínima aceitável da UH	50 m ² (min)
Programa mínimo aceito da UH	01 - Sala de estar 01 - Cozinha 01 - Área de serviço 01 - Banheiro 02 - Quartos
Vagas – unidades sociais	01 vaga por UH
Vagas - unidades de mercado	Sem obrigatoriedade – Quando o empreendimento estiver inserido em um raio de 2 km dos corredores exclusivos do BRT e ou dos Terminais de Ônibus Municipal já consolidados.
Área permeável	75% (min) – Quando não inserido em um raio de 2 km dos corredores exclusivos do BRT e ou dos Terminais de Ônibus Municipal já consolidados
Áreas comuns de lazer	20% (min)
Compensação Urbanística	2,5 m ² por UH (min)
	De 01 a 50 UH – isento; De 51 a 100 UH – 0,25% do VGV; De 101 a 250 UH – 0,50 % do VGV; De 251 a 500 UH – 0,75 % do VGV; Acima de 500 UH – 1,00 % do VGV

Fonte: Resolução SEHAB nº 06, de 19 de julho de 2021.Art. 8º



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Tabela 2

		Gleba A	Gleba B
Área		10.482,77m ²	11.267,89 m ²
T.O	80%	80.386,22m ²	09.014,31 m ²
CA	3x	31.448,31m ²	33.803,67 m ²

Elaborado pelos Autores

O Projeto também prevê a permissão para o uso e atividades complementares ao uso residencial, não poluentes, que não causem incômodo à vizinhança, bem como que venham a auxiliar na melhoria da qualidade de renda da população residente, sendo vedadas as atividades, comercialização e armazenagem. devendo ser seguidas os parâmetros do Plano Diretor Vigente e do Código de Obras

Ainda o fomento Habitacional, deverá ser urbanisticamente compensado conforme termos de referência a serem produzidos pela SEHAB.

As previsões de compensações para mitigar o adensamento populacional do empreendimento que esta Lei regulamenta serão: para o empreendimento contemplado na Gleba A, o prolongamento da rua Mario Baccaro e melhorias no sistema de abastecimento de água e coleta de esgoto nas adjacências do empreendimento, no valor correspondente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) do Valor Geral de Venda – VGV. E Para o empreendimento contemplado na Gleba B, melhorias, reformas e ampliações em próprios municipais nas adjacências do empreendimento no valor correspondente a 1,00 % (um por cento) do Valor Geral de Vendas - VGV.

Sendo que as compensações urbanísticas se darão por meio de Termo de Compromisso de Requalificação Urbanística - TCR-Urb.

Desta forma há de se observar que a Lei N° 11.689, de 2 de abril de 2018 (SOROCABA, 2018), define a **Habitação de Interesse Social** 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 infra estrutura (redes de abastecimento d`água, esgotamento sanitário e energia elétrica) e acessibilidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

No entanto o Artigo 10º da Resolução 06/2021 SEHAB, publicada em de 19 de julho de 2021, classifica como unidades sociais aquelas oferecidas à demanda pública, as quais serão equacionadas com subsídios que atenderão as famílias cadastradas no banco de dados municipal Casa Nova Sorocaba, enquadradas e sorteados no programa, conforme edital que será publicado posteriormente.

Ainda no artigo supracitado, em seu § 2º, define que as Unidades Sociais serão divididas em dois grupos, atendendo a POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, presente no Plano Diretor LEI Nº 11.022, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2014, em seu Art. 59 – item VI e VII: I – Habitação de Interesse Social destinada a famílias com renda igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos; II – Habitação de Mercado Popular destinada a famílias de renda entre 03 (três) a 07 (sete) salários mínimos.

Observa-se também no inciso VII do artigo 2º, que na fase de concessão de subsídios, os munícipes sorteados **demandaram a aprovação do agente financeiro** para firmar contratos de aquisição.

VII. Fase de Concessão de Subsídio. Durante esta fase, as famílias aprovadas pelo agente financeiro deverão firmar contratos de aquisição das unidades sociais e do respectivo financiamento imobiliário. As demais unidades do empreendimento, que não foram determinadas como unidade social, serão comercializadas pela incorporadora, constituindo a demanda privada de Mercado Popular.

Neste diapasão, alguns aspectos chama-nos atenção, como o Fato da RESOLUÇÃO 06/2021 SEHAB, publicada em de 19 de julho de 2021, versar de forma previa e mais completa do que o presente projeto de Lei em tela, ficando na proposta de lei lacunas no regramento que estranhamente são abordadas na resolução 06/2021 SEHAB, outro fato se faz na celeridade e urgência de tramitação da matéria, visto que tal necessidade, ao que tudo indica se ampara apenas na previsão do lançamento do Edital do empreendimento proposto, no dia 15/10/2021, conforme descrito na RESOLUÇÃO SEHAB nº 009/2021, e RESOLUÇÃO SEHAB nº 010/2021.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Nesta esteira, o projeto em tela, falta comprovação da eficácia das alterações propostas para os coeficientes e taxas, assim como no aspecto da mobilidade urbana e na disponibilização de Unidades Habitacionais sem vagas de garagem, ainda são poucos os estudos publicados sobre o tema no Brasil, embora existam informações que apartamentos sem vaga de garagem tenham valor reduzido em até R\$ 100.000,00 na cidade de São Paulo, ainda de que são alugados por um valor 20% menor em relação aos apartamentos com vaga (Zakabi, 2018), esta condição é ainda específica a determinadas áreas da cidade de São Paulo, sendo que tal iniciativa deve ser conduzida por uma política mais ampla de incentivo ao uso de outros modais de transportes, pois de forma isolada como apresentada poderá apenas ampliar a ocupação das ruas como estacionamento fixo dos moradores/as.

Outro aspecto está na ausência de utilização do **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 Estabelecido pela Lei N° 9804, de 16 de Novembro de 2011 (SOROCABA, 2011).

É o relatório.

II – VOTO DA RELATORA

Compete à Comissão Permanente de Habitação e Regularização Fundiária, nos 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



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

uso do solo, assim como o coeficiente de aproveitamento são definidas em lei específica com a finalidade de garantir a *adequação das habitações consolidadas* e não devem em hipótese alguma se confundir-se com incentivos ou desonerações, visto que há instrumentos legais e mecanismos contábeis como os fundos de fomento para esta finalidade.

Não obstante, ao compreender que o referido projeto de Lei ao propor plano de urbanização da área instituída como AEIS - Área Especial de Interesse Social e Compensações Urbanísticas, pela lei municipal nº 12.333, de 29 de julho de 2021, não apresenta detalhamentos técnicos que justifiquem a alteração dos coeficientes e taxas e por não dimensionar os impactos provenientes destas mudanças, assim na qualidade de membro da comissão, quanto ao mérito, manifesto meu **VOTO EM SEPARADO** na condição de **VENCIDO** a contrário a **TRAMITAÇÃO** ao PL 397/2021.

Gabinete 14, em 14 de Outubro de 2021.

Vereadora Iara Bernardi

Vereadora Membro

Voto em Separado



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

REFERÊNCIAS

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.

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.