COMISSÃO DE REDAÇÃO - PL Nº 460/2021

SOBRE: (Autoriza o Poder Executivo e regulamenta a implantação de imóveis denominados lotes sociais em áreas públicas, revoga a Lei Municipal nº 12.084, de 11 de outubro de 2019 e dá outras providências).

Esta Comissão apresenta a seguinte redação:

TÍTULO I
LOTES SOCIAIS

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º São considerados princípios desta Lei:

I - direito à Moradia Digna;

II - cumprimento da função social da propriedade.

Art. 2º Constituem objetivos desta Lei:

I - ordenar o pleno desenvolvimento da propriedade urbana;

II - aumentar a oferta dos lotes e unidades habitacionais;

III - promover a isonomia na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização de interesse social.

§ 1º Fica vedada a utilização de áreas verdes, para os fins desta Lei.

§ 2º Fica permitida a utilização de áreas públicas dominiais vazias e/ou subutilizadas para fins de produção de lotes sociais, desde que respeitado o disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba (Plano Diretor).

§ 3º Fica permitida a utilização de áreas públicas institucionais vazias e/ou subutilizadas para fins de produção de lotes sociais, desde que comprovada a inviabilidade para implantação de equipamentos públicos, nos seguintes termos:

I - a área pública institucional pleiteada para produção de lotes sociais deverá:

a) apresentar dimensões, formato, relevo ou demais características incompatíveis com as exigências para implantação de equipamentos públicos; e/ou

b) estar localizado em proximidade com geradores de intenso fluxo viário; e/ou

c) outras condicionantes que inviabilizem a implantação de equipamentos públicos;

II - deverá haver parecer técnico subscrito por urbanista ou, se o caso, da Câmara Técnica de Legislação Urbanística;

III - a desafetação da área institucional, respeitando o princípio da gestão democrática da cidade, deverá ser precedida de consulta as populações envolvidas, por meio de debates em audiências públicas.

Art. 3º Para fins desta Lei, consideram-se:

I - Áreas Públicas Dominiais: são bens que fazem parte do patrimônio disponível do Município, não tem uma afetação definida, podem ser utilizados e alienados mediante autorização legislativa;

II - Áreas Públicas Institucionais: área proveniente do processo de loteamento residencial e/ou comercial, transferida ao patrimônio público do Município para uso institucional, destinada a equipamentos comunitários;

III - Áreas Públicas Verdes: área proveniente do processo de loteamento residencial e/ou comercial, transferida ao patrimônio público do Município, que proporciona a permeabilidade do solo, favorece a arborização da cidade e minimiza os impactos ambientais causados pelo parcelamento;

IV - Lotes Sociais: terreno inserido em solo urbano, provido de infraestrutura, composta por sistema viário, saneamento básico público, rede de energia elétrica, transporte público, dentre outros, parcelado em lotes menores para fins de moradia de interesse social. Os Lotes Sociais aqui denominados são equivalentes aos Lotes Urbanizados, citados no Plano Diretor.

CAPÍTULO II
VIABILIZAÇÃO DOS LOTES SOCIAIS

Art. 4º Para seleção e aprovação da viabilidade dos Lotes Sociais será necessária autuação do Processo dos Lotes Sociais e encarte de documentos técnicos que comprovem a viabilidade dos mesmos.

Parágrafo único. Fica a Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária (SEHAB) ou a Secretaria que vier a suceder, responsável pela autuação, tramitações e controle desses documentos até sua destinação final.

CAPÍTULO III
DA SELEÇÃO DOS BENEFICIÁRIOS

Art. 5º Para ser contemplado com a aquisição do lote social, o candidato a beneficiário deverá se enquadrar em uma destas condições:

I - pessoa física residente em Área de Especial Interesse Social na qual, no momento da elaboração do projeto de regularização fundiária, tenham sido diagnosticados os impedimentos para a sua regularização, conforme art. 7º, da Lei Municipal nº 8.451, de 5 de maio de 2008, e que possa comprovar, por meio de documentos, que reside na cidade de Sorocaba há no mínimo 5 (cinco) anos;

II - pessoa física beneficiária do Auxílio Moradia atendida pela Lei Municipal nº 11.210, de 5 de novembro de 2015, e suas alterações.

Parágrafo único. Fica vedado o atendimento às pessoas que foram atendidas em quaisquer outros programas habitacionais, assim como já tenham sido atendidas pela regularização fundiária, ou que já tenha posse, domínio, ou registro de qualquer imóvel, salvo o que gerou a necessidade do atendimento.

Art. 6º As pessoas físicas que se enquadrarem no disposto no art. 5º, desta Lei, deverão compor uma das listas de candidatos a beneficiários efetuadas pelas Secretarias correspondentes, conforme segue:

I - Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB: pessoa física residente em Área de Especial Interesse Social na qual, no momento da elaboração do projeto de regularização fundiária, tenham sido diagnosticados os impedimentos para a sua regularização, conforme art. 7º, da Lei Municipal nº 8.451, de 5 de maio de 2008 e que possa comprovar, por meio de documentos, que reside na cidade de Sorocaba há no mínimo 5 (cinco) anos, conforme inciso I, art. 5º, desta Lei;

II - Secretaria da Cidadania - SECID: pessoa física beneficiária do Auxílio Moradia atendida pela Lei Municipal nº 11.210, de 5 de novembro de 2015, e suas alterações, conforme inciso II, art. 5º, desta Lei.

§ 1º O número de candidatos a beneficiários em cada lista será igual ao número de lotes informado pela SEHAB e de acordo com a proporcionalidade estabelecida no art. 7º, desta Lei.

§ 2º Se eventualmente, a quantidade de lotes ofertados for superior à quantidade de candidatos a beneficiários constantes nas listas enviadas pelas Secretarias correspondentes, devido ao percentual de proporcionalidade constante no art. 7º, desta Lei, caberá a SEHAB definir para qual lista o(s) lote(s) restante(s) atenderá(ão), solicitando então para a Secretaria correspondente os dados do(s) candidato(s) a beneficiário(s).

§ 3º A Secretaria correspondente deverá apresentar a lista de candidatos a beneficiários seguindo o critério de ordem de tempo de cadastro, ou seja, seguindo em ordem decrescente, quem estiver há mais tempo cadastrado e aguardando um possível atendimento.

§ 4º Para atendimento da Lei Municipal nº 6.955, de 17 de dezembro de 2003 e da Lei Federal nº 10.741, de 1º de outubro de 2003, o candidato deverá se enquadrar anteriormente nas condições presentes no art. 6º desta Lei.

Art. 7º O atendimento a cada uma das listas será efetuado com a seguinte divisão:

I - 50% (cinquenta por cento) dos lotes sociais ofertados serão para suprir a lista que consta na alínea "a", inciso I, do art. 6º, desta Lei;

II - 50% (cinquenta por cento) dos lotes sociais ofertados serão para suprir a lista que consta na alínea "a", inciso II do art. 6º, desta Lei.

Art. 8º Na ausência de demanda entre SEHAB e SECID, ambas poderão ceder suas cotas a outra, transferência que deverá ser publicada via Decreto.

Art. 9º Os lotes sociais oriundos de áreas incluídas no perímetro de núcleos atendidos pela Regularização Fundiária, serão utilizados prioritariamente para tentativa de atendimento às famílias residentes no respectivo núcleo, cujas moradias tenham impedimentos para a Regularização Fundiária, assim como lotes sociais provenientes de Regularização Fundiária de núcleos adjacentes.

§ 1º A condição apresentada no artigo 9º prevalecerá em relação ao previsto nos artigos 7º e 8º.

§ 2º As indicações desses lotes sociais, bem como das famílias que poderão ser atendidas, conforme o que consta no **caput**, serão efetuadas pela SEHAB.

§ 3º Caso o número de lotes sociais oriundos de Regularização Fundiária do respectivo núcleo regularizado for maior que o número de famílias residentes no mesmo núcleo cujas moradias não podem ser regularizadas, estes lotes restantes serão

disponibilizados para atendimento prioritário de famílias nas mesmas condições em núcleos de Regularização Fundiária adjacentes, respeitando o critério de maior proximidade entre o lote social ofertado e o núcleo de Regularização Fundiária.

§ 4º Se atendidos os critérios constantes nos §§ 2º e 3º, art. 9º, desta Lei e ainda assim restarem lotes sociais oriundos de Regularização Fundiária, estes serão disponibilizados para atendimento geral das listas, conforme o que consta nos incisos I e II, art. 7º.

Art. 10. A listagem final de candidatos a beneficiários que irão participar do processo de tentativa de atendimento com os lotes sociais será encaminhada para publicação no Diário Oficial Município, por meio de Edital emitido pela SEHAB, para convocação desses munícipes com o objetivo de realizar o atendimento social e orientar sobre os lotes sociais.

§ 1º Para não haver direcionamento ou qualquer chance de escolha de lotes sociais pelos candidatos a beneficiários que irão participar do processo de tentativa de atendimento, fica proibida qualquer divulgação do endereço, dimensões ou região do Município em que os lotes sociais ofertados se localizam antes do atendimento social presencial.

§ 2º Caso ocorra a recusa do beneficiário em relação a localização dos lotes sociais oferecidos no momento do atendimento presencial, este sairá da lista de munícipes indicados, sob pena de exclusão definitiva do processo de tentativa de atendimento.

Art. 11. O munícipe candidato a beneficiário que tiver seu nome publicado em Edital emitido pela SEHAB, conforme art. 10, desta Lei, deverá comparecer presencialmente à SEHAB em até 15 (quinze) dias corridos após a data de publicação do referido Edital no Diário Oficial do Município, na data, horário e endereço especificado no Edital, para manifestação de interesse e apresentação de documentos comprobatórios.

§ 1º Vencido o prazo previsto no **caput**, a convocação do beneficiário apto que não compareceu à primeira chamada será feita de forma presencial pela SEHAB, no endereço de residência do beneficiário que a SEHAB possuir em seu banco de dados.

§ 2º Não havendo ainda o comparecimento, após a convocação **in loco**, a SEHAB enviará uma convocação com Aviso de Recebimento (A.R.), ao endereço do candidato, endereço este que a Secretaria obtiver em seu banco de dados. O candidato a beneficiário que for novamente convocado, agora via correspondência com A.R., terá um novo prazo de 7 (sete) dias a contar da data de recebimento da convocação constante no A.R., para comparecer ao atendimento social na data, horário e endereço especificado pela SEHAB, conforme Lei Municipal nº 11.866, de 11 de fevereiro de 2019.

§ 3º Se mesmo assim não houver o comparecimento do candidato a beneficiário, este será excluído do processo de tentativa de atendimento com lotes sociais.

Art. 12. O munícipe beneficiário que comparecer à SEHAB deve apresentar os seguintes documentos comprobatórios:

I - RG e CPF de todos os membros da família indicada;

II - comprovante de estado civil de todos os membros da família;

III - comprovante de renda de todos os membros da família;

IV - comprovantes de residência (um atual e um de no mínimo 5 (cinco) anos atrás) em nome do responsável familiar;

V - declaração de que o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural, salvo o imóvel que gerou a necessidade do atendimento.

Parágrafo único. Os documentos dos candidatos a beneficiários serão analisados pela SEHAB e, se aprovados, passarão a compor a lista de beneficiários aprovados para receber um dos lotes sociais ofertados no momento.

Art. 13. Os lotes sociais disponíveis serão ofertados aos candidatos a beneficiários aprovados na comprovação de documentos e a distribuição desses lotes sociais se dará por meio de sorteio acompanhado pelo COMHABIS - Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, sendo vedada a escolha de lote pelo beneficiário contemplado.

Parágrafo único. Caso ocorra a recusa do beneficiário contemplado ao lote ofertado após o sorteio, este também sairá da lista de beneficiários aprovados, sob pena de exclusão definitiva do processo de atendimento.

Art. 14. Após a comprovação dos requisitos e assinatura do termo de aceite, a SEHAB ficará responsável pela emissão do Contrato de Doação do imóvel e posterior encaminhamento para o Cartório de Registro de Imóveis para a transferência da titulação.

§ 1º O beneficiário terá 12 (doze) meses, podendo ser prorrogados por igual período, a partir da assinatura do contrato de doação e da transferência da titulação do imóvel, para construir e ocupar o imóvel, sob pena de retrocessão.

§ 2º Durante o decorrer dos 12 (doze) meses supracitados, haverá o acompanhamento da família por equipe técnica dessa SEHAB com o objetivo de identificar eventuais dificuldades no cumprimento do termo de aceite e, se possível, sanar tais demandas, a fim de que seja evitada a retrocessão, conforme § 1º, do art. 14, desta Lei.

§ 3º A periodicidade do acompanhamento de que trata o § 2º, art. 14, desta Lei, será publicada por meio de Resolução SEHAB, posteriormente à primeira transferência de titulação, que trata nesta Lei.

Art. 15. Para a construção de sua moradia o beneficiário deverá efetuar uma das 3 (três) opções:

I - solicitar à SEHAB uma planta social para sua moradia, efetuada por técnicos da construção civil da Secretaria; ou

II - solicitar o projeto da edificação de forma prioritária, conforme Lei Municipal nº 12.125, de 8 de novembro de 2019; ou

III - contratar, de forma particular, um profissional apto para emitir ART/RRT ou documento de igual validade, para a execução do projeto e acompanhamento da obra.

Art. 16. A Prefeitura Municipal de Sorocaba se isenta de quaisquer responsabilidades e eventuais indenizações oriundas da execução da construção em desconformidade com o projeto, cabendo ao beneficiário arcar com as responsabilidades e responder pelas sanções cabíveis.

Art. 17. Fica proibida a venda, locação e/ou cessão do imóvel doado por meio desta Lei pelo prazo de 10 (dez) anos, à partir da data da transferência da titulação do imóvel.

§ 1º Nas hipóteses de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade do imóvel adquirido no âmbito desta Lei, na constância do casamento ou da união estável, será registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável.

§ 2º Nos casos em que haja filhos do casal e a guarda seja atribuída exclusivamente ao marido ou companheiro, o título da propriedade do imóvel será registrado em seu nome ou a ele transferido.

§ 3º A presente doação poderá ser rescindida, determinando a reversão do imóvel ao patrimônio público, em caso de descumprimento das disposições contidas nesta Lei ou quaisquer fraudes no processo de doação,

acrescentando-se a sanção de perda de valores de investimentos na construção ou quaisquer melhorias efetuadas no imóvel.

Art. 18. Os recursos financeiros para edificação da residência e para custas cartoriais serão de responsabilidade do munícipe beneficiário do lote social.

Art. 19. Para auxiliar na viabilização das moradias nos lotes sociais, poderão ser captados recursos financeiros externos, utilização de orçamento próprio ou recursos direcionados à Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária e, ou ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS).

Art. 20. 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. 21. Permanecerão reservadas à municipalidade todas as áreas identificadas em plantas e memoriais descritivos, que não forem objetos de titulação.

Art. 22. Fica revogada a Lei nº 12.084, de 11 de outubro de 2019, que regulamenta e autoriza o Poder Executivo a implantar imóveis denominados lotes urbanizados em áreas públicas, na forma que especifica e dá outras providências.

Art. 23. As despesas com a execução da presente Lei correrão por conta de dotação orçamentária própria.

Art. 24. A presente Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

S/C., 14 de dezembro de 2021.

FABIO SIMOA MENDES DO CARMO LEITE
Presidente - Relator

JOÃO DONIZETI SILVESTRE
Membro

ANTONIO CARLOS SILVANO JÚNIOR
Membro