



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE

PL 142/2022

A autoria da presente Proposição é do senhor Prefeito Municipal.

Trata-se de PL que *“Dispõe sobre instituição de Área de Especial Interesse Social para Habitação (AEIS), para promoção de habitação social de baixo custo e urbanização com a finalidade de execução do programa municipal Casa Nova Sorocaba e dá outras providências”*.

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:

“Art. 61. Compete privativamente ao Prefeito:

(...)

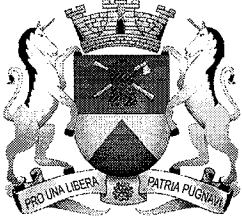
II- exercer a direção superior da Administração Pública Municipal”.

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”.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

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)”. (grifamos).

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 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:



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

“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.**

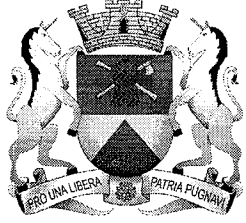
Parágrafo único. A ação do Município deverá orientar-se para:

I - ampliar o acesso a lotes mínimos dotados de infraestrutura básica e serviços 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

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”.

Ainda, 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.

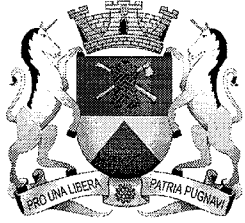
Art. 13 A Área Urbana corresponde às porções de território já urbanizadas e àquelas passíveis de urbanização, onde a Prefeitura de Sorocaba, entidades integrantes da Administração Indireta e concessionárias operam e poderão atender, no âmbito de seus planos vigentes, à demanda de obras e serviços necessários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

E em conformidade com esta Lei 8.451/2008, fica a Prefeitura Municipal de Sorocaba autorizada a instituir 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, Arts. 1º e 2º, I:

“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.)

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se:



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

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”.

A AEIS quanto a sua instituição, é normatizada no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município, aprovado pela Câmara, o qual estabelece que a Prefeitura Municipal de Sorocaba (mais precisamente o Chefe do Poder Executivo), na Áreas Urbana, poderá instituir e delimitar, através de Lei Municipal específica, Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para habitação, com o objetivo de promover a regularização fundiária, Lei nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 (regulamentado pelo Decreto nº 22.510, de 20 de dezembro de 2016), Arts. 40 e incisos I a V:

“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.

Salienta-se 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

17

§ 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 de 2/3 (dois terços) dos membros da Câmara, conforme o disposto nos Arts. 40, § 3º, '1', "b", da Lei Orgânica Municipal e Art. 164, I, "b" do Regimento Interno.

Sob o aspecto jurídico, nada a opor.

É o parecer.

Sorocaba, 12 de maio de 2022.

RENATA FOGAÇA DE ALMEIDA
PROCURADORA LEGISLATIVA



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

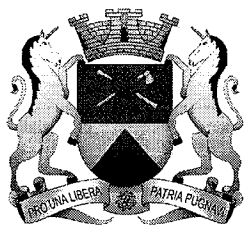
COMISSÃO DE JUSTIÇA

SOBRE: o Projeto de Lei nº 142/2022 de autoria do **Executivo**, que “Dispõe sobre a instituição de Área de Especial Interesse Social para Habitação (AEIS), para promoção da habitação social de baixo custo e urbanização com a finalidade de execução do programa municipal Casa Nova Sorocaba e dá outras providências”.

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

S/C., 12 de maio de 2022.

LUIS SANTOS PEREIRA FILHO
Presidente da Comissão



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE JUSTIÇA

Relator: Cristiano Anuniação dos Passos

PL 142/2022

Trata-se de Projeto de Lei, de autoria do Executivo, que “Dispõe sobre a instituição de Área de Especial Interesse Social para Habitação (AEIS), para promoção da habitação social de baixo custo e urbanização com a finalidade de execução do programa municipal Casa Nova Sorocaba e dá outras providências”, havendo solicitação de **urgência** em sua tramitação, nos termos do art. 44, §1º, da Lei Orgânica do Município – LOM.

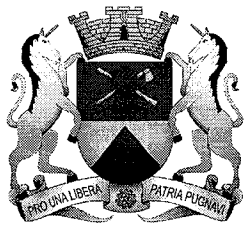
De início, a proposição foi encaminhada ao **Jurídico**, para exame da matéria, quanto aos aspectos legais e constitucionais, que exarou **parecer favorável** ao projeto.

Procedendo à análise da propositura, quanto ao **aspecto formal**, constatamos que ela está em consonância com nosso direito positivo, uma vez que trata da promoção da habitação e urbanização no município, sendo **assunto de interesse local**, conforme art. 4º, inciso I da LOM e art. 30, inciso I da CRFB/88, e de **competência privativa do prefeito** por tratar da **direção superior da Administração Pública Municipal**, conforme art. 61, inciso II da LOM e art. 84, inciso II da CRFB/88.

No **aspecto material**, trata o PL da instituição de área de especial interesse para habitação – AEIS (capítulo I), de plano de urbanização (capítulo II) e da compensação urbanística (capítulo III), estando em harmonia com o direito social à moradia estabelecido pelo art. 6º, *caput*, da CRFB/88.

Além disso, a proposição está de acordo com o art. 175 da LOM, que estabelece que o **Município promoverá programas de habitação popular** destinados a melhorar as condições de moradia da população carente do município, assim como o art. 182 da Constituição Estadual, pelo qual incube, aos Estados e Municípios, a promoção de **programas de construção de moradias populares e de melhorias das condições habitacionais e de saneamento básico**.

Ressaltamos também que o Plano Diretor de desenvolvimento físico territorial do município já prevê a possibilidade de a Prefeitura Municipal instituir, por meio de **Lei Municipal específica**, Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social de Habitação com o objetivo de promover a habitação social de baixo custo, conforme art. 40, *caput* e inciso II, da Lei Municipal nº 11.022 de 16 de dezembro de 2014.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo exposto, nada a opor sob o aspecto legal, sendo que eventual aprovação dependerá do voto favorável de 2/3 (dois terços) dos membros da Câmara, de acordo como o art. 164, I, "b" do Regimento Interno e do art. 40, §3º, "1", "b", da LOM.

S/C., 12 de maio de 2022.

LUIS SANTOS PEREIRA FILHO
Presidente

CRISTIANO ANUNCIÇÃO DOS PASSOS
Relator

JOÃO DONIZETI SILVESTRE
Membro

COMISSÃO DE ECONOMIA, FINANÇAS, ORÇAMENTO E PARCERIAS

SOBRE: Projeto de Lei nº 142/2022, do Executivo, dispõe sobre a instituição de Área de Especial Interesse Social para Habitação (AEIS), para promoção de habitação social de baixo custo e urbanização com a finalidade de execução do programa municipal Casa Nova Sorocaba e dá outras providências.

Pela aprovação.

Sorocaba, 12 de maio de 2022.



ÍTALO MOREIRA

Presidente



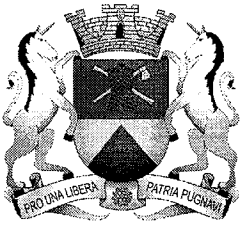
JOÃO DONIZETI SILVESTRE

Membro



CRISTIANO PASSOS

Membro



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº142/2022

PROJETO DE LEI 142/2022

AUTOR: PREFEITO RODRIGO MANGANHATO

COMISSÃO DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

VITOR ALEXANDRE RODRIGUES - PRESIDENTE

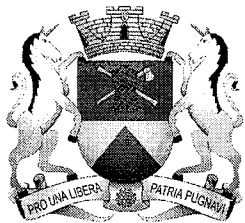
FABIO SIMOA MENDES DO CARMO LEITE - MEMBRO

IARA BERNARDI - MEMBRO

PARECER DA COMISSÃO DE HABITAÇÃO NO PL Nº 142/2021

Dispõe sobre a instituição de Área de Especial Interesse Social para Habitação (AEIS), para promoção de habitação social de baixo custo e urbanização com a finalidade de execução do programa municipal Casa Nova Sorocaba e dá outras providencias.

Considerando a necessidade de delimitar Áreas de Especial Interesse Social para fins de produção habitacional, visando a redução do déficit habitacional no município



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Considerando a importância do programa habitacional, com a melhoria da infraestrutura urbana, priorizando a população de baixa renda.

Verifica-se que não há óbice, por este presidente, relativo a iniciativa legislativa.

Conclusão

Diante do exposto e na qualidade de Presidente da Comissão de Habitação e Regularização Fundiária, designado para exarar parecer pela própria Comissão, concluo que o Projeto de Lei Nº 142/2022 está de acordo com a legalidade e constitucionalidade e poderá seguir seus trâmites regimentais, devendo ser encaminhado para discussão e votação em plenário.

Sorocaba, 12 de Maio de 2022.

Vitor Alexandre Rodrigues
Vereador

Iara Bernardi
Vereadora

Fabio Simoa Mendes do Carmo Leite
Vereador

*Pela manifestação
em Plenário
Bernardi*