



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Av. Eng. Carlos Reinaldo Mendes, n.º 2.945 - Alto da Boa Vista - CEP 18.013-904
Tel.: (0XX15) 3238-1111. Home Page: <http://www.camarasorocaba.sp.gov.br>

Ofício DEL nº 168/2022

Sorocaba, 13 de maio de 2022.

Ao Excelentíssimo Senhor
RODRIGO MAGANHATO
Prefeito Municipal de Sorocaba

Assunto: "*Envio de Autógrafos*"

Excelentíssimo Senhor,

Estamos encaminhando à Vossa Excelência os seguintes Autógrafos, já aprovados em definitivo por este Legislativo:

- Autógrafo nº 76/2022 ao Projeto de Lei nº 142/2022;
- Autógrafo nº 77/2022 ao Projeto de Lei nº 143/2022;
- Autógrafo nº 78/2022 ao Projeto de Lei nº 144/2022;
- Autógrafo nº 79/2022 ao Projeto de Lei nº 146/2022;
- Autógrafo nº 80/2022 ao Projeto de Lei nº 149/2022;

Sendo só o que nos apresenta para o momento, subscrevemo-nos,

Atenciosamente,


GERVINO CLÁUDIO GONÇALVES
Presidente



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

AUTÓGRAFO Nº 76/2022

PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA

LEI Nº DE DE DE 2022

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.

PROJETO DE LEI Nº 142/2022, DO EXECUTIVO

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta:

CAPÍTULO I

DA INSTITUIÇÃO DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL PARA HABITAÇÃO - AEIS

Art. 1º Fica instituída como Área de Especial Interesse Social (AEIS), em conformidade com os incisos II e IV, do art. 40, e art. 42, da Lei nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 (Plano Diretor), a área pública denominada por Lote nº 01, da Quadra "A", da Regularização Fundiária do loteamento denominado "Núcleo Habitacional Jardim Itanguá II - Área I", localizado no perímetro urbano desta cidade, conforme descrição constante na matrícula nº 120.162 com as seguintes medidas e confrontações:

"Inicia-se no ponto cravado entre esta área, a Rua Guscia Rothschild e o Anexo da Rua Guscia Rothschild, e segue pelo sentido horário, a partir deste ponto, por 1,94 metros confrontando com a Rua Guscia Rothschild, mais 11,43 metros em curva à direita com raio de 7,15 metros confrontando com a Rua Guscia Rothschild, segue em linha reta por mais 38,23 metros confrontando com a Avenida Santa Cruz, mais 12,20 metros em curva à direita com raio de 9,77 metros confrontando com a Rua Santa Rita, segue em linha reta por mais 101,01 metros confrontando com a Rua Santa Rita, mais 9,26 metros em curva à direita com raio de 6,95 metros confrontando com a Rua Santa Rita, segue em linha reta por mais 20,25 metros confrontando com a Rua Maria Luvizotto Catto, mais 15,79 metros em suave deflexão à direita confrontando com a Rua Maria Luvizotto Catto, mais 6,92 metros em curva à direita com raio de 5,46 metros confrontando com a Rua Guscia Rothschild, segue em linha reta por mais 40,07 metros confrontando com a Rua Guscia Rothschild, mais 9,54 metros em curva à direita com raio de 6,12 metros



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

confrontando com o Anexo da Rua Guscia Rothschild, segue em linha reta por mais 8,39 metros confrontando com o Anexo da Rua Guscia Rothschild, mais 49,56 metros em deflexão à esquerda confrontando com o Anexo da Rua Guscia Rothschild, mais 14,53 metros em deflexão à esquerda confrontando com o Anexo da Rua Guscia Rothschild, mais 1,66 metros em curva à direita com raio de 1,26 metros confrontando com o Anexo da Rua Guscia Rothschild, chegando ao início desta descrição, encerrando uma área total de 4.895,36 metros quadrados.”

Parágrafo único. A área descrita no inciso I, art. 1º, desta Lei fica destacada da Área de Especial Interesse Social para Habitação (AEIS) e do Plano de Urbanização do Núcleo Habitacional denominado Jardim Itanguá II – Área I, conforme Lei Municipal nº 8.451, de 5 de maio de 2008 e Decreto Municipal nº 22.362, de 4 de agosto de 2016, sendo instituída como Área de Especial Interesse Social para Habitação (AEIS) com seu respectivo Plano de Urbanização por meio da presente Lei.

CAPÍTULO II

DO PLANO DE URBANIZAÇÃO

Art. 2º Fica aprovado o Plano de Urbanização para Produção Habitacional de Interesse Social e Mercado Popular, elaborado pela Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária de Sorocaba, para a área descrita no art. 1º desta Lei.

Art. 3º Ficam estabelecidas as normas para Parcelamento, Uso e Ocupação do solo do referido Núcleo Habitacional:

I - Taxa de Ocupação (TO):

- a) 70% (setenta por cento) da área total do lote;
- b) 80% (oitenta por cento) da área total do lote, se o empreendimento possuir térreo comercial com fachada ativa, de no mínimo 5% (cinco por cento) do Coeficiente de Aproveitamento (CA);

II - Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo correspondente a 3 (três) vezes a área total do lote;

III - Percentual de Permeabilidade de mínimo 20% (vinte por cento) da área total do lote;

IV - o desmembramento ou a unificação do lote fica proibido, exceto quando o feito comprove a melhoria da qualidade de vida ou do interesse social, por meio de análise do competente órgão de licenciamento e aprovação da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 4º Na elaboração do projeto arquitetônico fica a critério a opção de implantação e quantidade de vagas de garagem correspondentes às unidades habitacionais, considerando os parâmetros a seguir:

I - para as unidades habitacionais denominadas como "Unidades Sociais" é obrigatório 1 (uma) vaga por unidade habitacional;

II - para as unidades habitacionais denominadas como "Unidades de Mercado" deverão seguir os seguintes parâmetros:

a) quando o empreendimento estiver inserido em um raio de 2 km (dois quilômetros) dos corredores exclusivos do BRT e ou dos Terminais de Ônibus Municipal já consolidados, não haverá obrigatoriedade de implantação de vagas;

b) quando o empreendimento não estiver inserido em um raio de 2 km (dois quilômetros) dos corredores exclusivos do BRT e/ou dos Terminais de Ônibus Municipal já consolidados, tornar-se-á obrigatória a implantação de no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) de vagas para as unidades habitacionais.

Parágrafo único. Os parâmetros presentes neste artigo devem respeitar a Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, o Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004 e a Lei Municipal nº 11.417, de 21 de setembro de 2016.

Art. 5º No caso em que o empreendimento possuir terreno comercial e com o intuito de promover 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.

Parágrafo único. Poderá 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.

Art. 6º São permitidos o uso e atividades complementares ao uso residencial, não poluentes, que não causem incômodo à vizinhança, bem como venham a auxiliar na melhoria da qualidade de renda da população residente, sendo vedadas as seguintes atividades, comercialização e armazenagem:

I - ferro velho;

II - produtos inflamáveis (exceto tinta e vernizes) e explosivos;

III - gás liquefeito de petróleo;

IV - armas e munições;



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

V - usos que não respeitem parâmetros de incomodidade (ruído, poluição, tráfego etc), outros parâmetros municipais, além dos exigidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e outros estudos comprovados.

Parágrafo único. As atividades que estejam submetidas às normas e regulamentos específicos para fins de licenciamento e alvará deverão ser aprovadas pelos órgãos competentes.

Art. 7º Para demais parâmetros não especificados nesta Lei, deverão ser seguidas as diretrizes do Plano Diretor, Código de Obras, Código de Arruamento e Loteamento e demais legislações aplicáveis e vigentes.

CAPÍTULO III

DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 8º O fomento habitacional por intermédio de instituição de Área de Especial Interesse Social, em propriedades públicas no âmbito do Programa Casa Nova Sorocaba, deverá ser urbanisticamente compensado.

Parágrafo único. A compensação urbanística imposta por esta Lei não desvincula as obrigatoriedades decorrentes da Lei nº 8.270, de 24 de setembro de 2007, Decreto nº 21.097, de 26 de março de 2014 e Decreto nº 26.328, de 10 de agosto de 2021.

Art. 9º A compensação urbanística que mitigará o adensamento populacional do empreendimento que esta Lei regulamenta serão equivalentes a 2% (dois por cento) do valor total do custo da obra, sendo que este custo total da obra será apresentado pela licitante vencedora no momento da apresentação do projeto.

Parágrafo único. A compensação urbanística será feita por pagamento em pecúnia, que deverá ser destinado integralmente ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS.

Art. 10. A compensação de que trata o art. 9º desta Lei dar-se-á por meio de Termo de Compromisso de Requalificação Urbanística - TCR-Urb.

Art. 11. Não será permitida à licitante vencedora do certame a solicitação de alteração da proposta de compensação urbanística determinada no TCR-Urb.

Art. 12. A responsabilidade pela assinatura e cumprimento do estabelecido no TCR-Urb é do responsável legal pela licitante vencedora do certame e, na impossibilidade deste, poderá ser nomeado um procurador, mediante apresentação de procuração pública.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 13. Constatado o cumprimento do TCR-Urb, será emitida a Certidão de Atendimento à Compensação Urbanística.

Parágrafo único. A Certidão de Atendimento à Compensação Urbanística será entregue ao responsável legal ou a um representante da licitante vencedora, desde que este último apresente procuração simples devidamente autenticada, ou se esta estiver acompanhada de documento com assinatura que permita ao agente da administração averiguar a autenticidade, conforme incisos I, II e III, do art. 3º, da Lei Federal nº 13.726, de 8 de outubro de 2018.

Art. 14. O estabelecido no TCR-Urb deverá ser cumprido em duas parcelas:

I - a primeira parcela deverá ser paga no prazo de 6 (seis) meses a partir da data em que a obra atingir 50% (cinquenta por cento) de sua execução conforme cronograma físico-financeiro firmado junto ao órgão financiador ou definido pela licitante vencedora, podendo ser prorrogado por igual período, desde que devidamente justificada a solicitação, a qual será analisada pela equipe técnica da Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB do Município de Sorocaba, onde, o interessado deverá solicitar a prorrogação do prazo inicial com antecedência mínima de 1 (uma) semana, via requerimento protocolado na SEHAB;

II - a segunda parcela deverá ser paga na conclusão da execução da obra, conforme cronograma físico-financeiro firmado junto ao órgão financiador ou definido pela licitante vencedora, sendo que fica condicionada ao pagamento da segunda parcela da Compensação Urbanística, a liberação do Habite-se do empreendimento.

Art. 15. Caso o responsável deixe de atender os prazos e exigências estipulados no TCR-Urb firmado, ele estará sujeito à multa.

Parágrafo único. O agente credenciado, nomeado por Portaria SEHAB, deverá lavrar auto de infração e encaminhá-lo para o autuado.

Art. 16. O autuado poderá ser cientificado da lavratura do auto de infração pelas seguintes formas:

I - pessoalmente, por representante legal, administrador ou mandatário;

II - por via postal com aviso de recebimento;

III - por edital, se estiver o infrator autuado em lugar incerto, não sabido ou se não for localizado no endereço; ou

IV - por meio eletrônico, nas hipóteses previstas na legislação.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único. Quando a ciência do auto de infração ocorrer por publicação oficial, o infrator será considerado efetivamente notificado em 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da data da publicação.

Art. 17. A multa terá por base o valor equivalente a 100 (cem) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo (UFESP) por unidade habitacional contratada no certame licitatório.

Parágrafo único. O montante estará sujeito a juros de mora no percentual de 1% (um por cento) ao mês, com incidência proporcional pro rata die.

Art. 18. Os valores oriundos das multas emitidas por meio desta Lei deverão ser destinados integralmente ao Fundo de Habitação de Interesse Social - FMHIS.

Art. 19. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotação orçamentária própria.

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.