



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 434/2023

Sorocaba, 18 de dezembro de 2023.

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 239/2023 ao Projeto de Lei nº 346/2023;
- Autógrafo nº 240/2023 ao Projeto de Lei nº 347/2023;
- Autógrafo nº 241/2023 ao Projeto de Lei nº 348/2023;
- Autógrafo nº 242/2023 ao Projeto de Lei nº 349/2023;
- Autógrafo nº 243/2023 ao Projeto de Lei nº 350/2023;
- Autógrafo nº 244/2023 ao Projeto de Lei nº 351/2023;
- Autógrafo nº 245/2023 ao Projeto de Lei nº 354/2023;
- Autógrafo nº 246/2023 ao Projeto de Lei nº 355/2023;
- Autógrafo nº 247/2023 ao Projeto de Lei nº 356/2023;
- Autógrafo nº 248/2023 ao Projeto de Lei nº 389/2022;
- Autógrafo nº 249/2023 ao Projeto de Lei nº 332/2023;
- Autógrafo nº 250/2023 ao Projeto de Lei nº 334/2023;

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 239/2023

PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA

LEI Nº DE DE DE 2023

Dispõe sobre a instituição de Zonas de Especial Interesse Social para Habitação (ZEIS) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, previsto na Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023 e dá outras providências.

Projeto de Lei nº 346/2023, do Executivo

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta:

TÍTULO I

ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL PARA PROGRAMA MINHA CASA MINHA, MINHA VIDA - FAIXA 1

CAPÍTULO I

OBJETIVOS E PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 1º Esta Lei tem por objetivo delimitar zonas e diretrizes para fomento e incentivo à promoção de habitação social e de habitação de mercado popular de baixo custo - instrumento básico da política municipal de habitação de interesse social, nos termos da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial, Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014.

Parágrafo único. A Lei também possui o objetivo de reduzir o déficit habitacional do Município, um dos eixos fundamentais do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade imobiliária urbana, garantindo o direito a moradia de seus habitantes.

Art. 2º As principais funções sociais das Zonas de Especial Interesse Social, em conformidade com os incisos II e III, do art. 40, e art. 42, da Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014, são:



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

I - viabilizar acesso à terra urbanizada, aos serviços públicos essenciais e aos equipamentos sociais básicos;

II - promover acesso à infraestrutura, aos serviços coletivos, aos equipamentos públicos e comunitários e garantir melhor aproveitamento da infraestrutura instalada, dos equipamentos urbanos e do patrimônio construído;

III - reduzir as desigualdades sociais;

IV - ampliar a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda e nas regiões de maiores déficits habitacionais, nas suas diversas formas de atendimento;

V - promover diferentes modalidades de atendimento da demanda apontada no diagnóstico do setor habitacional de Sorocaba, considerando suas especificidades;

VI - articular a política de habitação de interesse social com as políticas sociais e ambientais, para promover a inclusão social das famílias beneficiadas;

VII - estimular a produção de Habitação de Interesse Social destinada a famílias de baixa renda, de promoção pública ou privada;

VIII - estimular a modernização do setor habitacional e a inovação tecnológica com vistas à redução dos custos e prazos de produção e entregas, à sustentabilidade ambiental, climática e energética e à melhoria da qualidade da produção habitacional, com a finalidade de ampliar o atendimento habitacional;

IX - apoiar o desenvolvimento, o fortalecimento e a ampliação da atuação dos agentes públicos e privados a aderirem ao Programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV;

X - fortalecer o planejamento urbano e a implementação de ações e métodos de prevenção, mitigação, preparação e resposta contra desastres naturais;

XI - promover o uso habitacional nas áreas consolidadas e dotadas de infraestrutura;

XII - promover ações de melhoria ou requalificação habitacional em áreas ocupadas por famílias de baixa renda, viabilizando-as de acordo com as características diferenciadas da demanda.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º Para efeitos desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - Área/Zona de expansão urbana: área inserida dentro do perímetro urbano delimitado previamente no Plano Diretor ou em Lei pelo poder público municipal e definidas como espaços destinados à urbanização futura pela legislação municipal vigente;

II - Área urbana consolidada: área situada dentro do perímetro urbano delimitado em Lei pelo poder público municipal, com densidade demográfica acima de 50 (cinquenta) habitantes por hectare, malha viária implantada e que tenha, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: vias de acesso e de circulação pavimentadas, drenagem pluvial, calçadas, guias e sarjetas, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede para abastecimento de água potável, soluções para o esgotamento sanitário e coleta de lixo;

III - Área de Especial Interesse Social - AEIS: instrumento presente no art. 40, da Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 - do Plano Diretor;

IV - Empreendimento: a área de intervenção no território, abrangendo as edificações ou conjuntos de edificações residenciais construídos sob a forma de unidades isoladas ou em condomínios, bem como o conjunto de espaços livres, edificações não residenciais, infraestrutura e equipamentos públicos e privados inseridos na área;

V - Empreendimento contíguo: um empreendimento é contíguo a outro quando a menor distância entre o seu perímetro e o perímetro de outro empreendimento for igual ou inferior a um quilômetro (km), onde, para análise da contiguidade, devem ser considerados empreendimentos em execução ou entregues nos últimos 5 (cinco) anos, no âmbito de programas de Habitação de Interesse Social que envolvam as fontes de recursos de que tratam a Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023;

VI - Habitação de Interesse Social - HIS: habitação destinada a famílias com renda igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos;

VII - Habitação Multifamiliar: é toda e qualquer construção que consiga comportar, em um mesmo espaço, lote ou terreno, diversas morádias;

VIII - Habitação Unifamiliar: é toda e qualquer construção que consiga comportar, em um mesmo espaço, lote ou terreno, uma única moradia;



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

IX - Programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV: atual programa habitacional do Governo Federal - Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023;

X - Plano de urbanização: instrumentos para prever normas específicas referentes a parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações que fomentem o fomento habitacional;

XI - Vazio Urbano: em suas diversas funções e escalas - são constituídos por glebas, terrenos, lotes ou edifícios vacantes (sem uso, ocupação ou subutilizados) inseridos em terra urbana e/ou urbanizada que não cumprem a função social da propriedade;

XII - Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS: áreas urbanas instituídas e definidas por esta Lei, destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeitas às regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 4º Ficam instituídas como Zonas de Especial Interesse Social para Habitação (ZEIS), em conformidade com os incisos II e III, do art. 40, e art. 42, da Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 (Plano Diretor) as áreas identificadas abaixo:

I - SEHAB 1

Matrícula nº 130.603 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoa Jurídica de Sorocaba - O terreno designado por Área Institucional II, do loteamento denominado Jardim Piazza Di Roma - 2ª Fase, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: tem início em ponto localizado no canto direito de quem da Rua 20 olha para o imóvel; daí segue em reta 248,21 metros, confrontando com a referida Rua; deflete à direita e segue em reta 90,84 metros com rumo 87°17'56"SE, confrontando com a Área do Sistema de Lazer do Conjunto Habitacional Júlio de Mesquita Filho; deflete à direita e segue em reta 57,38 metros; deflete à direita e segue em reta 68,63 metros, deflete à direita e segue em reta 159,90 metros, confrontando todas essas medidas e deflexões com o Sistema de Lazer, atingindo o ponto de origem desta descrição, perfazendo uma área de 16.343,10 metros quadrados;

II - SEHAB 2

Matrícula nº 215.419 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Sorocaba - O terreno designado por Área Institucional III, do loteamento denominado "Jardim Residencial Villa-Amato", situado no



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

bairro Aparecida, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: tem início no vértice do Sistema de Lazer I e do “cul de sac” da Rua Dr. Claudio Cesar Machado de Araújo; em sentido horário deflete em curva à esquerda na distância de 13,61 metros, deflete em curva à esquerda na distância de 7,35 metros, confrontando nestas medidas com o “cul de sac” da Rua Doutor Claudio Cesar Machado de Araújo; segue em reta na distância de 181,42 metros, deflete em curva à esquerda na distância de 23,30 metros, confrontando nestas medidas com a Rua Doutor Claudio Cesar Machado de Araújo; deflete à direita e segue em reta na distância de 102,74 metros, deflete em curva à direita na distância de 52,13 metros, deflete à direita e segue em reta na distância de 147,48 metros, confrontando nestas medidas com o Sistema de Lazer I, fechando assim o perímetro da área descrita e encerrando a superfície de 11.401,12 metros quadrados;

III - SEHAB 3

Matrícula nº 214.568 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Sorocaba - O terreno designado por Área Institucional 01, do loteamento denominado “Jardim Santa Catarina”, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: tem início no canto direito de quem olha da Rua Nei Carlos Simi; daí segue em reta 29,90 metros, deflete em curva à esquerda 9,90 metros, daí segue em reta 25,61 metros, confrontando todas essas medidas com a referida rua; deflete em curva à direita 14,14 metros, daí segue em reta 133,31 metros, daí segue em curva à esquerda 13,36 metros, confrontando todas essas medidas com a Rua Sinhorinha Antunes Martins; deflete à direita e segue em curva à esquerda 118,17 metros, confrontando com a Área Reservada do Proprietário; deflete à direita e segue em reta 41,30 metros, deflete à direita e segue em reta 99,93 metros, confrontando ambas as medidas com o Sistema de Lazer 04, atingindo o ponto de origem desta descrição, perfazendo uma área de 12.969,04 metros quadrados.

Parágrafo único. A depender do enquadramento da Caixa Econômica Federal e/ou do Ministério das Cidades, conforme parâmetros da Portaria MCID nº 725, de 2023.

Art. 5º Novas ZEIS poderão ser demarcadas por meio de Lei Específica.

Parágrafo único. Para o empreendimento ser enquadrado nos parâmetros desta Lei, o mesmo deverá apresentar contrato/termo de compromisso/ou outro documento que comprove o enquadramento junto à Caixa Econômica Federal e com a Prefeitura Municipal de Sorocaba no MCMV - Faixa 1.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

CAPÍTULO IV

CARACTERIZAÇÃO DAS ZEIS

Art. 6º Para efeito da ordenação territorial da Zona de Especial Interesse Social para Habitação (ZEIS), a mesma fica dividida em 2 (dois) tipos:

I - ZEIS MCMV A - Área urbana consolidada;

II - ZEIS MCMV B - Área de expansão urbana contígua à área urbana.

Parágrafo único. Para se enquadrar nestes zoneamentos as propostas deverão estar enquadradas junto à Caixa Econômica Federal/Ministério das Cidades.

CAPÍTULO V

DOS PLANOS DE URBANIZAÇÃO

Art. 7º Fica aprovado o Plano de Urbanização para promoção de habitação social de baixo custo e de mercado popular, elaborado pela Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária de Sorocaba, para as zonas constantes no mapa de ZEIS.

Seção I

Do Parcelamento e Ocupação do Solo

Art. 8º Ficam estabelecidas as normas para Parcelamento e Ocupação do Solo das referidas ZEIS:

ZEIS	Índices urbanísticos						
	To Taxa de Ocupação Máximo	Ca Coeficiente de aproveitamento Máximo	Pp Percentual de permeabilidade Mínimo	Pavimentos sem elevador	Vagas de veículos automotivos (mínimo)	Vagas de motocicletas (mínimo)	Vagas de bicicletário (mínimo)
MCMV A	0.8	2.0	20%	Térreo +3	50%	25%	30%
MCMV B				Térreo +3	75%	25%	30%

§ 1º Na ZEIS MCMV A e ZEIS MCMV B o limite de pavimentos será regido pelos índices de ocupação e aproveitamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º Para composição da área permeável deverá seguir os seguintes critérios:

I - no mínimo 50% (cinquenta por cento) do exigido, não serão considerados: os taludes, as áreas de calçadas, as áreas com pisos drenantes, rotatórias e canteiros centrais quando partes integrantes do sistema viário, sendo obrigatório a cobertura vegetal com espécies arbustivas e/ou arbóreas nativas;

II - o restante do exigido poderá ser composto por qualquer outro tipo de área permeável desde que tenha cobertura com espécies arbustivas e/ou arbóreas nativas.

Parágrafo único. As delimitações dos índices urbanísticos visam atender as finalidades do artigo 42 do Plano Diretor, com o permissivo da possibilidade de elaboração de Lei específica para a instalação de ZEIS, sem descaracterização do planejamento urbanístico municipal.

Art. 9º Nos projetos de Edificações Multifamiliares, serão consideradas não computáveis as áreas destinadas a usos não residenciais até o limite de 20% (vinte por cento) da área computável destinada a usos residenciais classificados como HIS, desde que essas áreas tenham acesso livre ao público.

Art. 10. As edificações deverão ser implantadas obedecendo os seguintes recuos mínimos:

I - recuo mínimo de frente de 5m, podendo ser reduzido para 4,00 m (quatro metros) caso os fechamentos do lote voltados para os logradouros públicos possuam permeabilidade visual;

II - recuos mínimos laterais e de fundo serão dados pela fórmula:
 $Rm = h/6 + 1,50$ m, onde Rm é o recuo mínimo e h é a altura da edificação.

§ 1º Nos pavimentos superiores, acima do térreo, serão admitidos avanços no recuo obrigatório, tais como sacadas, obedecendo à relação de largura: $Rf/4$, onde Rf é o Recuo mínimo

§ 2º Será considerada vedação com permeabilidade visual aquela na qual, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do fechamento do terreno voltado para as vias públicas seja feito com elementos em trama, vazados ou transparentes.

§ 3º No recuo é permitida a construção de abrigo de segurança/portaria e de áreas técnicas de apoio e de serviços.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Seção II

Dos Usos e Atividades Complementares

Art. 11. São permitidos os usos 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 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;

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.

Seção IV

Do Empreendimento Habitacional

Art. 12. Os empreendimentos habitacionais promovidos nas ZEIS MCMV deverão se enquadrar nas especificações da Portaria MCID Nº 725, de 15 de junho de 2023, do Ministério das Cidades, e suas futuras atualizações.

CAPÍTULO VI

DAS ISENÇÕES DE TRIBUTOS MUNICIPAIS

Art. 13. Os empreendimentos desenvolvidos no âmbito desta Lei e que utilizarem de recursos financeiros provenientes dos incisos I a IV, do art. 6, da Lei nº 14.620, de 2023, estarão isentos dos seguintes tributos:

I - imposto sobre a transmissão de bens imóveis;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único. as isenções presentes nesse caput deverão seguir os ritos do Decreto nº 20.295, de 21 de novembro de 2012 e Lei Municipal nº 3.436, de 30 de novembro de 1990.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 14. A instituição de Zona de Especial Interesse Social não a torna compulsória, podendo o proprietário das áreas optar por sua adesão ou que suas áreas se mantenham regidas por meio do atual Plano Diretor.

§ 1º Ao optar pela utilização dos parâmetros urbanísticos presentes nesta Lei, não será permitida a utilização, parcial ou integral, dos parâmetros com os mesmos fins presentes no Plano Diretor vigente.

§ 2º As habitações desenvolvidas nas ZEIS deverão se enquadrar nos parâmetros do Programa Federal Minha Casa Minha Vida - Faixa 1, ou seu sucessor.

Art. 15. Somente poderão ser demarcadas no âmbito desta Lei áreas demarcadas como ZC, ZPI, ZR1, ZR2, ZR3, ZR3-e.

Art. 16. O licenciamento e aprovação dos projetos arquitetônicos e urbanísticos nas áreas instituídas por esta Lei, serão realizadas pela Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB.

Parágrafo único. A SEHAB poderá solicitar de forma consultiva os conselhos afins para apreciar os projetos arquitetônicos e urbanísticos durante o processo de licenciamento e aprovação:

I - Conselho Municipal da Habitação de Interesse Social - COMHABIS;

II - Conselho Municipal de Desenvolvimento do Meio Ambiente - COMDEMA;

III - Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - COMUPLAN.

Art. 17. As despesas com a execução da presente Lei correrão por conta de verba orçamentária própria.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.