

A autoria da presente Proposição é da Comissão de Habitação e Regularização Fundiária.

Dispõe sobre alterações da Lei 8.451/2008, que Dispõe sobre o Plano de Urbanização e de Regularização Fundiária e Urbanística, das Zonas ou Áreas Especiais de Interesse Social e dá outras providências.

Altera o § 4º, acresce o § 5º e números de 01 a 50; acresce o § 6º, todos do artigo 5º; acresce § 3º ao artigo 7º, todos da Lei Municipal nº 8451/2008, que passam a vigorar com a seguinte redação: As áreas ou imóveis vazios contíguos às ZEIS ou AEIS poderão ser incorporadas ao seu perímetro, desde que sejam destinadas à realocação de habitações e/ou edificações comunitárias e sociais, e ou para construção de habitação de interesse social. Ficam declaradas como AEIS e passíveis de regularização fundiária, todos os assentamentos e ocupações informais já consolidados, em imóveis públicos ou privados, bem como os empreendimentos habitacionais irregulares do Município de Sorocaba, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e dotados de melhoramentos públicos como rede de água e esgoto, energia elétrica e arruamentos, nos termos da Lei Federal nº 11.977/2009, notadamente: Jardim Ipiranga, Jardim Refúgio, Quintais do Imperador I e II, Jardim Santo André I e II, Jardim Cruz de Ferro, Jardim Baronesa, Jardim Aeroporto, Jardim

Abatia, Vila Barão (antiga área do Itesp), Conjunto São Joaquim, Jardim Nova Esperança (antiga área do ITESP e URBES), Jardim Umberto de Campos, Vila Helena (Aeroporto), Jardim Gualberto Moreira, Aparecidinha (Centro/Cúria), Jardim Ipiranga I e II (Hollingsworth), Jardim Itapemirim, Jardim Real (Cedrinho), Vila Barão (Embriões, Av. Mario Covas); Retiro São João, Parque São Bento II, Parque das Laranjeiras, Parque Vitória Regia III, Parque do Carmo, Jardim Bela Vista, Jardim dos Dálmatas, Jardim Novo Horizonte, Jardim Guadalupe, Jardim Yaya, Jardim Itanguá I e II, Jardim São Marcos I E II, Jardim Monteiro, Vila Isadora (Brigadeiro Tobias), Jardim Vitória Ville, Conjunto Ana Maria Leme, Residencial Ipatinga, Parque dos Eucaliptos, Parque São Bento, Bairro Jacutinga, Jardim Marli, Jardim Excelsior, Jardim Nogueira, Jardim Europa (área na Alameda Itália e adjacência), Conjunto Ana Paula Eleutério (Habiteto), Vila Astúrias (Brigadeiro Tobias), Vila Nova Sorocaba, Vila Colorau I e II, Vila Zacarias, Vila João Romão, Vila Sabiá. O Poder Executivo Municipal, para as áreas citadas, bem como aquelas inclusas nos termos desta Lei, estabelecerá por meio de Decreto, o perímetro dos assentamentos e ocupações informais, objetivando os estudos e desenvolvimento do plano de urbanização para regularização fundiária. As famílias que habitarem as áreas citadas terão prioridade absoluta para afastar a condição de risco, sendo remanejadas aos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social ou, receberão auxílio moradia previsto em Lei (Art. 1º); dá nova redação ao art. 12 e §§ 1º e 4º suprimi o inciso I e letras “a” a “d”, acresce o § 5º; acresce o § 3º ao artigo 13; altera o inciso III e acresce o inciso IV ao art. 14; dá nova redação aos §§ 1º e 2º do artigo 15 e altera o artigo 17, todos da Lei 8451/2008, com a seguinte redação: o Executivo deverá, a partir do estabelecimento da ZEIS ou AEIS, elaborar o Plano de urbanização e de regularização fundiária, previsto na Lei, com a finalidade de traçar as obras e intervenções, vias de acesso e circulação, espaços de uso comum e lazer, espaços destinados a equipamentos urbanos e comunitário. O

plano de urbanização e de regularização fundiária deverá ser criado especificamente para cada conjunto de moradia e regularização que deverá atender as normas estabelecidas pelos órgãos públicos. Até que se elabore o plano de urbanização e de regularização fundiária, previsto na Lei, as obras relativas à reforma ou ampliação de residência unifamiliar ou de salões comerciais nas áreas declaradas com AEIS ou ZEIS, serão autorizadas diretamente pela Área de Regularização Fundiária. Suprimido inciso I e alíneas “a” a “d”. Nas AEIS, até que se realize a Regularização Fundiária, os comércios existentes em imóveis que não possuem a inscrição cadastral de IPTU poderão solicitar a regularização das empresas mediante apresentação da declaração que atenda aos requisitos da Regularização Fundiária, a ser expedida pela municipalidade através da Área de Regularização Fundiária. Atendidas as peculiaridades de cada ZEIS e AEIS, deverão ser detalhadas as especificações mínimas de cada lote, bem como suas testadas, por meio de Decreto. Que, ultrapassado a renda familiar, seja morador há no mínimo 5 anos na área, submetendo-se cada caso à análise socioeconômica e aprovação pela Área de Regularização Fundiária. Os templos religiosos e demais imóveis com destinação não residencial serão concedidos mediante ato administrativo próprio. O Município, nos termos da LOM, fica autorizado a prestar assessoria técnica urbanístico-jurídica às famílias, com fornecimento de planialmetria, topografia, georreferenciamento e levantamento planialtrimétrico individual dos lotes e global das áreas particulares informais, a serem regularizadas no âmbito do Programa Municipal de Regularização Fundiária. Fica o Município autorizado a celebrar convênio com a DPE ou OAB/SP, a fim de garantir assessoria jurídica às famílias necessitadas. O Poder Executivo encaminhará ao Registro de Imóveis o Termo Administrativo das concessões de Direito Real de Uso e Uso Especial para Fins de Moradia, expedindo em favor do beneficiário certidão de

inteiro teor do registro, atendendo ainda, o constante no art. 167 e seguintes da Lei Federal nº 6015/73 e demais legislações existentes no tocante ao registro imobiliário.

**Este Projeto de Lei não encontra respaldo em nosso Direito positivo**, neste diapasão passaremos a expor:

Em conformidade com a Lei de regência que trata da instituição do Plano de Urbanização e de Regularização Fundiária e Urbanística, das 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; diz a aludida Lei:

*LEI Nº 8451, DE 5 DE MAIO DE 2008.*

*DISPÕE SOBRE AUTORIZAÇÃO PARA INSTITUIR O PLANO DE URBANIZAÇÃO E DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, DAS ZONAS OU ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.*

*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:*

*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; (g.n.)*

As AEIS E ZEIS, acima definidas, **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), nas Áreas Urbanas e de Expansão Urbana, poderá (discricionariamente) instituir e delimitar, através de lei municipal específica, Áreas de Especial Interesse Social para habitação**, com o objetivo de promover a regularização fundiária; dispõe o Plano Diretor:

*LEI Nº 8181, DE 5 DE JUNHO DE 2007.*

*REVISÃO DA LEI 7.122 DE 04/06/2004, QUE INSTITUIU O NOVO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SOROCABA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.*

*Projeto de Lei nº 488/2006 – Autoria do EXECUTIVO.*

*A Câmara Municipal de Sorocaba decreta e eu promulgo a seguinte Lei:*

*TÍTULO I*

*PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO  
TERRITORIAL*

*CAPÍTULO I*

*OBJETIVOS E PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS*

*Art. 1º Esta Lei institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial de Sorocaba – (...).*

*SEÇÃO V*

*ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL PARA  
HABITAÇÃO*

*Art. 39 A Prefeitura Municipal de Sorocaba, nas Áreas Urbanas e de Expansão Urbana, poderá instituir e delimitar, através de lei municipal específica, Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, com os seguintes objetivos:*

*I- promover a regularização fundiária em assentamentos irregulares nos termos da Legislação Federal pertinente; (g.n.)*

**A Lei 8451/2008 é de iniciativa privada do Chefe do Poder Executivo**, pois o Plano Diretor, conforme retro exposição, dispõe que a **Prefeitura Municipal de Sorocaba poderá instituir e delimitar**, através de Lei Municipal específica Área de Especial Interesse Social para Habitação, com o objetivo

de promover a regularização fundiária. Esta Proposição contrasta com o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico e Territorial do Município, aprovado por essa Câmara, **ao impor a Prefeitura a instituição de 50 AEIS, as formas de regulamentação das AEIS e ZEIS** estando, portanto, frontalmente contrário, este PL, a Lei a Lei 8.181/2007 (Lei que institui o Novo Plano Diretor).

**Verifica-se que todas as normas que se propõe neste Projeto de Lei visa instituir e regulamentar as ZEIS ou AEIS,** reitera-se que conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado aprovado pelo Colegiado Municipal, em seu art. 39, e seu inciso I, nega a possibilidade de iniciativa legiferante pelo Poder Legislativo; bem como para a instituição das aludidas Áreas, mister se faz a existência de estudos técnicos detalhados e consulta a população diretamente interessada, tais afirmações encontram ressonância no Tribunal de Justiça do Estado de São, nos julgados abaixo sublinhados:

***PODER JUDICIÁRIO***

***TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO***

***Voto n° 17.671***

***Ação Direta de Inconstitucionalidade n° 147.807.0/6***

***Repte: Procurador Geral de Justiça***

***Reqdo: Prefeito do Município de São Sebastião e Câmara Municipal de São Sebastião***

***EMENTA: Ação direta de inconstitucionalidade. Lei Complementar n° 81, de 5 de março de 2007 do Município de São Sebastião. Normas de ordem pública e interesse social reguladoras do uso e ocupação do solo urbano em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, assim como do equilíbrio ambiental - Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS. Ausência de prévios estudos técnicos detalhados, planejamento e consulta à população diretamente***

**interessada.** *Lei de zoneamento corretamente impugnada por dispor de matéria exclusiva de Plano Diretor. Não atendimento às exigências contidas na Lei Federal 10.257/01, art. 50. Violação aos arts. 5o, "caput" e §1º, 111, 144, 152, 1,11, III,180, I, II, III e IV, 181, 191, 196 e 297, todos da Constituição Estadual. Ação julgada procedente. (g.n.)*

Frisamos que o TJ/SP, julgou inconstitucional a Lei da instituição de Zona de Especial Interesse Social pela inexistência de prévios estudos técnicos detalhados, planejamento e consulta à população diretamente interessada, importante ressaltar que tal Lei julgada inconstitucional foi de iniciativa do Chefe do Poder Executivo.

Merece destaque, mais um julgado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que julgou inconstitucional Lei que criara Zona de Especial Interesse Social, sem devido estudos técnicos, tais estudos são necessários por se tratar de matéria que deve ser regulamentada pelo Plano Diretor da Cidade:

*Adin n. 146.526-0/6-00 - Relator o Desembargador **BARBOSA PEREIRA**, o Egrégio Tribunal de Justiça declarou inconstitucional a Lei n. 1.542/2002, do Município de Jarinu, por entender que referido diploma, ao definir Zonas de Urbanização Específicas não obedeceu aos comandos inseridos no art.180, II e V da Carta Estadual, destacando que: '**O Plano Diretor envolve estudos técnicos**, valoração de ações, é um diploma legal de política urbana de um município, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (g.n.)*

Concluindo, entende-se **ilegal este Projeto de Lei**, pois cabe apenas ao Chefe do Poder Executivo deflagrar o processo legislativo visando à instituição e delimitação e regulamentação de AEIS e ZEIS, conforme estabelece a Lei nº 8.181/2007; havendo ainda a necessidade para a instituição de tais Áreas, estarem acompanhadas de estudos técnicos detalhados e consulta a população diretamente interessada,

nesse sentido manifestou-se o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em sua função jurisdicional de Controle de Constitucionalidade quando do julgamento das Ações Direta de Inconstitucionalidade nºs: 147.807.0/6; 146.526.0/6.00.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Sorocaba, 21 de fevereiro de 2.011.

**MARCOS MACIEL PEREIRA**  
ASSESSOR JURÍDICO

De acordo:

**MÁRCIA PEGORELLI ANTUNES**  
Secretária Jurídica