



Prefeitura de SOROCABA

Sorocaba, 8 de outubro de 2021.

SAJ-DCDAO-PL-EX-50/2021

Processo nº 6.056/2021

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Tenho a honra de encaminhar à apreciação e deliberação de Vossa Excelência e Nobres Pares, o presente Projeto de Lei que dispõe sobre a Aprovação do Plano de Urbanização da área instituída como AEIS - Área Especial de Interesse Social, pela Lei Municipal nº 12.333, de 29 de julho de 2021 e dá outras providências, referente aos imóveis públicos municipais denominados por Gleba A e B destacadas da Área E do Bairro Jardim Tropical constantes respectivamente nas matrículas nº 75.409 e nº 75.410 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba.

Considerando a necessidade de estabelecer critérios para regularizar, licenciar e planejar edificações em Áreas de Interesse Social, atendendo à política habitacional do Município, que visa a redução do **déficit** habitacional e a melhoria da infraestrutura urbana, com prioridade para a população de baixa renda.

Considerando a Constituição Federal que prevê a função social da propriedade e o direito fundamental de moradia.

Considerando que a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - em seus incisos XV e XVI, artigo 2º, estabelecem a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais; bem como a isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Considerando a Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 - Plano Diretor de Sorocaba - em seu inciso II, artigo 40, onde diz que a Prefeitura de Sorocaba, na Área Urbana, poderá instituir e delimitar, por meio de Lei Municipal específica, Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, com o objetivo de promover habitação social de baixo custo.

Considerando, finalmente, a Lei Municipal nº 12.333, de 29 de julho de 2021 - dispõe sobre a instituição de Área de Especial Interesse Social (AEIS) da Gleba A e B destacadas da Área E do Bairro Jardim Tropical - em seu artigo 2º possibilita a criação de normas específicas referentes a parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, bem como procedimentos de regularização de construções existentes, apresenta-se à Vossa Excelência e Nobres Pares o presente Projeto de Lei que aprova o Plano de Urbanização da área instituída como AEIS - Área Especial de Interesse Social e Compensações Urbanísticas, pela Lei Municipal nº 12.333, de 29 de julho de 2021 e dá outras providências.



Prefeitura de SOROCABA

SAJ-DCDAO-PL-EX-50/2021 – fls. 2.

As áreas públicas referenciadas nessa proposta de Projeto de Lei tratam-se de vazios urbanos subutilizados, tendo a necessidade de que se faça cumprir a função social da terra e, conforme Ermínia Maricato diz:

A presença de vazios urbanos onera os cofres públicos e a população como um todo, pois o imposto recolhido é menor, a área vazia se apropria dos investimentos realizados e ainda não cumpre sua função social, pois a concentração de vazios urbanos e a valorização da região impedem que a camada de baixa renda adquira ou resida nesse território, ampliando a exclusão e o espraiamento periférico (MARICATO, 2013).¹

Utilizando essas áreas públicas e ociosas como instrumento para fomento habitacional vertical e aumentando os parâmetros urbanísticos previstos no Plano Diretor, fará com que se obtenha o aumento da oferta de unidades de habitações de interesse social nos empreendimentos, promovendo a mescla social e perfis diferenciados de compradores, atendendo também o inciso I, art. 2º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto das Cidades, no que se refere a garantia do direito a cidades sustentáveis, em consonância com o que diz Ermínia Maricato:

O Estatuto da Cidade pode ser um norteador para as atividades e o planejamento do espaço urbano na cidade brasileira do século XXI para o combate às práticas segregacionistas, pois capacita o gestor público com instrumentos, que ao serem utilizados corretamente para o bem coletivo são capazes de romper o paradigma segregacionista das cidades brasileiras, objetivando a integração de classes sociais, redução da violência, partilha equitativa dos serviços urbanos, manutenção dos potenciais ambientais e participação democrática no gerenciamento das cidades (MARICATO, 2003).²

Ainda sobre a necessidade de se reduzir as desigualdades sociais e a inibição de segregação socioespacial:

Na meta de se reduzir as desigualdades sociais, o Estatuto da Cidade enfatiza muitos instrumentos urbanísticos na inibição da segregação urbana, visto que esse processo segregacionista é a linha contrária à sustentabilidade, pois a formação de “guetos sociais” nas cidades ignora a lógica sustentável harmônica entre sociedade, natureza e economia (PRIETO, 2006).³

¹ MARICATO, E. Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana. 6. ed. Petrópolis: Vozes, 2013.

² MARICATO, E. Conhecer para resolver a cidade ilegal. In: CASTRIOTA, L. B. (Org.). Urbanização brasileira: redescobertas. Belo Horizonte: C/Arte, 2003. p. 78-96.

³ PRIETO, E. C. O Estatuto da Cidade e o Meio Ambiente. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO URBANÍSTICO, 4., 2006, São Paulo. Anais... [S.l.: s.n.], 2006. p. 81-100.



Prefeitura de SOROCABA

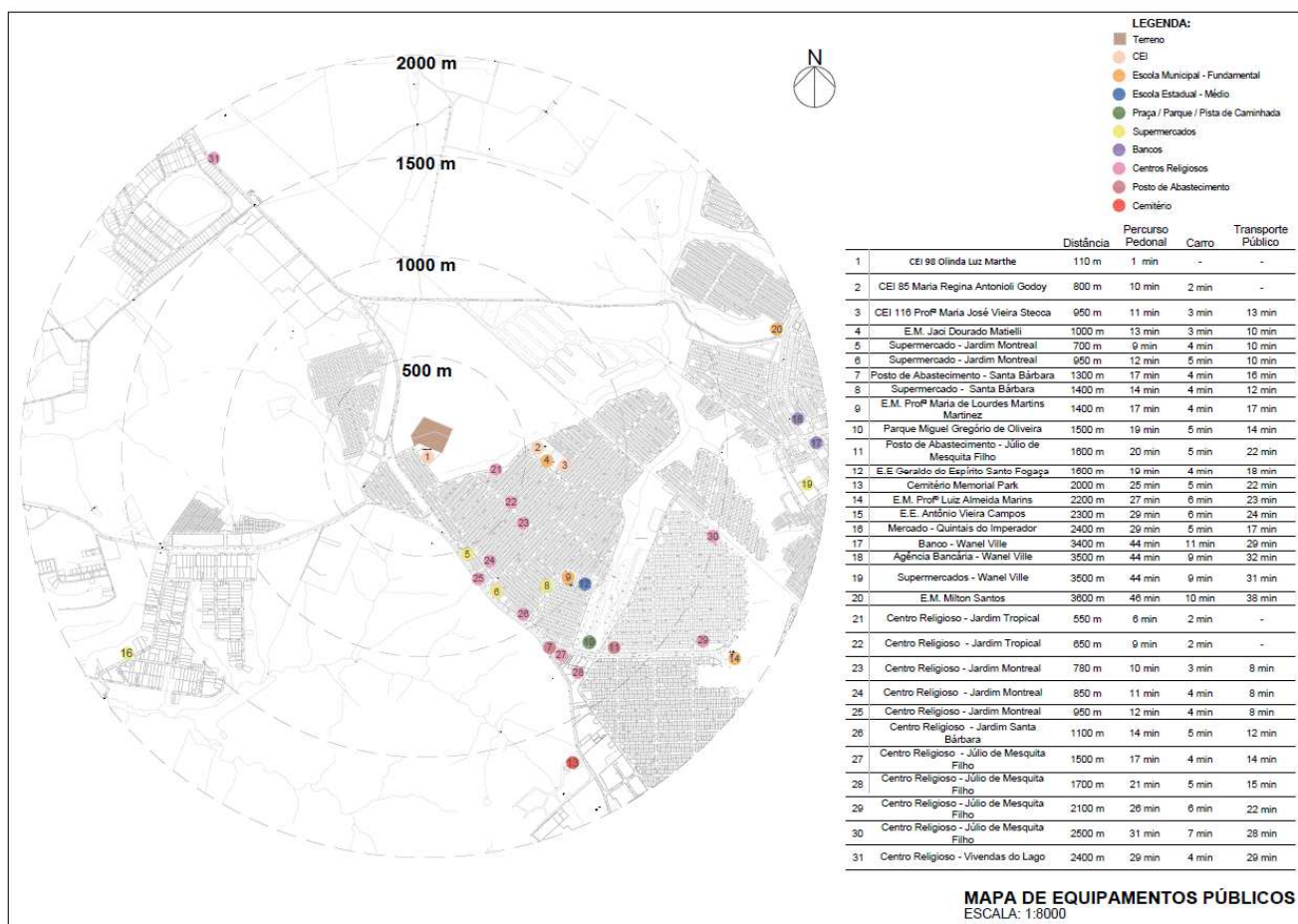
SAJ-DCDAO-PL-EX-50/2021 – fls. 3.

Assim, o Programa Casa Nova Sorocaba se baseia no instrumento Consórcio Imobiliário, sendo que sua adaptação para a celebração de unidades habitacionais a preços acessíveis para famílias de baixa renda permitirá que mais unidades sociais sejam construídas após o aumento dos índices urbanísticos.

Utilizando também do art. 42, da Lei Municipal nº 11.022 de 16 de dezembro de 2014 - Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba, onde permite que o município preveja Normas Específicas referentes ao parcelamento, uso e ocupação e, por meio de estudos do corpo técnico da Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária foi possível estabelecer tais critérios descritos nesse Projeto de Lei.

O Plano de Urbanização visa instituir parâmetros urbanísticos especiais para uso habitacional de padrão vertical com fomento do térreo para uso comercial. Com o intuito de fomentar a construção de habitações de interesse social e mercado popular para atender a demanda do município de Sorocaba, as alterações nos parâmetros urbanísticos previstas neste Projeto de Lei, possibilitará o maior aproveitamento da AEIS.

Mapa de Equipamentos Públicos:





Prefeitura de SOROCABA

SAJ-DCDAO-PL-EX- /2021 – fls. 4.

A área encontra-se abastecida de equipamentos públicos sendo 3 (três) creches, 4 (quatro) Escolas Municipais, 2 (duas) Escolas Estaduais e com áreas de expansão territorial, a qual fornecerá mais áreas destinadas a equipamentos públicos. Ainda conta com mercados e prestações de serviços variados tornando o local ativo e com potencial de adensamento residencial.

As compensações urbanísticas previstas neste Projeto de Lei visam mitigar os efeitos pontuais de adensamento populacional como o prolongamento da via pública que fara testada com o empreendimento, e melhorar as condições da infraestrutura das adjacências com melhorias no sistema de abastecimento de água e coleta de esgoto. As propostas de compensações urbanísticas são produtos de levantamentos, estudos e diagnósticos desenvolvidos pela SEHAB em conjunto com as demais Secretarias.

Diante do exposto, estando dessa forma justificada a presente proposição, aguardo sua transformação em Lei, solicitando ainda que sua apreciação se dê em **REGIME DE URGÊNCIA**, na forma disposta na Lei Orgânica do Município.

Atenciosamente,

RODRIGO MAGANHATO
Prefeito Municipal

Ao
Exmo. Sr.
GERVINO CLÁUDIO GONÇALVES
DD. Presidente da Câmara Municipal de
SOROCABA

PL - Aprova o Plano de Urbanização da área instituída como AEIS - Área Especial de Interesse Social e Compensações Urbanísticas, pela Lei Municipal nº 12.333, de 29 de julho de 2021 e dá outras providências.



Prefeitura de SOROCABA

PROJETO DE LEI

(Aprova o Plano de Urbanização da área instituída como AEIS - Área Especial de Interesse Social e Compensações Urbanísticas, pela Lei Municipal nº 12.333, de 29 de julho de 2021 e dá outras providências).

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta:

CAPÍTULO I DO PLANO DE URBANIZAÇÃO

Art. 1º 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 as áreas denominadas por Gleba A e B destacadas da Área E (prolongamento da Rua Mário Baccaro) do bairro “Jardim Tropical”, localizado no perímetro urbano desta cidade, conforme descrição constante respectivamente nas matrículas nº 75.409 e 75.410, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, e perímetro descrito em Memorial Descritivo das Áreas, nos termos da Lei Municipal nº 12.333, de 29 de Julho de 2021, que institui a referida Área de Especial Interesse Social (AEIS).

Art. 2º Ficam estabelecidas as normas para Coeficiente de Aproveitamento, Uso e Ocupação do solo do referido Núcleo Habitacional:

I - Taxa de Ocupação (TO):

a) 70% (setenta por cento) da área total da gleba, conforme parágrafos 1º e 2º, do art. 1º, da Lei Municipal nº 12.333, de 29 de julho de 2021;

b) 80% (oitenta por cento) da área total da gleba, conforme parágrafos 1º e 2º, do art. 1º, da Lei que este regulamenta, se o empreendimento possuir terreno 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 da gleba, conforme parágrafos 1º e 2º, da referida Lei;

III - Percentual de Permeabilidade de mínimo 20% (vinte por cento) da área total da gleba, conforme parágrafos 1º e 2º, do art. 1º, da referida Lei;

IV - o desmembramento ou a unificação de lotes ficam proibidos, exceto quando o feito comprove a melhoria da qualidade de vida ou do interesse social, se a manifestação partir do interesse público.



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei – fls. 2.

Art. 3º 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.

§ 1º 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.

§ 2º Os parâmetros presentes neste artigo ficarão submetidos à análise e aprovação da Câmara Técnica de Legislação Urbanística.

Art. 4º No caso em que o empreendimento possuir térreo 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. 5º São permitidos o uso 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 vida da população residente, sendo vedadas as seguintes atividades, comercialização e armazenagem de:

I - ferro velho;



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei – fls. 3.

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.

Art. 6º Para demais parâmetros não especificados nesta Lei, deverão ser seguidas as diretrizes do Plano Diretor vigente.

Art. 7º O Código de Obras vigente deverá ser respeitado em sua totalidade, ficando o seu não cumprimento passível de sanções aplicáveis.

Art. 8º O presente Plano de Urbanização, índices urbanísticos e demais informações estão no sítio eletrônico da Prefeitura de Sorocaba no endereço: <http://habitacao.sorocaba.sp.gov.br/>.

CAPÍTULO II DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 9º 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. As compensações impostas por esta Lei não desvinculam 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. 10. As compensações dar-se-ão, conforme termos de referência produzidos pela SEHAB, a qual poderá solicitar assessoramento técnico das demais secretarias, que definirão com clareza o objeto e o conteúdo dos trabalhos a serem realizados.

Art. 11. As compensações urbanísticas que mitigarão o adensamento populacional do empreendimento que esta Lei regulamenta serão:



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei – fls. 4.

I - para o empreendimento contemplado na Gleba A descrita no § 1º, do art. 1º, da Lei Municipal nº 12.333, de 29 de julho de 2021:

a) o prolongamento da rua Mario Baccaro: a incorporadora que vencer o certame licitatório deverá arcar com todas as despesas e encargos para desenvolver o projeto executivo, bem como para executá-lo;

b) melhorias no sistema de abastecimento de água e coleta de esgoto nas adjacências do empreendimento, no valor correspondente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) do Valor Geral de Venda - VGV, conforme Resolução SEHAB nº 06, de 19 de julho de 2021 - Regulamento do programa Casa Nova Sorocaba/modelo de fomento habitacional por incorporação imobiliária;

II - para o empreendimento contemplado na Gleba B descrita no § 2º, do art. 1º, da Lei Municipal nº 12.333, de 29 de julho de 2021, as compensações urbanísticas consistirão em melhorias, reformas e ampliações em próprios municipais nas adjacências do empreendimento no valor correspondente a 1,00 % (um por cento) do Valor Geral de Vendas - VGV, conforme Resolução SEHAB nº 06, de 19 de julho de 2021 - Regulamento do programa Casa Nova Sorocaba/modelo de fomento habitacional por incorporação imobiliária.

Parágrafo único. Para o item I, a INCORPORADORA deverá alinhar a execução da obra do prolongamento junto aos órgãos competentes, em especial com o Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE, o qual apresentará e indicará as melhorias urbanísticas no sistema de abastecimento de água nas proximidades do empreendimento, que poderão ser conciliadas à execução.

Art. 12. As compensações de que trata o art. 10, desta Lei se darão por meio de Termo de Compromisso de Requalificação Urbanística - TCR-Urb.

Art. 13. Não será permitido à Incorporadora vencedora do certame a solicitação de alteração da proposta de compensação urbanística determinada no TCR-Urb e Edital da Licitação.

Art. 14. A responsabilidade pela assinatura e cumprimento do estabelecido no TCR-Urb é do responsável legal pela Incorporadora vencedora do certame licitatório, e, na impossibilidade deste, poderá ser nomeado um procurador, mediante apresentação de procuração pública.

Art. 15. O local objeto de intervenção do TCR-Urb estará sujeito à vistoria para verificação do atendimento das medidas definidas.



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei – fls. 5.

Parágrafo único. No caso de descumprimento das obrigações determinadas no TCR-Urb, ficará o responsável legal pelo TCR-Urb sujeito às penalidades aplicáveis.

Art. 16. Constatado o cumprimento do TCR-Urb, será emitida a Certidão de Atendimento às Compensações Urbanísticas.

Parágrafo único. A Certidão de Atendimento às Compensações Urbanísticas será entregue ao responsável legal ou a um representante da incorporadora, 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. 17. O estabelecido no TCR-Urb deverá ser cumprido no prazo de 12 (doze) meses a partir da data assinatura do termo, 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, e se já tiver sido executado no mínimo 50% (cinquenta por cento) do total firmado.

Parágrafo único. O interessado deverá solicitar a prorrogação do prazo inicial com antecedência mínima de 1 (uma) semana, via requerimento protocolado na SEHAB.

Art. 18. 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 via postal com aviso de recebimento ou outro meio válido que assegure a sua ciência.

Art. 19. 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



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei – fls. 6.

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

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. 20. 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. 21. Os valores oriundos das multas emitidas por meio desta Lei deverão ser destinados integralmente ao Fundo de Habitação de Interesse Social - FHIS, vinculado à Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB, observadas as atribuições da Lei Orgânica do Município.

Art. 22. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotação orçamentária própria.

Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

RODRIGO MAGANHATO
Prefeito Municipal