



Prefeitura de SOROCABA

Sorocaba, 30 de maio de 2022.

SEJ-DCDAO-PL-EX- 37 /2022

Processo nº 6.057/2021

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Tenho a honra de encaminhar à apreciação e deliberação de Vossa Excelência e Nobres Pares, o presente Projeto de Lei 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.

Considerando a necessidade de delimitar Áreas de Especial Interesse Social para fins de produção habitacional, 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, estabelece 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.

A área pública referenciada nessa proposta de Projeto de Lei trata-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

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



Prefeitura de SOROCABA

SEJ-DCDAO-PL-EX- 34 /2022 - fls. 2.

Utilizando dessa área pública ociosa como instrumento para fomento de produção habitacional de formato verticalizado, conforme previsto no Plano Diretor, fará com a população de baixa renda que não foi atendida por Programas Habitacionais anteriores e/ou onera sua renda familiar mensal com aluguel, bem como mora na cidade há pelo menos 5 (cinco) anos, obtenha a oportunidade de receber uma unidade habitacional gratuita ou obtenha descontos significativos para aquisição de uma unidade social dentro de um empreendimento habitacional vertical, juntamente com famílias de diversas classes sociais, com segurança, espaço para convívio social, infraestrutura urbana e próximo de equipamentos públicos de saúde e educação (conforme Mapa de Equipamentos Públicos de Saúde e Educação anexo), comércios e serviços em geral, em consonância aos parâmetros instituídos pelo Programa “Casa Nova Sorocaba”, 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

Assim, o Programa “Casa Nova Sorocaba” se baseia na premissa da utilização de vazios urbanos públicos para dar oportunidade à população de baixa renda de obter um imóvel gratuito ou descontos significativos na aquisição dos mesmos, dando uma função para a terra urbanizada e atendimento ao direito à moradia.

Ressalta-se também que a referida AEIS terá um Plano de Urbanização próprio, diferenciado do restante do Zoneamento da cidade, aumentando seu potencial

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

SEJ-DCDAO-PL-EX- 37 /2022 - fls. 3.

construtivo, visando o adensamento e fomento de terreno comercial para promoção de ainda mais comércios e serviços para atender à população que irá residir no empreendimento, bem como atender a população já residente no bairro e adjacências, 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.

Diante do exposto, estando dessa forma justificada a presente proposição, e aguardo sua transformação em Lei, 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 - 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.



Prefeitura de SOROCABA

PROJETO DE LEI

(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).

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 Lotes nº 01 e 02, da Quadra "N", do loteamento denominado Nova Aparecidinha, localizado no perímetro urbano desta cidade, conforme descrição constante na matrícula nº 143.457 registrada no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, com as seguintes medidas e confrontações:

"Tem início na confluência da Rua José Francisco de Afonso Marins (Professor Zefra), com o Sistema de Lazer; segue em linha reta 108,10 metros, confrontando com o Sistema de Lazer; deflete à esquerda confrontando com a propriedade de Augusto do Amaral Filho e segue em reta por 132,40 metros; deflete à esquerda e segue em reta por 83,50 metros, confrontando com a Rua Roberto Vieira Holtz; deflete à esquerda e segue em curva 11,79 metros, na confluência da Rua Roberto Vieira Holtz, com a Rua José Francisco Afonso Marins (Professor Zefra); segue em reta 107,80 metros e deflete à direita, seguindo em curva por 30,14 metros, confrontando em ambas as medidas, com a Rua José Francisco de Afonso Marins (Professor Zefra), até encontrar o ponto de partida, perfazendo a área total de 11.619,65 metros quadrados".

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 artigo 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):



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 2.

a) 55% (cinquenta e cinco por cento) da área total do lote;

b) 60% (sessenta por cento) da área total do lote, 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 2 (duas) vezes a área total do lote;

III - Percentual de Permeabilidade de mínimo 40% (quarenta 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.

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.



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 3.

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;

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 II 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 desvinculam as obrigações 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.



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 4.

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 artigo 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.

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.

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.



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 5.

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

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 atuado.

Art. 16. O atuado 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 atuado em lugar incerto, não sabido ou se não for localizado no endereço; ou

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. 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.



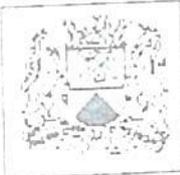
Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 6.

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



RODRIGO MAGANHATO
Prefeito Municipal



Secretaria de Urbanismo e Licenciamento
Seção de Perícias e Avaliações

LAUDO DE AVALIAÇÃO

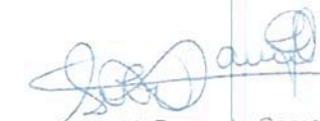
Assunto:	PROGRAMA CASA NOVA SOROCABA	Proc. nº:	6057/2021
Proprietário:	PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA	Matrícula nº 43.457 (1CRI)	
Local:	Rua Roberto Vieira Holtz, Quadra N, Lotes 01/02, Jd. Nova Aparecidinha	Sorocaba/SP.	
Áreas:	Terreno (m ²)	Benfeitoria (m ²)	I.C.
	11619,65	-	76.43.96.0231.00.000

TERRENO

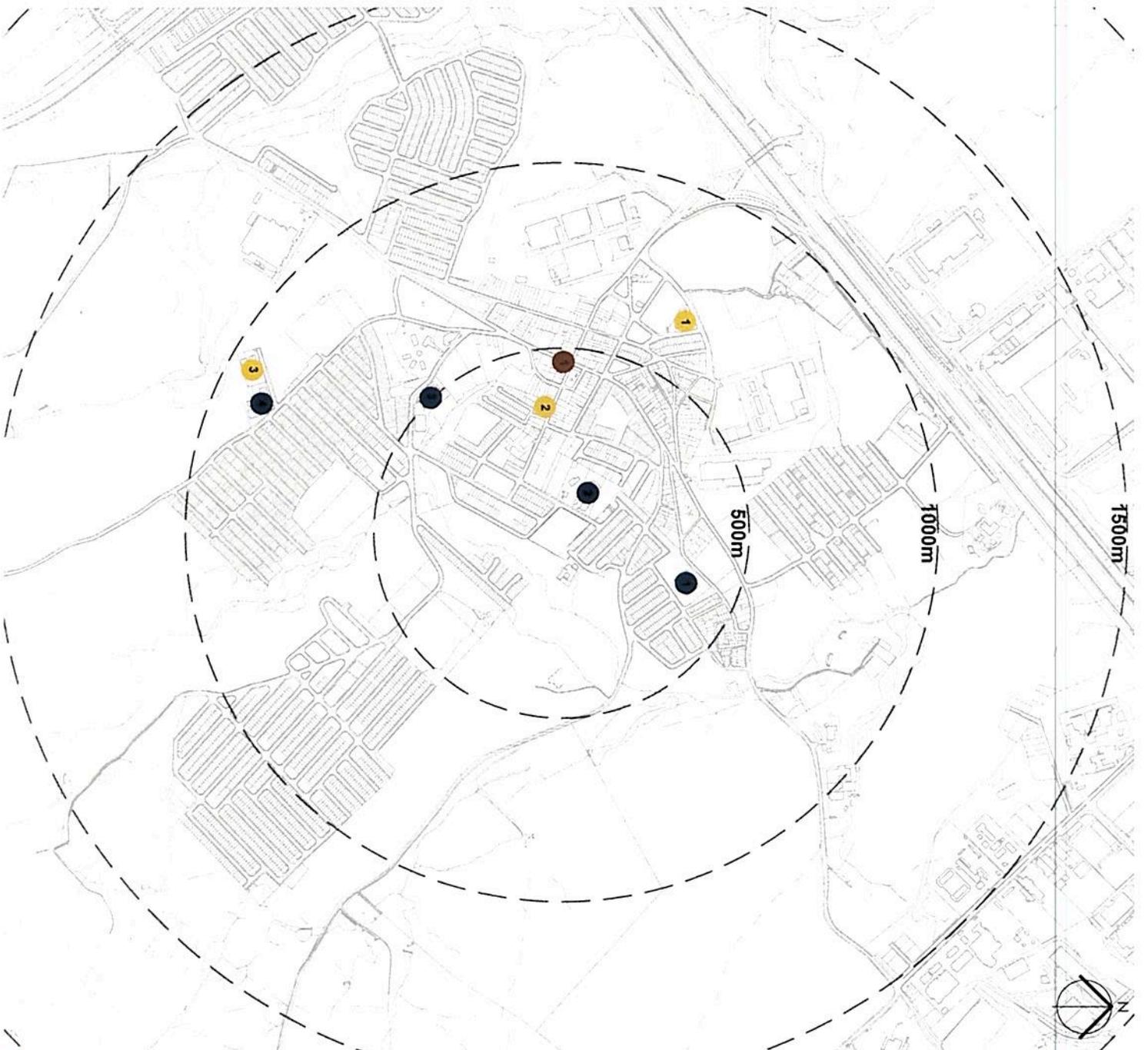
Área do terreno (m ²) :	11.619,65
Valor Unitário (R\$/m ²) :	R\$ 320,18
Valor da Área :	R\$ 3.720.379,54
VALOR TOTAL DO IMÓVEL (COMERCIAL)	R\$ 3.720.000,00



Sorocaba, 02 de fevereiro de 2022


Suzana V. Boian de Camargo
Engenheira Civil /SEURB/SPA

LOCALIZAÇÃO SEM ESCOLA



Raio - 1,50 km

LEGENDA:

- TERRENO  ESCOLAS  CEI's  UBS

ESCOLAS

ESCOLAS	Distâncias	Percorso Pedonal	Carros	Transporte Público
1 E E Prof Acácio de Vasconcelos Camargo	600m	7min	3min	-
2 E.M. "Antônio Monteiro de Almeida"	87m	1min	2min	-
3 E.M. "Ronaldo Campos Arruda"	650m	9min	2min	-
4 E. Marco Antonio Mercadê	1000m	15min	3min	16min

CEI's

CEI's	Distâncias	Percorso Pedonal	Carros	Transporte Público
1 CEI 72 Profª Sueli Gazzoni Campos	900m	12min	3min	-
2 CEI 10 Eglantina Rocco Peix	400m	5min	3min	-
3 CEI 08 Vera Aparecida Guarguaja dos Santos	1200m	16min	4min	15min

UBS

UBS	Distâncias	Percorso Pedonal	Carros	Transporte Público
1 UBS Aparecedinha	500m	7min	3min	-

Processo PA nº202116097
 Sorocaba/SP Zona Leste
 Inscrição Cadastral: 76.43.96.0186.00.000 /
 76.43.96.0186.00.000

End.: Rua Roberto Vieira Holz - Nova Aparecedinha
 CEP: 13087-283
 Matrícula: 143.457

Prancha: 01/01