



Prefeitura de SOROCABA

Sorocaba, 17 de novembro de 2022.

SEJ-DCDAO-PL-EX- 64 /2022

Processo nº 19.835/2022

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, urbanização e recuperação ambiental nas áreas públicas dominiais localizadas no "Jardim Eliana" constante nas matrículas nº 142.576, nº 142.577 e nº 142.578 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba.

A instituição da referida área como AEIS em conformidade com o inciso II, do artigo 40, artigo 41 e artigo 42, da Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 (Plano Diretor) viabilizará a Produção de Unidades Habitacionais de Interesse Social.

Considerando a necessidade de delimitar Áreas de Especial Interesse Social para fins de produção habitacional, com a execução dos programas habitacionais no âmbito Federal, Estadual e Municipal, 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 os incisos XV e XVI, artigo 2º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - 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 o inciso II, artigo 40, da Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 - Plano Diretor de Sorocaba, 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:



Prefeitura de SOROCABA

SEJ-DCDAO-PL-EX- 64 /2022 - fls. 2.

“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).

Utilizando dessa área pública ociosa como instrumento para fomento de produção habitacional, conforme previsto no Plano Diretor, fará com a população de baixa renda que não foi atendida por Programas Habitacionais anteriores e que se enquadre nos parâmetros dos programas Federal, Estaduais e Municipal, obtenha a oportunidade de receber uma unidade habitacional gratuita ou obtenha descontos significativos para aquisição de uma unidade social dentro de um empreendimento habitacional, com segurança, espaço para convívio social, infraestrutura urbana e, próximo de equipamentos públicos de saúde e educação, comércios e serviços, 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).

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).

Assim, a instituição desta Área como AEIS na premissa da utilização de vazios urbanos públicos para dar oportunidade à população de baixa renda de obter um imóvel gratuito ou com descontos significativos na aquisição dos mesmos, dando uma função para a terra urbanizada e atendimento ao direito à moradia.



Prefeitura de SOROCABA

SEJ-DCDAO-PL-EX- 64 /2022 - fls. 3.

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

Por meio de estudos do corpo técnico da Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária, assessora consultivamente pelos Conselhos Municipais afins, de acordo com o art. 41, da Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 - Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba, 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.

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, urbanização e recuperação ambiental nas áreas públicas dominiais localizadas no "Jardim Eliana" constante nas matrículas nº 142.576, nº 142.577 e nº 142.578 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de 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, urbanização e recuperação ambiental nas áreas públicas dominiais localizadas no "Jardim Eliana" constante nas matrículas nº 142.576, nº 142.577 e nº 142.578 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba e dá outras providências).

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta:

CAPÍTULO I DA INSTITUIÇÃO DE AEIS PARA HABITAÇÃO

Art. 1º Fica instituída como Área de Especial Interesse Social para Habitação (AEIS), em conformidade com os incisos II e IV, do art. 40, e art. 42, da Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 (Plano Diretor) as áreas públicas localizada no perímetro urbano desta cidade, conforme descrição a seguir:

I - terreno designado por Área 1 - Matrícula nº 142.576 - 1º CRI: inicia-se no ponto "1" distante 17,45 metros do lote nº 26 da quadra "F" do loteamento Jardim Eliana, de onde parte com as seguintes distâncias: segue em reta na distância de 17,45 metros confrontando com o prolongamento da Rua Benedicto Nunes, deste segue em reta a distância de 39,61 metros, confrontando com o lote nº 20 da quadra "F", segue em reta 39,61 metros, confrontando com o lote nº 25 da quadra "F" do loteamento Jardim Eliana; deste segue em reta na distância de 111,00 metros, confrontando com o prolongamento da Rua Juvelina Bertelli Elias; deflete à direita e segue em reta na distância de 63,93 metros, deflete à direita e segue em reta na distância de 51,88 metros, confrontando em ambas as medidas com Área B-1A - Remanescente I, da mesma planta de desdobro; deflete à direita e segue em reta na distância de 29,86 metros, deflete à esquerda e segue em reta na distância de 85,50 metros, deflete à direita e segue em reta na distância de 82,78 metros, deflete à direita e segue em reta na distância de 12,64 metros, confrontando em todas essas medidas com Área B-1A - Remanescente II, da mesma planta de desdobro atingindo o ponto inicial desta descrição, fechando o perímetro e encerrando a área de 12.566,69 metros quadrados;

II - terreno designado por Área B-1A - Remanescente I - Matrícula nº 142.577 - 1º CRI: inicia-se no ponto D, distante 270,00 metros da Rua João Silvestre, situado na divisa com o loteamento Jardim Eliana e a Estrada dos Carvalhos, em seu lado par, de onde parte em reta rumo 19º55'00" NW, na distância de 151,18 metros, confrontando com a Estrada dos Carvalhos; deflete à direita e segue em reta da distância de 17,11 metros, confrontando com Área B-1A - Remanescente II da mesma planta de desdobro; deflete à direita em reta na distância de 51,88 metros, deflete à esquerda e segue em reta na distância



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 2.

de 63,93 metros, confrontando em ambas as medidas com a Área I, da mesma planta de desdobro; deflete à direita e segue em reta na distância de 12,51 metros, confrontando com o prolongamento da Rua Juvelina Bertelli Elias; deste segue em reta na distância de 63,97 metros confrontando: 38,24 metros com o lote nº 09, 9,03 metros com o lote nº 08, 9,03 metros com o lote nº 07, 1,83 metros com o lote nº 06, todos da quadra "B" do Jardim Eliana, e 5,84 metros com a Estrada dos Carvalhos, até atingir o ponto inicial desta descrição, fechando o perímetro e encerrando a área de 4.181,17 metros quadrados;

III - terreno designado por Área B-1A - Remanescente II - Matrícula nº 142.578 - 1º CRI: inicia-se no ponto situado na divisa da Área B-1A - Remanescente da mesma planta de desdobro, e a Estrada dos Carvalhos, em seu lado par, distante 421,18 metros da Rua João Silvestre, de onde parte em reta rumo 19º55'00" NW, na distância de 77,39 metros, confrontando com a Estrada dos Carvalhos, até atingir o ponto "C"; deflete à direita e segue por córrego denominado Tapera Grande, na distância do 378,26 metros até o ponto "A" deflete à direita em reta na distância de 116,69 metros, confrontando em 97,40 metros com a Área Verde e Sistema de Lazer do Jardim Eliana e em 19,29 metros com o prolongamento da Rua Benedito Nunes, deflete à direita e segue em reta na distância de 12,64 metros, deflete a esquerda e segue em reta 82,78 metros, deflete à esquerda e segue em reta na distância de 85,50 metros, deflete à direita e segue em reta na distância de 48,97 metros, confrontando: 29,86 metros com Área 1 e 17,11 metros com Área B-1A - Remanescente I, ambas da mesma planta de desdobro, até atingir o ponto inicial desta descrição, fechando o perímetro e encerrando a área de 7.360,105 metros quadrados.

Art. 2º A instituição da presente AEIS tem as seguintes finalidades:

I - a execução de programas habitacionais de interesse social e mercado popular nos âmbitos Federal, Estadual e Municipal nas áreas descritas nos incisos I e II, do artigo 2º;

II - a preservação e a recuperação ambiental do Ribeirão Tapera Grande na área descrita no inciso III, do artigo 1º.

Art. 3º A Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária fica responsável pelo desenvolvimento e execução do que se menciona no inciso I, do artigo 2º.

Art. 4º A Secretaria do Meio Ambiente, Proteção e Bem-Estar Animal fica responsável pelo desenvolvimento e execução do que se menciona no inciso II, do artigo 2º.

CAPÍTULO II DO PLANO DE URBANIZAÇÃO



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 3.

Art. 5º Fica aprovado o Plano de Urbanização para a execução dos programas habitacionais Federal, Estaduais e/ou Municipal, conforme artigo 2º desta Lei, elaborado pela Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária de Sorocaba, para as áreas constantes nos incisos I e II, do artigo 1º desta Lei.

Art. 6º 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 terreno constante na matrícula;

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 terreno constante na matrícula;

III - Percentual de Permeabilidade de mínimo 20% (vinte por cento) da área total do terreno constante na matrícula.

Art. 7º 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 empreendimentos em parceria com os governos Estadual e Federal, será obrigatório uma vaga de veículo para cada unidade habitacional, podendo ser mesclada até 50% de vagas para motocicletas.

II - para empreendimentos em parceria com a iniciativa privada no âmbito do programa Casa Nova Sorocaba, deverá seguir os seguintes parâmetros:

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

b) para as unidades habitacionais denominadas como "Unidades de Mercado" é 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.



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 4.

Art. 8º 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. 9º 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), usos incompatíveis com as normas ambientais e parâmetros definidos pelo Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA, 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.

CAPÍTULO III DO PLANO RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

Art. 10. A área descrita no inciso III, do artigo 1º será destinada exclusivamente para recuperação ambiental, mediante, preferencialmente, plantio de espécies arbóreas nativas, por meio de Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD, desenvolvido e executado pela Secretaria do Meio Ambiente, Proteção e Bem-Estar Animal - SEMA.

I - a execução do plantio contemplará apenas espécies nativas;



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 5.

II - o plantio obedecerá aos critérios estabelecidos na Resolução SMA nº 7, de 18 de janeiro de 2017 e no Decreto Municipal nº 21.097, de 26 de março de 2014.

Parágrafo único. Caberá à SEMA, com auxílio das demais Secretarias e órgãos competentes, se o caso, definir, tecnicamente, os meios e instrumentos adequados para a recuperação ambiental de que trata este artigo.

CAPÍTULO IV DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 11. 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.

§ 1º 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, e demais legislações correlatas.

§ 2º Ficam desobrigados da compensação urbanística de que trata este Capítulo, os empreendimentos de promoção estritamente pública e 100% (cem por cento) destinados a produção de unidades sociais, para atendimento do cadastro habitacional do Município.

Art. 12. A compensação urbanística de fomento habitacional que esta lei regulamenta serão:

I - execução de via pública da planta de regularização fundiária no Núcleo Habitacional Urbano denominado "Vila Dálmatas";

II - execução de sistema de lazer Núcleo Habitacional Urbano denominado "Vila Dálmatas".

Parágrafo único. A compensação urbanística não deverá ultrapassar o valor equivalentes a 3% (três por cento) do valor total do custo do empreendimento habitacional, sendo que este custo total, será apresentado pela licitante vencedora no momento da apresentação do projeto.

Art. 13. A compensação de que trata o artigo 12 desta Lei dar-se-á por meio de Termo de Compromisso de Requalificação Urbanística - TCR-Urb.



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 6.

Art. 14. Não será permitida à licitante vencedora do certame a solicitação de alteração da proposta de compensação urbanística determinada no TCR-Urb.

Art. 15. 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. 16. O local objeto de intervenção do TCR-Urb estará sujeito à vistoria para verificação do atendimento das medidas definidas.

Parágrafo único. No caso de descumprimento das obrigações determinadas no TCR-Urb, ficará o responsável legal pelo TCR-Urb sujeito a penalidade aplicável.

Art. 17. 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. 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 para o autuado.

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

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



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 7.

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 - FMHIS.

Art. 22. Para demais parâmetros não especificados nesta Lei, deverão ser seguidas as diretrizes do Plano Diretor, Código de Obras, Código de Arruamento e Loteamento vigentes, como demais legislações aplicáveis e vigentes.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23. As despesas com a execução da presente Lei correrão por conta de verba orçamentária própria.

Art. 24. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.


RODRIGO MAGANHATO
Prefeito Municipal

MATRÍCULA

FOLHA

142.576

1

VERSO

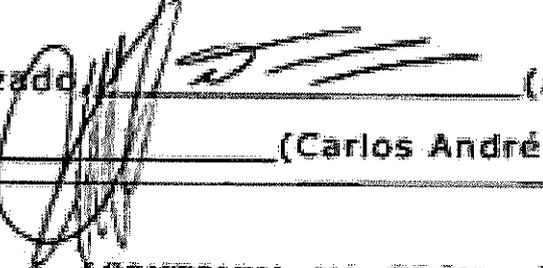
conforme comprova a Certidão nº 04.536/2011, expedida em 30 de março de 2011, pela mesma municipalidade. (Protocolo nº 343.590 de 07/06/2011)

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidêncio)

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 2, em 16 de junho de 2011.

Pela escritura lavrada no 24º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, em 06 de abril de 2011, livro 3789, páginas 039/043, PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA, já qualificada, **DOU** o imóvel objeto desta matrícula à COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - C.D.H.U., com sede na Rua Boa Vista, nº 170, 4º ao 13º andares, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob nº 47.865.597/0001-09, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$48.921,49. **CONDICÃO**:- O imóvel é dado em consonância e de acordo com o que dispõe a Lei Municipal nº 7.769/06, de 30 de maio de 2006 e alterada pela Lei Municipal nº 9.135, de 27 de maio de 2010, todas da Prefeitura Municipal de Sorocaba, com as seguintes condições: a) a doação será irrevogável e irretroatável, salvo se for dado ao imóvel destinação diversa daquela prevista na Lei Estadual nº 905, de 18/12/1975, ou seja, construção de casas populares, destinadas à população de baixa renda; b) a Prefeitura Municipal de Sorocaba, se obrigará a responder pela evicção dos imóveis, devendo desapropriá-los e doá-los novamente a C.D.H.U., se, a qualquer título, for reivindicado por terceiros ou anulada a primeira doação, tudo sem ônus para a C.D.H.U.; c) enquanto estiverem no domínio da C.D.H.U., os bens imóveis, móveis e os serviços integrantes do Conjunto Habitacional, que ela implantar no município, ficam isentos de tributos municipais. A doadora apresentou, e ficou arquivada no Tabelionato a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, e a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, nos termos constantes do título. (Protocolo nº 343.590 de 07/06/2011)

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidêncio).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

(CONTINUA NA FICHA 2)