

PROJETO DE LEI Nº 23/2011

Lei Nº 9547

AUTÓGRAFO Nº 90/2011

Nº



EXPEDIENTE LEGISLATIVO

AUTORIA: DA COMISSÃO DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

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



Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

PROJETO DE LEI Nº 23 /2011

Dispõe sobre alterações da Lei 8451/2008 que Dispõe o Plano de Urbanização e de Regularização Fundiária e Urbanística, das Zonas ou Áreas Especiais de Interesse Social e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta:

Art. 1º. 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:




“Art. 5º.....

.....

§ 4º *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 a construção de habitação de interesse social. (NR)*

§ 5º *Ficam declaradas como Áreas de Especial Interesse Social e passíveis de regularização fundiária, todos os assentamentos e ocupações informais já consolidados, em imóveis públicos ou privados, bem como os empreendimentos habitacionais irregulares no 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 do art. 71 da Lei Federal nº 11.977/2009, notadamente:*

- 1) Jardim Ipiranga
- 2) Jardim Refúgio;
- 3) Quintais do Imperador I e II;
- 4) Jardim Santo André I e II;



Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

- 5) Jardim Cruz de Ferro;
- 6) Jardim Baronesa;
- 7) Jardim Aeroporto;
- 8) Jardim Abatiá;
- 9) Vila Barão (antiga área do Itesp)
- 10) Conjunto São Joaquim;
- 11) Jardim Nova Esperança (antiga área do ITESP e URBES);
- 12) Jardim Umberto de Campos;
- 13) Vila Helena (Aeroporto);
- 14) Jardim Gualberto Moreira;
- 15) Aparecidinha (Centro/ Cúria);
- 16) Jardim Iporanga I e II (Hollingsworth);
- 17) Jardim Itapemirim;
- 18) Jardim Real (Cedrinho);
- 19) Vila Barão (Embriões, Av. Mario Covas);
- 20) Retiro São João;
- 21) Parque São Bento II;
- 22) Parque das Laranjeiras;
- 23) Parque Vitória Régia III;
- 24) Parque do Carmo;
- 25) Jardim Bela Vista;
- 26) Jardim dos Dálmatas;
- 27) Jardim Novo Horizonte;
- 28) Jardim Guadalupe;
- 29) Jardim Yaya;
- 30) Jardim Itanguá I e II;
- 31) Jardim São Marcos I e II;
- 32) Jardim Monteiro;
- 33) Vila Isadora (Brigadeiro Tobias);
- 34) Jardim Vitória Ville;
- 35) Conjunto Ana Maria Leme;
- 36) Residencial Ipatinga;
- 37) Parque dos Eucaliptos;
- 38) Parque São Bento (PG);
- 39) Bairro Jacutinga;
- 40) Jardim Marli;
- 41) Jardim Excelsior;
- 42) Jardim Nogueira;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

- 43) Jardim Europa (área na Alameda Itália e adjacências);
- 44) Conjunto Ana Paula Eleutério (Habiteto);
- 45) Vila Astúrias (Brigadeiro Tobias);
- 46) Vila Nova Sorocaba;
- 47) Vila Colorau I e II;
- 48) Vila Zacarias;
- 49) Vila João Romão;
- 50) Vila Sabiá.

§ 6º O Poder Executivo Municipal, para as áreas citadas no parágrafo anterior, 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.

Art. 7º.....
.....

§3º As famílias que habitarem as áreas definidas no presente artigo terão prioridade absoluta para afastar a condição de risco, sendo remanejadas aos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social ou, provisoriamente, receberão auxílio moradia previsto em Lei, mediante avaliação da Defesa Civil e Serviço Social do Município”.

Art.10- suprimido

Art. 2º. Dá nova redação ao art. 12 e §§ 1º e 4º suprime 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 Municipal 8451/2008, com a seguinte redação:

Art. 12 O Executivo Municipal deverá, a partir do estabelecimento da ZEIS ou AEIS, elaborar o Plano de urbanização e de regularização fundiária, previsto no Art. 1º, 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 comunitários. (NR)

§ 1º O plano de urbanização e de regularização fundiária deverá ser criado especificamente para cada conjunto de moradias a ser regularizado e deverá





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº atender as normas estabelecidas pelos órgãos da Administração Pública Municipal, Estadual, Federal e concessionárias de serviços. (NR)

.....
§ 4º Até que se elabore o plano de urbanização e de regularização fundiária, previsto no art. 1º, as obras relativas à reforma ou ampliação de residência unifamiliar ou de salões comerciais nas áreas declaradas como AEIS ou ZEIS, serão autorizadas diretamente pela Área de Regularização Fundiária, na forma da legislação municipal pertinente. (NR)

- I - suprimido
- a) suprimido
- b) suprimido
- c) suprimido
- d) suprimido

§ 5º Nas áreas de Especial Interesse Social, 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.

Art. 13

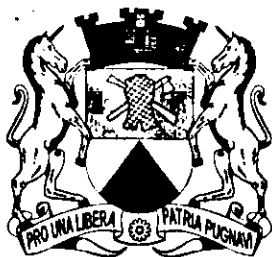
§3º Atendidas as peculiaridades de cada ZEIS ou AEIS, deverão ser detalhadas as especificações mínimas e máximas de cada lote, bem como suas testadas (frente), por meio de Decreto.

Art 14

III - que, ultrapassando a renda familiar, seja morador há no mínimo 5 (cinco) anos na área, submetendo-se cada caso à análise socioeconômica e aprovação pela Área de Regularização Fundiária. (NR)

IV - os templos religiosos, comércios e demais imóveis com destinação não residencial, serão concedidos mediante ato administrativo próprio.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Art 15

Nº

§ 1º O Município, nos termos da Lei Orgânica Municipal, fica autorizado a prestar assessoria técnica urbanístico-jurídica às famílias, com fornecimento de planialmetria, topografia, georrefenciamento e levantamento planialtrimétrico individual dos lotes e global das áreas particulares informais, a serem regularizadas no âmbito do Programa Municipal de Regularização Fundiária; (NR)

§ 2º Fica o Município autorizado a celebrar convênios com a Defensoria Pública Estadual ou OAB - Ordem dos Advogados do Brasil, 24ª Subseção de Sorocaba, a fim de garantir assessoria jurídica às famílias necessitadas. (NR)

Art. 17 O Poder Executivo Municipal 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, sem embargo no atendimento às disposições contidas no Art. 167 e seguintes da Lei Federal nº 6.015/73 e demais legislações existentes no tocante ao registro imobiliário. (NR).

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário.

S/S., 01 de fevereiro de 2011.

HÉLIO GODOY

Vereador / Presidente da Comissão

ROZENDO DE OLIVEIRA

Vereador / Membro da Comissão

ANSELMO POLIM NETO

Vereador / Membro da Comissão

BENEDITO DE JESUS OLERIANO

Vereador / Membro da Comissão

IZIDIO DE BRITO CORREIA

Vereador / Membro da Comissão





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

JUSTIFICATIVA DO PROJETO:

Nº A proposta é fazer a consolidação da lei Fundiária Municipal com as alterações na Lei 8451/2008 que dispõe o Plano de Urbanização e de Regularização Fundiária e Urbanística, das Zonas ou Áreas Especiais de Interesse Social do Município.

Este estudo feito perante a visível necessidade de atualizar vários dispositivos da legislação citada, visando sua melhor aplicação de acordo com a realidade atual do programa municipal de regularização fundiária.

Várias leis municipais aprovadas pela Câmara declararam áreas de especial interesse social no Município, como a Lei 9047/2010 e Decreto 18110/2010 do Sr. Prefeito, então propomos no presente projeto a consolidação desses dispositivos legais, agrupando-os num mesmo instrumento legal, fazendo com que todas as áreas declaradas de interesse social no município constem da Lei Municipal 8451/2008, facilitando assim o conhecimento da legislação e sua aplicação.

Além das áreas já declaradas de interesse social pela legislação, propomos que os bairros já consolidados como *Jardim Excelsior; Jardim Nogueira; Jardim Europa (área na Alameda Itália e adjacências); Vila Astúrias (Brigadeiro Tobias); Vila Nova Sorocaba; Vila Colorau I e II; Vila Zacarias; Vila João Romão; Vila Sabiá*, também constem como AEIS e integrem o Programa Municipal de Regularização Fundiária, possibilitando aos moradores receberem os benefícios da lei fundiária.

Com as modificações propostas, totalizamos 50 (cinquenta) bairros em Sorocaba, declarados de interesse social, além de outros núcleos que poderão ser declarados por meio de Decreto do Sr. Prefeito.

Propomos que a Prefeitura priorize as famílias que habitam as áreas de risco, no seu remanejamento para casas populares ou provisoriamente o auxílio moradia previsto em Lei, mediante avaliação da Defesa Civil e Serviço Social do Município.

Propomos alterações que visa legalizar e atender os pequenos comércios localizados nas AEIS, possibilitando a regularização das empresas por





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº meio de apresentação da declaração que atenda aos requisitos da Regularização Fundiária e demais legislação.

Conforme o Programa Municipal de Regularização avançou nos bairros, surgiu a dificuldade de regularizar alguns imóvel localizados em vielas e com testada inferior a 5 metros, mínimo exigido pela legislação municipal.

Quanto aos templos religiosos, comércios e demais imóveis não residenciais, poderão ser analisados em processo administrativo próprio.

O projeto autoriza a prefeitura prestar assessoria técnica urbanístico-jurídica às famílias, *com fornecimento de planialmetria, topografia, georrefenciamento e levantamento planialtimétrico individual dos lotes e global das áreas particulares informais, a serem regularizadas no âmbito do Programa Municipal;*

Ficou suprimida a vedação que existia para utilização do instituto da doação, como forma de transferência de bens públicos situados em ZEIS ou AEIS, permitindo à Prefeitura a utilização da doação conforme o bairro a ser regularizado.

Permite ainda que a prefeitura possa celebrar convênios com a Defensoria Pública Estadual ou OAB - Ordem dos Advogados do Brasil, 24ª Subseção de Sorocaba, a fim de atender às famílias.

A Comissão de vereadores criada para este fim e que vem trazer ao município a efetiva ação de cidadania em favor das comunidades mais carentes do município de Sorocaba, atende mais de 15 mil famílias localizadas em áreas públicas e particulares com cerca de 50 núcleos informais consolidados, objeto da Regularização Fundiária.

A Câmara Municipal desde o início do projeto de Regularização Fundiária, no ano de 2005, empreende esforços no sentido de cumprir as determinações do Estatuto da Cidade, Lei Federal n. 10.257/2001, a fim de transformar os núcleos irregulares em bairros, possibilitando a implantação de infra-estrutura aos agrupamentos de moradias irregulares consolidadas pelo tempo, incorporando a Cidade Legal, no resgate socioeconômico das comunidades e recuperação das áreas urbanas degradadas bem como a sustentabilidade das cidades..





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

O município de Sorocaba conta hoje com mais de 600 mil habitantes e assim como as médias e grandes cidades brasileiras teve, por um período, crescimento desordenado que deve ser corrigido.

Assim, por meio de ação positiva da Câmara criou-se no âmbito dos poderes legislativo e executivo a "Comissão Municipal de Regularização Fundiária" com o objetivo de propor ações capazes de viabilizar um Plano Municipal de Habitação Popular e Regularização Fundiária no Município de Sorocaba e dar solução a questão fundiária e da moradia popular.

De forma propositiva o legislativo tem aprovado recursos para ampliação das moradias populares bem como convênios entre Prefeitura e Governos Estadual e Federal, visando ampliar a oferta de novas moradias para família de baixa renda no município e frear o crescimento desordenado.

Após debates com a população em audiências públicas, reuniões, pesquisas e estudos realizados, vêm o poder legislativo, contribuindo para mudar esta realidade em Sorocaba.

Dessa proposta, geraram-se inúmeras ações já realizadas pela prefeitura de Sorocaba ao priorizar a solução para o problemas com ações positivas, dentre elas o levantamento topográfico das áreas ocupadas, cadastro socioeconômico dos diversos núcleos irregulares no município, ocupadas por milhares famílias e aprimoramento das leis municipais visando a construção de novas moradias populares e a efetiva regularização fundiária das milhares de moradias existentes no município.

O município também realizou assentamentos precários que necessitam de legalização definitiva com nos bairros Habiteto, Parque das Laranjeiras, dentre outros. Esta iniciativa vem no sentido de aprimorar a legislação existente para dinamizar o atendimento das comunidades beneficiadas pelo programa municipal de regularização fundiária.

Diante da enorme demanda por legalização das moradias existentes e com o objetivo de favorecer a ampliação do trabalho e maior celeridade nos procedimentos no atendimento as famílias, diante do grande





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

problema social é que propomos alteração na principal lei municipal que ampara as ações da municipalidade, visto que é projeto prioritário de governo, pois atende milhares cidadão de nossa cidade.

Considerando que este desafio é de toda a comunidade sorocabana em possibilitar uma cidade mais justa, com a manutenção da qualidade de vida para todos os habitantes, na sustentabilidade e preservação da ocupação do solo urbano e rural.

A Lei Orgânica Municipal dispõe que a Câmara Municipal tem competência para legislar sobre ordenamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano: *“ Art. 33. Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre as matérias de competência do Município, especialmente no que se refere ao seguinte: I - assuntos de interesse local, inclusive suplementando a legislação federal e a estadual, notadamente no que diz respeito: XIV - ordenamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano”*.

O Plano Diretor do Município, Lei 8181/2007, no artigo 39 possibilita a delimitação, por lei específica, de AEIS para fins de 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; II - promover a execução de habitações de baixo custo”*.

Resta clara a competência da Câmara municipal para legislar acerca das matérias tratadas no projeto, mormente por trata-se de projeto que acresce dispositivos a Lei Municipal já em vigência (8451/2008), consolidando em seu texto, dispositivos de outras leis municipais.

Por último ressaltamos a recente decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que utilizou a Lei Municipal 9047/2010, que declarou várias áreas como AEIS, dentre elas o Bairro Cruz de Ferro, para fundamentar a decisão de extinguir o processo de reintegração da área, mantendo os moradores no local. Essa decisão é uma importante jurisprudência para ser utilizada em casos semelhantes em todo o Estado de São Paulo.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

Diante do exposto e certo da importância e alcance social do projeto em tela, solicito que o mesmo seja apreciado pelos nobres pares, contando com o apoio à sua aprovação pela casa legislativa.

S/S., 01 de fevereiro de 2011.

HELIO GODOY

Vereador / Presidente da Comissão de
Habitação e Regularização Fundiária



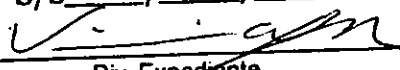
112

Recebido na Div. Expediente

01 de Fevereiro de 11

A Consultoria Jurídica e Comissões

S/S 03,02,11


Div. Expediente

Recebido em 04.02.2011



Andréa Gianelli Ludovico
Chefe da Seção de Assuntos Jurídicos



LEI Nº 8451, DE 5 DE MAIO DE 2008.

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

Projeto de Lei nº 341/2007 - autoria do EXECUTIVO.

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

CAPÍTULO I
DOS OBJETIVOS E DEFINIÇÕES GERAIS

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.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-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 à regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

II - Regularização Fundiária Sustentável: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem adequar assentamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia. O pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

III - Regularização Fundiária de Interesse Social: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existam direitos reais legalmente constituídos ou que se situem em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

IV - Regularização Fundiária de Interesse Específico: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais na qual não se caracteriza o interesse social, na forma do inciso III;

V - Parcelamento irregular: aquele decorrente de assentamento informal ou de

loteamento ou desmembramento não aprovado pelo Poder Público Municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Registro de Imóveis;

VI - Plano de reurbanização específica: urbanização de assentamentos espontâneos, promovendo novo projeto de ordenamento espacial das habitações, sistema viário, áreas de uso público para fins de lazer, institucional e verde, implantação de infra-estrutura urbana, entre outros, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente;

VII - Assentamentos ou ocupações informais: assentamentos urbanos, localizados em áreas públicas ou privadas, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes e edificações, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem o respectivo registro imobiliário;

VIII - Demarcação Urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

IX - Legitimação de Posse: Ato do poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse.

~~Art. 3º Para a regularização fundiária, nas formas previstas no Art. 1º, que envolver apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel, fica dispensada a apresentação do plano de urbanização e regularização fundiária na forma desta Lei, e poderá ser APROVADA em etapas.~~

~~Art. 3º Para a regularização fundiária, nas formas previstas no art. 1º, que envolver apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel, fica dispensada a apresentação do plano de urbanização e regularização fundiária na forma desta Lei, e poderá ser APROVADA em etapas, independentemente de declaração de ZEIS e ou AEIS. (Redação dada pela Lei nº 9.353/2010)~~

Art. 3º Para a regularização fundiária, nas formas previstas no art. 1º, que envolver apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel, fica dispensada a apresentação do plano de urbanização e regularização fundiária na forma desta Lei, e poderá ser APROVADA em etapas, independentemente de declaração de ZEIS e ou AEIS. (Redação dada pela Lei nº 9.353/2010)

§ 1º A regularização jurídica da situação dominial de área ocupada irregularmente pode ser precedente, concomitante ou superveniente à elaboração ou à implantação do plano de regularização fundiária.

§ 2º Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse específico devem observar o disposto na Legislação Municipal, bem como as legislações Estadual e Federal, pertinentes.

§ 3º Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse social, promovidos pelo Executivo Municipal, devem integrar ZEIS definidas no Plano Diretor ou em outra lei municipal, cabendo a este, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação do sistema viário, da infra-estrutura básica e, dos equipamentos comunitários definidos no plano de urbanização e de regularização fundiária.

§ 4º As responsabilidades previstas no parágrafo anterior podem ser compartilhadas com os beneficiários, a critério da autoridade licenciadora, com base na análise

dos investimentos em infra-estrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores, bem como do poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 5º Na regularização fundiária de interesse social, a realização de obras de implantação de infra-estrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Executivo Municipal, pode ser realizada, mesmo antes de concluída a regularização jurídica da situação dominial.

CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS E ESTABELECIMENTOS DAS ZEIS OU AEIS

Art. 4º São princípios das ZEIS ou AEIS e da regularização fundiária:

- I - a adequação da propriedade a sua função social;
- II - a priorização do direito de moradia sobre o direito de propriedade;
- III - o controle efetivo da utilização do solo urbano nas ZEIS ou AEIS;
- IV - a preservação do meio ambiente natural e construído;
- V - a implementação de infra-estrutura básica, serviços, equipamentos comunitários e habitação de acordo com as necessidades sócio-econômico-culturais dos moradores das ZEIS ou AEIS;
- VI - inibir a especulação imobiliária em relação às áreas urbanas situadas nas ZEIS ou AEIS, evitando o processo de expulsão dos moradores;
- VII - incentivar participação comunitária no processo de urbanização e regularização fundiária das ZEIS ou AEIS;
- VIII - respeitar a tipicidade e características das áreas quando das intervenções tendentes à urbanização e regularização fundiária;
- IX - incentivar e fortalecer as atividades de geração de emprego e renda nas ZEIS ou AEIS.

Art. 5º Poderão ser consideradas Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social:

- I - os assentamentos habitacionais consolidados ou em consolidação, de baixa renda, surgidos espontaneamente e carentes de infra-estrutura básica;
- II - as áreas destinadas a programas habitacionais de interesse social.

§ 1º Ao Executivo Municipal caberá fazer análise das Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social - ZEIS ou AEIS definidas no inciso I deste artigo, diferenciando-as, ante o reconhecimento de sua heterogeneidade, para fins de subclassificação das mesmas.

§ 2º A referida subclassificação deverá ser revista a cada 5 (cinco) anos ou quando da revisão e atualização do Plano Diretor, para efeito de reenquadramento das áreas.

~~§ 3º Deverá o Executivo Municipal determinar que todas as áreas em situação de ocupação irregular ou carentes de infra-estrutura básica habitadas pela população de baixa renda no Município sejam consideradas imediatamente como AEIS ou ZEIS e que novas áreas possam assumir esta condição mediante amplo e transparente debate com os cidadãos e aprovação no Legislativo e em consonância com a legislação vigente.~~

~~§ 3º Poderá o Poder Executivo, nos termos da autorização contida no § 4º, do art. 18, da Lei nº 2.042/1979, com redação dada pela Lei nº 9.047/2010, determinar que todas as áreas em situação de ocupação irregular ou carentes de infraestrutura básica habitadas pela população de baixa renda no Município sejam consideradas como AEIS ou ZEIS por meio de Decreto. (Redação dada pela Lei nº 9.353/2010)~~

§ 3º Poderá o Poder Executivo, nos termos da autorização contida no § 4º, do art. 18, da Lei nº 2.042/1979, com redação dada pela Lei nº 9.047/2010, determinar que todas as áreas em situação de ocupação irregular ou carentes de infraestrutura básica habitadas pela população de baixa renda no Município sejam consideradas como AEIS ou ZEIS por meio de Decreto. (Redação dada pela Lei nº 9.353/2010)

§ 4º 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 comunitários e sociais, previstos no plano urbanístico específico mencionado no § 1º deste artigo, mediante amplo e transparente debate com os cidadãos e aprovação no Legislativo e em consonância com a legislação vigente.

Art. 6º São requisitos indispensáveis à transformação de assentamento informal ou do parcelamento do solo ou ZEIS ou AEIS:

I - ser passível de urbanização de acordo com o estudo de viabilidade técnica elaborado pelo Executivo, considerando padrões mínimos de segurança e salubridade;

II - ter uso predominantemente residencial;

III - apresentar tipologia habitacional predominantemente de baixa renda;

IV - precariedade ou ausência de serviços de infra-estrutura básica;

~~V - renda familiar média de 3 (três) salários mínimos;~~

~~V - área ocupada originariamente por famílias de baixa renda. (Redação dada pela Lei nº 9.353/2010)~~

V - área ocupada originariamente por famílias de baixa renda. (Redação dada pela Lei nº 9.353/2010)

Art. 7º Em hipótese alguma poderão ser transformados em ZEIS ou AEIS, os assentamentos informais ou parcelamentos do solo, localizados:

I - sob viadutos, pontes ou redes de alta tensão de energia;

II - sobre adutoras, aquedutos, redes de água ou esgoto, oleodutos;

III - áreas que apresentem risco de vida e segurança aos seus ocupantes, notadamente:

a) aterradas com material nocivo à saúde pública;

b) com declividade superior a 30%;

c) cujas condições geológicas não aconselhem sua ocupação por edificações;

d) alagadiços e sujeitos a inundação; onde a poluição impeça condições de salubridade;

§ 1º As restrições previstas nos incisos I a III deste artigo poderão ser afastadas mediante apresentação de laudo técnico específico, subscrito por profissional habilitado com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, emitida pelo CREA, constatando a solução da situação impeditiva.

§ 2º O Poder Público Municipal poderá, motivadamente, determinar a complementação

do laudo mencionado no parágrafo anterior ou recusá-lo.

CAPÍTULO III DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANÍSTICO-JURÍDICA

Art. 8º Para cada ZEIS ou AEIS deverá ser elaborado um plano de urbanização e de regularização fundiária específico que detalhará o parcelamento e as normas de uso, ocupação e aproveitamento do solo urbano na área.

§ 1º Os planos de urbanização de que trata o caput deste artigo deverão considerar em sua elaboração tanto as condições físico morfológicas, como a situação fundiária dos assentamentos habitacionais respectivos.

§ 2º Os planos mencionados no § 1º serão elaborados segundo a tipicidade da irregularidade existente e poderão indicar parâmetros diversos dos definidos na Legislação Municipal de Posturas, Obras, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, desde que consideradas as condições de adensamento e infra-estrutura das áreas.

Art. 9º Lote padrão é a área básica, para fins habitacionais, e, metros quadrados, determinado para cada ZEIS ou AEIS, em função da tipicidade da ocupação local definida no plano de urbanização e regularização fundiária dos imóveis.

Art. 10 O lote, com o máximo de 250 metros quadrados, a ser considerado para as ZEIS ou AEIS será definido por Decreto.

Art. 11 A área do lote que exceder o limite definido em Decreto deverá ser desmembrada, podendo resultar em:

I - um novo lote com área mínima de 40,00 metros quadrados;

II - área pública;

III - área verde.

§ 1º Os lotes com área inferior ao mínimo traçado no plano de urbanização serão objeto de relocação, preferencialmente para locais inseridos na própria ZEIS ou AEIS, ou adjacentes.

§ 2º Também serão objeto de relocação as ocupações situadas em áreas non aedificandi.

§ 3º Caberá ao Poder Executivo a remoção, através de solução negociada, com o(s) morador(es) ou através dos canais institucionais existentes e estabelecidos pelas ZEIS ou AEIS.

Art. 12 O Executivo Municipal terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias, a partir do estabelecimento da ZEIS ou AEIS, para elaborar o Plano de urbanização e de regularização fundiária previsto no Art. 1º, com a finalidade de traçar as obras e intervenções, vias de acesso e circulação, espaços de uso comum e lazer, espaços destinados à equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º O plano de urbanização e de regularização fundiária deverá ser criado por Decreto Municipal, e elaborado de acordo com as normas estabelecidas pela SEHAUM e exigências dos demais órgãos da Administração Pública Municipal, Estadual, Federal e concessionárias de serviços.

§ 2º Qualquer alteração em parâmetros urbanísticos estabelecidos pelos planos de urbanização e de regularização fundiária das respectivas ZEIS ou AEIS deverá ser submetida à discussão dos órgãos da Administração Pública Municipal.

§ 3º O sistema viário compreendendo ruas, becos, vielas e passagens de uso comum, integrará ao domínio público.

~~§ 4º Até que se elabore o plano de urbanização e de regularização fundiária previsto no art. 1º, as obras relativas à reforma ou ampliação de residência unifamiliar ou de salões comerciais nas áreas declaradas como AEIS ou ZEIS, serão autorizadas diretamente pelo Núcleo de Regularização Fundiária, na forma da legislação municipal pertinente.~~

~~I - para autorização da reforma ou ampliação, o detentor do imóvel deverá apresentar:~~

~~a) comunicado de início de obra e requerimento de regularização;~~

~~b) identificação do requerente;~~

~~c) identificação do responsável técnico, com respectiva anotação de responsabilidade técnica (ART);~~

~~d) termo de compromisso de obediência às normas municipais. (Redação acrescida pela Lei nº 9.353/2010)~~

§ 4º Até que se elabore o plano de urbanização e de regularização fundiária previsto no art. 1º, as obras relativas à reforma ou ampliação de residência unifamiliar ou de salões comerciais nas áreas declaradas como AEIS ou ZEIS, serão autorizadas diretamente pelo Núcleo de Regularização Fundiária, na forma da legislação municipal pertinente.

I - para autorização da reforma ou ampliação, o detentor do imóvel deverá apresentar:

a) comunicado de início de obra e requerimento de regularização;

b) identificação do requerente;

c) identificação do responsável técnico, com respectiva anotação de responsabilidade técnica (ART);

d) termo de compromisso de obediência às normas municipais. (Redação dada pela Lei nº 9.353/2010)

Art. 13 O lote padrão, para efeito de fracionamento, desmembramento e unificação, a partir da aprovação do plano de urbanização e regularização fundiária de cada ZEIS ou AEIS, servirá de parâmetro para o deferimento do pedido.

§ 1º Durante a execução do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária, os pedidos de fracionamento, desmembramento e unificação de lotes que trata este artigo serão definidos no âmbito do referido Plano.

§ 2º Finda a execução do Plano de urbanização e de regularização fundiária, os pedidos de fracionamento, desmembramento e unificação de lotes que de trata este artigo deverão ser encaminhados à Prefeitura Municipal de Sorocaba.

Art. 14 Os lotes resultantes da regularização fundiária, regularmente estabelecidos através da ZEIS ou AEIS, serão destinados aos ocupantes, de acordo com as seguintes normas:

I - a cada morador somente será destinado um único lote, existindo edificação ou não, de uso residencial ou misto;

II - será admitida a destinação de um segundo lote, existindo edificação, com uso exclusivamente não residencial, comprovadamente utilizada para complementação da renda familiar;

III - que, ultrapassando a renda familiar, seja morador há no mínimo 5 (cinco) anos na área, submetendo-se cada caso à análise e aprovação da Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

CAPÍTULO IV
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E INSTRUMENTOS LEGAIS

Art. 15 Para promover a regularização fundiária, nas formas previstas no Art. 1º, o Executivo Municipal fica autorizado a utilizar os instrumentos urbanísticos e jurídicos previstos em legislação Municipal, Estadual e Federal, pertinentes, e preferencialmente a Permissão ou Autorização de uso de bem público, a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), e Concessão de Uso Especial para fins de moradia, nos termos do disposto no Art. 113 da LOM, com redação alterada pela Emenda nº 13, de 30 de outubro de 2003.

§ 1º Fica vedada a utilização do instituto jurídico da doação como forma de transferência de bens públicos situados em ZEIS ou AEIS.

§ 2º O município, nos termos, da Lei Orgânica Municipal, fica autorizado a prestar assessoria técnica urbanístico-jurídica em planos de regularização fundiária de imóveis particulares, observado os critérios estabelecidos no Art. 5º desta Lei.

Art. 16 As concessões de Direito Real de Uso, de natureza gratuita, serão firmadas mediante contrato, ou termo administrativo de adesão ao Plano de Urbanização e Regularização Fundiária, pelo prazo de 99 (noventa e nove) anos.

Parágrafo Único - Terão prioridade às concessões de que trata este artigo às famílias chefiadas por idosos, deficientes ou chefiadas por mulheres.

Art. 17 O Poder Executivo Municipal registrará em livro próprio as Concessões de Direito Real de Uso e Uso Especial para Fins de Moradia, expedindo em favor do beneficiário, certidão de inteiro teor do registro, sem embargo do atendimento às disposições contidas no Art. 167. e seguintes da Lei Federal nº 6.015/73 e demais legislações existentes no tocante ao registro imobiliário.

Art. 18 As áreas públicas inseridas nas ZEIS ou AEIS, destinadas à planos e projetos de urbanização ou de regularização fundiária poderão ser desafetadas mediante lei específica.

Art. 19 O município ficará responsável pelas despesas de registro imobiliário objeto do Plano de Urbanização ou de Regularização Fundiária situado na ZEIS ou AEIS.

Art. 20 Integrarão, necessariamente, os contratos de Concessão de Direito Real de Uso e Uso Especial para fins de Moradia, dos lotes sites em ZEIS ou AEIS, as seguintes disposições normativas:

I - o lote concedido terá, necessariamente, fins habitacionais ou mistos, não implicando no reconhecimento por parte da Prefeitura de quaisquer direitos às benfeitorias realizadas em seu interior;

II - perderá o pleno direito à concessão de Direito Real de Uso ou de Uso Especial para Fins de Moradia, o beneficiário que:

- a) der ao lote destinação diversa da estabelecida no instrumento contratual específico;
- b) der em locação, total ou parcial, o imóvel objeto daquela contratação, salvo quando for comprovadamente utilizado para sustento familiar;
- c) transferir a terceiros, a qualquer título, o lote que lhe foi concedido, sem prévia e expressa autorização do Município concedente.

Parágrafo Único - Na hipótese prevista no inciso II, alínea "c", deste artigo, deverá o Município concedente, necessariamente, enviar a solicitação de

transferência para análise e parecer à Comissão Municipal de Regularização Fundiária da Prefeitura.

Art. 21 VETADO.

Art. 22 Nas condições estatuídas por esta Lei, a Secretaria de Negócios Jurídicos deverá rever as ações judiciais em curso, tomando as medidas necessárias para desistência e arquivamento de eventuais ações.

~~Art. 23 As concessões de direito real de uso autorizadas pelas Leis Municipais nº 2.592, de 29 de setembro de 1987; 2.664, de 15 de junho de 1988; 2.730, de 4 de agosto de 1988; 3.309, de 28 de junho de 1990; 3.644, de 19 de agosto de 1991; 3.842, de 27 de março de 1992; 3.843, de 27 de março de 1992 e 3.847, de 1º de abril de 1992, passam a ser regulamentadas nos termos desta Lei.~~

~~Art. 23 As concessões de direito real de uso autorizado pelas Leis Municipais nº 5 2.592 de 29 de setembro de 1987, 2.664 de 15 de junho de 1998, 2.730 de 4 de agosto de 1988, 3.309 de 28 de junho de 1990, 3.644 de 19 de agosto de 1991, 3.842 de 27 de março de 1992, 3.843 de 27 de março de 1992, 3.847 de 1º de abril de 1992 e 6.951 de 15 de dezembro de 2003, passam a ser regulamentadas nos termos desta Lei, independente de nova declaração de ZEIS ou AEIS, conforme art. 5º da presente Lei. (Redação dada pela Lei nº 9.353/2010)~~

Art. 23 As concessões de direito real de uso autorizado pelas Leis Municipais nº 5 2.592 de 29 de setembro de 1987, 2.664 de 15 de junho de 1998, 2.730 de 4 de agosto de 1988, 3.309 de 28 de junho de 1990, 3.644 de 19 de agosto de 1991, 3.842 de 27 de março de 1992, 3.843 de 27 de março de 1992, 3.847 de 1º de abril de 1992 e 6.951 de 15 de dezembro de 2003, passam a ser regulamentadas nos termos desta Lei, independente de nova declaração de ZEIS ou AEIS, conforme art. 5º da presente Lei. (Redação dada pela Lei nº 9.353/2010)

Art. 24 A outorga da escritura pública ao concessionário ou concessionária não deverá vincular pagamento de taxas e serviços de qualquer natureza.

Art. 25 As áreas dominiais objeto de concessão, após 05 (cinco) anos poderá mediante requerimento do concessionário receber o título de domínio definitivo desde que tenha preenchido todos os requisitos da presente Lei.

Art. 26 Fica expressamente revogada a Lei nº 5.321, de 24 de dezembro de 1996.

Art. 27 Esta Lei será regulamentada por Decreto do Executivo, no prazo de 60 (sessenta) dias de sua publicação.

Art. 28 As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta de dotação orçamentária própria.

Art. 29 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio dos Tropeiros, em 5 de Maio de 2008, 353º da Fundação de Sorocaba.

VITOR LIPPI
Prefeito Municipal

MARCELO TADEU ATHAYDE
Secretário de Negócios Jurídicos

JOSÉ DIAS BATISTA FERRARI
Secretário da Habitação, Urbanismo e do Meio Ambiente

MARIA APARECIDA RODRIGUES
Chefe da Divisão de Controle de Documentos e Atos Oficiais



Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

SECRETARIA JURÍDICA

EXMO. SR. PRESIDENTE

PL 23/2011

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



Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

SECRETARIA JURÍDICA

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



Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

SECRETARIA JURÍDICA

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 área 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



Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

SECRETARIA JURÍDICA

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.)



Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

SECRETARIA JURÍDICA

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:



Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

SECRETARIA JURÍDICA

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:

1- 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



Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

SECRETARIA JURÍDICA

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 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 nº 17.671

Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 147.807.0/6

Reqte: Procurador Geral de Justiça

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

EMENTA: Ação direta de inconstitucionalidade. Lei Complementar nº 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



Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

SECRETARIA JURÍDICA

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. 50, "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, 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,



Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

SECRETARIA JURÍDICA

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

Andréa Ganelli Ludovico
Chefe da Seção de Assuntos Jurídicos

De acordo:

Marcia Pegorelli Antunes
MÁRCIA PEGORELLI ANTUNES
Secretária Jurídica



Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

COMISSÃO DE JUSTIÇA

SOBRE: o Projeto de Lei nº 23/2011, de autoria da Comissão de Habitação e Regularização Fundiária, que dispõe sobre alterações da Lei nº 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.

Conforme o Art. 51 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Sorocaba, indico para relator deste Projeto o Vereador José Francisco Martinez, que deverá observar o § 1º devendo emitir seu parecer conforme os §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

S/C., 10 de março de 2011.


ANSELMO ROLIM NETO
Presidente da Comissão





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº COMISSÃO DE JUSTIÇA
RELATOR: Vereador José Francisco Martinez
PL 23/2011

Trata-se de Projeto de Lei de autoria da Comissão de Habitação e Regularização Fundiária, que *"Dispõe sobre alterações da Lei nº 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.*

De início, a proposição foi encaminhada à D. Secretaria Jurídica, para exame da matéria, quanto aos aspectos legais e constitucionais, que exarou parecer opinando pela ilegalidade do projeto (fls. 20/28).

Na seqüência de sua tramitação legislativa, vem, agora, a esta Comissão de Justiça para ser apreciada.

Procedendo à análise da propositura, constatamos que é atribuição do Poder Executivo instituir e regulamentar as Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) ou Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), nos termos da Lei 8.181/2007, que *"Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba e dá outras providências"*, da qual destacamos o seguinte dispositivo:

"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 par a Habitação, com os seguintes objetivos:

I - Promover a regularização fundiária em assentamentos irregulares nos termos da Legislação Federal pertinente;

II - Promover a execução de habitações de baixo custo."

Dessa forma, sendo a matéria de iniciativa reservada ao Chefe do Poder Executivo, conforme estabelece a Lei nº 8.181/2007, o presente PL padece de ilegalidade.

S/C., 10 de março de 2011.

JOSÉ FRANCISCO MARTINEZ
 Membro-Relator

JOSÉ ANTONIO CALDINI CRESPO
 Membro

A Favor
 do projeto





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

COMISSÃO DE ECONOMIA, FINANÇAS, ORÇAMENTO E PARCERIAS

SOBRE: o Projeto de Lei nº 23/2011, de autoria da Comissão de Habitação e Regularização Fundiária, que dispõe sobre alterações da Lei nº 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.

Pela aprovação.

S/C., 10 de março de 2011.

JOSÉ FRANCISCO MARTINEZ

Membro

HÉLIO APARECIDO DE GODOY

Membro





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº COMISSÃO DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS

SOBRE: o Projeto de Lei nº 23/2011, de autoria da Comissão de Habitação e Regularização Fundiária, que dispõe sobre alterações da Lei nº 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.

Pela aprovação.

S/C., 10 de março de 2011.


GERVINO GONÇALVES
Presidente


ANTONIO CARLOS SILVANO
Membro



FRANCISCO MOKO YABIKU
Membro



1ª DISCUSSÃO 20.15/2011

APROVADO REJEITADO

EM 24 / 03 / 2011

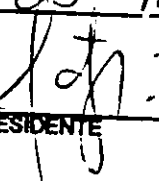


PRESIDENTE

2ª DISCUSSÃO 20.16/2011

APROVADO REJEITADO

EM 29 / 03 / 2011



PRESIDENTE

*com como
as emendas
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
e 8/ comissão
de Fidei.*



Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

33

OK

Nº

EMENDA Nº 01 do PL 23/2011

MODIFICATIVA ADITIVA SUPRESSIVA RESTRITIVA

Acrescenta os itens 51, 52, 53 e 54 ao parágrafo 5º do art. 5º do Projeto de Lei nº 8.451/2011, constante do art. 1º do Projeto de Lei nº 23/2011, com a seguinte redação:

"Art. 5º ...

§ 5º ...

- 51) Vila Conceição (Rua Lúcio Lázaro Diniz);
- 52) Vila São João (Brigadeiro Tobias);
- 53) Vila Tupã II;
- 54) Brigadeiro Tobias (Av. Bandeirantes, Rua Benedito Corrêa e Rua Victor Gomes Corrêa)."

S/S., 22 de março de 2011.

Geraldo Reis
Vereador





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

EMENDA Nº 02

AO PL 23/2011

MODIFICATIVA ADITIVA SUPRESSIVA RESTRITIVA

Art. 1º. Altera o §4º e acresce §6º ao art. 12 da Lei 8451/2008, com a seguinte redação.

"Art. 12.

§ 4º Até que se elabore o plano de urbanização e de regularização fundiária, previsto no art. 1º, as obras relativas a construção, reforma ou ampliação de residência unifamiliar ou de salões comerciais de até dois pavimentos, nas áreas declaradas como AEIS ou ZEIS, será concedido alvará especial de construção, com isenção de impostos ou taxas municipais, a serem autorizadas pela Área de Regularização Fundiária, na forma da legislação municipal pertinente. (NR)

§6º A Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos, por meio da Área de Regularização fundiária e programa "Casa Legal", fará a análise e dará parecer aos pedidos de ligação de água e esgoto nos imóveis pertencentes às AEIS, observando os artigos 6º e 7º da Lei nº 8451 de 05 de maio de 2008".

S/S., 28 de março de 2011.

HÉLIO GODOY

Vereador / Presidente da Comissão

ROZENDO DE OLIVEIRA

Vereador / Membro da Comissão

ANSELMO ROLIM NETO

Vereador / Membro da Comissão

BENEDITO DE JESUS OLERIANO

Vereador / Membro da Comissão

IZIDIO DE BRITO CORREIA

Vereador / Membro da Comissão





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

35
OK

Nº

EMENDA Nº 03 AO PL 23/2011

MODIFICATIVA ADITIVA SUPRESSIVA RESTRITIVA

Art. 1º. Altera os §§ 1º e 2º do art. 15 da Lei 8451/2008, com a seguinte redação.

Art. 15.

§1º O Município, nos termos da Lei Orgânica Municipal, fica autorizado a prestar assessoria técnica urbanística, com fornecimento de planialmetria, topografia, georrefenciamento e levantamento planialtrimétrico individual dos lotes e global das áreas a serem regularizadas em imóveis particulares, no âmbito do Programa Municipal de Regularização Fundiária; (NR)

§2º. Os trabalhos de assessoria jurídica deverão ser realizados pela municipalidade, que desde já fica autorizada a formalizar convênio com a Defensoria Pública Estadual, OAB - Ordem dos Advogados do Brasil, Cooperativas Habitacionais, Associações de Moradores, Fundações, Organizações Sociais, Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público ou outras Associações Cíveis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária, a fim de garantir aos menos favorecidos o direito à titularidade de seus imóveis". (NR)

S/S., 28 de março de 2011.


HÉLIO GODOY

Vereador / Presidente da Comissão


ROZENDO DE OLIVEIRA

Vereador / Membro da Comissão


ANSELMO ROLIM NETO
Vereador / Membro da Comissão


BENEDITO DE JESUS OLERIANO
Vereador / Membro da Comissão


IZIDIO DE BRITO CORREIA
Vereador / Membro da Comissão





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

EMENDA Nº 04

AO PL 23/2011

MODIFICATIVA ADITIVA SUPRESSIVA RESTRITIVA

Art. 2º Altera o art. 21 da Lei Municipal 8451/2008, que comporá o Capítulo V, "DA AUTORIZAÇÃO DE USO PARA FINS COMERCIAIS", com a seguinte redação:

"

CAPÍTULO V DA AUTORIZAÇÃO DE USO PARA FINS COMERCIAIS

Art. 21 - O Poder Público Municipal concederá autorização de uso àquele que possuir como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, imóvel público situado em área urbana do Município, utilizando-o para fins comerciais.

§ 1º - A autorização de uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita ou onerosa.

§ 2º - O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contando que ambas sejam contínuas.

S/S., 28 de março de 2011.

HÉLIO GODOY

Vereador / Presidente da Comissão

ROZENDO DE OLIVEIRA

Vereador / Membro da Comissão

ANSELMO ROLIM NETO
Vereador / Membro da Comissão

BENEDITO DE JESUS OLERIANO
Vereador / Membro da Comissão

IZIDIO DE BRITO CORREIA
Vereador / Membro da Comissão





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

37
OK

Nº

EMENDA Nº 05 AO PL 23/2011

MODIFICATIVA ADITIVA SUPRESSIVA RESTRITIVA

Art. 2º Acresce o art. 21-A à Lei Municipal 8451/2008, com a seguinte redação:

“

Art. 21-A - Os comércios ou templos religiosos, já consolidados nas áreas de Interesse social, deverão observar a legislação tributária, urbanística, ambiental, sanitária e de segurança e estabilidade das edificações, além de demais normas que regem a atividade ou o uso pretendido, ficando sujeitos também a licenciamento ou autorização prévios dos órgãos competentes de quaisquer das esferas da federação ou à apresentação de documentos pertinentes por eles emitidos, quando estas exigências forem legalmente previstas.

Parágrafo único. As licenças ou autorizações referidas no caput, quando de competência do Município, dependerão de anuência prévia do órgão de controle urbano municipal.

S/S., 28 de março de 2011.


HÉLIO GODOY

Vereador / Presidente da Comissão


ROZENDO DE OLIVEIRA

Vereador / Membro da Comissão


ANSELMO BOLIM NETO
Vereador / Membro da Comissão


BENEDITO DE JESUS OLERIANO
Vereador / Membro da Comissão


IZIDIO DE BRITO CORREIA
Vereador / Membro da Comissão





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

38

OK

Nº

EMENDA Nº 06 AO PL 23/2011

MODIFICATIVA ADITIVA SUPRESSIVA RESTRITIVA


Art. 2º Acresce o art. 21-B à Lei Municipal 8451/2008, com a seguinte redação:

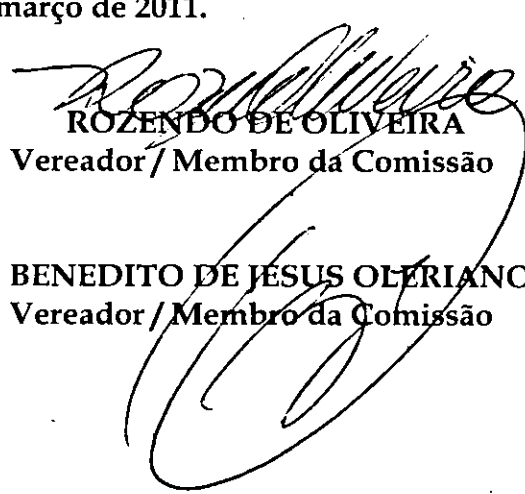
“

Art. 21-B - Nas áreas de Especial Interesse Social, os imóveis utilizados para fins comerciais, cujos empreendimentos não possuam inscrição municipal, o Município elaborará regulamento, visando implementar os meios necessários para simplificação dos procedimentos de registro de empresas, nos termos da Lei Municipal 9449/2011- Microempresas.

Parágrafo único. Ficarão suspensos os processos administrativos de imposição de penalidade aos comércios não regularizados, na forma da presente Lei, excetuando-se as atividades perigosas e de risco à saúde pública.

S/S., 28 de março de 2011.


HELIO GODOY
Vereador / Presidente da Comissão


ROZENDO DE OLIVEIRA
Vereador / Membro da Comissão


ANSELMO BOLIM NETO
Vereador / Membro da Comissão


BENEDITO DE JESUS OLERIANO
Vereador / Membro da Comissão


IZIDIO DE BRITO CORREIA
Vereador / Membro da Comissão







Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

30
OK

Nº

EMENDA Nº 07 AO PL 23/2011

MODIFICATIVA ADITIVA SUPRESSIVA RESTRITIVA

Art. 2º Acresce o art. 21-C à Lei Municipal 8451/2008, com a seguinte redação:

“.....”

Art. 21-C - Será concedido pela municipalidade, alvará de funcionamento provisório às micro e pequenas empresas e ao microempreendedor individual, localizadas em ZEIS, AEIS ou em áreas reconhecidas como objeto de regularização fundiária, declarados pela Área de Regularização Fundiária.

Parágrafo único. O Município deverá implementar, a partir da publicação da presente Lei, condições técnicas para a concessão do alvará de funcionamento, excluída a exigência de inscrição cadastral de IPTU, podendo o munícipe apresentar quadro de área, por tratar-se de AEIS.”

S/S., 28 de março de 2011.


HELIO GODOY

Vereador / Presidente da Comissão


ROZENDO DE OLIVEIRA

Vereador / Membro da Comissão


ANSELMO KOLIM NETO

Vereador / Membro da Comissão


BENEDITO DE JESUS OLERIANO

Vereador / Membro da Comissão


IZIDIO DE BRITO CORRÊIA

Vereador / Membro da Comissão





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

90

OK

Nº

EMENDA Nº 08 AO PL 23/2011

MODIFICATIVA ADITIVA SUPRESSIVA RESTRITIVA

Art. 2º Acresce o art. 21-D à Lei Municipal 8451/2008, com a seguinte redação:

“

Art. 21-D – Para a concessão do alvará de funcionamento, deverá ser observado o grau de risco do empreendimento.”

S/S., 28 de março de 2011.


HELIO GODOY

Vereador / Presidente da Comissão


ROZENDO DE OLIVEIRA

Vereador / Membro da Comissão


ANSELMO BOLIM NETO

Vereador / Membro da Comissão

BENEDITO DE JESUS OLERIANO

Vereador / Membro da Comissão


IZIDIO DE BRITO CORREIA

Vereador / Membro da Comissão





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

COMISSÃO DE JUSTIÇA

SOBRE: a Emenda nº 01 ao Projeto de Lei nº 23/2011, de autoria da Comissão de Habitação e Regularização Fundiária, que dispõe sobre alterações da Lei nº 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.

A Emenda em análise é da autoria do nobre Vereador José Geraldo Reis Viana e pretende acrescentar mais 4 áreas a serem declaradas como Áreas de Especial Interesse Social e passíveis de regularização fundiária.


Ocorre que é atribuição do Poder Executivo instituir e regulamentar as Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) ou Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), nos termos do art. 39 da Lei nº 8.181/2007 (Plano Diretor).

Dessa forma, sendo a matéria de iniciativa reservada ao Chefe do Poder Executivo, conforme estabelece a Lei nº 8.181/2007, a presente emenda padece de ilegalidade.

S/C., 29 de março de 2011.


JOSÉ ANTONIO CALDINI CRESPO
Membro


JOSÉ FRANCISCO MARTINEZ
Membro

A favor da emenda






Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

COMISSÃO DE JUSTIÇA

SOBRE: as Emendas nº 02 a 08 ao Projeto de Lei nº 23/2011, de autoria da Comissão de Habitação e Regularização Fundiária, que dispõe sobre alterações da Lei nº 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.

As Emendas em análise são da autoria da Comissão de Habitação e Regularização Fundiária e padecem de ilegalidade nos seguintes termos:

É atribuição do Poder Executivo instituir e regulamentar as Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) ou Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), nos termos do art. 39 da Lei nº 8.181/2007 (Plano Diretor).

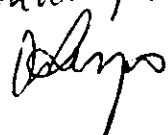
Nota-se, ainda, que o pretendido nas emendas implica em ingerência nas atribuições dos órgãos subordinados ao Poder Executivo e interfere em sua organização administrativa, invadindo, assim, competência privativa do Sr. Prefeito, nos termos dos arts. 38, IV e 61, II e VIII da LOMS.

Dessa forma, sendo a matéria de iniciativa reservada ao Chefe do Poder Executivo, conforme estabelece a Lei nº 8.181/2007 e a LOMS, as emendas de nº a padecem de ilegalidade.

S/C., 29 de março de 2011.


JOSÉ ANTONIO CALDINI CRESPO
Membro


JOSÉ FRANCISCO MARTINEZ
Membro

A Favor das emendas.






Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº . COMISSÃO DE ECONOMIA, FINANÇAS, ORÇAMENTO E PARCERIAS

SOBRE: as Emendas de nº 01 a 08 ao PL 23/2011, de autoria da Comissão de Habitação e Regularização Fundiária, que dispõe sobre alterações da Lei nº 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.

Pela aprovação.

S/C., 29 de março de 2011.

JOSÉ FRANCISCO MARTINEZ

Membro

HÉLIO APARECIDO DE GODOY

Membro





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº COMISSÃO DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS

SOBRE: as Emendas nº 01 a 08 ao Projeto de Lei nº 23/2011, de autoria da Comissão de Habitação e Regularização Fundiária, que dispõe sobre alterações da Lei nº 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.

Pela aprovação.

S/C., 29 de março de 2011.

GERVINO GONÇALVES
Presidente

ANTONIO CARLOS SILVANO
Membro

FRANCISCO MOKO YABIKU
Membro





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

COMISSÃO DE REDAÇÃO - PL n. 23/2011

Nº

SOBRE: Dispõe sobre alterações da Lei nº 8.451/2008 que dispõe o Plano de Urbanização e de Regularização Fundiária e Urbanística, das Zonas ou Áreas Especiais de Interesse Social e dá outras providências.

Esta comissão apresenta a seguinte redação:

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta:

Art. 1º Altera o §4º, acresce o §5º e itens de 01 a 54; acresce o §6º, todos do art. 5º; acresce §3º ao art. 7º, todos da Lei nº 8.451/2008, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º ...

§ 1º...

§ 2º...

§ 3º...

§ 4º *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 a construção de habitação de interesse social.*

§ 5º *Ficam declaradas como Áreas de Especial Interesse Social e passíveis de regularização fundiária, todos os assentamentos e ocupações informais já consolidados, em imóveis públicos ou privados, bem como os empreendimentos habitacionais irregulares no 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 do art. 71 da Lei Federal nº 11.977/2009, notadamente:*

- 1) Jardim Ipiranga
- 2) Jardim Refúgio;
- 3) Quintais do Imperador I e II;
- 4) Jardim Santo André I e II;
- 5) Jardim Cruz de Ferro;
- 6) Jardim Baronesa;
- 7) Jardim Aeroporto;
- 8) Jardim Abatiá;
- 9) Vila Barão (antiga área do ITESP)
- 10) Conjunto São Joaquim;
- 11) Jardim Nova Esperança (antiga área do ITESP e URBES);
- 12) Jardim Umberto de Campos;
- 13) Vila Helena (Aeroporto);





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

- 14) Jardim Gualberto Moreira;
- 15) Aparecidinha (Centro/ Cúria);
- 16) Jardim Iporanga I e II (Hollingsworth);
- 17) Jardim Itapemirim;
- 18) Jardim Real (Cedrinho);
- 19) Vila Barão (Embriões, Av. Mario Covas);
- 20) Retiro São João;
- 21) Parque São Bento II;
- 22) Parque das Laranjeiras;
- 23) Parque Vitória Régia III;
- 24) Parque do Carmo;
- 25) Jardim Bela Vista;
- 26) Jardim dos Dálnatas;
- 27) Jardim Novo Horizonte;
- 28) Jardim Guadalupe;
- 29) Jardim Yaya;
- 30) Jardim Itanguá I e II;
- 31) Jardim São Marcos I e II;
- 32) Jardim Monteiro;
- 33) Vila Isadora (Brigadeiro Tobias);
- 34) Jardim Vitória Ville;
- 35) Conjunto Ana Maria Leme;
- 36) Residencial Ipatinga;
- 37) Parque dos Eucaliptos;
- 38) Parque São Bento (PG);
- 39) Bairro Jacutinga;
- 40) Jardim Marli;
- 41) Jardim Excelsior;
- 42) Jardim Nogueira;
- 43) Jardim Europa (área na Alameda Itália e adjacências);
- 44) Conjunto Ana Paula Eleutério (Habiteto);
- 45) Vila Astúrias (Brigadeiro Tobias);
- 46) Vila Nova Sorocaba;
- 47) Vila Colorau I e II;
- 48) Vila Zacarias;
- 49) Vila João Romão;
- 50) Vila Sabiá,
- 51) Vila Conceição (Rua Lúcio Lázaro Diniz);
- 52) Vila São João (Brigadeiro Tobias);
- 53) Vila Tupã II;
- 54) Brigadeiro Tobias (Av. Bandeirantes, Rua Benedito Corrêa e Rua

Victor Gomes Corrêa).

46
/





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

§ 6º O Poder Executivo Municipal, para as áreas citadas no parágrafo anterior, 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."

"Art. 7º...

§1º...

§2º...

§3º As famílias que habitarem as áreas definidas no presente artigo terão prioridade absoluta para afastar a condição de risco, sendo remanejadas aos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social ou, provisoriamente, receberão auxílio moradia previsto em Lei, mediante avaliação da Defesa Civil e Serviço Social do Município." (NR)

Art. 2º Dá nova redação ao art. 12 e §§ 1º e 4º, acresce o §§ 5º e 6º; acresce o §3º ao art. 13; altera o inciso III e acresce o inciso IV ao art. 14; dá nova redação aos §§ 1º e 2º do art. 15 e altera o art. 17, todos da Lei nº 8.451/2008, com a seguinte redação:

"Art. 12. O Executivo Municipal deverá, a partir do estabelecimento da ZEIS ou AEIS, elaborar o Plano de urbanização e de regularização fundiária, previsto no art. 1º, com a finalidade de traçar obras e intervenções, vias de acesso e circulação, espaços de uso comum e lazer, espaços destinados a equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º O plano de urbanização e de regularização fundiária deverá ser criado especificamente para cada conjunto de moradia a serem regularizados e deverá atender as normas estabelecidas pelos órgãos da Administração Pública Municipal, Estadual, Federal e concessionárias de serviços. (NR)

§ 2º...

§ 3º...

§ 4º Até que se elabore o plano de urbanização e de regularização fundiária, previsto no art. 1º, as obras relativas a construção, reforma ou ampliação de residência unifamiliar ou de salões comerciais de até dois pavimentos, nas áreas declaradas como AEIS ou ZEIS, será concedido alvará especial de construção, com isenção de impostos ou taxas municipais, a serem autorizadas pela Área de Regularização Fundiária, na forma da legislação municipal pertinente.(NR)

§ 5º Nas áreas de Especial: Interesse Social, 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."(NR)

§6º A Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos, por meio da Área de Regularização fundiária e programa "Casa Legal", fará a análise e dará parecer aos





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

pedidos de ligação de água e esgoto nos imóveis pertencentes às AEIS, observando os arts. 6º e 7º da Lei nº 8451, de 05 de maio de 2008." (NR)

Nº

"Art. 13. ...

§ 1º...

§ 2º...

§3º *Atendidas as peculiaridades de cada ZEIS ou AEIS, deverão ser detalhadas as especificações mínimas e máximas de cada lote, bem como suas testadas (frente), por meio de Decreto."* (NR)

"Art. 14. ...

I - ...

II - ...

III - *que, ultrapassando a renda familiar, seja morador há no mínimo, 5 (cinco) anos na área, submetendo-se cada caso à análise socioeconômica e aprovação pela Área de Regularização Fundiária, (NR)*

IV - *os templos religiosos, comércios e demais imóveis com destinação não residencial, serão concedidos mediante ato administrativo próprio."* (NR)

"Art. 15. ...

§1º *O Município, nos termos da Lei Orgânica Municipal, fica autorizado a prestar assessoria técnica urbanística, com fornecimento de planialmetria, topografia, georrefenciamento e levantamento planialtrimétrico individual dos lotes e global das áreas a serem regularizadas em imóveis particulares, no âmbito do Programa Municipal de Regularização Fundiária. (NR)*

§2º *Os trabalhos de assessoria jurídica deverão ser realizados pela municipalidade, que desde já fica autorizada a formalizar convênio com a Defensoria Pública Estadual, OAB - Ordem dos Advogados do Brasil, Cooperativas Habitacionais, Associações de Moradores, Fundações, Organizações Sociais, Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, ou outras Associações Cívicas que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária, a fim de garantir aos menos favorecidos o direito à titularidade de seus imóveis". (NR)*

"Art. 17. *O Poder Executivo Municipal 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, sem embargo no atendimento às disposições contidas no art. 167 e seguintes da Lei Federal nº 6.015/73 e demais legislações existentes no tocante ao registro imobiliário."* (NR)..



Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Art. 3º Acrescenta o Capítulo IV-A "DA AUTORIZAÇÃO DE USO PARA FINS COMERCIAIS" e artigos na Lei Municipal nº 8451/2008, com a seguinte redação:

Nº

"CAPÍTULO IV-A DA AUTORIZAÇÃO DE USO PARA FINS COMERCIAIS

Art. 21-A. O Poder Público Municipal concederá autorização de uso àquele que possuir como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, imóvel público situado em área urbana do Município, utilizando-o para fins comerciais.

§ 1º A autorização de uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita ou onerosa.

§ 2º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contando que ambas sejam contínuas."

"Art. 21-B - Os comércios ou templos religiosos, já consolidados nas áreas de Interesse social, deverão observar a legislação tributária, urbanística, ambiental, sanitária e de segurança e estabilidade das edificações, além de demais normas que regem a atividade ou o uso pretendido, ficando sujeitos também a licenciamento ou autorização prévios dos órgãos competentes de quaisquer das esferas da federação ou à apresentação de documentos pertinentes por eles emitidos, quando estas exigências forem legalmente previstas.

Parágrafo único. As licenças ou autorizações referidas no caput, quando de competência do Município, dependerão de anuência prévia do órgão de controle urbano municipal."

"Art. 21-C - Nas áreas de Especial Interesse Social, os imóveis utilizados para fins comerciais, cujos empreendimentos não possuam inscrição municipal, o Município elaborará regulamento, visando implementar os meios necessários para simplificação dos procedimentos de registro de empresas, nos termos da Lei Municipal 9449/2011- Microempresas.

Parágrafo único. Ficarão suspensos os processos administrativos de imposição de penalidade aos comércios não regularizados, na forma da presente Lei, excetuando-se as atividades perigosas e de risco à saúde pública."

"Art. 21-D - Será concedido pela municipalidade, alvará de funcionamento provisório às micro e pequenas empresas e ao microempreendedor individual, localizadas em ZEIS, AEIS ou em áreas reconhecidas como objeto de regularização fundiária, declarados pela Área de Regularização Fundiária.



Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

Parágrafo único. O Município deverá implementar, a partir da publicação da presente Lei, condições técnicas para a concessão do alvará de funcionamento, excluída a exigência de inscrição cadastral de IPTU, podendo o munícipe apresentar quadro de área, por tratar-se de AEIS."

"Art. 21-E - Para a concessão do alvará de funcionamento, deverá ser observado o grau de risco do empreendimento."

Art. 4º As despesas com a execução da presente Lei correrão por conta de verba orçamentária própria.

Art. 5º Ficam expressamente revogados o art. 10 e o inciso I do § 4º do art. 12 da Lei Municipal nº 8451/2008.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

S/C., 01 de abril de 2011:


ROZENDO DE OLIVEIRA
Presidente


LUIS SANTOS PEREIRA FILHO
Membro


ANTONIO CARLOS SILVANO
Membro

Rosa/



50v

DISCUSSÃO ÚNICA SO. 22/200

APROVADO REJEITADO

EM 19.04.2001



PRESIDENTE



51
Câmara Municipal de Sorocaba
Estado de São Paulo

Nº 0249

Sorocaba, 19 de abril de 2011.

Excelentíssimo Senhor,

Estamos encaminhando a Vossa Excelência, o Autógrafos nº 90/2011, ao Projeto de Lei nº 23/2011, já aprovado em definitivo por este Legislativo.

Sendo só o que nos apresenta para o momento, subscrevemo-nos,

Atenciosamente

MÁRIO MARTE MARINHO JÚNIOR
Presidente

Ao
Excelentíssimo Senhor
DOUTOR VITOR LIPPI
Digníssimo Prefeito Municipal
SOROCABA

rosa.-





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

AUTÓGRAFO Nº 90/2011

PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA

LEI Nº DE DE DE 2011

Dispõe sobre alterações da Lei nº 8.451/2008 que dispõe o Plano de Urbanização e de Regularização Fundiária e Urbanística, das Zonas ou Áreas Especiais de Interesse Social e dá outras providências.

PROJETO DE LEI Nº 23/2011 DA COMISSÃO DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta:

Art. 1º Altera o §4º, acresce o §5º e itens de 01 a 54; acresce o §6º, todos do art. 5º; acresce §3º ao art. 7º, todos da Lei nº 8.451/2008, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º ...

§ 1º...

§ 2º...

§ 3º...

§ 4º 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 a construção de habitação de interesse social.

§ 5º Ficam declaradas como Áreas de Especial Interesse Social e passíveis de regularização fundiária, todos os assentamentos e ocupações informais já consolidados, em imóveis públicos ou privados, bem como os empreendimentos habitacionais irregulares no 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 do art. 71 da Lei Federal nº 11.977/2009, notadamente:

- 1) Jardim Ipiranga
- 2) Jardim Refúgio;
- 3) Quintais do Imperador I e II;
- 4) Jardim Santo André I e II;
- 5) Jardim Cruz de Ferro;
- 6) Jardim Baronesa;





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

- 7) Jardim Aeroporto;
- 8) Jardim Abatiá;
- 9) Vila Barão (antiga área do ITESP)
- 10) Conjunto São Joaquim;
- 11) Jardim Nova Esperança (antiga área do ITESP e URBES);
- 12) Jardim Umberto de Campos;
- 13) Vila Helena (Aeroporto);
- 14) Jardim Gualberto Moreira;
- 15) Aparecidinha (Centro/ Cúria);
- 16) Jardim Iporanga I e II (Hollingsworth);
- 17) Jardim Itapemirim;
- 18) Jardim Real (Cedrinho);
- 19) Vila Barão (Embriões, Av. Mario Covas);
- 20) Retiro São João;
- 21) Parque São Bento II;
- 22) Parque das Laranjeiras;
- 23) Parque Vitória Régia III;
- 24) Parque do Carmo;
- 25) Jardim Bela Vista;
- 26) Jardim dos Dálmatas;
- 27) Jardim Novo Horizonte;
- 28) Jardim Guadalupe;
- 29) Jardim Yaya;
- 30) Jardim Itanguá I e II;
- 31) Jardim São Marcos I e II;
- 32) Jardim Monteiro;
- 33) Vila Isadora (Brigadeiro Tobias);
- 34) Jardim Vitória Ville;
- 35) Conjunto Ana Maria Leme;
- 36) Residencial Ipatinga;
- 37) Parque dos Eucaliptos;
- 38) Parque São Bento (PG);
- 39) Bairro Jacutinga;
- 40) Jardim Marli;
- 41) Jardim Excelsior;
- 42) Jardim Nogueira;
- 43) Jardim Europa (área na Alameda Itália e adjacências);
- 44) Conjunto Ana Paula Eleutério (Habiteto);
- 45) Vila Astúrias (Brigadeiro Tobias);
- 46) Vila Nova Sorocaba;
- 47) Vila Colorau I e II;
- 48) Vila Zacarias;
- 49) Vila João Romão;
- 50) Vila Sabiá;
- 51) Vila Conceição (Rua Lúcio Lázaro Diniz);
- 52) Vila São João (Brigadeiro Tobias);
- 53) Vila Tupã II;
- 54) Brigadeiro Tobias (Av. Bandeirantes, Rua Benedito Corrêa e Rua

Victor Gomes Corrêa).





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

§ 6º O Poder Executivo Municipal, para as áreas citadas no parágrafo anterior, 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."

"Art. 7º ...

§1º ...

§2º ...

§3º As famílias que habitarem as áreas definidas no presente artigo terão prioridade absoluta para afastar a condição de risco, sendo remanejadas aos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social ou, provisoriamente, receberão auxílio moradia previsto em Lei, mediante avaliação da Defesa Civil e Serviço Social do Município." (NR)

Art. 2º Dá nova redação ao art. 12 e §§ 1º e 4º, acresce o §§ 5º e 6º; acresce o §3º ao art. 13; altera o inciso III e acresce o inciso IV ao art. 14; dá nova redação aos §§ 1º e 2º do art. 15 e altera o art. 17, todos da Lei nº 8.451/2008, com a seguinte redação:

"Art. 12. O Executivo Municipal deverá, a partir do estabelecimento da ZEIS ou AEIS, elaborar o Plano de urbanização e de regularização fundiária, previsto no art. 1º, com a finalidade de traçar obras e intervenções, vias de acesso e circulação, espaços de uso comum e lazer, espaços destinados a equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º O plano de urbanização e de regularização fundiária deverá ser criado especificamente para cada conjunto de moradia a serem regularizados e deverá atender as normas estabelecidas pelos órgãos da Administração Pública Municipal, Estadual, Federal e concessionárias de serviços. (NR)

§ 2º ...

§ 3º ...

§ 4º Até que se elabore o plano de urbanização e de regularização fundiária, previsto no art. 1º, as obras relativas a construção, reforma ou ampliação de residência unifamiliar ou de salões comerciais de até dois pavimentos, nas áreas declaradas como AEIS ou ZEIS, será concedido alvará especial de construção, com isenção de impostos ou taxas municipais, a serem autorizadas pela Área de Regularização Fundiária, na forma da legislação municipal pertinente.(NR)

§ 5º Nas áreas de Especial: Interesse Social, 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."(NR)

§6º A Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos, por meio da Área de Regularização fundiária e programa "Casa Legal", fará a análise e dará parecer aos pedidos de ligação de água e esgoto nos imóveis pertencentes às AEIS, observando os arts. 6º e 7º da Lei nº 8451, de 05 de maio de 2008."(NR)

"Art. 13. ...

§ 1º ...

§ 2º ...





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

§3º *Atendidas as peculiaridades de cada ZEIS ou AEIS, deverão ser detalhadas as especificações mínimas e máximas de cada lote, bem como suas testadas (frente), por meio de Decreto.* (NR)

"Art. 14. ...

I - ...

II - ...

III - *que, ultrapassando a renda familiar, seja morador há no mínimo, 5 (cinco) anos na área, submetendo-se cada caso à análise socioeconômica e aprovação pela Área de Regularização Fundiária,* (NR)

IV - *os templos religiosos, comércios e demais imóveis com destinação não residencial, serão concedidos mediante ato administrativo próprio.* (NR)

"Art. 15. ...

§1º *O Município, nos termos da Lei Orgânica Municipal, fica autorizado a prestar assessoria técnica urbanística, com fornecimento de planialmetria, topografia, georrefenciamento e levantamento planialtrimétrico individual dos lotes e global das áreas a serem regularizadas em imóveis particulares, no âmbito do Programa Municipal de Regularização Fundiária.* (NR)

§2º *Os trabalhos de assessoria jurídica deverão ser realizados pela municipalidade, que desde já fica autorizada a formalizar convênio com a Defensoria Pública Estadual, OAB - Ordem dos Advogados do Brasil, Cooperativas Habitacionais, Associações de Moradores, Fundações, Organizações Sociais, Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público ou outras Associações Cívicas que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária, a fim de garantir aos menos favorecidos o direito à titularidade de seus imóveis".* (NR)

"Art. 17. *O Poder Executivo Municipal 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, sem embargo no atendimento às disposições contidas no art. 167 e seguintes da Lei Federal nº 6.015/73 e demais legislações existentes no tocante ao registro imobiliário.* (NR).

Art. 3º *Acrescenta o Capítulo IV-A "DA AUTORIZAÇÃO DE USO PARA FINS COMERCIAIS" e artigos na Lei Municipal nº 8451/2008, com a seguinte redação:*

"CAPÍTULO IV-A DA AUTORIZAÇÃO DE USO PARA FINS COMERCIAIS

Art. 21-A. *O Poder Público Municipal concederá autorização de uso àquele que possuir como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, imóvel público situado em área urbana do Município, utilizando-o para fins comerciais.*





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

56

Nº

§ 1º A autorização de uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita ou onerosa.

§ 2º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contando que ambas sejam contínuas."

"Art. 21-B - Os comércios ou templos religiosos, já consolidados nas áreas de Interesse social, deverão observar a legislação tributária, urbanística, ambiental, sanitária e de segurança e estabilidade das edificações, além de demais normas que regem a atividade ou o uso pretendido, ficando sujeitos também a licenciamento ou autorização prévios dos órgãos competentes de quaisquer das esferas da federação ou à apresentação de documentos pertinentes por eles emitidos, quando estas exigências forem legalmente previstas.

Parágrafo único. As licenças ou autorizações referidas no caput, quando de competência do Município, dependerão de anuência prévia do órgão de controle urbano municipal."

"Art. 21-C - Nas áreas de Especial Interesse Social, os imóveis utilizados para fins comerciais, cujos empreendimentos não possuam inscrição municipal, o Município elaborará regulamento, visando implementar os meios necessários para simplificação dos procedimentos de registro de empresas, nos termos da Lei Municipal 9449/2011- Microempresas.

Parágrafo único. Ficarão suspensos os processos administrativos de imposição de penalidade aos comércios não regularizados, na forma da presente Lei, excetuando-se as atividades perigosas e de risco à saúde pública."

"Art. 21-D - Será concedido pela municipalidade, alvará de funcionamento provisório às micro e pequenas empresas e ao microempreendedor individual, localizadas em ZEIS, AEIS ou em áreas reconhecidas como objeto de regularização fundiária, declarados pela Área de Regularização Fundiária.

Parágrafo único. O Município deverá implementar, a partir da publicação da presente Lei, condições técnicas para a concessão do alvará de funcionamento, excluída a exigência de inscrição cadastral de IPTU, podendo o munícipe apresentar quadro de área, por tratar-se de AEIS."

"Art. 21-E - Para a concessão do alvará de funcionamento, deverá ser observado o grau de risco do empreendimento."

Art. 4º As despesas com a execução da presente Lei correrão por conta de verba orçamentária própria.

Art. 5º Ficam expressamente revogados o art. 10 e o inciso I do § 4º do art. 12 da Lei Municipal nº 8451/2008.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

“MUNICÍPIO DE SOROCABA” 29 DE ABRIL DE 2011 / Nº 1.473

FOLHA 01 DE 04

LEI Nº 9.547, DE 27 DE ABRIL DE 2011.

(Dispõe sobre alterações da Lei nº 8.451/2008 que dispõe o Plano de Urbanização e de Regularização Fundiária e Urbanística, das Zonas ou Áreas Especiais de Interesse Social e dá outras providências).

Projeto de Lei nº 23/2011 - autoria da COMISSÃO DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

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

Art. 1º Altera o §4º, acresce o §5º e itens de 01 a 54; acresce o §6º, todos do art. 5º; acresce §3º ao art. 7º, todos da Lei nº 8.451/2008, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º ...

§1º ...

§2º ...

§3º ...

§4º 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 a construção de habitação de interesse social. (NR)

§5º Ficam declaradas como Áreas de Especial Interesse Social e passíveis de regularização fundiária, todos os assentamentos e ocupações informais já consolidados, em imóveis públicos ou privados, bem como os empreendimentos habitacionais irregulares no 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 do art. 71 da Lei Federal nº 11.977/2009, notadamente:

- 1) Jardim Ipiranga
- 2) Jardim Refúgio;
- 3) Quintais do Imperador I e II;
- 4) Jardim Santo André I e II;
- 5) Jardim Cruz de Ferro;
- 6) Jardim Baronesa;
- 7) Jardim Aeroporto;
- 8) Jardim Abatiá;
- 9) Vila Barão (antiga área do ITESP)
- 10) Conjunto São Joaquim;
- 11) Jardim Nova Esperança (antiga área do ITESP e URBES);
- 12) Jardim Umberto de Campos;
- 13) Vila Helena (Aeroporto);
- 14) Jardim Gualberto Moreira;
- 15) Aparecidinha (Centro/Cúria);
- 16) Jardim Iporanga I e II (Hollingsworth);
- 17) Jardim Itapemirim;
- 18) Jardim Real (Cedrinho);
- 19) Vila Barão (Embriões, Av. Mario Covas);
- 20) Retiro São João;
- 21) Parque São Bento II;
- 22) Parque das Laranjeiras;
- 23) Parque Vitória Régia III;
- 24) Parque do Carmo;
- 25) Jardim Bela Vista;
- 26) Jardim dos Dálmatas;
- 27) Jardim Novo Horizonte;
- 28) Jardim Guadalupe;
- 29) Jardim Yaya;
- 30) Jardim Itaguá I e II;
- 31) Jardim São Marcos I e II;
- 32) Jardim Monteiro;
- 33) Vila Isadora (Brigadeiro Tobias);
- 34) Jardim Vitória Ville;
- 35) Conjunto Ana Maria Leme;
- 36) Residencial Ipatinga;
- 37) Parque dos Eucaliptos;
- 38) Parque São Bento (PG);
- 39) Bairro Jacutinga;
- 40) Jardim Marli;
- 41) Jardim Excelsior;
- 42) Jardim Nogueira;
- 43) Jardim Europa (área na Alameda Itália e adjacências);
- 44) Conjunto Ana Paula Eleutério (Habíteo);
- 45) Vila Astúrias (Brigadeiro Tobias);
- 46) Vila Nova Sorocaba;
- 47) Vila Colorau I e II;
- 48) Vila Zacarias;
- 49) Vila João Romão;
- 50) Vila Sabiá,
- 51) Vila Conceição (Rua Lúcio Lázaro Diniz);
- 52) Vila São João (Brigadeiro Tobias);
- 53) Vila Tupã II;
- 54) Brigadeiro Tobias (Av. Bandeirantes, Rua Benedito Corrêa e Rua Victor Gomes Corrêa).

§6º O Poder Executivo Municipal, para as áreas citadas no parágrafo anterior, bem como aquelas incluídas 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.”

“Art. 7º ...

§1º ...

§2º ...

§3º As famílias que habitarem as áreas definidas no presente artigo terão prioridade absoluta para afastar a condição de risco, sendo remanejadas aos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social ou, provisoriamente, receberão auxílio moradia previsto em Lei, mediante avaliação da Defesa Civil e Serviço Social do Município.” (NR)

Art. 2º Dá nova redação ao art. 12 e §§ 1º e 4º, acresce o §§ 5º e 6º; acresce o §3º ao art. 13; altera o inciso III e acresce o inciso IV ao art. 14; dá nova redação aos §§ 1º e 2º do art. 15 e altera o art. 17, todos da Lei nº 8.451/2008, com a seguinte redação:

“Art. 12 O Executivo Municipal deverá, a partir do estabelecimento da ZEIS ou AEIS, elaborar o Plano de urbanização e de regularização fundiária, previsto no Art. 1º, com a finalidade de traçar obras e intervenções, vias de acesso e circulação, espaços de uso comum e lazer, espaços destinados a equipamentos urbanos e comunitários.

§1º O plano de urbanização e de regularização fundiária deverá ser criado especificamente para cada conjunto de moradia a serem regularizados e deverá atender as normas estabelecidas pelos órgãos da Administração Pública Municipal, Estadual, Federal e concessionárias de serviços. (NR)

§2º ...

§3º ...

§4º Até que se elabore o plano de urbanização e de regularização fundiária, previsto no art. 1º, as obras relativas a construção, reforma ou ampliação de residência unifamiliar ou de salões comerciais de até dois pavimentos, nas áreas declaradas como AEIS ou ZEIS, será concedido alvará especial de construção, com isenção de impostos ou taxas municipais, a serem autorizadas pela Área de Regularização Fundiária, na forma da legislação municipal pertinente. (NR)

§5º Nas áreas de Especial Interesse Social, 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.” (NR)

§6º A Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos, por meio da Área de Regularização fundiária e programa “Casa Legal”, fará a análise e dará parecer aos pedidos de ligação de água e esgoto nos imóveis pertencentes às AEIS, observando os Arts. 6º e 7º da Lei nº 8.451, de 05 de maio de 2008.” (NR)

“Art. 13 ...

§1º ...

§2º ...

§3º Atendidas as peculiaridades de cada ZEIS ou AEIS, deverão ser detalhadas as especificações mínimas e máximas de cada lote, bem como suas testadas (frente), por meio de Decreto.” (NR)

“Art. 14 ...

I - ...

II - ...

III - que, ultrapassando a renda familiar, seja morador há no mínimo, 5 (cinco) anos na área, submetendo-se cada caso à análise socioeconômica e aprovação pela Área de Regularização Fundiária. (NR)

IV - os templos religiosos, comércios e demais imóveis com destinação não residencial, serão concedidos mediante ato administrativo próprio.”

“Art. 15 ...

§1º O Município, nos termos da Lei Orgânica Municipal, fica autorizado a prestar assessoria técnica urbanística, com fornecimento de planialtimetria, topografia, georrefenciamento e levantamento planialtrimétrico individual dos lotes e global das áreas a serem regularizadas em imóveis particulares, no âmbito do Programa Municipal de Regularização Fundiária. (NR)

§2º Os trabalhos de assessoria jurídica deverão ser realizados pela municipalidade, que desde já fica autorizada a formalizar convênio com a Defensoria Pública Estadual, OAB - Ordem dos Advogados do Brasil, Cooperativas Habitacionais, Associações de Moradores, Fundações, Organizações Sociais, Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público ou outras Associações Cívicas que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária, a fim de garantir aos menos favorecidos o direito à titularidade de seus imóveis”. (NR)

“Art. 17 O Poder Executivo Municipal 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, sem embargo no atendimento às disposições contidas no art. 167 e seguintes da Lei Federal nº 6.015/73 e demais legislações existentes no tocante ao registro imobiliário.” (NR)

Art. 3º Acrescenta o Capítulo IV-A “DA AUTORIZAÇÃO DE USO PARA FINS COMERCIAIS” e artigos na Lei Municipal nº 8.451/2008, com a seguinte redação:

“CAPÍTULO IV-A
DA AUTORIZAÇÃO DE USO PARA FINS COMERCIAIS



Impresso foi confeccionado em papel 100% reciclado.

FS



Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

“MUNICÍPIO DE SOROCABA” 29 DE ABRIL DE 2011 / Nº 1.473

FOLHA 02 DE 04

Art. 21-A O Poder Público Municipal concederá autorização de uso àquele que possuir como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, imóvel público situado em área urbana do Município, utilizando-o para fins comerciais.

§1º A autorização de uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita ou onerosa.

§2º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contando que ambas sejam contínuas."

"Art. 21-B Os comércios ou templos religiosos, já consolidados nas áreas de Interesse social, deverão observar a legislação tributária, urbanística, ambiental, sanitária e de segurança e estabilidade das edificações, além de demais normas que regem a atividade ou o uso pretendido, ficando sujeitos também a licenciamento ou autorização prévios dos órgãos competentes de quaisquer das esferas da federação ou à apresentação de documentos pertinentes por eles emitidos, quando estas exigências forem legalmente previstas.

Parágrafo único. As licenças ou autorizações referidas no caput, quando de competência do Município, dependerão de anuência prévia do órgão de controle urbano municipal."

"Art. 21-C Nas áreas de Especial Interesse Social, os imóveis utilizados para fins comerciais, cujos empreendimentos não possuam inscrição municipal, o Município elaborará regulamento, visando implementar os meios necessários para simplificação dos procedimentos de registro de empresas, nos termos da Lei Municipal nº 9.449/2011- Microempresas.

Parágrafo único. Ficarão suspensos os processos administrativos de imposição de penalidade aos comércios não regularizados, na forma da presente Lei, excetuando-se as atividades perigosas e de risco à saúde pública."

"Art. 21-D Será concedido pela municipalidade, alvará de funcionamento provisório às micro e pequenas empresas e ao microempreendedor individual, localizadas em ZEIS, AEIS ou em áreas reconhecidas como objeto de regularização fundiária, declarados pela Área de Regularização Fundiária.

Parágrafo único. O Município deverá implementar, a partir da publicação da presente Lei, condições técnicas para a concessão do alvará de funcionamento, excluída a exigência de inscrição cadastral de IPTU, podendo o município apresentar quadro de área, por tratar-se de AEIS."

"Art. 21-E Para a concessão do alvará de funcionamento, deverá ser observado o grau de risco do empreendimento."

Art. 4º As despesas com a execução da presente Lei correrão por conta de verba orçamentária própria.

Art. 5º Ficam expressamente revogados o Art. 10 e o inciso I do §4º do art. 12 da Lei Municipal nº 8.451/2008.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação. Palácio dos Tropeiros, em 27 de Abril de 2011, 356ª da Fundação de Sorocaba.

JUSTIFICATIVA

A proposta é fazer a consolidação da Lei Fundiária Municipal com as alterações na Lei nº 8.451/2008 que dispõe o Plano de Urbanização e de Regularização Fundiária e Urbanística, das Zonas ou Áreas Especiais de Interesse Social do Município. Este estudo feito perante a visível necessidade de atualizar vários dispositivos da legislação citada, visando sua melhor aplicação de acordo com a realidade atual do programa municipal de regularização fundiária.

Várias leis municipais aprovadas pela Câmara declararam áreas de especial interesse social no Município, como a Lei nº 9.047/2010 e Decreto nº 18.110/2010 do Sr. Prefeito, então propomos no presente projeto a consolidação desses dispositivos legais, agrupando-os num mesmo instrumento legal, fazendo com que todas as áreas declaradas de interesse social no município constem da Lei Municipal nº 8.451/2008, facilitando assim o conhecimento da legislação e sua aplicação.

Além das áreas já declaradas de interesse social pela legislação, propomos que os bairros já consolidados como Jardim Excelsior; Jardim Nogueira; Jardim Europa (área na Alameda Itália e adjacências); Vila Astúrias (Brigadeiro Tobias); Vila Nova Sorocaba; Vila Colorau I e II; Vila Zacarias; Vila João Romão; Vila Sabiá, também constem como AEIS e integrem o

VITOR LIPPI

Prefeito Municipal

LUIZ ANGELO VERRONE QUILICI
Secretário de Negócios Jurídicos

PAULO FRANCISCO MENDES
Secretário de Governo e Relações Institucionais

RODRIGO MORENO
Secretário de Planejamento e Gestão

JOSÉ CARLOS COMITRE
Secretário da Habitação e Urbanismo

Publicada na Divisão de Controle de Documentos e Atos
Oficiais, na data supra.

SOLANGE APARECIDA GEREVINI LLAMAS
Chefe da Divisão de Controle de Documentos e Atos
Oficiais





Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

“MUNICÍPIO DE SOROCABA” 29 DE ABRIL DE 2011 / Nº 1.473

FOLHA 03 DE 04

Programa Municipal de Regularização Fundiária, possibilitando aos moradores receberem os benefícios da lei fundiária.

Com as modificações propostas, totalizamos 50 (cinquenta) bairros em Sorocaba, declarados de interesse social, além de outros núcleos que poderão ser declarados por meio de Decreto do Sr. Prefeito.

Propomos que a Prefeitura priorize as famílias que habitam as áreas de risco, no seu remanejamento para casas populares ou provisoriamente o auxílio moradia previsto em Lei, mediante avaliação da Defesa Civil e Serviço Social do Município.

Propomos alterações que visa legalizar e atender os pequenos comércios localizados nas AEIS, possibilitando a regularização das empresas por meio de apresentação da declaração que atenda aos requisitos da Regularização Fundiária e demais legislação.

Conforme o Programa Municipal de Regularização avançou nos bairros, surgiu a dificuldade de regularizar alguns imóveis localizados em vielas e com testada inferior a 5 metros, mínimo exigido pela legislação municipal.

Quanto aos templos religiosos, comércios e demais imóveis não residenciais, poderão ser analisados em processo administrativo próprio.

O projeto autoriza a prefeitura prestar assessoria técnica urbanístico jurídica às famílias, com fornecimento de planimetria, topografia, georreferenciamento e levantamento planialtimétrico individual dos lotes e global das áreas particulares informais, a serem regularizadas no âmbito do Programa Municipal;

Ficou suprimida a vedação que existia para utilização do instituto da doação, como forma de transferência de bens públicos situados em ZEIS ou AEIS, permitindo à Prefeitura a utilização da doação conforme o bairro a ser regularizado. Permite ainda que a prefeitura possa celebrar convênios com a Defensoria Pública Estadual ou OAB - Ordem dos Advogados do Brasil, 24ª Subseção de Sorocaba, a fim de atender às famílias.

A Comissão de vereadores criada para este fim e que vem trazer ao município a efetiva ação de cidadania em favor das comunidades mais carentes do município de Sorocaba, atende mais de 15 mil famílias localizadas em áreas públicas e particulares com cerca de 50 núcleos informais consolidados, objeto da Regularização Fundiária.

A Câmara Municipal desde o início do projeto de Regularização Fundiária, no ano de 2005, empreende esforços no sentido de cumprir as determinações do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, a fim de transformar os núcleos irregulares em bairros, possibilitando a implantação de infra-estrutura aos agrupamentos de moradias irregulares consolidadas pelo tempo, incorporando a "Cidade Legal", no resgate socioeconômico das comunidades e recuperação das áreas urbanas degradadas bem como a sustentabilidade das cidades.

O município de Sorocaba conta hoje com mais de 600 mil habitantes e assim como as médias e grandes cidades brasileiras teve, por um período, crescimento desordenado que deve ser corrigido.

Assim, por meio de ação positiva da Câmara criou-se no âmbito dos poderes legislativo e executivo a "Comissão Municipal de Regularização Fundiária" com o objetivo de propor ações capazes de viabilizar um Plano Municipal de Habitação Popular e Regularização Fundiária no Município de Sorocaba e dar solução a questão fundiária e da moradia popular.

De forma propositiva o legislativo tem aprovado recursos para ampliação das moradias populares bem como convênios entre Prefeitura e Governos Estadual e Federal, visando ampliar a oferta de novas moradias para família de baixa renda no município e frear o crescimento desordenado.

Após debates com a população em audiências públicas, reuniões, pesquisas e estudos realizados, vem o poder legislativo, contribuindo para mudar esta realidade em Sorocaba.

Dessa proposta, geraram-se inúmeras ações já realizadas pela prefeitura de Sorocaba ao priorizar a solução para o problemas com ações positivas, dentre elas o levantamento topográfico das áreas ocupadas, cadastro socioeconômico dos diversos núcleos irregulares no município, ocupadas por milhares famílias e aprimoramento das leis municipais visando a construção de novas moradias populares e a efetiva regularização fundiária das milhares de moradias existentes no município.

O município também realizou assentamentos precários que necessitam de legalização definitiva como nos bairros Habiteto, Parque das Laranjeiras, dentre outros. Esta iniciativa vem no sentido de aprimorar a legislação existente para dinamizar o atendimento das comunidades beneficiadas pelo programa municipal de regularização fundiária.

Diante da enorme demanda por legalização das moradias existentes e com o objetivo de favorecer a ampliação do trabalho e maior celeridade nos procedimentos no atendimento às famílias, diante do grande problema social é que propomos alteração na principal lei municipal que ampara as ações da municipalidade, visto que é projeto prioritário de governo, pois atende milhares cidadão de nossa cidade.

Considerando que este desafio é de toda a comunidade sorocabana em possibilitar uma cidade mais justa, com a manutenção da qualidade de vida para todos os habitantes,



Este impresso foi confeccionado com papel 100% reciclado.



Câmara Municipal de Sorocaba

Estado de São Paulo

Nº

“MUNICÍPIO DE SOROCABA” 29 DE ABRIL DE 2011 / Nº 1.473

FOLHA 04 DE 04

na sustentabilidade e preservação da ocupação do solo urbano e rural.

A Lei Orgânica Municipal dispõe que a Câmara Municipal tem competência para legislar sobre ordenamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano: "Art. 33 Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre as matérias de competência do Município, especialmente no que se refere ao seguinte: I - assuntos de interesse local, inclusive suplementando a legislação federal e a estadual, notadamente no que diz respeito: XIV - ordenamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano".

O Plano Diretor do Município, Lei nº 8.181/2007, no artigo 39 possibilita a delimitação, por lei específica, de AEIS para fins de 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; II - promover a execução de habitações de baixo custo".

Resta clara a competência da Câmara Municipal para legislar acerca das matérias tratadas no projeto, mormente por tratar-se de projeto que acresce dispositivos à Lei Municipal já em vigência (8.451/2008), consolidando em seu texto, dispositivos de outras leis municipais.

Por último ressaltamos a recente decisão do Tribunal de

Justiça do Estado de São Paulo, que utilizou a Lei Municipal 9.047/2010, que declarou várias áreas como AEIS, dentre elas o Bairro Cruz de Ferro, para fundamentar a decisão de extinguir o processo de reintegração da área, mantendo os moradores no local. Essa decisão é uma importante jurisprudência para ser utilizada em casos semelhantes em todo o Estado de São Paulo. Diante do exposto e certo da importância e alcance social do projeto em tela, solicito que o mesmo seja apreciado pelos nobres pares, contando com o apoio à sua aprovação pela casa legislativa.

S/S., 1 de fevereiro de 2011.

HÉLIO APARECIDO DE GODOY

Vereador/Presidente da Comissão de Habitação e Regularização Fundiária

ROZENDO DE OLIVEIRA

Vereador/Membro da Comissão

ANSELMO ROLIM NETO

Vereador/Membro da Comissão

BENEDITO DE JESUS OLERIANO

Vereador/Membro da Comissão

IZÍDIO DE BRITO CORREIA

Vereador/Membro da Comissão





PREFEITURA DE SOROCABA

LEI Nº 9.547, DE 27 DE ABRIL DE 2011.

(Dispõe sobre alterações da Lei nº 8.451/2008 que dispõe o Plano de Urbanização e de Regularização Fundiária e Urbanística, das Zonas ou Áreas Especiais de Interesse Social e dá outras providências).

Projeto de Lei nº 23/2011 – autoria da COMISSÃO DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

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

Art. 1º Altera o §4º, acresce o §5º e itens de 01 a 54; acresce o §6º, todos do art. 5º; acresce §3º ao art. 7º, todos da Lei nº 8.451/2008, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º ...

§1º...

§2º...

§3º...

§4º 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 a construção de habitação de interesse social. (NR)

§5º Ficam declaradas como Áreas de Especial Interesse Social e passíveis de regularização fundiária, todos os assentamentos e ocupações informais já consolidados, em imóveis públicos ou privados, bem como os empreendimentos habitacionais irregulares no 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 do art. 71 da Lei Federal nº 11.977/2009, notadamente:

- 1) Jardim Ipiranga
- 2) Jardim Refúgio;
- 3) Quintais do Imperador I e II;
- 4) Jardim Santo André I e II;
- 5) Jardim Cruz de Ferro;
- 6) Jardim Baronesa;
- 7) Jardim Aeroporto;
- 8) Jardim Abatiá;
- 9) Vila Barão (antiga área do ITESP)
- 10) Conjunto São Joaquim;
- 11) Jardim Nova Esperança (antiga área do ITESP e URBES);
- 12) Jardim Umberto de Campos;
- 13) Vila Helena (Aeroporto);
- 14) Jardim Gualberto Moreira;
- 15) Aparecidinha (Centro/Cúria);
- 16) Jardim Iporanga I e II (Hollingsworth);
- 17) Jardim Itapemirim;
- 18) Jardim Real (Cedrinho);
- 19) Vila Barão (Embriões, Av. Mario Covas);
- 20) Retiro São João;
- 21) Parque São Bento II;
- 22) Parque das Laranjeiras;
- 23) Parque Vitória Régia III;
- 24) Parque do Carmo;
- 25) Jardim Bela Vista;



Lei nº 9.547, de 27/4/2011 – fls. 2.

- 26) Jardim dos Dálmatas;
- 27) Jardim Novo Horizonte;
- 28) Jardim Guadalupe;
- 29) Jardim Yaya;
- 30) Jardim Itanguá I e II;
- 31) Jardim São Marcos I e II;
- 32) Jardim Monteiro;
- 33) Vila Isadora (Brigadeiro Tobias);
- 34) Jardim Vitória Ville;
- 35) Conjunto Ana Maria Leme;
- 36) Residencial Ipatinga;
- 37) Parque dos Eucaliptos;
- 38) Parque São Bento (PG);
- 39) Bairro Jacutinga;
- 40) Jardim Marli;
- 41) Jardim Excelsior;
- 42) Jardim Nogueira;
- 43) Jardim Europa (área na Alameda Itália e adjacências);
- 44) Conjunto Ana Paula Eleutério (Habiteto);
- 45) Vila Astúrias (Brigadeiro Tobias);
- 46) Vila Nova Sorocaba;
- 47) Vila Colorau I e II;
- 48) Vila Zacarias;
- 49) Vila João Romão;
- 50) Vila Sabiá;
- 51) Vila Conceição (Rua Lúcio Lázaro Diniz);
- 52) Vila São João (Brigadeiro Tobias);
- 53) Vila Tupã II;
- 54) Brigadeiro Tobias (Av. Bandeirantes, Rua Benedito Corrêa e Rua Victor Gomes

Corrêa).

§6º O Poder Executivo Municipal, para as áreas citadas no parágrafo anterior, 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.”

“Art. 7º...

§1º...

§2º...

§3º As famílias que habitarem as áreas definidas no presente artigo terão prioridade absoluta para afastar a condição de risco, sendo remanejadas aos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social ou, provisoriamente, receberão auxílio moradia previsto em Lei, mediante avaliação da Defesa Civil e Serviço Social do Município.” (NR)

Art. 2º Dá nova redação ao art. 12 e §§ 1º e 4º, acresce o §§ 5º e 6º; acresce o §3º ao art. 13; altera o inciso III e acresce o inciso IV ao art. 14; dá nova redação aos §§ 1º e 2º do art. 15 e altera o art. 17, todos da Lei nº 8.451/2008, com a seguinte redação:

“Art. 12 O Executivo Municipal deverá, a partir do estabelecimento da ZEIS ou AEIS, elaborar o Plano de urbanização e de regularização fundiária, previsto no Art. 1º, com a finalidade de traçar obras e intervenções, vias de acesso e circulação, espaços de uso comum e lazer, espaços destinados a equipamentos urbanos e comunitários.



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 9.547, de 27/4/2011 – fls. 3.

§1º O plano de urbanização e de regularização fundiária deverá ser criado especificamente para cada conjunto de moradia a serem regularizados e deverá atender as normas estabelecidas pelos órgãos da Administração Pública Municipal, Estadual, Federal e concessionárias de serviços. (NR)

§2º...

§3º...

§4º Até que se elabore o plano de urbanização e de regularização fundiária, previsto no art. 1º, as obras relativas a construção, reforma ou ampliação de residência unifamiliar ou de salões comerciais de até dois pavimentos, nas áreas declaradas como AEIS ou ZEIS, será concedido alvará especial de construção, com isenção de impostos ou taxas municipais, a serem autorizadas pela Área de Regularização Fundiária, na forma da legislação municipal pertinente. (NR)

§5º Nas áreas de Especial Interesse Social, 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. (NR)

§6º A Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos, por meio da Área de Regularização fundiária e programa "Casa Legal", fará a análise e dará parecer aos pedidos de ligação de água e esgoto nos imóveis pertencentes às AEIS, observando os Arts. 6º e 7º da Lei nº 8.451, de 05 de maio de 2008." (NR)

"Art. 13 ...

§1º...

§2º...

§3º Atendidas as peculiaridades de cada ZEIS ou AEIS, deverão ser detalhadas as especificações mínimas e máximas de cada lote, bem como suas testadas (frente), por meio de Decreto." (NR)

"Art. 14 ...

I - ...

II - ...

III - que, ultrapassando a renda familiar, seja morador há no mínimo, 5 (cinco) anos na área, submetendo-se cada caso à análise socioeconômica e aprovação pela Área de Regularização Fundiária. (NR)

IV - os templos religiosos, comércios e demais imóveis com destinação não residencial, serão concedidos mediante ato administrativo próprio."

"Art. 15 ...

§1º O Município, nos termos da Lei Orgânica Municipal, fica autorizado a prestar assessoria técnica urbanística, com fornecimento de planialmetria, topografia, georrefenciamento e levantamento planialtrimétrico individual dos lotes e global das áreas a serem regularizadas em imóveis particulares, no âmbito do Programa Municipal de Regularização Fundiária. (NR)

§2º Os trabalhos de assessoria jurídica deverão ser realizados pela municipalidade, que desde já fica autorizada a formalizar convênio com a Defensoria Pública Estadual, OAB - Ordem dos Advogados do Brasil, Cooperativas Habitacionais, Associações de Moradores, Fundações, Organizações Sociais, Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público ou outras Associações Cívicas que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária, a fim de garantir aos menos favorecidos o direito à titularidade de seus imóveis". (NR)



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 9.547, de 27/4/2011 – fls. 3.

§1º O plano de urbanização e de regularização fundiária deverá ser criado especificamente para cada conjunto de moradia a serem regularizados e deverá atender as normas estabelecidas pelos órgãos da Administração Pública Municipal, Estadual, Federal e concessionárias de serviços. (NR)

§2º...

§3º...

§4º Até que se elabore o plano de urbanização e de regularização fundiária, previsto no art. 1º, as obras relativas a construção, reforma ou ampliação de residência unifamiliar ou de salões comerciais de até dois pavimentos, nas áreas declaradas como AEIS ou ZEIS, será concedido alvará especial de construção, com isenção de impostos ou taxas municipais, a serem autorizadas pela Área de Regularização Fundiária, na forma da legislação municipal pertinente.(NR)

§5º Nas áreas de Especial Interesse Social, 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.”(NR)

§6º A Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos, por meio da Área de Regularização fundiária e programa “Casa Legal”, fará a análise e dará parecer aos pedidos de ligação de água e esgoto nos imóveis pertencentes às AEIS, observando os Arts. 6º e 7º da Lei nº 8.451, de 05 de maio de 2008.” (NR)

“Art. 13 ...

§1º...

§2º...

§3º Atendidas as peculiaridades de cada ZEIS ou AEIS, deverão ser detalhadas as especificações mínimas e máximas de cada lote, bem como suas testadas (frente), por meio de Decreto.” (NR)

“Art. 14 ...

I - ...

II - ...

III - que, ultrapassando a renda familiar, seja morador há no mínimo, 5 (cinco) anos na área, submetendo-se cada caso à análise socioeconômica e aprovação pela Área de Regularização Fundiária. (NR)

IV - os templos religiosos, comércios e demais imóveis com destinação não residencial, serão concedidos mediante ato administrativo próprio.”

“Art. 15 ...

§1º O Município, nos termos da Lei Orgânica Municipal, fica autorizado a prestar assessoria técnica urbanística, com fornecimento de planialmetria, topografia, georrefenciamento e levantamento planialtrimétrico individual dos lotes e global das áreas a serem regularizadas em imóveis particulares, no âmbito do Programa Municipal de Regularização Fundiária.(NR)

§2º Os trabalhos de assessoria jurídica deverão ser realizados pela municipalidade, que desde já fica autorizada a formalizar convênio com a Defensoria Pública Estadual, OAB - Ordem dos Advogados do Brasil, Cooperativas Habitacionais, Associações de Moradores, Fundações, Organizações Sociais, Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público ou outras Associações Cívicas que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária, a fim de garantir aos menos favorecidos o direito à titularidade de seus imóveis”. (NR)



Lei nº 9.547, de 27/4/2011 – fls. 4.

“Art. 17 O Poder Executivo Municipal 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, sem embargo no atendimento às disposições contidas no art. 167 e seguintes da Lei Federal nº 6.015/73 e demais legislações existentes no tocante ao registro imobiliário.” (NR)

Art. 3º Acrescenta o Capítulo IV-A “DA AUTORIZAÇÃO DE USO PARA FINS COMERCIAIS” e artigos na Lei Municipal nº 8.451/2008, com a seguinte redação:

**“CAPÍTULO IV-A
DA AUTORIZAÇÃO DE USO PARA FINS COMERCIAIS**

Art. 21-A O Poder Público Municipal concederá autorização de uso àquele que possuir como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, imóvel público situado em área urbana do Município, utilizando-o para fins comerciais.

§1º A autorização de uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita ou onerosa.

§2º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contando que ambas sejam contínuas.”

“Art. 21-B Os comércios ou templos religiosos, já consolidados nas áreas de Interesse social, deverão observar a legislação tributária, urbanística, ambiental, sanitária e de segurança e estabilidade das edificações, além de demais normas que regem a atividade ou o uso pretendido, ficando sujeitos também a licenciamento ou autorização prévios dos órgãos competentes de quaisquer das esferas da federação ou à apresentação de documentos pertinentes por eles emitidos, quando estas exigências forem legalmente previstas.

Parágrafo único. As licenças ou autorizações referidas no caput, quando de competência do Município, dependerão de anuência prévia do órgão de controle urbano municipal.”

“Art. 21-C Nas áreas de Especial Interesse Social, os imóveis utilizados para fins comerciais, cujos empreendimentos não possuam inscrição municipal, o Município elaborará regulamento, visando implementar os meios necessários para simplificação dos procedimentos de registro de empresas, nos termos da Lei Municipal nº 9.449/2011- Microempresas.

Parágrafo único. Ficarão suspensos os processos administrativos de imposição de penalidade aos comércios não regularizados, na forma da presente Lei, excetuando-se as atividades perigosas e de risco à saúde pública.”

“Art. 21-D Será concedido pela municipalidade, alvará de funcionamento provisório às micro e pequenas empresas e ao microempreendedor individual, localizadas em ZEIS, AEIS ou em áreas reconhecidas como objeto de regularização fundiária, declarados pela Área de Regularização Fundiária.

Parágrafo único. O Município deverá implementar, a partir da publicação da presente Lei, condições técnicas para a concessão do alvará de funcionamento, excluída a exigência de inscrição cadastral de IPTU, podendo o munícipe apresentar quadro de área, por tratar-se de AEIS.”

“Art. 21-E Para a concessão do alvará de funcionamento, deverá ser observado o grau de risco do empreendimento.”



PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 9.547, de 27/4/2011 – fls. 5.

Art. 4º As despesas com a execução da presente Lei correrão por conta de verba orçamentária própria.

Art. 5º Ficam expressamente revogados o Art. 10 e o inciso I do §4º do art. 12 da Lei Municipal nº 8.451/2008.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio dos Tropeiros, em 27 de Abril de 2 011, 356º da Fundação de Sorocaba.

VITOR LIPPI
Prefeito Municipal

LUIZ ANGELO VERRONE QUILICI
Secretário de Negócios Jurídicos

PAULO FRANCISCO MENDES
Secretário de Governo e Relações Institucionais

RODRIGO MORENO
Secretário de Planejamento e Gestão

JOSÉ CARLOS COMITRE
Secretário da Habitação e Urbanismo

Publicada na Divisão de Controle de Documentos e Atos Oficiais, na data supra.

SOLANGE APARECIDA GEREVINI LLAMAS
Chefe da Divisão de Controle de Documentos e Atos Oficiais



Lei nº 9.547, de 27/4/2011 – fls. 6.

JUSTIFICATIVA

A proposta é fazer a consolidação da lei Fundiária Municipal com as alterações na Lei nº 8.451/2008 que dispõe o Plano de Urbanização e de Regularização Fundiária e Urbanística, das Zonas ou Áreas Especiais de Interesse Social do Município.

Este estudo feito perante a visível necessidade de atualizar vários dispositivos da legislação citada, visando sua melhor aplicação de acordo com a realidade atual do programa municipal de regularização fundiária.

Várias leis municipais aprovadas pela Câmara declararam áreas de especial interesse social no Município, como a Lei nº 9.047/2010 e Decreto nº 18.110/2010 do Sr. Prefeito, então propomos no presente projeto a consolidação desses dispositivos legais, agrupando-os num mesmo instrumento legal, fazendo com que todas as áreas declaradas de interesse social no município constem da Lei Municipal nº 8.451/2008, facilitando assim o conhecimento da legislação e sua aplicação.

Além das áreas já declaradas de interesse social pela legislação, propomos que os bairros já consolidados como Jardim Excelsior; Jardim Nogueira; Jardim Europa (área na Alameda Itália e adjacências); Vila Astúrias (Brigadeiro Tobias); Vila Nova Sorocaba; Vila Colorau I e II; Vila Zacarias; Vila João Romão; Vila Sabiá, também constem como AEIS e integrem o Programa Municipal de Regularização Fundiária, possibilitando aos moradores receberem os benefícios da lei fundiária.

Com as modificações propostas, totalizamos 50 (cinquenta) bairros em Sorocaba, declarados de interesse social, além de outros núcleos que poderão ser declarados por meio de Decreto do Sr. Prefeito.

Propomos que a Prefeitura priorize as famílias que habitam as áreas de risco, no seu remanejamento para casas populares ou provisoriamente o auxílio moradia previsto em Lei, mediante avaliação da Defesa Civil e Serviço Social do Município.

Propomos alterações que visa legalizar e atender os pequenos comércios localizados nas AEIS, possibilitando a regularização das empresas por meio de apresentação da declaração que atenda aos requisitos da Regularização Fundiária e demais legislação.

Conforme o Programa Municipal de Regularização avançou nos bairros, surgiu a dificuldade de regularizar alguns imóveis localizados em vielas e com testada inferior a 5 metros, mínimo exigido pela legislação municipal.

Quanto aos templos religiosos, comércios e demais imóveis não residenciais, poderão ser analisados em processo administrativo próprio.

O projeto autoriza a prefeitura prestar assessoria técnica urbanístico jurídica às famílias, com fornecimento de planialmetria, topografia, georreferenciamento e levantamento planialtimétrico individual dos lotes e global das áreas particulares informais, a serem regularizadas no âmbito do Programa Municipal;

Ficou suprimida a vedação que existia para utilização do instituto da doação, como forma de transferência de bens públicos situados em ZEIS ou AEIS, permitindo à Prefeitura a utilização da doação conforme o bairro a ser regularizado.

Permite ainda que a prefeitura possa celebrar convênios com a Defensoria Pública Estadual ou OAB - Ordem dos Advogados do Brasil, 24ª Subseção de Sorocaba, a fim de atender às famílias.



Lei nº 9.547, de 27/4/2011 – fls. 7.

A Comissão de vereadores criada para este fim e que vem trazer ao município a efetivação de cidadania em favor das comunidades mais carentes do município de Sorocaba, atende mais de 15 mil famílias localizadas em áreas públicas e particulares com cerca de 50 núcleos informais consolidados, objeto da Regularização Fundiária.

A Câmara Municipal desde o início do projeto de Regularização Fundiária, no ano de 2005, empreende esforços no sentido de cumprir as determinações do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, a fim de transformar os núcleos irregulares em bairros, possibilitando a implantação de infraestrutura aos agrupamentos de moradias irregulares consolidadas pelo tempo, incorporando a "Cidade Legal", no resgate socioeconômico das comunidades e recuperação das áreas urbanas degradadas bem como a sustentabilidade das cidades.

O município de Sorocaba conta hoje com mais de 600 mil habitantes e assim como as médias e grandes cidades brasileiras teve, por um período, crescimento desordenado que deve ser corrigido.

Assim, por meio de ação positiva da Câmara criou-se no âmbito dos poderes legislativo e executivo a "Comissão Municipal de Regularização Fundiária" com o objetivo de propor ações capazes de viabilizar um Plano Municipal de Habitação Popular e Regularização Fundiária no Município de Sorocaba e dar solução a questão fundiária e da moradia popular.

De forma propositiva o legislativo tem aprovado recursos para ampliação das moradias populares bem como convênios entre Prefeitura e Governos Estadual e Federal, visando ampliar a oferta de novas moradias para família de baixa renda no município e frear o crescimento desordenado.

Após debates com a população em audiências públicas, reuniões, pesquisas e estudos realizados, vem o poder legislativo, contribuindo para mudar esta realidade em Sorocaba.

Dessa proposta, geraram-se inúmeras ações já realizadas pela prefeitura de Sorocaba ao priorizar a solução para o problemas com ações positivas, dentre elas o levantamento topográfico das áreas ocupadas, cadastro socioeconômico dos diversos núcleos irregulares no município, ocupadas por milhares famílias e aprimoramento das leis municipais visando a construção de novas moradias populares e a efetiva regularização fundiária das milhares de moradias existentes no município.

O município também realizou assentamentos precários que necessitam de legalização definitiva como nos bairros Habiteto, Parque das Laranjeiras, dentre outros. Esta iniciativa vem no sentido de aprimorar a legislação existente para dinamizar o atendimento das comunidades beneficiadas pelo programa municipal de regularização fundiária.

Diante da enorme demanda por legalização das moradias existentes e com o objetivo de favorecer a ampliação do trabalho e maior celeridade nos procedimentos no atendimento às famílias, diante do grande problema social é que propomos alteração na principal lei municipal que ampara as ações da municipalidade, visto que é projeto prioritário de governo, pois atende milhares cidadão de nossa cidade.

Considerando que este desafio é de toda a comunidade sorocabana em possibilitar uma cidade mais justa, com a manutenção da qualidade de vida para todos os habitantes, na sustentabilidade e preservação da ocupação do solo urbano e rural.

A Lei Orgânica Municipal dispõe que a Câmara Municipal tem competência para legislar sobre ordenamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano: "Art. 33 Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre as matérias de competência do Município, especialmente no que se refere ao seguinte: I - assuntos de interesse local, inclusive suplementando a legislação federal e a estadual, notadamente no que diz respeito: XIV - ordenamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano".



Lei nº 9.547, de 27/4/2011 – fls. 8.

O Plano Diretor do Município, Lei nº 8.181/2007, no artigo 39 possibilita a delimitação, por lei específica, de AEIS para fins de 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; II - promover a execução de habitações de baixo custo".

Resta clara a competência da Câmara Municipal para legislar acerca das matérias tratadas no projeto, mormente por trata-se de projeto que acresce dispositivos à Lei Municipal já em vigência (8.451/2008), consolidando em seu texto, dispositivos de outras leis municipais.

Por último ressaltamos a recente decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que utilizou a Lei Municipal 9.047/2010, que declarou várias áreas como AEIS, dentre elas o Bairro Cruz de Ferro, para fundamentar a decisão de extinguir o processo de reintegração da área, mantendo os moradores no local. Essa decisão é uma importante jurisprudência para ser utilizada em casos semelhantes em todo o Estado de São Paulo.

Diante do exposto e certo da importância e alcance social do projeto em tela, solicito que o mesmo seja apreciado pelos nobres pares, contando com o apoio à sua aprovação pela casa legislativa.

S/S., 1 de fevereiro de 2011.

HÉLIO APARECIDO DE GODOY

Vereador/Presidente da Comissão de Habitação e Regularização Fundiária

ROZENDO DE OLIVEIRA

Vereador/Membro da Comissão

ANSELMO ROLIM NETO

Vereador/Membro da Comissão

BENEDITO DE JESUS OLERIANO

Vereador/Membro da Comissão

IZÍDIO DE BRITO CORREIA

Vereador/Membro da Comissão