



# Prefeitura de SOROCABA

Sorocaba, 11 de novembro de 2022.

SEJ-DCDAO-PL-EX- 60 /2022  
Processo nº 8.912/2021

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Tenho a honra de encaminhar à apreciação e deliberação de Vossa Excelência e Nobres Pares, o presente Projeto de Lei dispõe sobre a instituição de Área de Especial Interesse Social para Habitação (AEIS), para promoção de habitação social de baixo custo e urbanização com a finalidade de execução do programa municipal Casa Nova Sorocaba e dá outras providências.

Considerando a necessidade de delimitar Áreas de Especial Interesse Social para fins de produção habitacional, atendendo à política habitacional do Município, que visa a redução do déficit habitacional e a melhoria da infraestrutura urbana, com prioridade para a população de baixa renda.

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

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

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

A área pública referenciada nessa proposta de Projeto de Lei trata-se de vazios urbanos subutilizados, tendo a necessidade de que se faça cumprir a função social da terra e, conforme Ermínia Maricato diz:

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

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



# Prefeitura de SOROCABA

SEJ-DCDAO-PL-EX- 60 /2022 – fls. 2.

Utilizando dessa área pública ociosa como instrumento para fomento de produção habitacional de formato verticalizado, conforme previsto no Plano Diretor, fará com a população de baixa renda que não foi atendida por Programas Habitacionais anteriores e/ou onera sua renda familiar mensal com aluguel, bem como mora na cidade há pelo menos 5 (cinco) anos, obtenha a oportunidade de receber uma unidade habitacional gratuita ou obtenha descontos significativos para aquisição de uma unidade social dentro de um empreendimento habitacional vertical, juntamente com famílias de diversas classes sociais, com segurança, espaço para convívio social, infraestrutura urbana e, próximo de equipamentos públicos de saúde e educação (conforme Mapa de Áreas Públicas e Equipamentos Urbanos anexo), comércios e serviços em geral, em consonância aos parâmetros instituídos pelo Programa “Casa Nova Sorocaba”, atendendo também o inciso I, art. 2º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto das Cidades, no que se refere a garantia do direito a cidades sustentáveis, em consonância com o que diz Ermínia Maricato:

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

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

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

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

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

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



# Prefeitura de SOROCABA

SEJ-DCDAO-PL-EX- 60 /2022 – fls. 3.

Ressalta-se também que a referida AEIS terá um Plano de Urbanização próprio, diferenciado do restante do Zoneamento da cidade, aumentando seu potencial construtivo, visando o adensamento e fomento de terreno comercial para promoção de ainda mais comércio e serviços para atender à população que irá residir no empreendimento, bem como atender a população já residente no bairro e adjacências, utilizando também do art. 42, da Lei Municipal nº 11.022 de 16 de dezembro de 2014 - Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba, onde permite que o Município preveja Normas Específicas referentes ao parcelamento, uso e ocupação e, por meio de estudos do corpo técnico da Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária foi possível estabelecer tais critérios descritos nesse Projeto de Lei.

Diante do exposto, estando dessa forma justificada a presente proposição, e aguardo sua transformação em Lei, na forma disposta na Lei Orgânica do Município.

Atenciosamente,

  
RODRIGO MAGANHATO  
Prefeito Municipal

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

PL - Dispõe sobre a instituição de Área de Especial Interesse Social para Habitação (AEIS), para promoção de habitação social de baixo custo e urbanização com a finalidade de execução do programa municipal Casa Nova Sorocaba e dá outras providências.



# Prefeitura de SOROCABA

## PROJETO DE LEI

**(Dispõe sobre a instituição de Área de Especial Interesse Social para Habitação (AEIS), para promoção de habitação social de baixo custo e urbanização com a finalidade de execução do programa municipal Casa Nova Sorocaba e dá outras providências).**

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta:

### CAPÍTULO I

#### DA INSTITUIÇÃO DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL PARA HABITAÇÃO - AEIS

Art. 1º Fica instituída como Área de Especial Interesse Social (AEIS), em conformidade com os incisos II e IV, do art. 40, e art. 42, da Lei nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 (Plano Diretor), a área pública do loteamento denominado “Jardim dos eucaliptos”, situado no Bairro do Itavuvu, localizado no perímetro urbano desta cidade, conforme descrição constante na matrícula nº 215.407 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, com as seguintes medidas e confrontações:

Descrição: “O terreno constiuído pela Área Institucional I do loteamento denominado “Jardim dos Eucaliptos”, situado no Bairro do Itavuvu, com as seguintes medidas e confrontações: esta descrição tem início em um ponto localizado no canto direito, de quem da rua olha da Rua Euclides Antonio Scapol; daí segue no sentido anti-horário em reta 30,64 metros, deflete à esquerda e segue em reta 63,08 metros, deflete à direita e segue em reta 29,85 metros, deflete à esquerda e segue em reta 44,04 metros, confrontando essas medidas com a Área Verde; deflete à esquerda e segue em curva à direita 39,76 metros, confrontando com a confluência da rua 2 com a rua Antonia dos Reis Oliveira; daí segue em reta 107,28 metros, daí segue em curva à esquerda 15,37 metros, confrontando ambas as medidas com a rua Antonia dos Reis Oliveira; deflete em curva à esquerda 18,32 metros, confrontando com a confluência da Rua Antonia dos Reis Oliveira com a Rua Euclides Antonio Scapol; daí segue em reta 143,81 metros, daí segue em curva à direita 10,56 metros, confrontando ambas as medidas com a rua Euclides Antonio Scapol, atingindo o ponto de origem desta descrição, perfazendo uma área de 11.537,62 metros quadrados.”

Parágrafo único. A área pública de uso especial foi desafetada para fins de produção de unidades habitacionais de interesse social e mercado popular conforme Lei Municipal nº 12.664, de 11 de outubro de 2022.

### CAPÍTULO II

#### DO PLANO DE URBANIZAÇÃO



# Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei – fls. 2.

Art. 2º Fica aprovado o Plano de Urbanização para Produção Habitacional de Interesse Social e Mercado Popular, elaborado pela Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária de Sorocaba, para as áreas descritas no artigo 1º desta Lei.

Art. 3º Ficam estabelecidas as normas para Parcelamento, Uso e Ocupação do solo do referido Núcleo Habitacional:

I - Taxa de Ocupação (TO):

- a) 70% (setenta por cento) da área total do lote;
- b) 80% (oitenta por cento) da área total do lote, se o empreendimento possuir térreo comercial com fachada ativa, de no mínimo 5% (cinco por cento) do Coeficiente de Aproveitamento (CA);

II - Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo correspondente a 3 (três) vezes a área total do lote;

III - Percentual de Permeabilidade de mínimo 20% (vinte por cento) da área total do lote;

IV - o desmembramento ou a unificação da gleba ficam proibidos, exceto quando o feito comprove a melhoria da qualidade de vida ou do interesse social, por meio de análise do competente órgão de licenciamento e aprovação da Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária.

Art. 4º Na elaboração do projeto arquitetônico fica a critério a opção de implantação e quantidade de vagas de garagem correspondentes às unidades habitacionais, considerando os parâmetros a seguir:

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

II - para as unidades habitacionais denominadas como "Unidades de Mercado" não será obrigatória a implantação de vagas de automóveis para as unidades habitacionais, devido o empreendimento estar inserido em um raio de 2 km (dois quilômetros) dos corredores exclusivos do **Bus Rapid Transit - BRT**.

Parágrafo único. Os parâmetros presentes neste artigo devem respeitar a Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, o Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004 e a Lei Municipal nº 11.417, de 21 de setembro de 2016.



# Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei – fls. 3.

Art. 5º No caso em que o empreendimento possuir terreno comercial e com o intuito de promover fachada ativa, a construtora deverá fixar 1 (uma) vaga rotativa para cada unidade comercial, sendo que as vagas com destinações especiais deverão ser computadas com a somatória de todas as vagas comerciais.

Parágrafo único. Poderá ser solicitado à Câmara Técnica de Legislação Urbanística a avaliação de proposta para vinculação de vagas em outro local, pelo qual se obrigará a destinar vagas de estacionamento, conforme determinado pelo Plano Diretor vigente, tratando-se de imóveis com fins comerciais em áreas de interesse social.

Art. 6º São permitidos o uso e atividades complementares ao uso residencial, não poluentes, que não causem incômodo à vizinhança, bem como venham a auxiliar na melhoria da qualidade de renda da população residente, sendo vedadas as seguintes atividades, comercialização e armazenagem:

I - ferro velho;

II - produtos inflamáveis (exceto tinta e vernizes) e explosivos;

III - gás liquefeito de petróleo;

IV - armas e munições; e

V - usos que não respeitem parâmetros de incomodidade (ruído, poluição, tráfego, etc), outros parâmetros municipais, além dos exigidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e outros estudos comprovados.

Parágrafo único. As atividades que estejam submetidas às normas e regulamentos específicos para fins de licenciamento e alvará deverão ser aprovadas pelos órgãos competentes.

Art. 7º Para demais parâmetros não especificados nesta Lei, deverão ser seguidas as diretrizes do Plano Diretor, Código de Obras, Código de Arruamento e Loteamento e demais legislações aplicáveis e vigentes.

## **CAPÍTULO II DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA**

Art. 8º O fomento habitacional por intermédio de instituição de Área de Especial Interesse Social, em propriedades públicas no âmbito do Programa Casa Nova Sorocaba, deverá ser urbanisticamente compensado.



# Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei – fls. 4.

Parágrafo único. A compensação urbanística imposta por esta Lei não desvinculam as obrigatoriedades decorrentes da Lei nº 8.270, de 24 de setembro de 2007, Decreto nº 21.097, de 26 de março de 2014 e Decreto nº 26.328, de 10 de agosto de 2021.

Art. 9º A construtora deverá executar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)/Estudo de Impacto Ambiental (EIA) para embasamento do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI)/Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) que será efetuado pela Prefeitura Municipal de Sorocaba, conforme artigos 45 a 48, da Lei Municipal nº 11.022, de 2014 (Plano Diretor de Sorocaba).

Art. 10. A construtora deverá executar e arcar com os custos para realizar a compensação urbanística, conforme constar no RIVI/RIMA.

Art. 11. A execução da compensação urbanística, será regulamentada via Decreto no que for necessário.

Art. 12. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotação orçamentária própria.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

  
RODRIGO MAGANHATO  
Prefeito Municipal

# 1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA

215.407

FOLHA

1

CNS nº 11.146-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL(SUBSTITUTO)

Em 01 de novembro de 2019.

**IMÓVEL:** o terreno constituído pela Área Institucional I do loteamento denominado "JARDIM DOS EUCALIPTOS", situado no Bairro do Itavuvu, com as seguintes medidas e confrontações: esta descrição tem início em um ponto localizado no canto direito, de quem olha da Rua Euclides Antonio Scapol; daí segue no sentido anti-horário em reta 30,64 metros, deflete à esquerda e segue em reta 63,08 metros, deflete à direita e segue em reta 29,85 metros, deflete à esquerda e segue em reta 44,04 metros, confrontando essas medidas com a Área Verde; deflete à esquerda e segue em curva à direita 39,76 metros, confrontando com a confluência da Rua 2 com a Rua Antonia dos Reis Oliveira; daí segue em reta 107,28 metros, daí segue em curva à esquerda 15,37 metros, confrontando ambas as medidas com a Rua Antonia dos Reis Oliveira; deflete em curva à esquerda 18,32 metros, confrontando com a confluência da Rua Antonia dos Reis Oliveira com a Rua Euclides Antonio Scapol; daí segue em reta 143,81 metros, daí segue em curva à direita 10,56 metros, confrontando ambas as medidas com a Rua Euclides Antonio Scapol, atingindo o ponto de origem desta descrição, perfazendo uma área de 11.537,62 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE SOROCABA, pessoa jurídica de direito público, com sede nesta cidade, na Avenida Engenheiro Carlos Reinaldo Mendes, Palácio dos Tropeiros, Alto da Boa Vista, inscrita no CNPJ sob nº 46.634.044/0001-74.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.7/134.854, de 01/12/2009 - (Loteamento).

(Protocolo nº 504.934 de 23/10/2019).

Selo digital [111468311YQ000286194M019E]

O Escrevente Autorizado,  (José Vitor Brigandó Zanetti).

Oficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Alton M. Ricci  
Marina Z. P. Gomes / Mara S. C. Ribeiro