Prefeitura de SOROCABA

Sorocaba, 2 de junho de 2 025.

SEJ-DCDAO-PL-EX-61/2025
Processo nº 20.077/2023

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, urbanização e produção de equipamentos comunitários na área pública localizadas no "Jardim Golden Park Residence" constante na matrícula nº 222.622, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba e dá outras providências.

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

Considerando a necessidade de delimitar Áreas de Especial Interesse Social para fins de produção habitacional, com a execução dos programas habitacionais no âmbito Federal, Estadual e Municipal, atendendo à política habitacional do Município, que visa a redução do déficit habitacional e a melhoria da infraestrutura urbana, com prioridade para a população de baixa renda.

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

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

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

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

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

Utilizando dessa área pública ociosa como instrumento para fomento de produção habitacional, conforme previsto no Plano Diretor, fará com a população de baixa renda que não foi atendida por Programas Habitacionais anteriores e que se enquadre nos parâmetros dos programas Federal, Estaduais e Municipal, obtenha a oportunidade de receber uma unidade habitacional gratuita ou obtenha descontos significativos para aquisição de uma unidade social dentro de um empreendimento habitacional, com segurança, espaço para convívio social, infraestrutura urbana e, próximo de equipamentos públicos de saúde e educação, comércios e serviços, atendendo também o inciso I, art. 2º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto das Cidades, no que se refere a garantia do direito a cidades sustentáveis, em consonância com o que diz Ermínia Maricato:

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

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

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

---

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

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

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

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

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 térreo comercial para promoção de ainda mais comércios e serviços para atender à população que irá residir no empreendimento, bem como atender a população já residente no bairro e adjacências, utilizando também do art. 42, da Lei Municipal nº 11.022 de 16 de dezembro de 2014 - Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba, onde permite que o Município preveja Normas Específicas referentes ao parcelamento, uso e ocupação.

Por meio de estudos do corpo técnico da Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB, assessora consultivamente pelos Conselhos Municipais afins, de acordo com o Art. 41, da Lei Municipal nº 11.022 de 16 de dezembro de 2014 - Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba, foi possível estabelecer tais critérios descritos nesse Projeto de Lei.

Por todas as razões aqui expostas, entendo estar devidamente justificado o presente Projeto de Lei, conto com o costumeiro apoio de Vossa Excelência e D. Pares no sentido de transformá-lo em Lei.

Atenciosamente,

RODRIGO MAGANHATO:27362401892

Assinado de forma digital por RODRIGO MAGANHATO:27362401892
Dados: 2025.06.02 16:15:39 -03'00'

RODRIGO MAGANHATO
Prefeito Municipal

Ao
Exmo. Sr.
LUIS SANTOS PEREIRA FILHO
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 e, dá outras providências.

PROJETO DE LEI

(Dispõe sobre a instituição de Área de Especial Interesse Social para Habitação (AEIS), para promoção de habitação social, urbanização e produção de equipamentos comunitários na área pública localizadas no "Jardim Golden Park Residence" constante na matrícula nº 222.622, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba e dá outras providências).

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta:

CAPÍTULO I
DA INSTITUIÇÃO DE AEIS PARA HABITAÇÃO

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

I – "Terreno constituído pela Área Institucional do loteamento denominado "Jardim Golden Park Residence"– Matrícula nº 222.622 – 1º CRI, com as seguintes medidas e confrontações: esta descrição tem início em um ponto localizado na divisa com a área B e com a área reservada ao proprietário, segue em reta confrontando com a área reservada ao proprietário em 175,20 metros; daí deflete à direita em reta confrontando com o fundo dos lotes 14 ao 1, em ordem decrescente, da quadra G3 em 142,42 metros; daí deflete à direita confrontando com a avenida 01 em 35,45 metros em curva com o raio de 530,00 metros, 32,15 metros em reta e defletindo à direita 90,07 metros em curva com raio de 470,00 metros; daí deflete à direita em reta confrontando com a área B no rumo de 33°04'26'' NE em 62,58 metros, atingindo o ponto de origem desta descrição, perfazendo uma área de 16.490,83 metros quadrados".

Parágrafo único. A área pública de uso especial foi desafetada para fins de produção de unidades habitacionais de interesse social conforme Lei nº 12.053, de 23 de julho de 2024.

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

I - a execução de programas habitacionais de interesse social e mercado popular nos âmbitos Federal, Estadual e Municipal;

II – Desenvolvimento de equipamentos comunitários e sociais.

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

Art. 4º A Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária – SEHAB, em parceria com a Secretária de Educação – SEDU, ficaram responsáveis pelo desenvolvimento e execução do que se menciona no inciso II, do artigo 2º.

CAPÍTULO II
DO PLANO DE URBANIZAÇÃO

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

Art. 6º Ficam estabelecidas as normas para Parcelamento, Uso e Ocupação do solo do referido Núcleo Habitacional:

I - Taxa de Ocupação (TO):

a) 70% (setenta por cento) da área total do terreno constante na matrícula;

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

II - Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo correspondente a 3 (três) vezes a área total do terreno constante na matrícula;

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

IV – recuos:

a) recuo mínimo de frente: 5,00 m (cinco metros), podendo ser reduzido para 4,00 m (quatro metros) caso os fechamentos do lote voltados para os logradouros públicos possuam permeabilidade visual e/ou possua térreo comercial com fachada ativa;

b) recuos mínimos laterais e de fundos: no pavimento térreo e primeiro pavimento não são exigidos recuos desde que a edificação não possua aberturas, nos demais pavimentos o recuo será dado pela fórmula Rm=h/10 + 1,50 m, onde Rm é o recuo mínimo e h é a altura da edificação medida a partir do piso do terceiro pavimento;

§ 1º Será considerada vedação com permeabilidade visual aquela na qual, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do fechamento do terreno voltado para as vias públicas seja feito com elementos em trama, vazados ou transparentes.

§ 2º No recuo é permitida a construção de abrigo de segurança/portaria e de áreas técnicas de apoio e de serviços.

Art. 7º Na elaboração do projeto arquitetônico fica a critério a opção de implantação e quantidade de vagas de garagem correspondentes às unidades habitacionais, considerando os parâmetros a seguir:

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

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

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

b) para as unidades habitacionais denominadas como "Unidades de Mercado" é obrigatória a implantação de no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) de vagas para as unidades habitacionais.

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

Art. 8º No caso em que o empreendimento possuir térreo comercial e com o intuito de promover fachada ativa, a construtora deverá fixar 1 (uma) vaga rotativa para cada unidade comercial, sendo que as vagas com destinações especiais deverão ser computadas com a somatória de todas as vagas comerciais.

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

Art. 9º São permitidos o uso e atividades complementares ao uso residencial, não poluentes, que não causem incômodo à vizinhança, bem como venham a auxiliar na melhoria da qualidade de renda da população residente, sendo vedadas as seguintes atividades, comercialização e armazenagem: ferro velho; produtos inflamáveis (exceto tinta e vernizes) e explosivos; gás liquefeito de petróleo; armas e munições; usos que não respeitem parâmetros de incomodidade (ruído, poluição, tráfego, etc), outros parâmetros municipais, além dos exigidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), usos incompatíveis com as normas ambientais e parâmetros definidos pelo Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA, e outros estudos comprovados.

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

CAPÍTULO III
DOS EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS E SOCIAIS

Art. 10. A área descrita no artigo 1º também poderá ser destinada para desenvolvimento e execução de equipamentos comunitários e sociais, desenvolvido e executado pelas Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária – SEHAB, e Secretária de Educação - SEDU.

Parágrafo único. O poder executivo poderá firmar parceria e ou convênio com outras esferas governamentais, instituições privadas, organizações sociais, dentre outros para auxiliar no desenvolvimento e execução dos equipamentos.

CAPÍTULO IV
DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTCA

Art. 11. O fomento habitacional por intermédio de instituição de Área de Especial Interesse Social, em propriedades públicas no âmbito do Programa Casa Nova Sorocaba, deverá ser urbanisticamente compensado.

§1º A compensação urbanística imposta por esta Lei não desvinculam as 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, e demais legislações correlatas.

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

Art. 12. 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. 13. A construtora deverá executar e arcar com os custos para realizar a compensação urbanística, conforme constar no RIVI/RIMA.

Art. 14. A execução da compensação urbanística, será regulamentada via Decreto no que for necessário.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15. Para demais parâmetros não especificados nesta Lei, deverão ser seguidas as diretrizes do Plano Diretor, Código de Obras, Código de Arruamento e Loteamento vigentes, como demais legislações aplicáveis e vigentes.

Art. 16. As despesas com a execução da presente Lei correrão por conta de verba orçamentária própria.

Art. 17. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

RODRIGO MAGANHATO:27362401892
Assinado de forma digital por RODRIGO MAGANHATO:27362401892
Dados: 2025.06.02 16:16:33 -03'00'

RODRIGO MAGANHATO
Prefeito Municipal