



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

EXMO. SR. PRESIDENTE

PL 136/2021

A autoria da presente Proposição é do Sr. Prefeito Municipal.

Trata-se de Projeto de Lei que “*Dispõe sobre a instituição de Área de Especial Interesse Social - AEIS, para fins de promover a urbanização e revitalização do núcleo, criar um Banco de Terras e dá outras providências*”, **havendo solicitação de urgência** na sua tramitação (art. 44, § 1º, da Lei Orgânica Municipal)

De plano, destaca-se que este Projeto de Lei encontra respaldo em nosso ordenamento jurídico, com base nos fundamentos que se seguem:

Constata-se que este PL visa instituir Área de Especial Interesse Social – AEIS, para fins de criação de um Banco de Terras, conforme previsão do Plano Diretor (Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014).

No **aspecto formal**, por ser norma programática que impõe atuação governamental, demandando a atuação de serviços e órgãos públicos (art. 2º do PL), nota-se observância à competência legislativa privativa do Chefe do Executivo, nos termos do art. 38, IV, da Lei Orgânica Municipal.

Do mesmo modo, materialmente a Lei Orgânica estabelece em seu art. 61, II:

Art. 61. Compete privativamente ao Prefeito:
(...)

II- exercer a direção superior da Administração Pública Municipal.

Tal artigo é simétrico com o constante na Constituição da República Federativa do Brasil, art. 84, II:

Art. 84. Compete privativamente ao Presidente da República:



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

(...)

II- exercer, com o auxílio dos Ministros de Estado, a direção superior da Administração Federal.

No **aspecto material**, nota-se que o intuito da proposição é a **promoção da moradia**, prevista como direito social no art. 6º, da Constituição Federal:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a **moradia**, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015)

Na doutrina, têm-se que os direitos sociais do art. 6º da Constituição Federal, são os chamados direitos fundamentais de 2ª (segunda) dimensão, que exigem uma prestação positiva, isto é, ativa do Estado, na realização de ações públicas aos cidadãos [NOVELINO, Marcelo. *Direito Constitucional. São Paulo: Editora Método, 2009, 3º ed., 362/364*].

Deste modo, consagrando o direito à moradia, é que o Programa visado se pauta no Estatuto da Cidade, que em seu art. 4º, V, “r”, prevê o benefício assistencial visado:

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

(...)

V – institutos jurídicos e políticos:

(...)

r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;

No mesmo sentido, a Lei Orgânica Municipal:

Art. 175. O Município promoverá, em consonância com sua política urbana e respeitadas as disposições do Plano Diretor, programas de habitação popular destinados a melhorar as condições de moradia da população carente do Município.

Parágrafo único. A ação do Município deverá orientar-se para:

I - ampliar o acesso a lotes mínimos dotados de infraestrutura básica e servidos por transporte coletivo;

II - estimular e assistir, tecnicamente, projetos comunitários e associativos de construção de habitação e serviços;

III - urbanizar, regularizar e titular as áreas ocupadas por população de baixa renda, passíveis de urbanização;

IV - destinar, prioritariamente, para assentamentos humanos de população de baixa renda, as terras públicas não utilizadas ou subutilizadas.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

Especificamente quanto à instituição das AEIS, há de se ressaltar que o Estatuto da Cidade também prevê a regularização fundiária como instrumento de política urbana:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

Em consonância com a Lei Urbanística, no Município de Sorocaba, a Lei de Regência, estabelece a 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:

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.)

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.)

Sublinha-se que as AEIS E ZEIS são regulamentadas no Plano Diretor do Município, aprovado pela Câmara, o qual estabelece que o 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:



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

LEI Nº 11.022, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2014

Art. 40. A Prefeitura de Sorocaba, na Área Urbana, poderá instituir e delimitar, através de Lei Municipal específica, Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, com os seguintes objetivos:

I - promover a regularização fundiária em assentamentos irregulares nos termos das legislações: Federal, Estadual e Municipal;

II - promover habitação social de baixo custo;

III - promover lotes urbanizados para a população de baixa renda;

IV - promover a urbanização e revitalização dos assentamentos e núcleos habitacionais nas zonas ou áreas de especial interesse social:

V - criar um Banco de Terras.

Art. 41. As propostas de Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação serão encaminhadas, analisadas e desenvolvidas pela Prefeitura de Sorocaba, assessorada consultivamente pelos Conselhos Municipais afins.

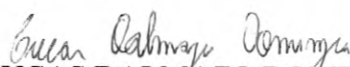
Art. 42. Para os imóveis situados em Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, a lei poderá prever normas específicas referentes a parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, bem como procedimentos de regularização de construções existentes.

Por fim, destaca-se que a eventual aprovação desta Proposição dependerá do voto favorável da **maioria dos membros, presentes a maioria absoluta dos membros**, conforme o art. 162 do Regimento Interno da Câmara.

Ante o exposto, nada a opor sob o aspecto legal.

É o parecer.

Sorocaba, 26 de abril de 2021.


LUCAS DALMAZO DOMINGUES
Diretor de Divisão de Assuntos Jurídicos

De acordo:


MARCIA PEGORELLI ANTUNES
Secretária Jurídica



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE JUSTIÇA

Relator: Vereador Luis Santos Pereira Filho
PL 136/2021

Trata-se de Projeto de Lei, que “Dispõe sobre a instituição de Área de Especial Interesse Social - AEIS, para fins de promover a urbanização e revitalização do núcleo, criar um Banco de Terras e dá outras providências”, de autoria do Sr. Prefeito Municipal, havendo solicitação de urgência em sua tramitação.

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 **constitucionalidade** do projeto.

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

Procedendo à análise da propositura, constatamos que ela visa **instituir área de especial interesse social para fins de criação de banco de terras**, de acordo com o previsto pelo art. 40, V, do Estatuto da Cidade (Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014).

A matéria é de **iniciativa legislativa privativa do Executivo**, nos termos dos arts. 38, IV e 61, II da Lei Orgânica Municipal, bem como **encontra amparo legal no Estatuto da Cidade** (Lei Federal 10.257/2001), na Lei Municipal 8.451/2008 e nos arts. 40 e seguintes da Lei Municipal 11.022/2014 (**Plano Diretor**).

Pelo exposto, **nada a opor** sob o aspecto legal a proposição.

S/C., 26 de abril de 2021.


LUIS SANTOS PEREIRA FILHO
Presidente-Relator


CRISTIANO ANUNIAÇÃO DOS PASSOS
Membro


JOÃO DONIZETI SILVESTRE
Membro



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE ECONOMIA, FINANÇAS, ORÇAMENTO E PARCERIAS.

SOBRE: Projeto de Lei nº 136/2021

Trata-se de Projeto de Lei nº 136/2021, do Executivo, dispõe sobre a instituição de Área de Especial Interesse Social – AEIS, para fins de promover urbanização e revitalização do núcleo, criar um Banco de Terras e dá outras providências.

Após deliberada a admissibilidade jurídica da matéria em seus aspectos legais e constitucionais no âmbito da D. Secretaria Jurídica, em obediência aos trâmites ordinários do processo legislativo, a matéria fora distribuída a presente Comissão temática, a qual é encarregada da análise e deliberação dos seus aspectos meritórios.

Segundo o artigo 43 do Regimento Interno:

Art. 43. A Comissão de Economia, Finanças, Orçamento e Parcerias compete dar parecer:

I - sobre as proposições que criem ou aumentem despesas;

II - sobre o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e a proposta orçamentária;

III - sobre proposições referentes à matéria tributária, abertura de créditos, empréstimos públicos e outras que imediata ou remotamente, direta ou indiretamente, alterem as finanças do Município, acarretem responsabilidades para o erário municipal ou interessem ao crédito público.

IV - examinar as demonstrações de contas mensais da Mesa, para colheita de elementos que julgue necessários para eventuais informações ao Plenário; (...)



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Procedendo á análise da propositura, constatamos que a matéria tem por objetivo instituir área de especial interesse social para inclusão em programas de urbanização regularização fundiária. Referida matéria esta dentro das atribuições do Chefe do Executivo, não gerando impacto financeiro a municipalidade.

Ante o exposto, depois de retido exame no mérito, esta Comissão não se opõe á tramitação desta matéria.

Sorocaba, 26 de abril de 2021.

Ítalo Gabriel Moreira
Presidente

→ P/manifestação
em plenário

Vitor Alexandre Rodrigues
Membro

Cristiano Anúnciação dos Passos
Membro



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SOBRE: Indicação de Relatoria.

Sobre: O Projeto de Lei nº 136/2021, do Executivo, *Dispõe sobre a instituição de Área de Especial Interesse Social - AEIS, para fins de promover a urbanização e revitalização do núcleo, criar um Banco de Terras e dá outras providências.*

Conforme o Art. 51 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Sorocaba, indico para **Relatora** deste Projeto a Nobre **Vereadora Iara Bernardi**.

S/C., 26 de abril de 2021

FABIO SIMOA MENDES DO CARMO LEITE
Presidente da Comissão



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 136, DE 2021

*DISPOE SOBRE A INSTITUIÇÃO DE
ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL –
AEIS, PARA FINS DE PROMOVER A
URBANIZAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO
NÚCLEO, CRIAR UM BANCO DE TERRAS,
E DAR OUTRAS PROVIDÊNCIAS.*

Autor: Executivo
Relatora: Vereadora Iara Bernardi

COMISSÃO PERMANENTE DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

I – RELATÓRIO

Chega-nos para apreciação o Projeto de Lei nº 136, de 2021, de autoria do Poder Executivo, que Dispõe Sobre a Instituição de Área de Especial Interesse Social – AEIS, para fins de promover a urbanização e revitalização do núcleo, criar um banco de terras, e dar outras providências.

O Projeto de Lei objetiva instituir a Área de Especial Interesse Social AEIS, para fins de promover a urbanização e revitalização através de melhoria de condições de moradia e criação do Banco de terras, na área delimitada pelo Anexo I do referido Projeto de Lei.

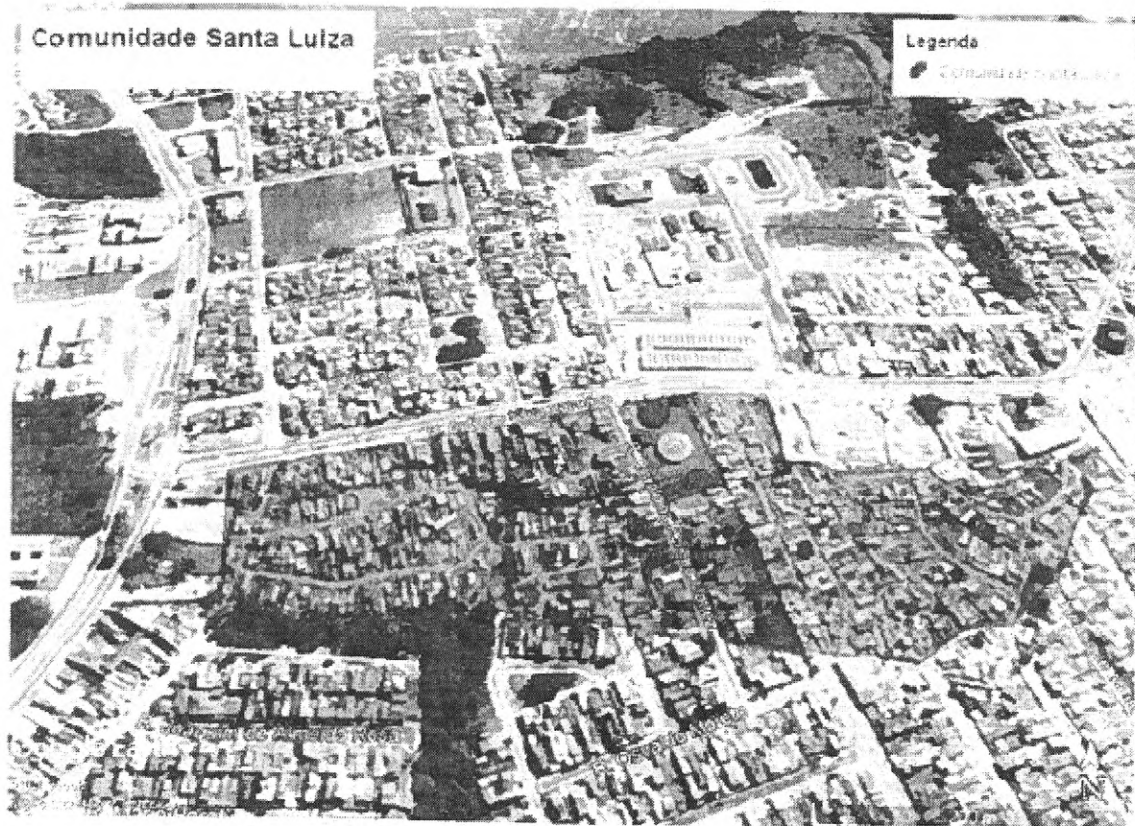


CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Mapa 1 Comunidade Santa Luíza - Proposta de AEIS

ANEXO I



Fonte: Anexo 01 PL 136/2021

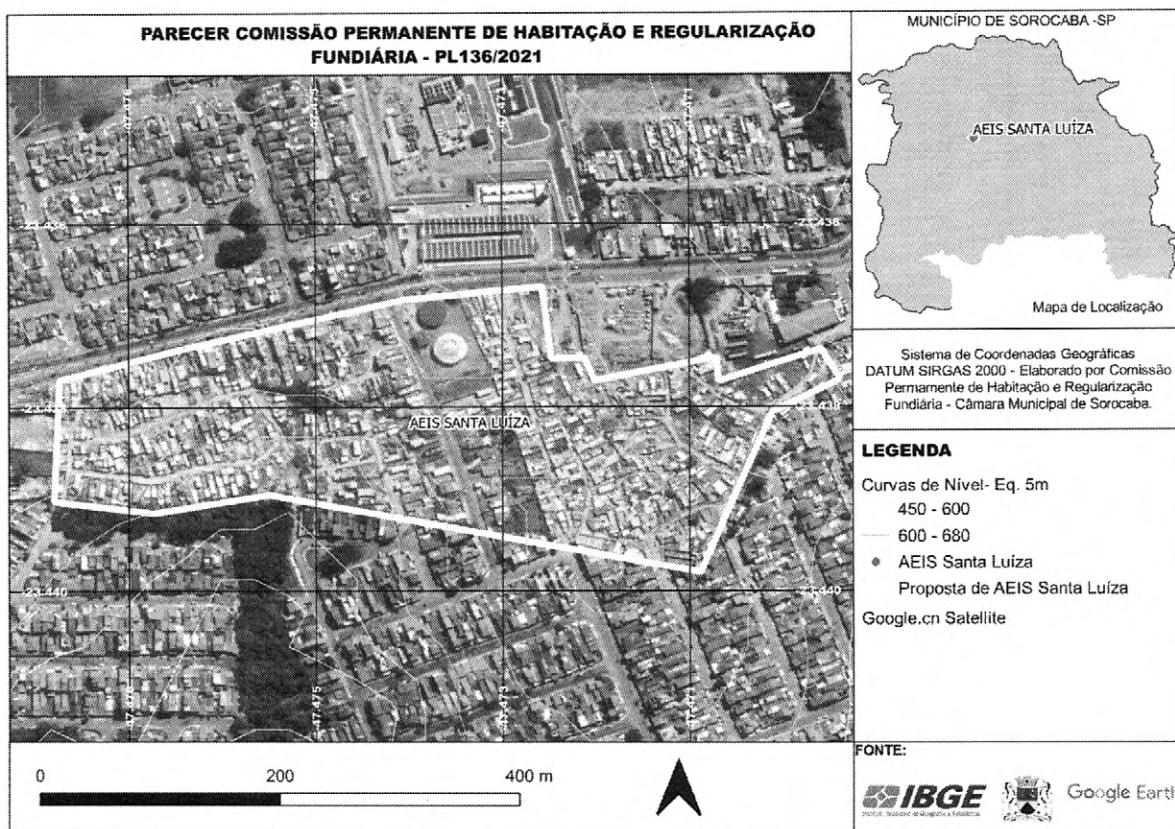
Destaca-se que a imagem apresentada no Anexo I do Projeto de Lei em tela, possui baixa resolução, razão a qual a título ilustrativo e para adequada identificação da Comissão Parlamentar de Habitação e Regularização Fundiária, fora elaborados os Mapas:



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Mapa 2 Comunidade Santa Luíza - Proposta AEIS



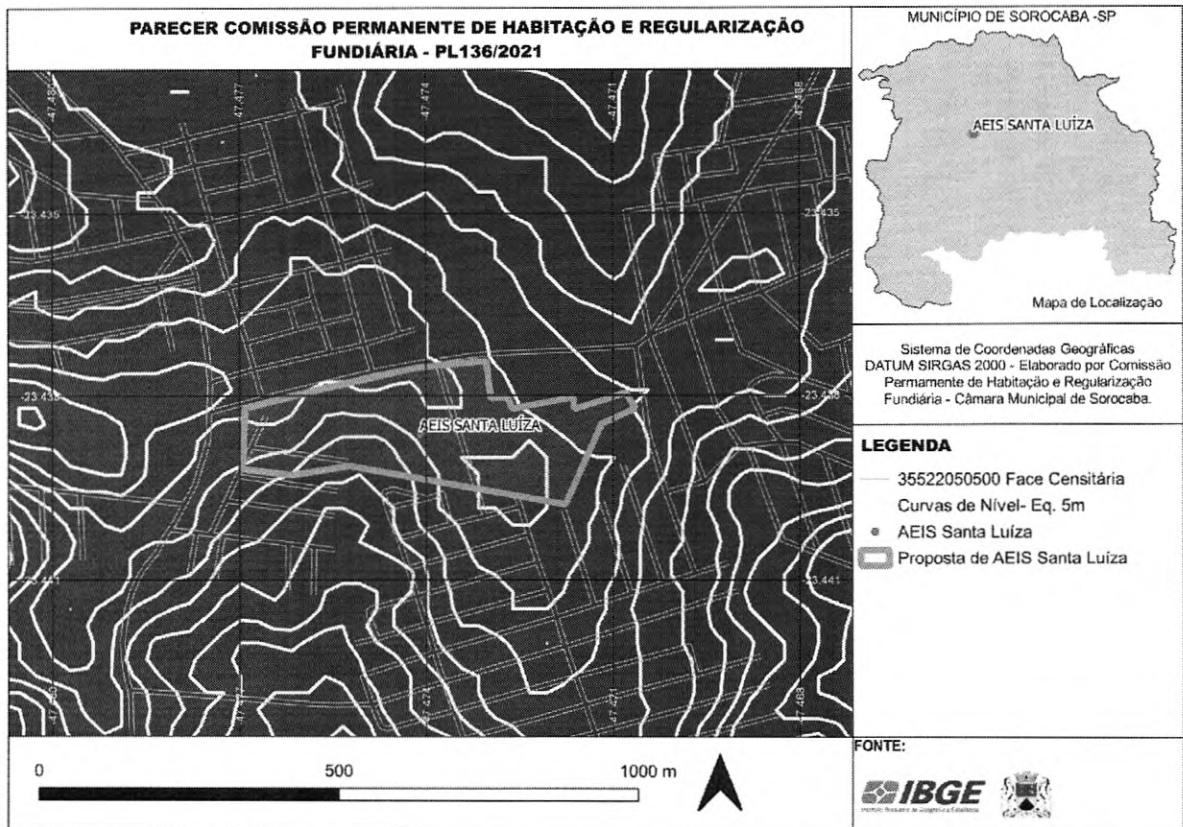
Fonte: Elaboração Comissão Permanente de Habitação e Regularização Fundiária.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Mapa 3 Comunidade Santa Luíza - Proposta AEIS



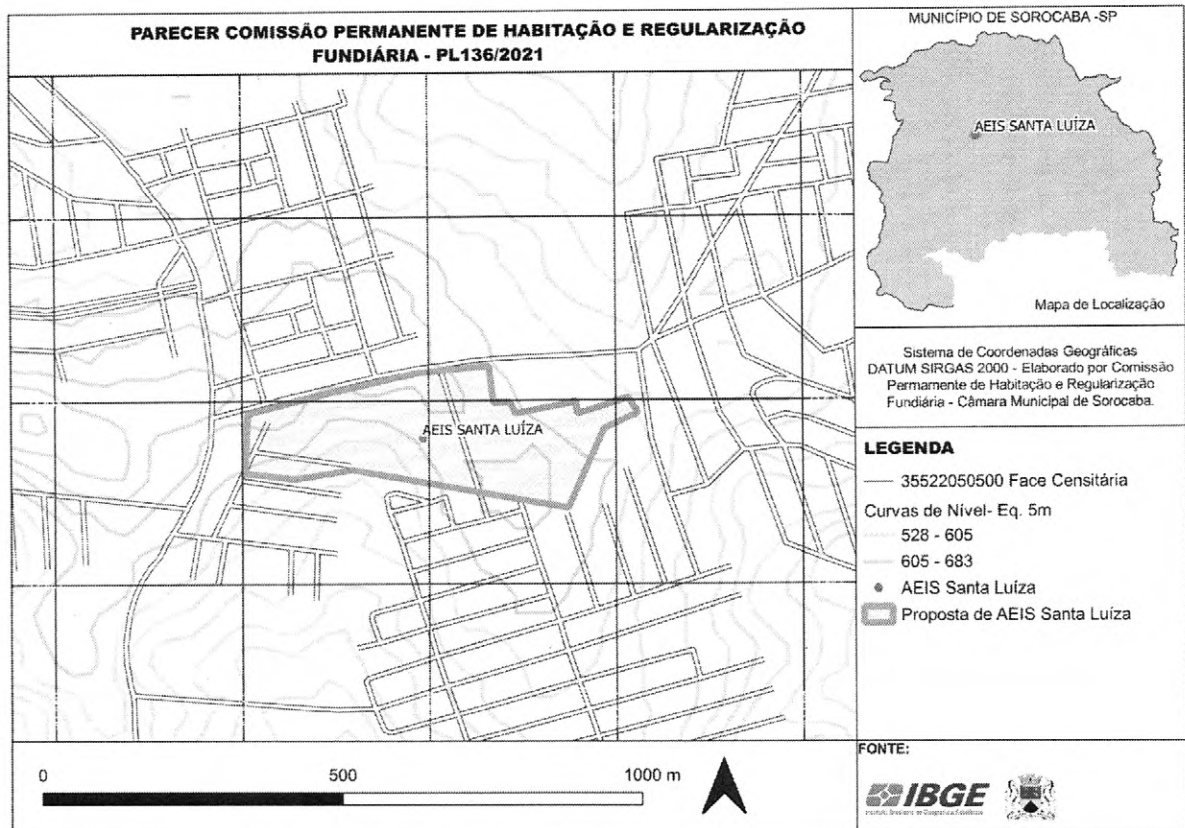
Fonte: Elaboração Comissão Permanente de Habitação e Regularização Fundiária.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Mapa 4 Comunidade Santa Luíza - Proposta AEIS



Fonte: Elaboração Comissão Permanente de Habitação e Regularização Fundiária.

Trata-se por tanto de proposta de instituir Área de Especial Interesse Social Ocupada – AEISO, com assentamento de população de renda baixa. Tal medida permite zoneamento e plano específico, para acesso a serviços de infraestrutura e equipamentos básicos, e instrumentos de regularização fundiária, conforme previsto na SEÇÃO V - ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL PARA HABITAÇÃO, do PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SOROCABA, LEI Nº 11.022, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2014.

Art. 40 A Prefeitura de Sorocaba, na Área Urbana, poderá instituir e delimitar, através de Lei Municipal específica, Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, com os seguintes objetivos:



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

I - promover a regularização fundiária em assentamentos irregulares nos termos das legislações: Federal, Estadual e Municipal;

II - promover habitação social de baixo custo;

III - promover lotes urbanizados para a população de baixa renda;

IV - promover a urbanização e revitalização dos assentamentos e núcleos habitacionais nas zonas ou áreas de especial interesse social;

V - criar um Banco de Terras.

Art. 41 As propostas de Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação serão encaminhadas, analisadas e desenvolvidas pela Prefeitura de Sorocaba, assessorada consultivamente pelos Conselhos Municipais afins.

Art. 42 Para os imóveis situados em Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, a Lei poderá prever normas específicas referentes a parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, bem como procedimentos de regularização de construções existentes.

Observa-se que a Lei específica que trata que versa sobre as Zonas e Áreas de especial Interesse Social é a LEI Nº 8451, DE 5 DE MAIO DE 2008 que consta com 81 Áreas de Especial Interesse Social.

É o relatório.

II – VOTO DA RELATORA

Compete à Comissão Permanente de Habitação e Regularização Fundiária, nos termos do Art. 48-I, XV, do Regimento Interno, emitir parecer sobre proposição que trate de habitação popular e matéria ligada à regularização fundiária do Município.

O projeto em tela propõe a instituição de área de especial interesse social em núcleo ocupado e consolidado a fim de estabelecer infraestrutura adequada a garantia da moradia digna.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Destaque-seque nossa carta magna, a Constituição Federal de 1988, estabelece a moradia como direito e garantia fundamental, previsto em seu artigo 6º, (inclusa pela emendaEMC-026 de 14/02/2000)

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (C.F. grifo nosso)

O Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba, Lei nº 11.022 de 16 de dezembro de 2014, estabelece em sua seção V o mecanismo para as áreas de especial interesse social e a lei Nº 8451, de 5 de Maio de 2008 já estabelece 81 Áreas de Especial Interesse Social.

Neste entendimento, ao compreender que o mecanismo proposto pelo PL136/2021, avança ao encontro das políticas de fomento a Moradia de Habitação Social, manifesto meu voto, na qualidade de relatora da Comissão de Habitação e Regularização Fundiária, pela **APROVAÇÃO** do projeto.

Gabinete 14, em 26 de Abril de 2021.

Iara Bernardi

Vereadora Membro / Relatora

Fabio Simoa Mendes do Carmo Leite
Vereadora / Presidente

Vitor Alexandre Rodrigues

Vereadora Membro