

CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

EXMO. SR. PRESIDENTE

PL 260/2021

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

Trata-se de Projeto de Lei que “*Dispõe sobre a Permissão de Alienação Imóvel público municipal denominado por Gleba A da Área E do bairro JARDIM TROPICAL constante na Matrícula 75.409 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba por meio de Incorporação Imobiliária mediante licitação na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário, 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 possibilitar, mediante prévia autorização legislativa, a alienação de bem público imóvel para, mediante concorrência pública, a implantação de Programa de Moradias Populares.

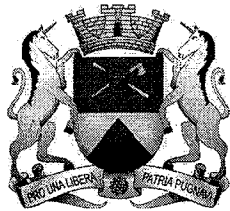
No **aspecto formal**, por ser norma programática que impõe atuação governamental, através de serviços e órgãos públicos, especialmente da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, **nota-se observância à competência legislativa privativa do Chefe do Executivo**, nos termos do art. 38, IV, da 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 Federal, 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.

Ainda 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].

Acerca da alienação de bens imóveis, expõe a Lei Orgânica:

Art. 111. A alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - **quando imóveis, dependerá de autorização legislativa e concorrência**, dispensada esta nos seguintes casos:

- a) doação, devendo constar obrigatoriamente do contrato os encargos do donatário, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de retrocessão, sob pena de nulidade do ato;
- b) permuta.

(...) (grifamos)

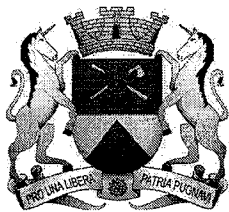
Já a **Lei Nacional nº 8.666, de 21 de junho de 1993**, com sua vigência condicionada pelo que dispõe o art. 193, II, da Nova Lei de Licitações¹, **assim dispõe acerca do tema**:

¹ LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021 - Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

Art. 193. Revogam-se:

I - os arts. 89 a 108 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, na data de publicação desta Lei;

II - a **Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993**, a Lei nº 10.520, de 17 de julho de 2002, e os arts. 1º a 47-A da Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011, **após decorridos 2 (dois) anos da publicação oficial desta Lei**.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

Art. 17. A **alienação de bens da Administração Pública**, subordinada à existência de **interesse público** devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos (...):

Sobre o fortalecimento de ações destinadas aos programas de habitação popular, prevê 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 serviços 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.

Por sua vez, a Constituição do Estado:

Artigo 182 - **Incumbe ao Estado e aos Municípios promover programas de construção de moradias populares, de melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.**

Constata-se ainda que este PL propõe **permissão de alienação de imóvel público municipal "Gleba A da Área E"**, do Jardim Tropical, constante na **Matrícula nº 75.409 do 2º Oficial de Registro de Sorocaba**, por meio de **Incorporação Imobiliária**, sendo esta uma atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. Lei Nacional disciplina sobre Incorporação Imobiliária nos termos seguintes:

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;
§ 1º A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

Por último, **recomenda-se a juntada** aos autos de **cópia da Matrícula nº 75.409** do 2º Registro de Imóveis de Sorocaba.

Por fim, salienta-se que, em conformidade com o art. 40, § 3º, 1, e, da LOM, no mesmo sentido o art. 164, I, e, do RIC; eventual **aprovação dessa proposição dependerá do voto de 2/3 (dois terços) dos membros da Câmara**, uma vez que se trata de uma espécie de disposição de bem imóvel.

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

É o parecer.

Sorocaba, 22 de julho de 2021.

Lucas Dalmaço Domingues
LUCAS DALMAZO DOMINGUES
Diretor de Divisão de Assuntos Jurídicos



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE JUSTIÇA

SOBRE: o Projeto de Lei nº 260/2021, de autoria do Sr. Prefeito Municipal, que dispõe sobre a Permissão de Alienação Imóvel público municipal denominado por Gleba A da Área E do bairro JARDIM TROPICAL constante na Matrícula 75.409 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba por meio de Incorporação Imobiliária mediante licitação na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário, e dá outras providências.

Conforme o Art. 51 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Sorocaba, indico para **Relator** deste Projeto o Nobre **Vereador CRISTIANO ANUNCIÇÃO DOS PASSOS**, que deverá observar o § 1º devendo emitir seu parecer conforme os §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

S/C., 22 de abril de 2021.

LUIS SANTOS PEREIRA FILHO
Presidente da Comissão



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE JUSTIÇA

Relator: Vereador Cristiano Anuniação dos Passos
PL 260/2021

Trata-se de Projeto de Lei de autoria do Sr. Prefeito Municipal, que “Dispõe sobre a Permissão de Alienação Imóvel público municipal denominado por Gleba A da Área E do bairro JARDIM TROPICAL constante na Matrícula 75.409 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba por meio de Incorporação Imobiliária mediante licitação na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário, 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 favorável** ao 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 está condizente com nosso direito positivo, uma vez que dentro do poder de administrar (art. 61, II da LOMS), pode o Prefeito Municipal alienar bens públicos municipais (art. 108 e 111, I da LOMS).

Além disso, a matéria encontra fundamento constitucional no art. 6º da Magna carta que eleva a moradia a status de direito social.

Por sua vez, a Lei Orgânica Municipal em seu art. 175, *caput*, dispõe que: “**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**”.

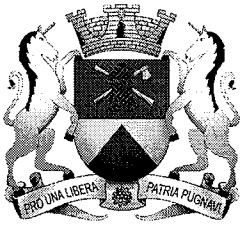
Ante o exposto, sob o aspecto legal **nada a opor**, ressaltando-se que a aprovação da matéria (alienação de bens imóveis) dependerá do voto favorável de **2/3 dos membros** da Câmara Municipal, conforme o disposto no art. 40, §3º, item 1, alínea “e” da LOMS.

S/C., 22 de julho de 2021.


LUIS SANTOS PEREIRA FILHO
Presidente


CRISTIANO ANUNIAÇÃO DOS PASSOS
Membro-Relator


JOÃO DONIZETI SILVESTRE
Membro



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE ECONOMIA, FINANÇAS, ORÇAMENTO E PARCERIAS

RELATOR: VITOR ALEXANDRE RODRIGUES

SOBRE: Projeto de Lei nº 260/2021

Trata-se de Projeto de Lei nº 260/2021, que dispõe sobre a Permissão de Alienação de Imóvel público municipal denominado por Gleba A da Área E do Bairro Jardim Tropical constante na Matrícula nº 75.409 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, por meio de Incorporação Imobiliária mediante licitação na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário e dá outras providências.

De início, o projeto foi encaminhado à Douta Secretaria Jurídica para exame da matéria quanto aos aspectos legais e constitucionais, que exarou parecer favorável. No mesmo sentido, a Comissão de Justiça e demais comissões de mérito não se opuseram a tramitação.

Na sequência de sua tramitação legislativa, vem, agora, a esta Comissão de Economia, Finanças, Orçamento e Parcerias para ser apreciada. O art. 43 do RIC dispõe:

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; (...)

Procedendo a análise do presente projeto, verifica-se que busca autorização para alienação de imóvel público municipal no Bairro Jardim Tropical, mediante licitação na modalidade concorrência, e oferecimento em garantia de crédito imobiliário. O objetivo é viabilizar a criação do programa habitacional Casa Nova Sorocaba.

Tal imóvel, segundo dispõe o projeto, está avaliado em R\$ 4,297 milhões, e que será oferecido como garantia de operação de crédito para construção de unidades habitacionais de interesse social, devendo constar no contrato cláusulas que assegurem sua utilização para esse fim.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Assim sendo, quanto ao mérito, no que compete às suas competências, esta Comissão não se opõe tramitação e eventual aprovação do projeto.

É o parecer.

Sorocaba, 22 de julho de 2021.


**ÍTALO GABRIEL
MOREIRA**

Vereador Presidente


**CRISTIANO
ANUNIAÇÃO DOS
PASSOS**

Vereador Membro


**VÍTOR ALEXANDRE
RODRIGUES**

Vereador Membro
RELATOR



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SOBRE: O Projeto de Lei nº 260/2021

Trata-se do Projeto de Lei nº 260/2021, do Executivo, dispõe sobre a Permissão de Alienação imóvel público municipal denominado por Gleba A da Área E do Bairro Jardim Tropical constante na Matrícula nº 75.409 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, por meio de Incorporação Imobiliária mediante licitação na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário e dá outras providências.

De início, a proposição foi encaminhada à Douta Secretaria Jurídica para o exame da matéria quanto aos aspectos legais e constitucionais, que exarou parecer favorável ao projeto. No mesmo sentido, a Comissão de Justiça não se opôs à tramitação do projeto.

Na sequência de sua tramitação legislativa, vem agora, a esta Comissão de Habitação e Regularização Fundiária para apreciação, conforme disposto no Art. 48-I do RIC.

I – Voto do Relator

Mediante a análise desta comissão ressaltamos a importância do projeto apresentado. Com o fim do programa federal Minha Casa Minha Vida e a substituição do mesmo pelo Programa Casa Verde e Amarela, o Executivo apresenta neste projeto um meio de contribuir com a alta demanda habitacional do município de Sorocaba.

Tendo em vista que o corpo técnico da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária constatou muitas áreas públicas vazias e ociosas e que a referida área, conforme matrícula anterior (nº 69.696 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba), foi desapropriada para fins de implantação de projeto habitacional, o objetivo da permissão de alienação da área pública municipal mediante incorporação imobiliária através de licitação na modalidade concorrência seguindo os critérios da Lei nº 8.666, de 21 de julho de 1993, e legislações posteriores, mais a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, é a inclusão da mesma no Programa Casa Nova Sorocaba, instituído pelo Decreto nº 26.095, de 1º de fevereiro de 2021.

Diante do exposto, juntamente com parecer pela constitucionalidade da proposição emitido pela Comissão de Justiça desta Casa, esta Comissão de Mérito não se opõe à tramitação desta matéria.

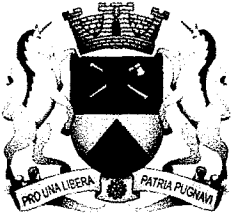
Sorocaba, 22 de julho de 2021

FÁBIO SIMOIA MENDES DO CARMO LEITE
Presidente

IARA BERNARDI
Membro

VITOR ALEXANDRE RODRIGUES
Membro

*Pelo voto
Im separado
Rozana*



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 260 , DE 2021

DISPÕE SOBRE A PERMISSÃO DE ALIENAÇÃO IMÓVEL PÚBLICO MUNICIPAL DENOMINADO POR GLEBA A DA ÁREA E DO BAIRRO JARDIM TROPICAL CONSTANTE NA MATRÍCULA 75.409 DO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA, POR MEIO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA MEDIANTE LICITAÇÃO NA MODALIDADE CONCORRÊNCIA, E OFERECER EM GARANTIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Autor: Executivo
Relatora: Vereadora Lara Bernardi.

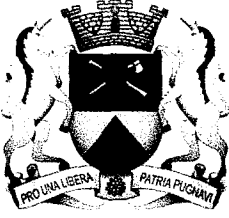
COMISSÃO PERMANENTE DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

I – RELATÓRIO

Chega-nos para apreciação o Projeto de Lei nº 260, de 2021, de autoria do poder executivo, que dispõe sobre a permissão de alienação imóvel público municipal denominado por Gleba A da Área E do bairro JARDIM TROPICAL constante na Matrícula 75.409 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, por meio de Incorporação Imobiliária mediante licitação na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de **crédito imobiliário**, e dá outras providências.

O referido Projeto de Lei propõe autorizar o Poder Executivo a alienar o imóvel público¹, por meio de Incorporação Imobiliária², nos termos do que autoriza o § 1º do artigo

¹ Alienação de bens públicos é a transferência de sua propriedade a terceiros, quando há interesse público na transferência e desde que observadas às normas legais pertinentes” (CARVALHO FILHO, 2014, p. 1211)



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

31 da Lei Federal nº 4.591/1964(BRASIL, 1964), mediante outorga de instrumento público de mandato a incorporador construtor, mediante licitação da Lei Federal 8.666/1993(BRASIL, 1993), na modalidade concorrência, para produção de unidades habitacionais, no âmbito da Lei nº 11.124/2005(BRASIL, 2005) e no âmbito do **Programa Casa Nova Sorocaba**, instituído pelo Decreto nº 26.095/2021(SOROCABA, 2021).

Ressalta-se que a Lei 8666/1993 estabelece em seu artigo 17º que a alienação de bens da administração pública está subordinada a **existência de interesse público devidamente justificado**.

Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas: (BRASIL, 1993)

De plano, a de se observar como notório que o município de Sorocaba possui um amplo déficit habitacional que atinge de forma contundente os/as cidadãos/ãs de renda baixa e média. O Plano Local de Habitação e Interesse Social – PLHIS (SOROCABA, 2011) elaborado em 2011, conforme as determinações da legislação e normas federais, estaduais e municipais, dentre estes a Constituição Federal, o Estatuto das Cidades (BRASIL, 2001) e o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial de Sorocaba, apresenta projeções de acréscimo populacional de 160.043 habitantes até o ano de 2024 com uma demanda de 47.917 novas moradias, a esta previsão devemos ainda acrescentar o agravamento produzido por uma grave crise econômica e do aumento migratória típico deste período, no qual as cidades de maior articulação econômica e tecnológica, como Sorocaba atraem habitantes de cidades com menor infraestrutura e oferta de emprego.

Desataca-se que o direito à moradia é um direito amparado pela Constituição a exemplo dos Pactos Internacionais de Direitos Civis e Políticos e de Direitos Sociais, Econômicos e Culturais (1966), cujo fundamento é a Declaração Universal dos Direitos

² Incorporação é o meio pelo qual mediante autorização legal, o estado integraliza o capital de entidade administrativa privada de natureza societária. Como dispõe a lei das sociedades por ações, o capital pode ser integralizado em dinheiro ou bens, em se tratando de integralização por bens imóveis, além dos registros nos assentamentos da empresa, deve-se regularizar, por força do disposto no artigo 307, da lei 6.015/73, a transmissão da propriedade com o registro imobiliário do documento formal em que se consumou, acompanhada da lei autorizadora.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Humanos (ONU). Esta assim previsto como um direito social, com a eminente exigência de ação positiva do Estado por meio da execução de políticas públicas habitacionais que impeçam a regressividade e promovam programas e ações, priorizando o acesso a moradia adequada a população de menor renda.

Nesta esteira o Plano Local de Habitação e Interesse Social – PLHIS (SOROCABA, 2011) apresenta metas, objetivos e diretrizes para a implementação da **Política Municipal de Habitação de Interesse Social** em nosso município, elegendo como Programa Prioritário de Governo (PPG) na política habitacional: (i) **Produção Habitacional, com ênfase em habitação de interesse social** e atendimento as famílias que vivem em áreas de risco; e (ii) Regularização Fundiária. (SOROCABA, 2011, p. 25)

Para tanto se considera a produção de ações do governo Federal e Estadual assim como a própria produção da iniciativa privada, atendendo faixas de 0-3 salários mínimos e de 3-10 salários mínimos, desde que alinhadas a complexidade das **Políticas Urbanas do Município** em seu planejamento e desenvolvimento.

O PLHIS ao compreender a necessidade específica de demandas em faixas de renda baixa e media, estabeleceu como estratégia o incentivo e apoio a produção de novas unidades Habitacionais de Interesse Social - **HIS** e Habitacionais de Mercado Popular - **HMP**, por agentes privados como:

[...movimentos de moradia, associações comunitárias e cooperativas vinculadas ao setor habitacional, destinada a famílias de baixa renda (HIS) e média baixa (HMP), potencializando o atendimento da demanda habitacional do Município, e priorizando o direcionamento de recursos públicos subsidiados para as menores faixas de renda (SOROCABA, 2011, p. 40).

Neste diapasão, também devemos considerar como eixo destas estratégias a obrigatoriedade constitucional da propriedade cumprir uma função social, princípio previsto desde a Constituição Federal (CF) de 1934 e ratificado na Constituição Vigente.

Entretanto há de se observar que o referido programa **Casa Nova Sorocaba**, ora instituído pelo Decreto executivo nº 26.095/2021, não apresenta detalhamentos mínimos sobre o atendimento á demanda por habitação no município de Sorocaba.

Assim destaca-se, que não há como pensar em um programa de urbanização e produção de moradia de interesse social, desvinculado a questões primárias, tão pouco em



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

autorização para alienação de imóvel público nesta fase preliminar de elaboração do programa habitacional.

É premente estabelecer os critérios e prioridades norteadores do programa, definir no rigor da lei os critérios a serem estabelecidos para escolha da área urbana de implantação de empreendimentos vinculados ao programa, para impedir entre outras questões uma possível interferência do setor privado e da especulação imobiliária, prejudicando o devido interesse público.

No contexto brasileiro a moradia é “uma mercadoria especial: ela demanda terra urbanizada, financiamento para a produção e para a venda. Nesse sentido, vincula-se com a macroeconomia ao disputar investimentos com outros ativos financeiros, em um mercado depende de regulação pública e subsídios ao financiamento” (MARICATO, 2001).

Não obstante existem outras importantes definições a serem estabelecidas por instrumento legal, como a previsão ou não de: subvenções econômicas para financiamento e garantia da contratação de financiamento habitacional; medidas de desoneração tributária, para as construções destinadas à habitação de interesse social; o perfil do mutuário e a hierarquização de acesso as unidades habitacionais.

Cumpre-se também informar que vigora em nosso município a Lei Nº 11.965, de 30 de Abril de 2019 (SOROCABA, 2019), que regulamenta a aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo, conforme Lei nº 10.497, de 10 julho de 2013, não executada pelo poder executivo, o que permitira ampliar as áreas de implantação utilizando os imóveis caracterizados como solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, garantindo sua função social prevista na constituição federal.

É o relatório.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

II – VOTO DA RELATORA

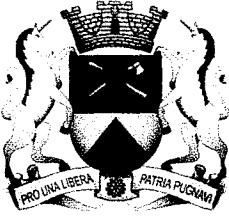
Compete à Comissão Permanente de Habitação e Regularização Fundiária, nos termos do Art. 48-I, XV, do Regimento Interno, emitir parecer sobre proposição que trate de habitação popular e matéria ligada à regularização fundiária do Município.

Inicialmente, destaque-se que embora seja notória a demanda por programas de fomento das unidades Habitacionais de Interesse Social - **HIS** e Habitacionais de Mercado Popular - **HMP**, a fim de atender a ampla demanda presente em nosso município, o Projeto de Lei em Tela não apresentou os elementos basilares para compor um programa de habitação de interesse social, não justificando o inicial interesse público em sua alienação.

Neste entendimento, ao compreender que o referido projeto de Lei, carece de aperfeiçoamento do poder executivo, devendo estabelecer os critérios básicos de atendimento a população, manifesto como relatora da Comissão de Habitação e Regularização Fundiária, pela **REJEIÇÃO** ao PL 260/ 2021.

Gabinete 14, em 22 de julho de 2021.

Vereadora Iara Bernardi
Vereadora Membro / Relatora



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Referências

BRASIL. (10 de julho de 2001). LEI FEDERAL 10.257. *Estatuto das Cidades*. Brasília.

BRASIL. (21 de Junho de 1993). LEI FEDERAL 8666. *Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências*. Brasília.

BRASIL. (16 de Junho de 2005). LEI FEDERAL Nº 11.124. *Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS*. Brasília.

BRASIL. (16 de Dezembro de 1964). LEI FEDERAL nº 4.591. *Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias*. Brasília.

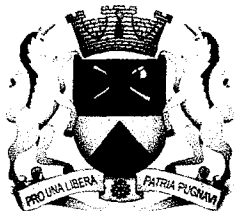
CARVALHO FILHO, J. d. (2014). *Manual de Direito Administrativo*. 27ª. Atlas.

MARICATO, E. (2001). *Brasil, cidades - alternativas para a crise urbana*. Petrópolis: Vozes.

SOROCABA. (1 de Fevereiro de 2021). DECRETO Nº 26.095. *Institui o Programa "Casa Nova Sorocaba" e dá outras providências*. Sorocaba.

SOROCABA. (30 de Abril de 2019). LEI ORDINÁRIA Nº 11965. *Aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo, conforme Lei nº 10.497, de 10 julho de 2013*. Sorocaba.

SOROCABA. (Maio de 2011). PLHIS. *PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO E INTERESSE SOCIAL*. Sorocaba.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

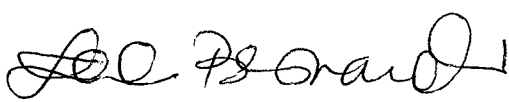
EMENDA Nº 01 ao PL 260 / 2021

MODIFICATIVA ADITIVA SUPRESSIVA RESTRITIVA

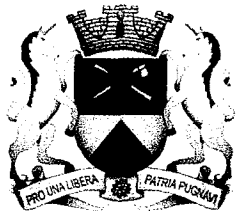
Art. 1º Fica acrescido o parágrafo 1º ao artigo 1º do PL 260/2021, renumerando os demais:

§ 1º A autorização que trata o caput, fica condicionada à prévia aprovação de lei específica definindo as características do programa de moradia popular a qual será destinado, devendo conter no mínimo:

- I - Perfil dos mutuários, com a hierarquização de acesso: faixas de renda; percentual para famílias com pessoas deficientes; pessoas idosas; moradores/as em áreas de eminente risco; etc.
- II – Previsão de Subvenção econômica ou de subsídios para as unidades habitacionais;
- III – Percentual de unidades Habitacionais de Interesse Social - **HIS** e de unidades Habitacionais de Mercado Popular – **HMP**;



Lara Bernardi
Vereadora



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

EMENDA Nº 02 ao PL 260 / 2021

MODIFICATIVA ADITIVA SUPRESSIVA RESTRITIVA

Art. 1º Fica alterado o artigo 3º do PL 260/2021, para seguinte redação:

Art. 3º A Criação de normas específicas referentes ao Parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, aplicam-se exclusivamente para os procedimentos de regularização de construções já consolidadas em conformidade com o Artigo 42, da Lei 11.023 de 16 de dezembro de 2014 (Plano Diretor) para as áreas constantes no artigo 1º desta lei.

§ 1º Toda e qualquer autorização para construir acima dos coeficientes estabelecidos para respectiva zona, das áreas constantes no art. 1º desta lei, assim como a instalação de usos diversos daqueles previstos para as mesmas, se darão mediante contrapartida a ser prestada pelos empreendedores beneficiários;

§ 2º A contrapartida entregue ao Município será constituída por valores monetários, ao Fundo De Habitação De Interesse Social Do Município De Sorocaba instituído pela Lei Nº 9804, de 16 de Novembro de 2011.

Lara Bernardi
Vereadora



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

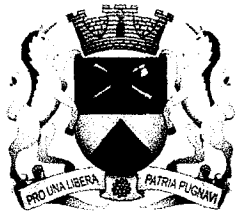
Conforme exposto no Parecer da Comissão Permanente de Habitação e Regularização Fundiária, o referido Projeto de Lei 259/2021 que propõe instituir Área de Especial Interesse Social (AEIS), para promoção de habitação social de baixo custo, e também aplicável para o Projeto de Lei em tela.

Inicialmente destaca se que **Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano –SNDU**, define as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) *como instrumentos urbanísticos que delimitam áreas da cidade destinadas para construção de moradia popular* (SNDU). Desta forma as AEIS são uma categoria de zoneamento que permite o estabelecimento de um padrão urbanístico próprio com regras especiais, mais permissivas, para determinadas áreas da cidade.

Assim prevendo dois tipos de AEIS: as **AEIS Ocupadas**, na qual já existe assentamento de população de baixa renda que precisa ser urbanizado e regularizado, e as **AEIS de Vazios**, sendo estas áreas vazias ou mal aproveitadas que podem ser destinadas à **construção de Habitações de Interesse Social (HIS)**.

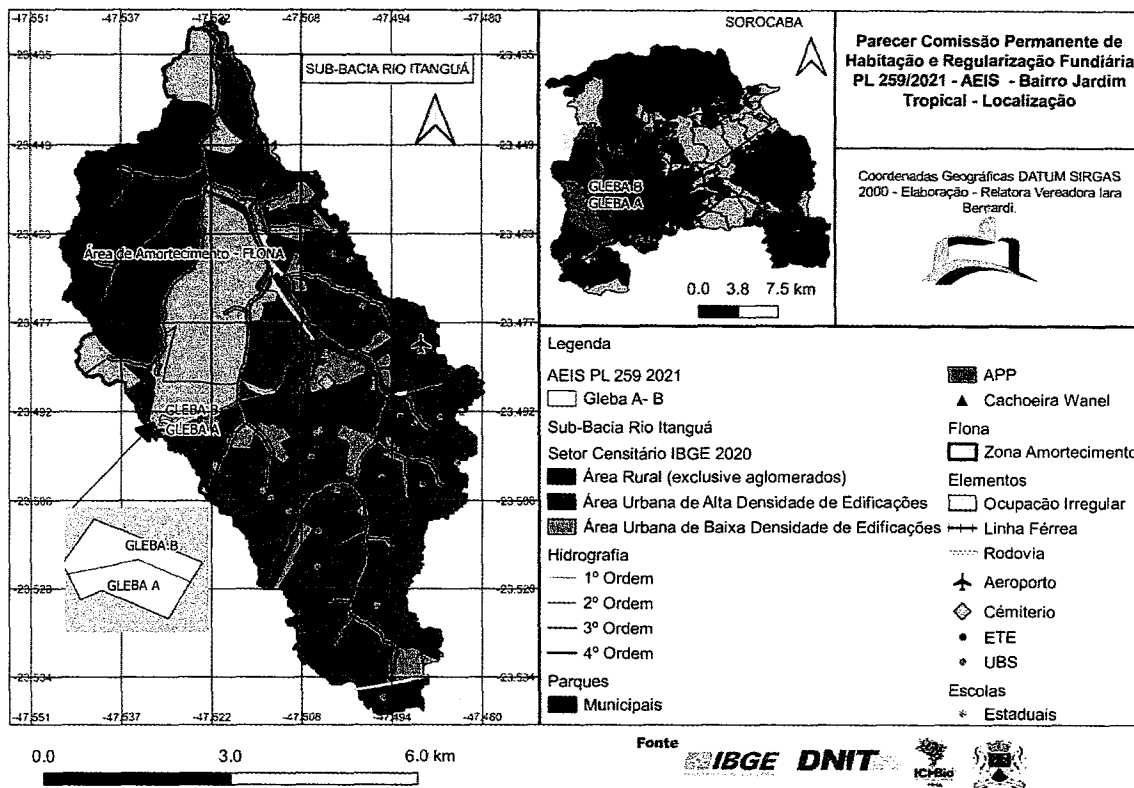
Desta forma a demarcação de **AEIS ocupadas** objetiva reconhecer, incluir e regularizar, por meio de um zoneamento e plano específico, parcelas da cidade construídas fora do regramento padrão/legal, permitindo a introdução de serviços de infraestrutura e equipamentos básicos, objetivando a melhoria das condições de vida da população. Neste entendimento admitindo, por exemplo, sistemas viários compostos por vias mais estreitas, adoção de lotes menores, recuos diferenciados que se adaptem às ocupações existentes, diminuindo a necessidade de remoção de moradias no processo de regularização fundiária. O instituto permite também que sejam implantados mecanismos que impeçam a posterior expulsão dos moradores dos núcleos regularizados por segmentos sociais de maior poder econômico, atraídos pela valorização desses terrenos.

Alguns exemplos deste mecanismos são: a redução de gabarito de altura (Pé direito); a proibição de remembramento de lotes (evitando que alguém adquira vários lotes regularizados, transforme-os todos em um único lote maior e faça nova edificação nesta nova condição); a fixação do tipo de uso do solo admissível (admitindo apenas residências unifamiliares, etc.) (SNDU).



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO



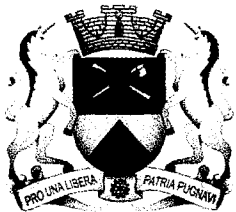
Mapa 1 Localização AEIS PL 259/2021
Organizado pelo Gabinete da Relatora.

No caso em tela, o presente projeto de Lei, objetiva a demarcação de área desapropriada pelo Decreto Nº 14.830, de 16 de Março de 2006, como **AEIS de vazios**, que segundo definição da **Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano**, tem por finalidade assegurar e ampliar a destinação de terras bem localizadas e com infraestrutura para a **população de baixa renda**, criando uma reserva de mercado de terras para a produção de **habitação de interesse social (HIS)**. (SNDU) Neste estrito sentido podendo ter parâmetros específicos de ocupação.

Nesta esteira, a Lei Nº 11.689, de 2 de abril de 2018 (SOROCABA, 2018), define a **Habitação de Interesse Social (HIS)** como

[...um tipo de habitação destinada à população cujo nível de renda dificulta ou impede o acesso à moradia através dos mecanismos normais do mercado imobiliário, empreendimentos habitacionais de interesse social são geralmente de iniciativa pública e tem, como objetivo, reduzir o déficit da oferta de imóveis residenciais de baixo custo dotados de infraestrutura (redes de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e energia elétrica) e acessibilidade. (SOROCABA, 2018)

Ainda neste diapasão a Lei Nº 9804, de 16 de Novembro de 2011 (SOROCABA, 2011), estabeleceu no município **Fundo De Habitação De Interesse Social Do Município De Sorocaba** com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas destinados a implementar



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

políticas habitacionais de interesse social, sendo um fundo de natureza contábil, CNPJ número: 14.196.957/0001-60.

Já o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba, Lei nº 11.022 de 16 de Dezembro de 2014 (SOROCABA, 2014), em seu artigo 38 prevê a autorização de construir acima dos coeficientes estabelecidos, mediante contrapartida.

38º A Prefeitura de Sorocaba poderá, no âmbito dos diferentes tipos de Operações Urbanas Consorciadas previstas nesta Lei, e nas zonas de uso ZC, ZPI, ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZCA, CCS2, CCS3, CCI e CCR, autorizar os proprietários de imóveis urbanos a construir acima dos coeficientes estabelecidos para as respectivas zonas, bem como a instalação de usos diversos daqueles previstos para as mesmas, mediante contrapartida a ser prestada pelos beneficiários.

§ 1º Os coeficientes máximos de aproveitamento poderão ser ampliados em até 50% (cinquenta por cento) nas zonas ZC, ZPI, ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZCA, CCS2, CCS3, CCI e CCR, e em todos os casos a taxa de ocupação pode ser ampliada em até 40%, desde que não ultrapasse o valor de 0,8, observadas as condições de capacidade de infraestrutura do sistema viário e das redes públicas de água e esgoto do local.

§ 2º A contrapartida entregue ao Município poderá ser constituída por valores monetários, imóveis ou obras a serem executadas pelo beneficiário, conforme Lei Municipal específica que estabelecerá:

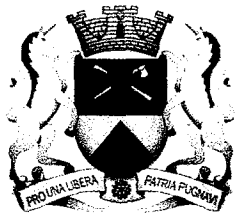
- I - a fórmula de cálculo para cobrança;
- II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - a contrapartida do beneficiário;
- IV - a aplicação dos recursos em Fundo para as Áreas de Especial Interesse Social;
- V - os critérios e parâmetros de reciprocidade do benefício.

(SOROCABA, 2014)

Também em seu artigo 40, versa sobre instituir e delimitar na Área Urbana, através de Lei Municipal específica, Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, sendo previsto no inciso II a promoção de habitação social de baixo custo e conseqüente em seu artigo 42 possibilita a previsão de Lei que poderá prever normas específicas referentes a parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, bem como procedimentos de regularização de construções existentes.

Desta forma, objetiva-se a compreensão que os aspectos presentes no artigo 42 do plano Diretor do município, estão destinados exclusivamente à adequação estrutural e regularização de construções existentes, em **AEIS OCUPADAS**, e para instituir mecanismos de fomento a **Habitação de Interesse Social**, não devendo em hipótese alguma se confundir com possível incentivo ou desoneração.

No caso em tela, por se tratar de incorporação em área disposta em Zona de Uso – ZR3 Expandida, os valores referentes a possível e cabível outorga onerosa pelo direito de construir, mesmo em área de especial interesse social



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

para habitação (visto que a produção das unidades serão mistas) , devam ser direcionado ao fundo que trata o inciso IV da Lei nº 11.022 de 16 de Dezembro de 2014 ou ao fundo previsto na Lei Nº 9804, de 16 de Novembro de 2011, a qual deverão ser aplicados ao subsídio e subvenção financeira das unidades habitacionais de interesse social (HIS) a serem produzidas e destinadas a população de baixa renda.

Sendo assim, é necessária adequação do Artigo segundo do presente projeto de Lei, definindo que as normas específicas se aplicam somente as construções já existentes em AEIS OCUPADAS ou na produção estrita de unidade de Habitação de Interesse social (HIS) em AEIS de Vazios.

Sendo assim, a necessária adequação do Artigo segundo do presente projeto de Lei, definindo que as normas específicas se aplicam as construções já existentes em AEIS OCUPADAS ou na produção estrita de unidade de Habitação de Interesse social (HIS) em AEIS de Vazios, e também eleger o **Fundo De Habitação De Interesse Social Do Município De Sorocaba**, CNPJ número: 14.196.957/0001-60 como destinatário.

Assim pelas razões expostas, apresento esta importante emenda e conto com o costumeiro apoio dos nobres pares para sua aprovação.

Lara Bernardi
Vereadora



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

27

COMISSÃO DE JUSTIÇA

SOBRE: a Emenda 01 ao Projeto de Lei nº 260/2021, de autoria do Sr. Prefeito Municipal, que dispõe sobre a Permissão de Alienação Imóvel público municipal denominado por Gleba A da Área E do bairro JARDIM TROPICAL constante na Matrícula 75.409 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba por meio de Incorporação Imobiliária mediante licitação na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário, e dá outras providências.

A **Emenda nº 01** é de autoria da nobre Vereadora Iara Bernardi e **NÃO** está condizente com nosso direito positivo, uma vez que não há previsão legal que possibilite a imposição de novas condições, nos casos de alienação de bens imóveis públicos, que não estejam dispostas no art. 111 da Lei Orgânica Municipal.

Pelo exposto, a Emenda nº 01 padece de ilegalidade e inconstitucionalidade por ofender o Princípio da legalidade, que norteia a Administração Pública.

S/C., 22 de julho de 2021.

LUIS SANTOS PEREIRA FILHO
Presidente

CRISTIANO ANUNCIÇÃO DOS PASSOS
Membro-Relator

JOÃO DONIZETI SILVESTRE
Membro



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

28

COMISSÃO DE JUSTIÇA

SOBRE: a Emenda 02 ao Projeto de Lei nº 260/2021, de autoria do Sr. Prefeito Municipal, que dispõe sobre a Permissão de Alienação Imóvel público municipal denominado por Gleba A da Área E do bairro JARDIM TROPICAL constante na Matrícula 75.409 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba por meio de Incorporação Imobiliária mediante licitação na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário, e dá outras providências.

A Emenda nº 02 é de autoria da nobre Vereadora Iara Bernardi e está condizente com nosso direito positivo.

Pelo exposto, nada a opor sob o aspecto legal da Emenda nº 02.

S/C., 22 de julho de 2021.

LUIS SANTOS PEREIRA FILHO
Presidente

CRISTIANO ANUNCIÇÃO DOS PASSOS
Membro-Relator

JOÃO DONIZETI SILVESTRE
Membro

**COMISSÃO DE ECONOMIA, FINANÇAS, ORÇAMENTO E
PARCERIAS**

SOBRE: Emenda nº 02, de autoria da Edil Iara Bernardi, visando produzir os seus efeitos sobre o Projeto de Lei nº 260/2021, de autoria do Poder Executivo, que dispõe sobre a Permissão de Alienação de Imóvel público municipal denominado por Gleba A da Área E do Bairro Jardim Tropical constante na Matrícula nº 75.409 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, por meio de Incorporação Imobiliária mediante licitação na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário e dá outras providências.

Pela aprovação.

Sorocaba, 22 de julho de 2021.



ÍTALO MOREIRA

Presidente



VITÃO DO CACHORRÃO

Membro



CRISTIANO PASSOS

Membro



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SOBRE: Emenda nº 02 ao Projeto de Lei nº 260/2021

Trata-se da Emenda Modificativa nº 2 ao Projeto de Lei nº 260/2021, Emenda esta de autoria da nobre vereadora Iara Bernardi, que dispõe sobre a alteração do Art. 3º do PL em discussão.

I – Voto do Relator

Conforme determina o Art. 48-I, inciso XV do Regimento Interno, *in verbis*:

“Art. 48-I. À Comissão de Habitação e Regularização Fundiária compete: (Acrescido pela Resolução nº 413/2014)

(...)

XV - emitir parecer sobre proposição que trate de habitação popular e matéria ligada à regularização fundiária do Município. (Acrescido pela Resolução nº 413/2014)” (G.N.)

Verifica-se que o teor da Emenda não encontra óbices em relação à sua tramitação no âmbito desta Comissão, pois está amplamente contemplada no rol de competências da mesma.

Diante do exposto, esta Comissão de Mérito não se opõe à tramitação desta matéria.

Sorocaba, 22 de julho de 2021

FÁBIO SIMOA MENDES DO CARMO LEITE
Presidente

IARA BERNARDI
Membro

VITOR ALEXANDRE RODRIGUES
Membro