



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Av. Eng. Carlos Reinaldo Mendes, n.º 2.945 - Alto da Boa Vista - CEP 18.013-904
Tel.: (0XX15) 3238-1111. Home Page: <http://www.camarasorocaba.sp.gov.br>

Ofício DEL nº 322/2021

Sorocaba, 15 de outubro de 2021.

Ao Excelentíssimo Senhor
RODRIGO MAGANHATO
Prefeito Municipal de Sorocaba

Assunto: "*Envio de Autógrafos*"

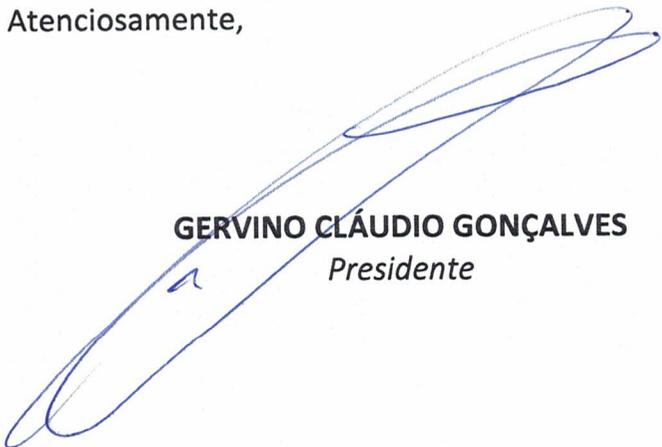
Excelentíssimo Senhor,

Estamos encaminhando à Vossa Excelência os seguintes Autógrafos, já aprovados em definitivo por este Legislativo:

- Autógrafo nº 154/2021 ao Projeto de Lei nº 344/2021;
- Autógrafo nº 156/2021 ao Projeto de Lei nº 397/2021;
- Autógrafo nº 157/2021 ao Projeto de Lei nº 398/2021;
- Autógrafo nº 158/2021 ao Projeto de Lei nº 401/2021;

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

Atenciosamente,


GERVINO CLÁUDIO GONÇALVES
Presidente



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

AUTÓGRAFO Nº 156/2021

PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA

LEI Nº DE DE DE 2021

(Aprova o Plano de Urbanização da área instituída como AEIS - Área Especial de Interesse Social e Compensações Urbanísticas, pela Lei Municipal nº 12.333, de 29 de julho de 2021 e dá outras providências).

PROJETO DE LEI Nº 397/2021, DO EXECUTIVO

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta:

CAPÍTULO I

DO PLANO DE URBANIZAÇÃO

Art. 1º 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 denominadas por Gleba A e B destacadas da Área E (prolongamento da Rua Mário Baccaro) do bairro "Jardim Tropical", localizado no perímetro urbano desta cidade, conforme descrição constante respectivamente nas matrículas nº 75.409 e 75.410, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, e perímetro descrito em Memorial Descritivo das Áreas, nos termos da Lei Municipal nº 12.333, de 29 de Julho de 2021, que institui a referida Área de Especial Interesse Social (AEIS).

Art. 2º Ficam estabelecidas as normas para Coeficiente de Aproveitamento, Uso e Ocupação do solo do referido Núcleo Habitacional:

I - Taxa de Ocupação (TO):

a) 70% (setenta por cento) da área total da gleba, conforme parágrafos 1º e 2º, do art. 1º, da Lei Municipal nº 12.333, de 29 de julho de 2021;

b) 80% (oitenta por cento) da área total da gleba, conforme parágrafos 1º e 2º, do art. 1º, da Lei que este regulamenta, se o empreendimento possuir



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

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 da gleba, conforme parágrafos 1º e 2º, da referida Lei;

III - Percentual de Permeabilidade de mínimo 20% (vinte por cento) da área total da gleba, conforme parágrafos 1º e 2º, do art. 1º, da referida Lei;

IV - o desmembramento ou a unificação de lotes ficam proibidos, exceto quando o feito comprove a melhoria da qualidade de vida ou do interesse social, se a manifestação partir do interesse público.

Art. 3º 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 por unidade habitacional;

II - para as unidades habitacionais denominadas como "Unidades de Mercado" deverão seguir os seguintes parâmetros:

a) quando o empreendimento estiver inserido em um raio de 2 km (dois quilômetros) dos corredores exclusivos do BRT e ou dos Terminais de Ônibus Municipal já consolidados, não haverá obrigatoriedade de implantação de vagas;

b) quando o empreendimento não estiver inserido em um raio de 2 km (dois quilômetros) dos corredores exclusivos do BRT e/ou dos Terminais de Ônibus Municipal já consolidados, tornar-se-á obrigatória a implantação de no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) de vagas para as unidades habitacionais.

§ 1º 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.

§ 2º Os parâmetros presentes neste artigo ficarão submetidos à análise e aprovação da Câmara Técnica de Legislação Urbanística.

Art. 4º 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

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. 5º São permitidos o uso e atividades complementares ao uso residencial, não poluentes, que não causem incômodo à vizinhança, bem como que venham a auxiliar na melhoria da qualidade de vida da população residente, sendo vedadas as seguintes atividades, comercialização e armazenagem de:

I - ferro velho;

Projeto de Lei – fls. 3.

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

III - gás liquefeito de petróleo;

IV - armas e munições;

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. 6º Para demais parâmetros não especificados nesta Lei, deverão ser seguidas as diretrizes do Plano Diretor vigente.

Art. 7º O Código de Obras vigente deverá ser respeitado em sua totalidade, ficando o seu não cumprimento passível de sanções aplicáveis.

Art. 8º O presente Plano de Urbanização, índices urbanísticos e demais informações estão no sítio eletrônico da Prefeitura de Sorocaba no endereço: <http://habitacao.sorocaba.sp.gov.br/>.

CAPÍTULO II

DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 9º 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único. As compensações impostas por esta Lei não desvinculam as obrigadoriedades 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. 10. As compensações dar-se-ão, conforme termos de referência produzidos pela SEHAB, a qual poderá solicitar assessoramento técnico das demais secretarias, que definirão com clareza o objeto e o conteúdo dos trabalhos a serem realizados.

Art. 11. As compensações urbanísticas que mitigarão o adensamento populacional do empreendimento que esta Lei regulamenta serão:

I - para o empreendimento contemplado na Gleba A descrita no § 1º, do art. 1º, da Lei Municipal nº 12.333, de 29 de julho de 2021:

a) o prolongamento da rua Mario Baccaro: a incorporadora que vencer o certame licitatório deverá arcar com todas as despesas e encargos para desenvolver o projeto executivo, bem como para executá-lo;

b) melhorias no sistema de abastecimento de água e coleta de esgoto nas adjacências do empreendimento, no valor correspondente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) do Valor Geral de Venda - VGV, conforme Resolução SEHAB nº 06, de 19 de julho de 2021 - Regulamento do programa Casa Nova Sorocaba/modelo de fomento habitacional por incorporação imobiliária;

II - para o empreendimento contemplado na Gleba B descrita no § 2º, do art. 1º, da Lei Municipal nº 12.333, de 29 de julho de 2021, as compensações urbanísticas consistirão em melhorias, reformas e ampliações em próprios municipais nas adjacências do empreendimento no valor correspondente a 1,00% (um por cento) do Valor Geral de Vendas - VGV, conforme Resolução SEHAB nº 06, de 19 de julho de 2021 - Regulamento do programa Casa Nova Sorocaba/modelo de fomento habitacional por incorporação imobiliária.

Parágrafo único. Para o item I, a INCORPORADORA deverá alinhar a execução da obra do prolongamento junto aos órgãos competentes, em especial com o Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE, o qual apresentará e indicará as melhorias urbanísticas no sistema de abastecimento de água nas proximidades do empreendimento, que poderão ser conciliadas à execução.

Art. 12. As compensações de que trata o art. 10, desta Lei se darão por meio de Termo de Compromisso de Requalificação Urbanística - TCR-Urb.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 13. Não será permitido à Incorporadora vencedora do certame a solicitação de alteração da proposta de compensação urbanística determinada no TCR-Urb e Edital da Licitação.

Art. 14. A responsabilidade pela assinatura e cumprimento do estabelecido no TCR-Urb é do responsável legal pela Incorporadora vencedora do certame licitatório, e, na impossibilidade deste, poderá ser nomeado um procurador, mediante apresentação de procuração pública.

Art. 15. O local objeto de intervenção do TCR-Urb estará sujeito à vistoria para verificação do atendimento das medidas definidas.

Parágrafo único. No caso de descumprimento das obrigações determinadas no TCR-Urb, ficará o responsável legal pelo TCR-Urb sujeito às penalidades aplicáveis.

Art. 16. Constatado o cumprimento do TCR-Urb, será emitida a Certidão de Atendimento às Compensações Urbanísticas.

Parágrafo único. A Certidão de Atendimento às Compensações Urbanísticas será entregue ao responsável legal ou a um representante da incorporadora, desde que este último apresente procuração simples devidamente autenticada, ou se esta estiver acompanhada de documento com assinatura que permita ao agente da administração averiguar a autenticidade, conforme incisos I, II e III, do art. 3º, da Lei Federal nº 13.726, de 8 de outubro de 2018.

Art. 17. O estabelecido no TCR-Urb deverá ser cumprido no prazo de 12 (doze) meses a partir da data assinatura do termo, podendo ser prorrogado por igual período, desde que devidamente justificada a solicitação, a qual será analisada pela equipe técnica da Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB do Município de Sorocaba, e se já tiver sido executado no mínimo 50% (cinquenta por cento) do total firmado.

Parágrafo único. O interessado deverá solicitar a prorrogação do prazo inicial com antecedência mínima de 1 (uma) semana, via requerimento protocolado na SEHAB.

Art. 18. Caso o responsável deixe de atender os prazos e exigências estipulados no TCR-Urb firmado, ele estará sujeito à multa.

Parágrafo único. O agente credenciado, nomeado por Portaria SEHAB, deverá lavrar auto de infração e encaminhá-lo via postal com aviso de recebimento ou outro meio válido que assegure a sua ciência.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 19. O atuado poderá ser cientificado da lavratura do auto de infração pelas seguintes formas:

I - pessoalmente, por representante legal, administrador ou mandatário;

II - por via postal com aviso de recebimento;

III - por edital, se estiver o infrator atuado em lugar incerto, não sabido ou se não for localizado no endereço; ou

IV - por meio eletrônico, nas hipóteses previstas na legislação.

Parágrafo único. Quando a ciência do auto de infração ocorrer por publicação oficial, o infrator será considerado efetivamente notificado em 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da data da publicação.

Art. 20. A multa terá por base o valor equivalente a 100 (cem) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo (UFESP) por unidade habitacional contratada no certame licitatório.

Parágrafo único. O montante estará sujeito a juros de mora no percentual de 1% (um por cento) ao mês, com incidência proporcional pro rata die.

Art. 21. Os valores oriundos das multas emitidas por meio desta Lei deverão ser destinados integralmente ao Fundo de Habitação de Interesse Social - FHIS, vinculado à Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB, observadas as atribuições da Lei Orgânica do Município.

Art. 22. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotação orçamentária própria.

Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.