



# 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 073/2023

Sorocaba, 28 de março de 2023.

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 36/2023 ao Projeto de Lei nº 77/2023;
- Autógrafo nº 37/2023 ao Projeto de Lei nº 76/2023;
- Autógrafo nº 38/2023 ao Projeto de Lei nº 79/2023;
- Autógrafo nº 39/2023 ao Projeto de Lei nº 80/2023;
- Autógrafo nº 40/2023 ao Projeto de Lei nº 75/2023;
- Autógrafo nº 42/2023 ao Projeto de Lei nº 81/2023;
- Autógrafo nº 43/2023 ao Projeto de Lei nº 355/2022;
- Autógrafo nº 44/2023 ao Projeto de Lei nº 356/2022;
- Autógrafo nº 45/2023 ao Projeto de Lei nº 357/2022;
- Autógrafo nº 46/2023 ao Projeto de Lei nº 358/2022;
- Autógrafo nº 47/2023 ao Projeto de Lei nº 363/2022;
- Autógrafo nº 48/2023 ao Projeto de Lei nº 364/2022;
- Autógrafo nº 49/2023 ao Projeto de Lei nº 78/2023;

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 43/2023

### PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA

LEI Nº                      DE                      DE                      DE 2023

**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.**

Projeto de Lei nº 355/2022, do Executivo

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. [HYPERLINK "https://leismunicipais.com.br/a2/sp/s/sorocaba/lei-ordinaria/2014/1102/11022/lei-ordinaria-n-11022-2014-dispoe-sobre-a-revisao-do-plano-diretor-de-desenvolvimento-fisico-territorial-do-municipio-de-sorocaba-e-da-outras-providencias"](https://leismunicipais.com.br/a2/sp/s/sorocaba/lei-ordinaria/2014/1102/11022/lei-ordinaria-n-11022-2014-dispoe-sobre-a-revisao-do-plano-diretor-de-desenvolvimento-fisico-territorial-do-municipio-de-sorocaba-e-da-outras-providencias) [O](https://leismunicipais.com.br/a2/sp/s/sorocaba/lei-ordinaria/2014/1102/11022/lei-ordinaria-n-11022-2014-dispoe-sobre-a-revisao-do-plano-diretor-de-desenvolvimento-fisico-territorial-do-municipio-de-sorocaba-e-da-outras-providencias) [HYPERLINK "https://leismunicipais.com.br/a2/sp/s/sorocaba/lei-ordinaria/2014/1102/11022/lei-ordinaria-n-11022-2014-dispoe-sobre-a-revisao-do-plano-diretor-de-desenvolvimento-fisico-territorial-do-municipio-de-sorocaba-e-da-outras-providencias"](https://leismunicipais.com.br/a2/sp/s/sorocaba/lei-ordinaria/2014/1102/11022/lei-ordinaria-n-11022-2014-dispoe-sobre-a-revisao-do-plano-diretor-de-desenvolvimento-fisico-territorial-do-municipio-de-sorocaba-e-da-outras-providencias)22, de 16 de dezembro de 2014, (Plano Diretor), a área pública situada no bairro Jardim Paulista, localizado no perímetro urbano desta cidade, conforme descrição constante na matrícula nº 224.086 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, com as seguintes medidas e confrontações:

Descrição: "A descrição tem início em um ponto localizado no canto direito de quem olha da rua Antônio Scudeler Sobrinho – Chumbinho, daí segue em reta 90,94 metros, confrontando com o lote 11 da quadra B-3 e com a referida rua; deflete à direita e segue em reta 77,11 metros, confrontando com o Sistema de Lazer, deflete à direita e segue em reta 79,88 metros, com rumo 29°53'NE, confrontando com a propriedade Sohovos Comércio Agroindustrial Ltda; deflete à direita e segue em reta 63,96 metros, confrontando com os lotes da Quadra L do Jardim São Camilo; atingindo o ponto de origem desta descrição, perfazendo uma área de 5.988,07 m<sup>2</sup> (cinco mil, novecentos e oitenta e oito metros e sete centímetros quadrados)".



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

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 12.667, de 11 de outubro de 2022.

## CAPÍTULO II

### DO PLANO DE URBANIZAÇÃO

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 a área descrita 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;

V - 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 térreo comercial com fachada ativa;

b) recuo mínimo lateral (divisa oeste ou norte): 2,00 m (dois metros);



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

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

d) recuos mínimos da divisa sul: no pavimento térreo não é exigido recuo desde que a edificação não possua aberturas, no primeiro e segundo pavimentos o recuo será de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), e nos demais pavimentos o recuo será dado pela fórmula  $R_m = h/10 + 1,50$  m, onde  $R_m$  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. 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 ao 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.

Art. 5º Caso o empreendimento possua térreo comercial, com o intuito de promover fachada ativa, será obrigatória 1 (uma) vaga rotativa para cada unidade comercial, sendo que as vagas com destinações especiais deverão ser computadas na somatória das vagas comerciais.

Parágrafo único. Poderá ser solicitada 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.



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 6º Deverão ser destinadas áreas comuns de lazer equipadas, correspondendo ao mínimo de 2,50 m<sup>2</sup> (dois metros e cinquenta centímetros quadrados) por habitação.

Art. 7º São permitidos o uso e as atividades complementares ao uso residencial, não poluentes, que não causem incômodo à vizinhança, bem como venham a auxiliar na melhoria da qualidade de vida 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

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. 8º 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. 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.

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. 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.



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 11. Como compensação urbanística ao impacto gerado, deverá ser executado a construção de via de acesso interligando a Rua Antônio Scudeller Sobrinho e Rua Clovis Godoy, incluindo toda a infraestrutura necessária.

Art. 12. A compensação será firmada por meio de Termo de Compromisso de Requalificação Urbanística - TCR-Urb.

Art. 13. Não será permitida 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 aos prazos e exigências estipulados no TCR-Urb firmado, estará sujeito à multa.



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

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.

Art. 19. O autuado 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 autuado 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.