



# 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 n.º 086/2023

Sorocaba, 12 de abril 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 n.º 64/2023 ao Projeto de Lei n.º 361/2022;
- Autógrafo n.º 65/2023 ao Projeto de Lei n.º 88/2023;
- Autógrafo n.º 66/2023 ao Projeto de Lei n.º 89/2023;
- Autógrafo n.º 67/2023 ao Projeto de Lei n.º 91/2023;
- Autógrafo n.º 68/2023 ao Projeto de Lei n.º 93/2023;
- Autógrafo n.º 69/2023 ao Projeto de Lei n.º 94/2023;

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 64/2023

### 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, urbanização e recuperação ambiental nas áreas públicas dominiais localizadas no "Jardim Eliana" constante nas matrículas nº 142.576, nº 142.577 e nº 142.578 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba e dá outras providências.

Projeto de Lei nº 361/2022, do Executivo

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) as áreas públicas localizada no perímetro urbano desta cidade, conforme descrição a seguir:

I - terreno designado por Área 1 - Matrícula nº 142.576 - 1º CRI: inicia-se no ponto "1" distante 17,45 metros do lote nº 26 da quadra "F" do loteamento Jardim Eliana, de onde parte com as seguintes distâncias: segue em reta na distância de 17,45 metros confrontando com o prolongamento da Rua Benedicto Nunes, deste segue em reta a distância de 39,61 metros, confrontando com o lote nº 20 da quadra "F", segue em reta 39,61 metros, confrontando com o lote nº 25 da quadra "F" do loteamento Jardim Eliana; deste segue em reta na distância de 111,00 metros, confrontando com o prolongamento da Rua Juvelina Bertelli Elias; deflete à direita e segue em reta na distância de 63,93 metros, deflete à direita e segue em reta na distância de 51,88 metros, confrontando em ambas as medidas com Área B-1A - Remanescente I, da mesma planta de desdobro; deflete à direita e segue em reta na distância de 29,86 metros, deflete à esquerda e segue em reta na distância de 85,50 metros, deflete à direita e segue em reta na distância de 82,78 metros, deflete à direita e segue em reta na distância de 12,64



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Autógrafo nº 64/2023 do Projeto de Lei nº 361/2022 - fls. 02 de 07

metros, confrontando em todas essas medidas com Área B-1A - Remanescente II, da mesma planta de desdobro atingindo o ponto inicial desta descrição, fechando o perímetro e encerrando a área de 12.566,69 metros quadrados;

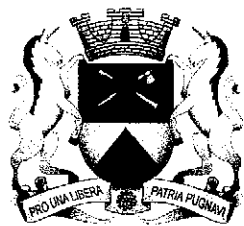
II - terreno designado por Área B-1A - Remanescente I - Matrícula nº 142.577 - 1º CRI: inicia-se no ponto D, distante 270,00 metros da Rua João Silvestre, situado na divisa com o loteamento Jardim Eliana e a Estrada dos Carvalhos, em seu lado par, de onde parte em reta rumo 19º55"00' NW, na distância de 151,18 metros, confrontando com a Estrada dos Carvalhos; deflete à direita e segue em reta da distância de 17,11 metros, confrontando com Área B-1A - Remanescente II da mesma planta de desdobro; deflete à direita em reta na distância de 51,88 metros, deflete à esquerda e segue em reta na distância de 63,93 metros, confrontando em ambas as medidas com a Área I, da mesma planta de desdobro; deflete à direita e segue em reta na distância de 12,51 metros, confrontando com o prolongamento da Rua Juvelina Bertelli Elias; deste segue em reta na distância de 63,97 metros confrontando: 38,24 metros com o lote nº 09, 9,03 metros com o lote nº 08, 9,03 metros com o lote nº 07, 1,83 metros com o lote nº 06, todos da quadra "B" do Jardim Eliana, e 5,84 metros com a Estrada dos Carvalhos, até atingir o ponto inicial desta descrição, fechando o perímetro e encerrando a área de 4.181,17 metros quadrados;

III - terreno designado por Área B-1A - Remanescente II - Matrícula nº 142.578 - 1º CRI: inicia-se no ponto situado na divisa da Área B-1A - Remanescente da mesma planta de desdobro, e a Estrada dos Carvalhos, em seu lado par, distante 421,18 metros da Rua João Silvestre, de onde parte em reta rumo 19º55"00' NW, na distância de 77,39 metros, confrontando com a Estrada dos Carvalhos, até atingir o ponto "C"; deflete à direita e segue por córrego denominado Tapera Grande, na distância do 378,26 metros até o ponto "A" deflete à direita em reta na distância de 116,69 metros, confrontando em 97,40 metros com a Área Verde e Sistema de Lazer do Jardim Eliana e em 19,29 metros com o prolongamento da Rua Benedito Nunes, deflete à direita e segue em reta na distância de 12,64 metros, deflete a esquerda e segue em reta 82,78 metros, deflete à esquerda e segue em reta na distância de 85,50 metros, deflete à direita e segue em reta na distância de 48,97 metros, confrontando: 29,86 metros com Área 1 e 17,11 metros com Área B-1A - Remanescente I, ambas da mesma planta de desdobro, até atingir o ponto inicial desta descrição, fechando o perímetro e encerrando a área de 7.360,105 metros quadrados.

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 nas áreas descritas nos incisos I e II, do artigo 1º;

II - a preservação e a recuperação ambiental do Ribeirão Tapera Grande na área descrita no inciso III, do artigo 1º.



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Autógrafo nº 64/2023 do Projeto de Lei nº 361/2022 - fls. 03 de 07

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

Art. 4º A Secretaria do Meio Ambiente, Proteção e Bem-Estar Animal fica responsável 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 de Sorocaba, 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.

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.



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Autógrafo nº 64/2023 do Projeto de Lei nº 361/2022 - fls. 04 de 07

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:

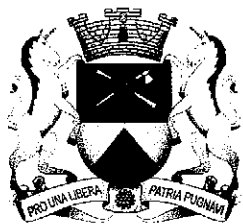
I - ferro velho;

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), usos incompatíveis com as normas ambientais e parâmetros definidos pelo Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA, e outros estudos comprovados.



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Autógrafo nº 64/2023 do Projeto de Lei nº 361/2022 - fls. 05 de 07

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

### DO PLANO RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

Art. 10. A área descrita no inciso III, do artigo 1º será destinada exclusivamente para recuperação ambiental, mediante, preferencialmente, plantio de espécies arbóreas nativas, por meio de Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD, desenvolvido e executado pela Secretaria do Meio Ambiente, Proteção e Bem-Estar Animal - SEMA.

I - a execução do plantio contemplará apenas espécies nativas;

II - o plantio obedecerá aos critérios estabelecidos na Resolução SMA nº 7, de 18 de janeiro de 2017 e no Decreto Municipal nº 21.097, de 26 de março de 2014.

Parágrafo único. Caberá à SEMA, com auxílio das demais Secretarias e órgãos competentes, se o caso, definir, tecnicamente, os meios e instrumentos adequados para a recuperação ambiental de que trata este artigo.

## CAPÍTULO IV

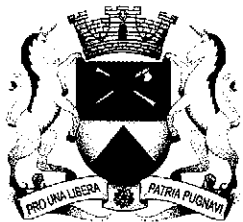
### DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

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 de que trata este Capítulo, os empreendimentos de promoção estritamente pública e 100% (cem por cento) destinados a produção de unidades sociais, para atendimento do cadastro habitacional do Município.

Art. 12. A compensação urbanística de fomento habitacional que esta lei regulamenta serão:



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Autógrafo nº 64/2023 do Projeto de Lei nº 361/2022 - fls. 06 de 07

I - execução de via pública da planta de regularização fundiária no Núcleo Habitacional Urbano denominado "Vila Dálmatas";

II - execução de sistema de lazer Núcleo Habitacional Urbano denominado "Vila Dálmatas".

Parágrafo único. A compensação urbanística não deverá ultrapassar o valor equivalentes a 3% (três por cento) do valor total do custo do empreendimento habitacional, sendo que este custo total, será apresentado pela licitante vencedora no momento da apresentação do projeto.

Art. 13. A compensação de que trata o artigo 12 desta Lei dar-se-á por meio de Termo de Compromisso de Requalificação Urbanística - TCR-Urb.

Art. 14. Não será permitida à licitante vencedora do certame a solicitação de alteração da proposta de compensação urbanística determinada no TCR-Urb.

Art. 15. A responsabilidade pela assinatura e cumprimento do estabelecido no TCR-Urb é do responsável legal pela licitante vencedora do certame e, na impossibilidade deste, poderá ser nomeado um procurador, mediante apresentação de procuração pública.

Art. 16. O local objeto de intervenção do TCR-Urb estará sujeito à vistoria para verificação do atendimento das medidas definidas.

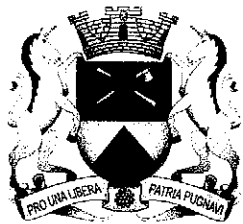
Parágrafo único. No caso de descumprimento das obrigações determinadas no TCR-Urb, ficará o responsável legal pelo TCR-Urb sujeito a penalidade aplicável.

Art. 17. Constatado o cumprimento do TCR-Urb, será emitida a Certidão de Atendimento à Compensação Urbanística.

Parágrafo único. A Certidão de Atendimento à Compensação Urbanística será entregue ao responsável legal ou a um representante da licitante vencedora, 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. 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 para o autuado.



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Autógrafo nº 64/2023 do Projeto de Lei nº 361/2022 - fls. 07 de 07

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 - FMHIS.

Art. 22. 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.

## CAPÍTULO V

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23. As despesas com a execução da presente Lei correrão por conta de verba orçamentária própria.

Art. 24. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.