



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

EXMO. SR. PRESIDENTE

PL 281/2023

A autoria da presente Proposição é do Prefeito Municipal.

Trata-se a redação da Lei nº 12.740, de 28 de março de 2023, que dispõe sobre a instituição de Área de Especial Interesse Social para Habitação – AEIS, para promoção de habitação social de baixo custo e urbanização com finalidade de execução do programa municipal Casa Nova Sorocaba e dá outras providências.

Este Projeto de Lei encontra respaldo em nosso Direito Positivo, neste diapasão passa-se a expor:

Consta neste PL:

Art. 1º Altera os artigos 10, 11 e 12, da Lei nº 12.740, de 28 de março de 2023, que passam a ter a seguinte redação:

Art. 1º. Altera os artigos 10, 11 e 12, da Lei nº 12.740, de 28 de março de 2023, que passam a ter a seguinte redação:

Art. 10. A construtora deverá executar o estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) / Estudo de Impacto Ambiental (EIA) para embasamento do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI) / Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) que será efetuado pela Prefeitura Municipal de Sorocaba, conforme artigos 45 e 48, da Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 (Plano Diretor de Sorocaba).



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 11. A construtora deverá executar e arcar com os custos para realizar a compensação urbanística, conforme consta no RIVI/RIMA.

Art. 12 A execução da compensação urbanística, será regulamentada via Decreto no que for necessário.

Art. 2º Revoga-se os artigos 13 a 21, da Lei nº 12.740, de 28 de março de 2023.

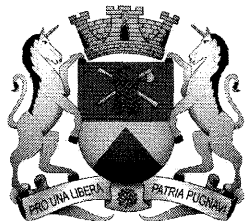
Dispõe nos termos infra os Artigos 13 a 21 da Lei nº
12.740, de 2023:

LEI Nº 12.740, DE 28 DE MARÇO 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.

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.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

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

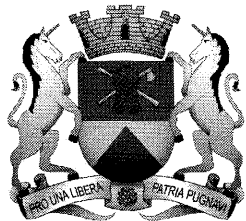
Parágrafo único. No caso de descumprimento das obrigações determinadas no TCR-Urb, ficará o responsável legal pelo TCR-Urb sujeito às penalidades aplicáveis.

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.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 18. Caso o responsável deixe de atender aos prazos e exigências estipulados no TCR-Urb firmado, 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.

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;

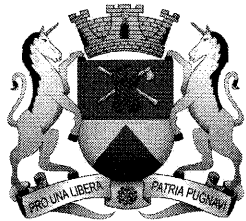
III - por edital, se estiver o infrator autuado em lugar incerto, não sabido ou se não for localizado no endereço; ou

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**.*



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

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.

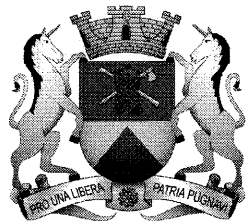
Verifica-se que o PDDFT do Município estabelece no caso de empreendimentos privados o EIV deverá ser elaborado pelo empreendedor, cabendo ao Município análise do anteprojeto e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI, consultados previamente os Conselhos Municipais afins, que poderá aprová-los ou solicitar alterações e complementações, após as quais será feita nova análise; e ainda, dispõe o PDDFT, que Poderão ser dispensados, pela Prefeitura de Sorocaba de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, os empreendimentos sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, nos termos da legislação ambiental pertinente, *in verbis*:

LEI Nº 11.022, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2014

Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba e dá outras providências.

Art. 45. No caso de empreendimentos privados o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deverá ser elaborado pelo empreendedor, cabendo ao Município:

I - expedição, pela Prefeitura de Sorocaba, de diretrizes para o projeto do empreendimento;



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

II - análise do anteprojeto e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI pela Prefeitura de Sorocaba, consultados previamente os Conselhos Municipais afins, que poderá aprová-los ou solicitar alterações e complementações, após as quais será feita nova análise.

Art. 46. No caso dos empreendimentos públicos municipais, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deverá ser elaborado pela Prefeitura de Sorocaba, ou por empresa por ela contratada, consultados previamente os Conselhos Municipais afins.

Art. 47. Para garantir a participação popular, a análise e respectivo parecer do RIVI - Relatório de Impacto de Vizinhança deverão ser precedidos de publicidade dos documentos dele integrantes, os quais ficarão disponíveis para consulta.

Art. 48. Poderão ser dispensados, pela Prefeitura de Sorocaba de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, os empreendimentos sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, nos termos da legislação ambiental pertinente.

Por fim constata-se que o PDDFT, nos termos infra, normatiza que às Áreas de Especial Interesse Social para Habitação serão encaminhadas, analisadas e desenvolvidas pela PMS:

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.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Face a todo o exposto verifica-se que este Projeto de Lei encontra guarida na Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 - Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba, **sendo que, sob o aspecto jurídico, nada a opor.**

Salienta-se que o Senhor Prefeito requereu que o procedimento tramite em regime de urgência, conforme a LOM:

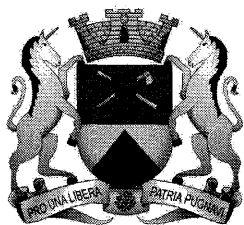
Art. 44. O Prefeito poderá enviar à Câmara projeto de lei sobre qualquer matéria, os quais, se assim o solicitar, deverão ser apreciados dentro de noventa dias a contar do recebimento.

*§ 1º- Se o Prefeito julgar urgente a medida, poderá solicitar que a apreciação do projeto se faça em **quarenta e cinco dias.** (g.n.)*

É o parecer.

Sorocaba, 10 de outubro de 2023.

MARCOS MACIEL PEREIRA
Procurador Legislativo



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

11

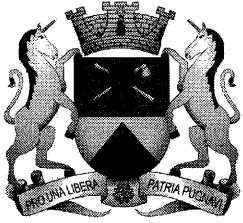
COMISSÃO DE JUSTIÇA

SOBRE: o Projeto de Lei nº 281/2023, de autoria do **Executivo**, que “Altera a redação da Lei nº 12.740, de 28 de março de 2023, que 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”.

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

S/C., 10 de outubro de 2023.

CRISTIANO ANUNCIÇÃO DOS PASSOS
Presidente da Comissão



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE JUSTIÇA

Relator: Fernando Alves Lisboa Dini
PL 281/2022

Trata-se de Projeto de Lei, de autoria do Executivo, que “*Altera a redação da Lei nº 12.740, de 28 de março de 2023, que 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*”.

De início, a proposição foi encaminhada ao **Jurídico**, para exame da matéria, que exarou parecer **favorável ao projeto**.

Vem, agora, a esta Comissão de Justiça para ser apreciada.

Em análise da propositura, verificamos que o projeto de lei em análise, ao alterar os arts 10 ao 12 e revogar os artigos 13 ao 21 da Lei Municipal nº 12.740, de 2023, exclui do texto legal a compensação urbanística por ela definida, a saber a construção de via de interligação entre as ruas nela mencionadas, com vedações, responsabilidades, trâmite e multa, estabelecendo, doravante, que a compensação será definida a partir de Estudo de Impacto de Vizinhança elaborado pela própria construtora e por esta custeada e que os demais aspectos relacionados a esta compensação deverão ser regulamentados por Decreto no que for necessário.

Do ponto de vista legal, o Plano Diretor do Município de Sorocaba, ou seja, a Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014, em seus artigos 45 a 48, estabelece que, quando for o caso de empreendimentos privados, o EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) deverá ser elaborado pelo empreendedor, cabendo ao Município a análise do anteprojeto e elaboração do respectivo RIVI (Relatório de Impacto de Vizinhança).

Ademais, o mesmo Plano Diretor, em seu artigo 41, dispõe que as Áreas de Especial Interesse Social para Habitação serão encaminhadas, analisadas e desenvolvidas pela Prefeitura Municipal de Sorocaba, que, por isso, foi a autora do Projeto de lei que culminou com a aprovação da Lei Municipal nº 12.740, deste ano, cuja alteração está aqui sendo proposta.

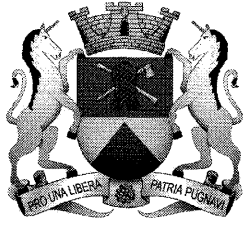
Pelo exposto, **nada a opor** sob o aspecto legal, destacando-se que a eventual aprovação **dependerá do voto favorável da maioria simples** dos membros, conforme o artigo 162 do Regimento Interno.

S/C., 10 de outubro de 2023.

CRISTIANO ANUNCIÇÃO DOS PASSOS
Presidente

FERNANDO ALVES LISBOA DINI
Relator

JOÃO DONIZETI SILVESTRE
Membro



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

13

COMISSÃO ECONOMIA, FINANÇAS, ORÇAMENTO E PARCERIAS;

SOBRE: Projeto de lei nº 281/2023

Trata-se do Projeto de Lei nº 281/2023, de autoria do Poder Executivo, altera a redação da Lei nº 12.740, de 28 de março de 2023, que 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.

Vem na sequência de sua tramitação legislativa, vem, agora, a esta Comissão de Economia, finanças, orçamento e parcerias para ser apreciado. 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;

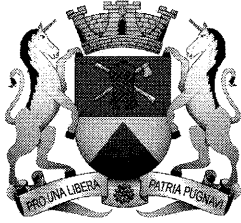
V - emitir parecer em proposições sobre a regulamentação das atividades ligadas à agricultura, pecuária, indústria e comércio ou serviços, seu desenvolvimento e sua atribuição;

A proposta de lei, visa alterar pontos específicos da Lei nº 12.740, de 28 de março de 2023. Após análise dos termos apresentados, a Comissão de Economia não se opõe a tramitação e aprovação do Projeto de Lei 281/2023.

S/C., 10 de outubro de 2023.

JOÃO DONIZETI SILVESTRE

Presidente da Comissão

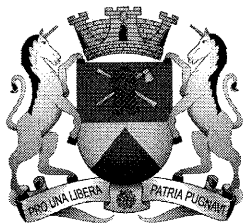


CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

CRISTIANO ANUNIAÇÃO DOS PASSOS
Membro

CAIO DE OLIVEIRA EGÊA SILVEIRA
Membro



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SOBRE: O Projeto de Lei nº 281/2023

Trata-se do Projeto de Lei nº 281/2023, do Executivo, que altera a redação da Lei nº 12.740, de 28 de março de 2023, que 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.

Inicialmente, o projeto previa a compensação urbanística por meio da interligação da Rua Antônio Scudeller Sobrinho com a Rua Clovis Godoy. Contudo, identificou-se que esse traçado original incidiria sobre uma nascente próxima ao local, o que inviabilizaria a execução desse primeiro plano devido a considerações ambientais.

Adicionalmente, ao propor um segundo traçado que evitaria a interferência na nascente, percebeu-se que seriam necessárias desapropriações em duas propriedades, acarretando em despesas pecuniárias não previstas no planejamento original. Essa alternativa também apresentava desafios significativos.

Diante dessa conjuntura, a proposta atual do projeto busca uma solução alternativa e sensata. Ela sugere uma remodelação da compensação urbanística vinculada ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que deverá ser conduzido pela construtora vencedora do processo licitatório. Essa abordagem demonstra um comprometimento com a eficácia da compensação urbanística, levando em consideração as condições específicas do terreno e as necessidades da vizinhança.

Portanto, considerando a necessidade de adaptar a compensação urbanística em resposta às limitações ambientais e financeiras identificadas, recomendamos fortemente a aprovação do Projeto de Lei nº 281/2023. Essa abordagem mais flexível e adaptável permitirá a realização do programa Casa Nova Sorocaba de forma eficiente e em conformidade com as diretrizes legais e ambientais vigentes.

S/C., 10 de outubro de 2023

CAIO DE OLIVEIRA EGÊA SILVEIRA

Presidente da Comissão/Relator

FABIO SIMOA MENDES DO CARMO LEITE

Membro

LUIS SANTOS PEREIRA FILHO

Membro