



# Prefeitura de SOROCABA

Sorocaba, 24 de JANEIRO de 2023.

SEJ-DCDAO-PL-EX- 01 /2023

Processo nº 14.584/2022

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Tenho a honra de encaminhar à apreciação e deliberação de Vossa Excelência e Nobres Pares, o presente Projeto de Lei que Autoriza o Poder Executivo a instituir o Programa Meu Terreno Sorocaba e dá outras providências.

Considerando a necessidade de estabelecer critérios para regularizar, licenciar e planejar edificações em Áreas de Interesse Social, atendendo à política habitacional do Município, que visa a redução do **déficit** habitacional e a melhoria da infraestrutura urbana, com prioridade para a população de baixa renda.

Considerando a Constituição Federal que prevê a função social da propriedade e o direito fundamental de moradia.

Considerando os incisos XV e XVI, artigo 2º, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - estabelece a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais; bem como a isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Considerando o inciso II, artigo 40, Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 - Plano Diretor de Sorocaba - onde diz que a Prefeitura de Sorocaba, na Área Urbana, poderá instituir e delimitar, por meio de Lei Municipal específica, Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, com o objetivo de promover lotes urbanizados para a população de baixa renda.

As áreas públicas referenciadas nessa proposta de Projeto de Lei tratam-se de vazios urbanos subutilizados, tendo a necessidade de que se faça cumprir a função social da terra e, conforme Ermínia Maricato diz:

A presença de vazios urbanos onera os cofres públicos e a população como um todo, pois o imposto recolhido é menor, a área vazia se apropria dos investimentos realizados e ainda não cumpre sua função social, pois a concentração de vazios urbanos e a valorização da região impedem que a camada de baixa renda adquira ou resida nesse território, ampliando a exclusão e o espraiamento periférico (MARICATO, 2013).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> MARICATO, E. Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana. 6. ed. Petrópolis: Vozes, 2013.



# Prefeitura de SOROCABA

SEJ-DCDAO-PL-EX- 01 /2023 – fls. 2.

Utilizando essas áreas públicas e ociosas como instrumento para fomento de lotes urbanizados, conforme previsto no Plano Diretor, fará com a população de baixa renda que não foi atendida por Programas Habitacionais anteriores, bem como mora na cidade há pelo menos 5(cinco) anos, obtenha a oportunidade de receber um lote urbanizado, aqui denominado como “Lote Popular”, podendo construir sua própria moradia unifamiliar, seguindo um projeto efetuado por profissionais credenciados, de forma particular, ou solicitarem à Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB uma planta social para sua moradia, efetuada por técnicos da área da construção civil da Secretaria, ou sendo atendidos por meio da Lei de ATHIS (Lei nº 12.125, de 8 de novembro de 2019), promovendo assim a utilização de vazios urbanos públicos de menores tamanhos, subutilizados, infraestruturados e inseridos no contexto urbano, em bairros consolidados, providos de equipamentos públicos, comércio e serviços, atendendo também o inciso I, art. 2º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto das Cidades, no que se refere a garantia do direito a cidades sustentáveis, em consonância com o que diz Ermínia Maricato:

“O Estatuto da Cidade pode ser um norteador para as atividades e o planejamento do espaço urbano na cidade brasileira do século XXI para o combate às práticas segregacionistas, pois capacita o gestor público com instrumentos, que ao serem utilizados corretamente para o bem coletivo são capazes de romper o paradigma segregacionista das cidades brasileiras, objetivando a integração de classes sociais, redução da violência, partilha equitativa dos serviços urbanos, manutenção dos potenciais ambientais e participação democrática no gerenciamento das cidades” (MARICATO, 2003).<sup>2</sup>

Ainda sobre a necessidade de se reduzir as desigualdades sociais e a inibição de segregação socioespacial:

“Na meta de se reduzir as desigualdades sociais, o Estatuto da Cidade enfatiza muitos instrumentos urbanísticos na inibição da segregação urbana, visto que esse processo segregacionista é a linha contrária à sustentabilidade, pois a formação de “guetos sociais” nas cidades ignora a lógica sustentável harmônica entre sociedade, natureza e economia” (PRIETO, 2006).<sup>3</sup>

Assim, os Lotes Populares se baseiam na premissa da utilização de vazios urbanos públicos para dar oportunidade à população de baixa renda de construir sua própria moradia unifamiliar, sendo assim, não impactando drasticamente no potencial urbano de onde esses lotes serão inseridos, visto que serão pequenos recortes de vazios urbanos públicos subutilizados em bairros já consolidados. Vazios Urbanos estes que, por serem de tamanhos menores, acabam sendo inviabilizados para implantação de

<sup>2</sup> MARICATO, E. Conhecer para resolver a cidade ilegal. In: CASTRIOTA, L. B. (Org.). Urbanização brasileira: redescobertas. Belo Horizonte: C/Arte, 2003. p. 78-96.

<sup>3</sup> PRIETO, E. C. O Estatuto da Cidade e o Meio Ambiente. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO URBANÍSTICO, 4., 2006, São Paulo. Anais... [S.l.: s.n.], 2006. p. 81-100.



# Prefeitura de SOROCABA

SEJ-DCDAO-PL-EX-01 /2023 – fls. 3.

equipamentos públicos, pois não atendem às especificações de projetos padrões, como os de Escolas e Equipamentos de Saúde.

Ressalta-se também que os Lotes Populares serão implantados em áreas que serão declaradas em AEIS, com padrões de no mínimo 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) para lotes em meio de quadra e no máximo 210m<sup>2</sup> (duzentos e dez metros quadrados) para lotes de esquina, utilizando também do art. 42, da Lei Municipal nº 11.022 de 16 de dezembro de 2014 - Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba, onde permite que o Município preveja Normas Específicas referentes ao parcelamento, uso e ocupação e, por meio de estudos do corpo técnico da Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária foi possível estabelecer tais critérios descritos nesse Projeto de Lei.

Os Lotes Populares não devem serem vistos como uma solução emergencial para pessoas residentes em áreas de risco, por exemplo, visto que o possível contemplado não recebe algo pronto para morar, e sim algo para viabilizar uma futura moradia, cabendo ao Poder Público municipal garantir políticas equitativas de acesso à moradia.

Diante do exposto, estando dessa forma justificada a presente proposição, aguardo sua transformação em Lei, solicitando ainda que sua apreciação se dê em **REGIME DE URGÊNCIA**, na forma disposta na Lei Orgânica do Município.

Atenciosamente,

  
RODRIGO MAGANHATO  
Prefeito Municipal

Ao

Exmo. Sr.

GERVINO CLÁUDIO GONÇALVES

DD. Presidente da Câmara Municipal de  
SOROCABA

PL - Autoriza o Poder Executivo a instituir o Programa Meu Terreno Sorocaba e por meio dele doar lotes em áreas públicas e dá outras providências.



# Prefeitura de SOROCABA

## PROJETO DE LEI

**(Autoriza o Poder Executivo a instituir o Programa Meu Terreno Sorocaba e por meio dele doar lotes em áreas públicas e dá outras providências).**

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta:

### **TÍTULO I Programa Meu Terreno**

#### **CAPÍTULO I Disposições Gerais**

Art. 1º São considerados princípios desta Lei:

- I - direito à Moradia Digna;
- II - cumprimento da função social da propriedade;

Art. 2º Constituem objetivos desta Lei:

- I - ordenar o Pleno desenvolvimento da propriedade urbana;
- II - aumentar a oferta de lotes populares;
- III - promover a isonomia na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização de interesse social.

Art. 3º Fica vedada a utilização de áreas verdes, para os fins desta Lei.

Art. 4º Fica permitida a utilização de áreas públicas institucionais vazias e/ou subutilizadas para fins de produção de lotes populares.

I – a desafetação da área institucional deverá ser precedida de:

- a) estudos técnicos de viabilidade de mudança de uso;
- b) parecer técnico subscrito por urbanista e/ou Câmara Técnica de Legislação Urbanista;
- c) participação popular por meio do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano de Sorocaba – COMUPLAN;



# Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei – fls. 2.

d) participação popular por meio do Conselho Municipal de Habitação – COMHABIS;

e) participação popular por meio do Conselho Municipal de Desenvolvimento do Meio Ambiente – COMDEMA;

f) autorização legislativa;

II – a área pública institucional pleiteada para a produção de lotes deverá:

a) contar com a infraestrutura básica do loteamento;

b) ter uso predominantemente residencial;

c) estar inserida em área urbanizada;

d) não estar sujeita a áreas alagadiças e inundações;

e) abastecida com equipamentos comunitários.

Art. 5º Para fins desta Lei, consideram-se:

I - Áreas públicas Dominiais: São bens que fazem parte do patrimônio disponível do Município, não tem uma afetação definida, podem ser utilizados e alienados mediante autorização legislativa.

II - Áreas públicas Institucionais: Área proveniente do processo de loteamento residencial e/ou comercial, transferida ao patrimônio público do Município para uso institucional, destinada a equipamentos comunitários.

III - Áreas públicas Verdes: Área proveniente do processo de loteamento residencial e/ou comercial, transferida ao patrimônio público do Município, que proporciona a permeabilidade do solo, favorece a arborização da cidade e minimiza os impactos ambientais causados pelo parcelamento.

IV - Lotes Populares: Terreno inserido em solo urbano, provido de infraestrutura, composta por sistema viário, saneamento básico público, rede de energia elétrica, transporte público, dentre outros, parcelado em lotes menores para fins de moradia de interesse social. Os Lotes Populares aqui denominados são equivalentes aos Lotes Urbanizados, citados no Plano Diretor, e com a finalidade de atender famílias com renda bruta de 0 (zero) a 7 (sete) salários mínimos.



# Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei – fls. 3.

## **CAPÍTULO II** **Viabilização dos Lotes Populares**

Art. 6º Para seleção e aprovação da viabilidade dos Lotes Populares será necessária autuação do Processo dos Lotes Populares e encarte de documentos técnicos que comprovem a viabilidade dos mesmos.

Parágrafo único. Fica a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB ou a Secretaria que vier a suceder, responsável pela autuação, tramitações e controle desses documentos até sua destinação final.

## **CAPÍTULO III** **Da Seleção dos Beneficiários**

Art. 7º A seleção da demanda apta à tentativa de aquisição dos lotes populares produzidos no âmbito do Programa Meu Terreno Sorocaba será mediante filtro no cadastro habitacional do referido programa.

§ 1º O filtro contemplará o cumprimento das exigências legais que atribuem a reserva de vagas para alguns segmentos sociais, como idosos e deficientes, e também a identificação da demanda habitacional, conforme os parâmetros apresentados pela Fundação João Pinheiro, desde que estejam em consonância com o perfil da demanda habitacional existente nesse Município.

§ 2º O filtro, que caracteriza os critérios de atendimento, será apresentado em futura Resolução da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB.

Art. 8º A seleção da demanda pública a ser atendida pelo programa habitacional Meu Terreno Sorocaba, se caracteriza pelas seguintes etapas:

- a) filtro no cadastro habitacional municipal próprio do programa;
- b) publicação de listagem daqueles munícipes que cumpriram a etapa “a”;
- c) convocação dos munícipes que cumpriram a etapa “a”;
- d) publicação de listagem dos munícipes com identificação do cumprimento dos filtros presentes na etapa “a”, do critério da Lei Municipal nº 5.899, de 10 de maio de 1999, da reserva prevista das Leis Federais nº 10.741, de 1º de outubro de 2003 e nº 13.146, de 6 de julho de 2015, além da faixa de renda;



# Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei – fls. 4.

- e) abertura de prazo recursal referente à publicação da etapa “d”;
- f) publicação de listagem com recursos analisados;
- g) publicação da listagem final dos participantes do sorteio para hierarquização;
- h) sorteio de hierarquização;
- i) convocação dos munícipes sorteados para comprovação dos critérios de elegibilidade;
- j) sorteio de atribuição de lote popular;
- k) convocação para assinatura de contrato.

Art. 9º A listagem final de candidatos a beneficiários que irão participar do programa habitacional será encaminhada para publicação no Diário Oficial do Município, por meio de Edital emitido pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB, para convocação desses munícipes com o objetivo de realizar o atendimento social e orientar sobre os lotes populares.

§ 1º Para não haver direcionamento ou qualquer chance de escolha de lotes populares pelos candidatos a beneficiários que irão participar do programa, fica proibida qualquer divulgação do endereço, dimensões ou região do Município em que os lotes populares ofertados se localizam antes do atendimento social presencial.

§ 2º Caso ocorra a recusa do beneficiário em relação a localização dos lotes populares oferecidos no momento do atendimento presencial, este sairá da lista de munícipes indicados, sob pena de exclusão definitiva do processo de tentativa de atendimento.

Art. 10. O munícipe candidato a beneficiário que tiver seu nome publicado em Edital emitido pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB, conforme art. 9º desta Lei, deverá comparecer presencialmente à Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB em até 15 (quinze) dias corridos após a data de publicação do referido Edital no Diário Oficial do Município, na data, horário e endereço especificado no Edital, para manifestação de interesse e apresentação de documentos comprobatórios.

§ 1º Vencido o prazo previsto no **caput**, a convocação do beneficiário apto que não compareceu à primeira chamada será feita de forma presencial pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB, no endereço de residência do beneficiário que a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB possui em seu banco de dados.



# Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei – fls. 5.

§ 2º Não havendo ainda o comparecimento, após a convocação **in loco**, a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB enviará uma convocação com Aviso de Recebimento (A.R.), ao endereço do candidato, endereço este que a Secretaria obtiver em seu banco de dados. O candidato a beneficiário que for novamente convocado, agora via correspondência com A.R., terá um novo prazo de 7 (sete) dias a contar da data de recebimento da convocação constante no A.R., para comparecer ao atendimento social na data, horário e endereço especificado pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB, conforme Lei Municipal nº 11.866, de 11 de fevereiro de 2019.

§ 3º Se mesmo assim não houver o comparecimento do candidato a beneficiário, este será excluído do processo de seleção do Programa Meu Terreno Sorocaba.

Art. 11. O munícipe beneficiário que comparecer à Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB deve apresentar os seguintes documentos comprobatórios:

I - RG e CPF de todos os membros da família indicada;

II - comprovante de estado civil de todos os membros da família;

III - comprovante de renda de todos os membros da família;

IV - comprovantes de residência (um atual e um de no mínimo 5 (cinco) anos atrás) em nome do responsável familiar;

V – declaração de que o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único. Os documentos dos candidatos a beneficiários serão analisados pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB e, se aprovados, passarão a compor a lista de beneficiários aprovados para receber um dos lotes populares ofertados no momento.

Art. 12. Os lotes populares disponíveis serão ofertados aos candidatos a beneficiários aprovados na comprovação de documentos e a distribuição destes se dará por meio de sorteio acompanhado pelo COMHABIS – Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, sendo vedada a escolha de lote pelo beneficiário contemplado.

Parágrafo único. Caso ocorra a recusa do beneficiário contemplado ao lote ofertado após o sorteio, este também sairá da lista de beneficiários aprovados, sob pena de exclusão definitiva do processo de atendimento.





# Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei – fls. 6.

Art. 13. Após a comprovação dos requisitos e assinatura do termo de aceite, a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB ficará responsável pela emissão do Contrato de Doação do Imóvel e posterior encaminhamento para o Cartório de Registro de Imóveis para a transferência da titulação.

§ 1º O beneficiário terá 12 (doze) meses, podendo ser prorrogados por igual período, a partir da assinatura do contrato de doação e da transferência da titulação do imóvel, para construir e ocupar o imóvel, sob pena de retrocessão.

§ 2º Durante o decorrer dos 12 (doze) meses supracitados, haverá o acompanhamento da família por equipe técnica dessa Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB com o objetivo de identificar eventuais dificuldades no cumprimento do termo de aceite e, se possível, sanar tais demandas, a fim de que seja evitada a retrocessão, conforme o parágrafo anterior deste artigo.

§ 3º A periodicidade do acompanhamento de que trata o parágrafo anterior deste artigo, será publicada por meio de Resolução da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB, posteriormente à primeira transferência de titulação, que trata nesta Lei.

Art. 14. Para a construção de sua moradia o beneficiário deverá efetuar uma das 3 (três) opções:

I - solicitar à Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB uma planta social para sua moradia, efetuada por técnicos da construção civil da Secretaria; ou

II - solicitar o projeto da edificação de forma prioritária, conforme Lei Municipal nº 12.125, de 8 de novembro de 2019; ou

III – contratar, de forma particular, um profissional apto para emitir ART/RRT ou documento de igual validade, para a execução do projeto e acompanhamento da obra.

Art. 15. A Prefeitura Municipal de Sorocaba se isenta de quaisquer responsabilidades e eventuais indenizações oriundas da execução da construção em desconformidade com o projeto, cabendo ao beneficiário arcar com as responsabilidades e responder pelas sanções cabíveis.

Art. 16. Fica proibida a venda, locação e/ou cessão do imóvel doado por meio desta Lei pelo prazo de 10 (dez) anos, a partir da data da transferência da titulação do imóvel.

§ 1º Nas hipóteses de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade do imóvel adquirido no âmbito desta Lei, na constância do



# Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei – fls. 7.

casamento ou da união estável, será registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável.

§ 2º Nos casos em que haja filhos do casal e a guarda seja atribuída exclusivamente ao marido ou companheiro, o título da propriedade do imóvel será registrado em seu nome ou a ele transferido.

§ 3º A presente doação poderá ser rescindida, determinando a reversão do imóvel ao patrimônio público, em caso de descumprimento das disposições contidas nesta Lei ou quaisquer fraudes no processo de doação, acrescentando-se a sanção de perda de valores de investimentos na construção ou quaisquer melhorias efetuadas no imóvel.

Art. 17. Os recursos financeiros para edificação da residência e para custas cartoriais serão de total responsabilidade do munícipe beneficiário do lote social.

Art. 18. Para auxiliar na viabilização das moradias nos lotes sociais, poderão ser captados recursos financeiros externos, utilização de orçamento próprio ou recursos direcionados à Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB e, ou ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS).

Art. 19. O lote a ser doado terá como valor de avaliação, o valor venal fixado para fins de lançamento de Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU).

Art. 20. Permanecerão reservadas à municipalidade todas as áreas identificadas em plantas e memoriais descritivos, que não forem objetos de titulação.

Art. 21. As despesas com a execução da presente Lei correrão por conta de dotação orçamentária própria.

Art. 22. A presente Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

  
RODRIGO MAGANHATO  
Prefeito Municipal