



# Prefeitura de SOROCABA

Sorocaba, 2 de outubro de 2023.

SEJ-DCDAO-PL-EX- 66 /2023  
Processo nº 26.992/2021

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Tenho a honra de encaminhar à apreciação e deliberação de Vossa Excelência e Nobres Pares, o presente Projeto de Lei que utiliza bens dominiais a título de permuta em outras áreas invadidas para regularização e para produção de unidades habitacionais de interesse social.

É certo que a autonomia municipal, consagrada constitucionalmente, desde que presente o interesse público, permite que se proceda trabalhos sociais de regularização de moradia, produção de unidades habitacionais e, outrossim, a realização de saneamento básico mínimo onde se encontram famílias na região ora invadida.

Destaque-se na Constituição Federal:

“Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”

“Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;”

“Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;”

Visto a necessidade de atendimento as famílias de baixa renda, as quais não gozam de seus direitos constitucionais à moradia digna, considerando a Constituição Federal que prevê a função social da propriedade e o direito fundamental à moradia.



# Prefeitura de SOROCABA

SEJ-DCDAO-PL-EX- 66 /2023 - fls. 2.

Considerando que os incisos XV e XVI, artigo 2º, da 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.

Utilizando essas áreas públicas e ociosas como instrumento para fomento de habitação social, no caso em tela, utilizar-se de permuta para área já ocupada por centenas de famílias que estão na iminência de serem despejadas por ordem de reintegração de posse.

E por último, não menos importante, surge a oportunidade da Administração Pública reduzir as desigualdades sociais e inibição de segregação socioespacial com a presente propositura legal, pois:

I - atende o inciso I, art. 2º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, 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>1</sup>

II - no mesmo sentido:

“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>2</sup>

<sup>1</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>2</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- 66 /2023 - fls. 3.

Diante do exposto, estando dessa forma justificada a presente proposição, e aguardo sua transformação em Lei, 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 - Dispõe sobre a autorização do Poder Executivo proceder a permuta de bem imóvel da administração Pública com bem imóvel de particular que será destinado à moradia social e dá outras providências.



# Prefeitura de SOROCABA

## PROJETO DE LEI

**(Dispõe sobre a autorização do Poder Executivo desafetar bens públicos, proceder à permuta de bens imóveis da Administração Pública com bem Imóvel de particular, destinado à moradia social, autoriza a compensação de créditos tributários com débitos do sujeito passivo junto à Prefeitura Municipal e dá outras providências).**

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a desafetação de bens públicos, autoriza a alienação mediante permuta, bem como autoriza a compensação de créditos e débitos entre os permutantes.

Art. 2º Ficam desafetados dos bens de uso especial ou de uso comum do povo, passando a integrar o rol dos bens dominiais do Município, os seguintes bens imóveis de propriedade do Município abaixo descritos e caracterizados:

I - o imóvel 01 foi avaliado pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - SEPLAN, pelo valor atualizado de R\$ 4.658.901,60 (quatro milhões, seiscentos e cinquenta oito mil, novecentos e um reais e sessenta centavos), conforme laudo acostado no processo administrativo nº 2021/026.992-4, com inscrição cadastral nº 43.51.99.0830.00.000 com escritura de doação, em favor do Município, registrada em livro nº 365 - fls. 78-79, na transcrição nº 10.188 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Sorocaba constando com as seguintes medidas e confrontações:

“Uma área de 3.968,40 m<sup>2</sup>, constituída pelo lote 4, da quadra “E”, do loteamento “Chácaras São João”, no Bairro Vossoroça, tendo as seguintes características e confrontações; faz frente para a Rua 4, na extensão de 85,00 metros, mais 9,31 metros em curva e mais 32,00 metros em reta; deflete à esquerda e segue por 100,50 metros, confrontando com propriedade de Fernando Rocha Camargo ou sucessores; deflete à esquerda e segue por 46,80 metros, até encontrar o ponto inicial, confrontando o lote 3, da mesma quadra “E””;

II - o imóvel 02, de propriedade do Município, foi avaliado pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - SEPLAN pelo valor atualizado de R\$ 2.757.000,00 (dois milhões, setecentos e cinquenta e sete mil reais), conforme laudo acostado no processo administrativo nº 2021/026.992-4, com inscrição cadastral nº 65.54.96.0792.00.000, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sorocaba, sob o número de matrícula 150.969, constando com as seguintes medidas e confrontações:

“O terreno destacado da gleba designada por Letra “A”, da planta de desdobro elaborada por Vicente de Arruda Moraes e sua mulher Cecília Monteiro de Almeida, situada no Bairro Boa Vista, com área total de 4.688,90 metros quadrados, a seguir



# Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 2.

descrita e caracterizada: “tem início no ponto “A” localizado no encontro da divisa com propriedade de Sanovo Greenpack Embalagens do Brasil Ltda., e alinhamento predial esquerdo da Rua Paulo Varchavtchick, daí segue em sentido horário em linha reta na extensão de 68,36 metros até o ponto F, confrontando com propriedade de Sanovo Greenpack Embalagens do Brasil Ltda.; deflete à direita segue em linha reta na distância de 72,71 metros, até o ponto E; deflete à direita e segue em linha reta na distância de 95,00 metros, até o ponto D, confrontando ambas medidas com a área remanescente de propriedade da Sanovo Greepack Embalagens do Brasil Ltda., deflete à direita e segue em linha curva à esquerda com raio de 530,00 metros na distância de 58,62 metros, confrontando com a Rua Paulo Varchavtchick, até o ponto A, início desta descrição encerrando uma área de 4.688,90 metros quadrados”;

III - o imóvel 03, de propriedade do Município, foi avaliado pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - SEPLAN pelo valor atualizado de R\$ 1.602.000,00 (um milhão, seiscientos e dois mil reais), conforme laudo acostado no processo administrativo nº 2021/026.992-4, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sorocaba, sob o número de matrícula 94.616.

§ 1º A avaliação dos imóveis acima descritos somam o importe de R\$ 9.017.901,60 (nove milhões, dezessete mil e novecentos e um reais e sessenta centavos), sendo este o montante a ser considerado para eventual permuta, conforme autorização constante dos demais artigos desta Lei.

§ 2º A desafetação dos imóveis de que trata o **caput** tem como finalidade precípua possibilitar que os bens sejam exclusivamente destinados à permuta de que trata o artigo 3º desta Lei.

Art. 3º Fica a Prefeitura Municipal de Sorocaba autorizada a alienar os imóveis descritos e caracterizados no artigo 2º desta Lei, mediante permuta com reposição da diferença dos preços de avaliação, realizando a troca por imóvel de propriedade da Igreja Espírita Evangélica Cristo Jesus, pessoa jurídica devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ sob nº 45.397.445/0001-95, com matrícula devidamente depositada junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sorocaba sob nº 142.657, constando as seguintes confrontações e dimensões:

Local: Jardim Betânia - Sorocaba/SP.

Área: 78.401,09 m².

Descrição: “Terreno designado como Área 1, sito no Bairro da Terra Vermelha, designada por área reservada à agricultura ou Clube de Campo, do loteamento Jardim Betânia, com a seguinte descrição: Tem início no canto direito de quem da Rua Júlio Alves Filho Olha para o imóvel na divisa com propriedade de Terra Nossa Incorporação e Construção Ltda., segue o sentido horário numa distância de 344,83 metros, confrontando em 147,66 metros com a Rua Júlio Alves Filho, em 64,04 metros com a propriedade da



# Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 3.

Prefeitura Municipal de Sorocaba (área de recreação) e na distância de 133,13 metros com a Rua Maria Izabel Zanchetta Carnacini; deste ponto segue em curva à direita na distância de 20,86 metros na confluência dessa rua com rua Projetada 8 do loteamento Jardim Betânia; deste ponto segue em curva a esquerda na distância de 12,82 metros ainda com a Rua Projetada 8 do loteamento Jardim Betânia, deste ponto segue em reta na distância de 87,16 metros com a mesma Rua Projetada 8; deste ponto deflete à direita e segue na distância de 16,16 metros, confrontando com propriedade da Igreja Espirita Evangélica Cristo Jesus (área comercial); deste ponto deflete à direita e segue por cerca e pela margem direita de um córrego, confrontando com a propriedade de J. F. Empreendimentos Imobiliários Ltda., até o marco 11, colocado junto a um fio d'água, com os seguintes rumos e distancias: rumo 44°38'NO, na distância de 6,97 metros, até marco 8; marcos 8-9 = rumo 52°05'NO - 185,40 metros; marcos 9-10 = rumo 59°55'NO - 144,00 metros; marcos 10-11 = rumo 64°10'NO - 196,91 metros; depois deflete à direita e segue por um fio d'água, barroca e cerca, confrontando com a propriedade de Terra Nossa Incorporação e Construção Ltda., com os seguintes rumos e distancias: marcos 11-12 = rumo 37°15'NE - 75,00 metros; marcos 12-13 = rumo 46°50'NE - 80,00 metros; marcos 13-14 = rumo 84°35'NE - 79,00 metros; marcos 14-15 = rumo 60°39'NE - 94,85 metros; e finalmente segue no rumo 67°51'NE na distância de 2,84 metros, encontrando o marco inicial desta descrição, encerrando a área de 78.401,09 metros quadrados. Neste terreno existe uma faixa não edificante de 30,00 metros de largura ao longo do córrego existente na divisa com propriedade de J. F. Empreendimentos Imobiliários Ltda.”.

§ 1º O imóvel constante deste referido artigo foi avaliado pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - SEPLAN pelo valor atualizado de R\$ 11.361.002,13 (onze milhões, trezentos e sessenta e um mil e dois reais e treze centavos), conforme laudo devidamente acostado no processo administrativo nº 2021/026.992-4.

§ 2º A empresa qualificada neste artigo também possui um passivo, débito junto ao município, no importe de R\$ 2.157.009,04 (dois milhões, cento e cinquenta e sete mil e nove reais e quatro centavos), conforme levantado pela Secretaria da Fazenda.

§ 3º Os valores constantes no parágrafo anterior serão atualizados no momento da concretização da transferência do domínio.

Art. 4º Fica autorizada a compensação, inclusive podendo ser promovida de ofício pela Prefeitura Municipal de Sorocaba, entre o valor correspondente à reposição ou torna, decorrente da diferença dos valores de avaliação do imóvel do particular, em comparação com a soma das avaliações dos imóveis descritos no artigo 2º desta Lei, e o passivo descrito no § 2º do artigo 3º.

§ 1º A realização da permuta, de que trata o artigo anterior, fica condicionada à renúncia expressa, pela entidade permutante, no ato da lavratura da escritura pública, de eventuais saldos remanescentes, porventura existentes, e subsistentes à operação de compensação tratada pelo **caput**.



# Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 4.

§ 2º Caso na composição dos valores de que trata o § 2º, do artigo 3º, desta Lei, existam débitos objetos de contestação judicial, a compensação ficará condicionada à desistência expressa, pela entidade particular, das ações e medidas judiciais propostas, bem como renúncia sobre os direitos e pretensões sobre as quais se fundam.

Art. 5º A permuta de que trata esta Lei tem como finalidade a efetivação e destinação do imóvel eventualmente permutado à Prefeitura Municipal para a consecução de moradia social, bem como, se tecnicamente possível, regularização fundiária.

Art. 6º As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta de dotação orçamentária própria;

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

RÓDRIGO MAGANHATO  
Prefeito Municipal