



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## SUBSTITUTIVO 01 AO PROJETO DE LEI Nº 142

/2023

### *“DISPÕE SOBRE A LEGALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES IRREGULARES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”*

**Art. 1º.** O proprietário de edificação concluída, residencial ou não residencial, comprovadamente existente até a data da publicação desta Lei, que esteja em desconformidade com as posturas municipais, poderá requerer sua legalização perante o Poder Público Municipal, observando o disposto nesta Lei.

**Parágrafo único.** Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de legalização esteja cumulativamente nas seguintes condições:

**I** - paredes erguidas;

**II** - condições de habitabilidade e salubridade, apresentando para tanto os seguintes requisitos concluídos: estrutura, vedação, laje ou cobertura, aspectos de segurança e existência de infraestrutura para instalação elétrica e hidráulica;

**III** - acabamentos executados.

**Art. 2º.** Somente será admitida a legalização de edificações que:

**I** - abriguem usos permitidos na respectiva zona pela legislação de uso e ocupação de solo, respeitando o mapa de zoneamento municipal vigente;

**II** - não causem prejuízos aos confrontantes, na forma do disposto no Código Civil Brasileiro, salvo os seguintes casos:

**a** - as aberturas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, que estejam a mais de 75 cm (setenta e cinco centímetros) da divisa;

**b** - as paredes de tijolo de vidro translúcido sem aeração;

**c** - quando for apresentada anuência expressa do vizinho, devidamente qualificado.



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

**III** - não edificadas em terrenos considerados necessários ao desenvolvimento do Município, à defesa das reservas naturais, à preservação de interesse ambiental, cultural e histórico e à manutenção dos aspectos paisagísticos, conforme legislação específica;

**IV** - não venham a perturbar a paz e o sossego públicos, bem como comprovadamente possuam toda a infraestrutura urbana necessária no seu entorno, em especial de mobilidade;

**V** - ofereçam condições de segurança aos usuários, disponibilidade de acesso, prevenção contra incêndio e outros fatores objetos de análise do órgão técnico responsável;

**VI** - não estejam localizadas em loteamentos clandestinos;

**VII** - não localizem-se em áreas de segurança do aeroporto do Município, bem como que não desrespeitem quaisquer normas referentes à ocupação em altura do espaço aéreo e de ruídos;

**VIII** - não estejam em áreas sob disputa judicial relativa a direito real ou em processo de inventário e partilha, salvo se este já tiver transitado em julgado.

**Parágrafo único.** Quando situadas em faixas não edificantes, recuos especiais e/ou em desconformidade com o zoneamento municipal, o interessado não poderá regularizar a edificação concluída, devendo apresentar “Termo de Compromisso”, no qual se compromete a demolir a construção quando solicitado por órgão público competente, sem prejuízo da incidência das penalidades devidas.

**Art. 3º.** A comprovação da existência da edificação até a data da publicação desta Lei, dar-se-á por meio de um dos seguintes documentos:

**I** - certidão ou outro documento oficial expedido pelo órgão competente, comprovando a área total da edificação existente;

**II** - declaração de, no mínimo, 02 (dois) vizinhos confrontantes atestando, sob as penas da lei, a existência da edificação no local e o número de pavimentos;

**III** - imagem de satélite; ou

**IV** - cópia da escritura pública do imóvel, constando a área construída com data da lavratura anterior à data da publicação desta Lei.



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 4º.** O requerimento para legalização residencial ou não residencial deverá ser composto por:

**I** - formulário próprio que será fornecido pela Secretaria de Planejamento e Projetos, onde constará os dados do proprietário, do imóvel e do profissional habilitado;

**II** - planta baixa de todos os pavimentos da edificação, e implantação da edificação no terreno com suas respectivas cotas, com medidas reais, em escala;

**III** - projeto ou levantamento arquitetônico da edificação, nos termos e padrões exigidos pelo Poder Executivo, elaborado por profissional habilitado e devidamente registrado no órgão de classe correspondente;

**IV** - duas fotos, sendo uma de frente do imóvel, e a outra preferencialmente da área a ser legalizada;

**V** - ART, RRT ou TRT, dos conselhos dos técnicos responsáveis, devidamente assinadas e quitadas;

**VI** - cópia xerográfica do documento de propriedade;

**VII** - cópia da capa e contracapa do carnê de IPTU atual;

**VIII** - certidão negativa de tributos municipais;

**IX** - formulário assinado pelo proprietário, ou representante legal, e também pelo profissional responsável contratado para execução dos serviços;

**X** - autorização da Secretaria do Meio Ambiente, quando envolver áreas com restrições ambientais;

**XI** - documento probatório da área/edificação, objeto da legalização, estar de acordo com o mapa de zoneamento municipal.

**Parágrafo único.** Poderão ser exigidos outros documentos que se fizerem necessários à comprovação de informações relativas à regularização.

**Art. 5º.** Para conclusão dos processos de legalização:



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º. As edificações que não atenderem as posturas municipais, receberão um carimbo de "legalizado" no formulário e carta de autorização.

§ 2º. Os processos que receberem carta de autorização, solicitarão certidão de área construída.

§ 3º. As edificações que atenderem as posturas municipais, serão legalizadas e receberão alvará denominado de "Alvará de Regularização para Obras e Edificações".

§ 4º. Os processos que receberem alvará, solicitarão habite-se, quando residencial, e auto de vistoria, quando comercial.

§ 5º. Os pedidos de conclusão dos processos de legalização, do § 2º, e do § 4º, deverão ser acompanhados de duas fotos da calçada (uma com vista da fachada e uma com vista lateral).

**Art. 6º.** As taxas e emolumentos dos imóveis serão cobrados nas seguintes proporções:

**I** - imóveis até 200m<sup>2</sup> de área total construída, pagarão de forma simples os tributos relativos a edificação;

**II** - imóveis entre 200,01m<sup>2</sup> a 300,00m<sup>2</sup> de área total construída, pagarão os tributos relativos a edificação, com acréscimo de 25% sobre o valor cobrado de forma simples;

**III** - imóveis acima de 300,00m<sup>2</sup> de área total construída, pagarão os tributos relativos a edificação, com acréscimo de 50% sobre o valor cobrado de forma simples.

**Art. 7º.** Após a legalização da construção e comprovado o recolhimento total dos tributos devidos, o setor competente fará o cadastro do imóvel em conformidade com os dados contidos no processo, providenciando o arquivamento do mesmo.

**Art. 8º.** O proprietário ou responsável técnico que infringir de forma intencional qualquer dispositivo da presente Lei, fica sujeito às penalidades legais, sem prejuízo das sanções penais cabíveis.

**Parágrafo Único.** Caso ocorra qualquer infração de forma intencional em qualquer dispositivo da presente Lei, o alvará ou a carta de autorização será cassado.

**Art. 9º.** O poder público poderá negar a regularização a qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões afete o conjunto urbanístico local; não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, estética, bem



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

como afete as condições de trânsito, transporte, estacionamento, e outros serviços de interesse coletivo e social.

**Art. 10.** As despesas com execução da presente Lei correrão por conta de verba orçamentária própria.

**Art. 11.** Esta Lei terá validade de 2 (dois) anos a partir de sua publicação.

**Art. 12.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 12 de junho de 2023.

**ÍTALO MOREIRA**  
**Vereador**