



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 200m² de área total construída, pagarão de forma simples os tributos relativos a edificação;

II - imóveis entre 200,01m² a 300,00m² 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 300,00m² 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