



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

24

SUBSTITUTIVO 01 DO PROJETO DE LEI Nº 295/2023

DISPÕE SOBRE A LEGALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES IRREGULARES, REVOGA A LEI Nº 12.866, DE 07 DE AGOSTO DE 2023 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º O proprietário de edificação concluída, residencial, não residencial, e as respectivas ampliações em desacordo com as posturas Municipais, poderão requerer sua legalização perante o Poder Público Municipal, observando o disposto nesta Lei.

§ 1º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de legalização esteja com as paredes erguidas, com laje e/ou cobertura concluídas.

§ 2º Somente será admitida a legalização de edificações que abriguem usos permitidos na respectiva zona, pela legislação de uso e ocupação de solo, do Plano Diretor vigente.

§ 3º Fica desconsiderada a precariedade das edificações, já licenciadas pelas leis de legalizações anteriores.

§ 4º Somente será admitida a legalização de edificações que não causem prejuízos aos confrontantes na forma do disposto no Código Civil Brasileiro:

I – As aberturas de ventilação e iluminação que estejam distantes 1,50 metros do terreno do confrontante;

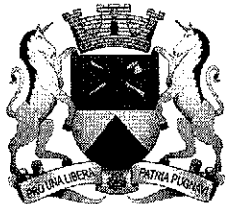
II - As aberturas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, que estejam a mais de 75 cm (setenta e cinco centímetros) da divisa;

III - As paredes de tijolo de vidro translúcido sem aeração;

§ 5º Para os casos que não atendam ao disposto no § 4º, deverá ser apresentada anuência expressa do confrontante (anexo 2), este devidamente qualificado, ou a declaração de lapso temporal (anexo 3), sendo que a necessidade de apresentação de anuência (anexo 2) ou declaração (anexo 3) deverá ser detectada pelo técnico responsável.

Art. 2º A solicitação para legalização, deverá ser composta por:

I - Formulário próprio que será fornecido pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, onde constará: dados do proprietário, do imóvel e do profissional habilitado;



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

25

II – Contorno da implantação de todos os pavimentos da edificação no terreno, com suas respectivas cotas, com medidas reais, sem escala;

III – Foto da edificação a ser legalizada;

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

V - Cópia do documento de propriedade;

VI - Cópia da capa e contracapa do carnê de IPTU atual;

§ 1º Nas legalizações dos prédios industriais e comerciais acima de 200m², deverá ser apresentada 04 vias de projeto, composto de planta baixa, planta de implantação, planta de telhado, cortes, fachadas, e memorial descritivo;

§ 2º O formulário deverá ser assinado pelo proprietário, ou representante legal, e pelo profissional responsável contratado para execução dos serviços, que anexará este documento com o laudo técnico de conformidade construtiva (Anexo 1), o mesmo procedimento deverá ser adotado quanto aos projetos e memoriais das legalizações industriais e comerciais acima de 200 m²;

§ 3º Para legalização dos imóveis que atendem as posturas municipais, deverá ser apresentado projeto completo da edificação, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico devidamente habilitado e memorial descritivo.

Art. 3º Os processos de legalização serão aprovados e concluídos da seguinte forma:

§ 1º As edificações que não atenderem as posturas municipais, serão legalizadas e será emitido a “Carta de Autorização”.

§ 2º Os processos que forem legalizados através de “Carta de Autorização”, serão concluídos através da “Certidão de Conclusão”.

§ 3º As edificações que atenderem as posturas municipais, serão legalizadas e receberão “Alvará de Licença”.

§ 4º Os processos que forem legalizados através de “Alvará de Licença”, serão finalizados com “Habite-se”, quando residencial, e nos demais casos com “Certidão de Vistoria”.

Art. 4º As taxas e emolumentos dos imóveis serão cobrados nas seguintes proporções dos tributos relativos à edificação e continuamente do Imposto Territorial Urbano até que ocorra a completa adequação dos imóveis ao Código de Obras do Município, vigente.

§ 1º Para imóveis residenciais:



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

26

I – De até 69,99 m² de área total construída, considerando o equilíbrio social, pagará de forma simples os tributos relativos à edificação e sem acréscimo na alíquota do Imposto Territorial Urbano anual;

II – De 70 a 119,99 m² de área total construída, pagará 25% sobre o valor cobrado de forma simples os tributos relativos à edificação e com acréscimo de 25% na alíquota do Imposto Territorial Urbano anual;

III – De 120 a 179,99 m² de área total construída, pagará 50% sobre o valor cobrado de forma simples os tributos relativos à edificação e com acréscimo de 50% na alíquota do Imposto Territorial Urbano anual;

IV – De 180 a 249,99 m² de área total construída, pagará 75% sobre o valor cobrado de forma simples os tributos relativos à edificação e com acréscimo de 75% na alíquota do Imposto Territorial Urbano anual;

V – Acima de 250 m² de área total construída, pagará 100% sobre o valor cobrado de forma simples os tributos relativos à edificação e com acréscimo de 100% na alíquota do Imposto Territorial Urbano anual;

§ 2º Para imóveis comerciais e industriais com qualquer área, pagará 100% sobre o valor cobrado de forma simples os tributos relativos à edificação e com acréscimo de 100% na alíquota do Imposto Territorial Urbano anual;

§ 3º A cobrança das taxas, tributos e alíquotas citadas no § 1º e § 2º, incidirão sobre a área a legalizar.

Art. 5º 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 poderão ser suspensos.

Art. 6º Esta Lei poderá ser aplicada para procedimentos digitais.

Art. 7º As despesas com execução da presente Lei correrão por conta de verba orçamentária própria.

Art. 8º Esta Lei terá validade de 12 (doze) meses a partir de sua publicação, sendo seus efeitos revisados pela Câmara Municipal de Sorocaba, com dados apresentados pela Prefeitura Municipal de Sorocaba, sob a responsabilidade da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, para que seja finalizada o quanto antes para a devida aplicação do Código de Obras do Município, que deve estar em completa consonância com o Plano Diretor da Cidade de Sorocaba, vigente.

Art. 9º Fica revogada a Lei nº 12.866, de 07 de agosto de 2023.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 10º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 31 de outubro de 2023.


FERNANDO DINI
Vereador PP



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

28

Anexo 1

LAUDO TÉCNICO DE CONFORMIDADE CONSTRUTIVA

Levando em consideração as atuais condições do presente imóvel, levantadas a partir de Inspeção Visual, sem pesquisar atos dolosos ou criminosos, nem submetidos os materiais à prova de carga, resistência ou demais ensaios destrutivos ou não. Eu, _____, titularidade _____, CREA/CAU/CRT nº _____, ATESTO as condições de estabilidade e segurança da edificação, bem como as perfeitas condições de funcionamento das instalações elétricas e hidráulicas do referido imóvel.

ART/RRT/TRT nº _____

Sendo de plena responsabilidade do PROPRIETÁRIO do referido imóvel a Manutenção, Operação e Uso do mesmo.

Sorocaba, ____ de _____ de 20 ____.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Anexo 2

CARTA DE ANUÊNCIA DE INCIDENCIA DE ABERTURAS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

Eu, _____, portador do RG. _____ e do CPF _____, residente na Rua/Estrada/Avenida _____ nº _____, Bairro _____, proprietário, vizinho e confrontante, do lote _____, quadra _____ e nº _____, a Rua/Estrada/Avenida _____, declaro estar ciente de que este imóvel tem incidência de aberturas para ventilação e iluminação, que não respeitam o disposto no Código Civil Brasileiro, no seu artigo 1.301, declarando que não me oponho quanto a legalização deste imóvel nestas condições.

Sorocaba, _____ de _____ de 2.0____.

Anuente proprietário

Testemunha: Responsável Técnico



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Anexo 3

DECLARAÇÃO DE LAPSO DE TEMPO DE INCIDÊNCIA DE ABERTURAS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO.

Eu, _____,
 portador do RG. _____ e do CPF _____, residente na
 Rua/Estrada/Avenida _____ nº _____, Bairro
 _____, proprietário, vizinho e confrontante, do lote _____, quadra _____ e nº _____, da
 Rua/Estrada/Avenida _____, declaro estar ciente de que este imóvel
 tem incidência de aberturas para ventilação e iluminação, a mais de um ano e dia, após a
 conclusão da obra, atendendo assim o disposto no Código Civil Brasileiro, no seu artigo 1.302,
 tendo em vista existirem a mais de um ano e um dia sem oposição de terceiros. Ainda, declaro
 estar ciente que mesmo ultrapassado o tempo previsto em lei para questionamento sobre a janela
 pelo vizinho prejudicado, este poderá a qualquer tempo edificar contramuro, ainda que me vede
 a claridade. Dessa forma, solicito prosseguimento quanto a análise da legalização solicitada.

Sorocaba, _____ de _____ de 2.0____.

Anuente proprietário

Testemunha: Responsável Técnico



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

JUSTIFICATIVA:

Tenho recebido diariamente em meu gabinete municipais, engenheiros e arquitetos reclamando da impossibilidade de regularização de projetos de construção, fato que leva à conclusão de que a Lei nº 12.866, de 07 de agosto de 2023 (pelas alterações feitas no texto original do Projeto de Lei 142/2023) precisa ser aperfeiçoada para atender as necessidades reais da população.

São inúmeros processos de legalização paralisados na Prefeitura, a grande maioria referente a construções residenciais simples, que envolvem pequenas ampliações ou mesmo a regularização de intervenções antigas iniciadas por ato da fiscalização do próprio município. É preciso lembrar aqui que a população mais afetada pela falta de regulamentação é aquela de baixa renda, com menos acesso aos serviços de engenharia e arquitetura qualificados.

Com o vencimento da Lei nº 12.303/21 no último mês de maio, criou-se uma lacuna normativa que a Lei 12.866/23 (pelas alterações no seu texto original) não foi capaz de resolver, fato que demanda a criação de uma nova norma que atenda as necessidades da população e do município, o que é o objetivo deste Projeto de Lei

Ressalto que o processo de legalização de uma construção da forma como propõe este Projeto, não significa (como nunca significou) uma afronta às normas de posturas urbanas, de proteção ambiental e de zoneamento atualmente em vigor. Como Vossas Excelências podem ver, o texto possui mecanismos tributários que tratam de forma diferente cada hipótese, possibilitando a legalização das construções de uma forma justa, com segurança jurídica e respeito ao ordenamento jurídico vigente.

Este substitutivo tem por objetivo aperfeiçoar o texto apresentado originalmente e que resultou no PL 295/2023

Pelo exposto, solicito o apoio dos Nobres Edis desta Câmara Municipal para a aprovação do presente Projeto de Lei.

Sala das Sessões, 31 de outubro de 2023.



FERNANDO DINI
Vereador - PP



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

PARECER JURÍDICO

SUBSTITUTIVO Nº 01 AO PL 295/2023

Requerente: Presidente da Câmara Municipal de Sorocaba

Trata-se do **Substitutivo nº 01**, de autoria do Edil Fernando Alves Lisboa Dini, também autor do Projeto de Lei nº 295/2023, que *“Dispõe sobre a legalização de construções irregulares, revoga a Lei nº 12.866, de 7 de agosto de 2023 e dá outras providências”*.

De início, verificamos que o presente **Substitutivo** se refere diretamente à matéria da proposição original, reproduzindo integralmente alguns de seus dispositivos, além de acrescentar novas disposições e suprimir outras, estando, pois, em consonância as determinações previstas no art. 117 do Regimento Interno desta Casa de Leis, *in verbis*:

“Art. 117. Substitutivo é a proposição apresentada como sucedânea de outra, não implicando em alteração da autoria do projeto original.

§ 1º O substitutivo será redigido com os mesmos requisitos do projeto original, referindo-se diretamente à matéria do mesmo, pois em caso contrário será destacado como projeto autônomo, competindo ao seu autor formulá-lo.

§ 2º Não será permitido ao Vereador mais de um substitutivo.

§ 3º Não serão admitidos substitutivos parciais.

§ 4º Somente é admissível quando se tratar de projeto de lei ou de resolução.

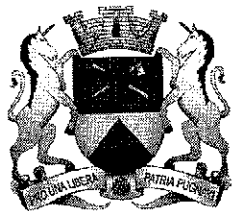
§ 5º Apresentado o Substitutivo, este será encaminhado à Secretaria Legislativa, para instrução, nos termos do art. 96”.

Em linhas gerais, a matéria trata da regularização de construções irregulares, encontrando fundamento na Constituição Federal, que outorgou aos Municípios o poder para regulamentar as edificações em seus domínios, dispondo que:

“Art. 30. Compete aos Municípios:

...

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



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

Em sintonia com o comando Constitucional acima transcrito, a Lei Orgânica Municipal dispõe que:

“Art. 33. Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre as matérias de competência do Município, especialmente no que se refere ao seguinte:

*...
XIV – ordenamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano.”*

Observamos que a proposição também encontra respaldo no **Poder de Polícia**, cujo conceito legal está disposto no Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966), *in verbis*:

“Art. 78. Considera-se poder de polícia atividade da administração pública que, limitando ou disciplinando direito, interesse ou liberdade, regula a prática de ato ou abstenção de fato, em razão de interesse público concernente à segurança, à higiene, à ordem, à disciplina da produção e do mercado, ao exercício de atividades econômicas dependentes de concessão ou autorização do Poder Público, à tranquilidade pública ou ao respeito à propriedade e aos direitos individuais ou coletivos”.

Apesar do conceito legal supra, a doutrina tem construído diferentes definições para o Poder de Polícia.

Para **Maria Sylvia Zanella Di Pietro**¹ existe um confronto inevitável entre o interesse do particular que anseia por exercer seu direito sem limitação enquanto que o exercício deste direito jamais poderá violar o bem-estar coletivo, **devendo assim a Administração impor limites ao direito individual visando o interesse da coletividade.**

Matheus de Carvalho² acrescenta que o poder de polícia é uma prerrogativa da Administração Pública para efetivar o princípio da supremacia do interesse público sobre o privado quando o Estado acaba por restringir os direitos inerentes à propriedade.

¹ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 19. Ed – São Paulo: Atlas, 2006.

² CARVALHO, Matheus. *Direito Administrativo: OAB 1ª e 2ª fases*. 3. Ed – Salvador: JusPodium, 2014



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

Por sua vez, especialmente sobre o **Poder de Polícia das construções**, o mestre Hely Lopes Meirelles³ nos ensina que:

“A polícia das construções efetiva-se pelo controle técnico funcional da edificação particular, tendo em vista a exigência de segurança, higiene, e funcionalidade da obra segundo sua destinação e o ordenamento urbanístico da cidade, expresso nas normas de zoneamento, uso e ocupação do solo urbano. Tais regulamentos, sendo de natureza local, competem ao Município e se expressam no Código de Obras e nas normas urbanísticas de uso e ocupação do solo urbano”.

Ex positis, **nada a opor sob o aspecto legal** da proposição.

É o parecer.

Sorocaba, 31 de outubro de 2023.

ROBERTA DOS SANTOS VEIGA
PROCURADORA LEGISLATIVA

³ Direito Municipal Brasileiro, 15ª edição, Malheiros Editores, São Paulo, 2006, p. 484 e 485.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE JUSTIÇA

Relator: Vereador Cristiano Anuniação dos Passos
Substitutivo 01 ao PL 295/2023

Trata-se de Substitutivo ao PL, ambos de autoria do Nobre Vereador Fernando Alves Lisboa Dini, que "*Dispõe sobre a legalização de construções irregulares, revoga a Lei nº 12.866, de 7 de agosto de 2023 e dá outras providências*".

De início, a proposição foi encaminhada ao Jurídico, para exame da matéria, quanto aos aspectos legais e constitucionais, que exarou parecer opinando pela **constitucionalidade** do Substitutivo.

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

Nota-se que o **Substitutivo 01 atualiza algumas disposições técnicas** do PL original, acrescentando dispositivos, cabendo aos parlamentares o mérito da questão.

Procedendo à análise da propositura, constatamos que assim como o PL original, encontra respaldo legal no poder de polícia (art. 78 da Lei 5.172/66), bem como na competência do município estatuída no art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal, e art. 33, inciso XIV, da Lei Orgânica Municipal, e promove a regular revogação expressa da Lei nº 12.866, de 2023, nos termos da melhor técnica-legislativa.

Por fim, observamos que a proposição complementa o Código de Obras do Município (Lei nº 1.437/66), sendo necessário para a sua aprovação o voto favorável da **maioria absoluta** dos membros da Câmara, nos termos do art. 40, § 2º, item '2' da LOM.

Por todo exposto, **nada a opor** ao Substitutivo 01 ao PL 295/2023.

S/C., 31 de outubro de 2023.

CRISTIANO ANUNIAÇÃO DOS PASSOS
Relator

JOÃO DONIZETI SILVESTRE
Membro



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE ECONOMIA, FINANÇAS, ORÇAMENTO E PARCERIAS

SOBRE: O Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei nº 295/2023

Trata-se do Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei nº 295/2023, do Edil Fernando Alves Lisboa Dini, que dispõe sobre a legalização de construções irregulares, revoga a Lei nº 12.866, de 7 de agosto de 2023 e dá outras providências.

Considerando o Substitutivo 01 ao Projeto de Lei nº 295/2023, que versa sobre a legalização de construções irregulares e suas implicações econômicas, a Comissão de Economia de Sorocaba avaliou minuciosamente seus impactos e propõe o seguinte parecer:

O texto busca normatizar a regularização de edificações, dando destaque à estruturação tributária, que se faz por meio de taxas proporcionais ao tamanho das construções. Esse formato poderá gerar receitas incrementais ao município e, ao mesmo tempo, facilitar a regularização de inúmeras propriedades, fortalecendo a economia local.

Destacamos positivamente os seguintes pontos:

1. **Categorização tributária:** A definição de taxas baseadas na metragem total construída proporciona uma diferenciação adequada entre os diferentes tipos e tamanhos de propriedades, sendo uma medida justa e equilibrada.
2. **Incentivo à regularização:** O reconhecimento e a legalização de edificações irregulares podem estimular a formalização de diversas atividades, potencializando a geração de receitas e a atração de investimentos para Sorocaba.
3. **Clareza e transparência:** O texto detalha claramente as etapas e critérios para a legalização, trazendo transparência e previsibilidade para os cidadãos e para o mercado imobiliário.

Contudo, é relevante considerar:

- A necessidade de monitoramento constante dos impactos econômicos desta medida, para garantir que as taxas estabelecidas não sobrecarreguem excessivamente os cidadãos e desestimulem a regularização.
- Avaliação das previsões orçamentárias, garantindo que os recursos arrecadados sejam aplicados de maneira eficiente e em prol do desenvolvimento urbano sustentável da cidade.

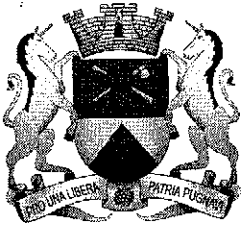
Com base no exposto, a Comissão de Economia vê com bons olhos o Substitutivo 01 ao Projeto de Lei nº 295/2023 e é favorável à sua aprovação. No entanto, ressaltamos a importância de uma implementação acompanhada de análises periódicas para assegurar a efetividade e os benefícios econômicos desejados para o município de Sorocaba.

S/C., 31 de outubro de 2023

JOÃO DONIZÉTI SILVESTRE
Presidente da Comissão

CRISTIANO ANUNCIÇÃO DOS PASSOS
Membro

CAIO DE OLIVEIRA EGÉA SILVEIRA
Membro



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS

SOBRE: O Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei nº 295/2023

Após análise minuciosa do Substitutivo 01 do Projeto de Lei nº 295/2023, a Comissão de Obras apresenta seu posicionamento a respeito das propostas contidas no referido documento.

O Substitutivo 01 é uma medida abrangente que visa regularizar construções irregulares, estabelecendo etapas e critérios claros para a legalização dessas estruturas em Sorocaba. Destacamos alguns pontos importantes:

1. **Definição de critérios técnicos:** O texto apresenta requisitos específicos que as edificações devem atender para sua legalização, o que pode contribuir para a melhoria da qualidade das construções na cidade.
2. **Tramitação e processos claros:** O projeto define etapas e documentação necessária de forma explícita, facilitando o entendimento e a execução do processo de regularização por parte dos proprietários e profissionais envolvidos.
3. **Considerações sobre infrações e penalidades:** As medidas para infrações intencionais visam garantir a responsabilidade e conformidade no processo de regularização.

No entanto, é crucial considerar:

- A necessidade de garantir que os critérios estabelecidos para a legalização não sejam excessivamente rígidos a ponto de inviabilizar a regularização para grande parte da população.
- A importância de assegurar que os procedimentos técnicos e burocráticos para a regularização sejam ágeis e eficientes, a fim de não criar obstáculos excessivos para os proprietários.
- A fiscalização eficaz para garantir o cumprimento das exigências estabelecidas e a prevenção de novas irregularidades no futuro.

Baseado no exposto, a Comissão de Obras reconhece a relevância do Substitutivo 01 ao Projeto de Lei nº 295/2023, porém recomenda uma revisão detalhada para garantir que as exigências não se tornem excessivamente onerosas para os cidadãos e para que o processo de legalização se dê de forma eficiente e acessível.

S/C., 31 de outubro de 2023

FRANCISCO FRANCA DA SILVA
Presidente da Comissão

ANTONIO CARLOS SILVANO JÚNIOR
Membro

RODRIGO PIVETA BERNO
Membro



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SOBRE: O Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei nº 295/2023

Trata-se do Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei nº 295/2023, do Edil Fernando Alves Lisboa Dini, que dispõe sobre a legalização de construções irregulares, revoga a Lei nº 12.866, de 7 de agosto de 2023 e dá outras providências.

Após análise detalhada do Substitutivo 01 ao Projeto de Lei nº 295/2023, a Comissão de Habitação vem se posicionar a respeito das propostas apresentadas.

O referido substitutivo propõe medidas claras e estruturadas para a legalização de construções irregulares em Sorocaba, considerando diversos aspectos desde os técnicos até os tributários. Especificamente, valoriza-se o respeito às posturas municipais e ao Plano Diretor vigente, bem como a definição precisa das etapas de legalização e os critérios para concessão dos respectivos alvarás e certidões.

No tocante à habitação, é fundamental destacar:

- A preocupação com o ordenamento urbano, garantindo que construções concluídas, sejam elas residenciais ou não, estejam alinhadas às diretrizes de desenvolvimento da cidade.
- A implementação de critérios tributários baseados no tamanho da propriedade, o que pode impactar a acessibilidade à legalização para famílias de diferentes rendas.
- A vigência determinada da lei, que estabelece um prazo de 12 meses para sua validade, permitindo a revisão e adequação conforme a necessidade e evolução do cenário urbano-habitacional.

Com base no exposto, a Comissão de Habitação reconhece o esforço em buscar um equilíbrio entre a regularização das construções e o planejamento urbano. Recomendamos, contudo, que sejam realizados estudos complementares para entender os impactos reais desta legislação sobre a população de menor renda, garantindo que o processo de legalização seja, de fato, acessível e benéfico a todos os sorocabanos.

Por fim, somos favoráveis à aprovação do Substitutivo 01, desde que sejam consideradas possíveis revisões baseadas em estudos mais detalhados sobre sua aplicação e impactos.

S/C., 31 de outubro de 2023

CAIO DE OLIVEIRA EGÊA SILVEIRA
Presidente da Comissão

FABIO SIMOA MENDES DO CARMO LEITE
Membro

LUIS SANTOS PEREIRA FILHO
Membro