



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## PROJETO DE LEI Nº /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, e não residencial, e as respectivas ampliações não licenciadas, mesmo 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 nas seguintes condições:

**I** - 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, sem anuência, que não causem prejuízos aos confrontantes na forma do disposto no Código Civil Brasileiro, nos seguintes casos:

**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;

**IV** - Quando da apresentação de anuência expressa de permissão do confrontante, este devidamente qualificado, será analisado o pedido, necessidade que deverá ser detectada no levantamento pelo técnico responsável ou no lapso temporal legal.

**Art. 2º** O Formulário para legalização residencial ou comercial até 200 m<sup>2</sup> de área, deverá ser composto por:



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

**I** - Formulário próprio que será fornecido pela Secretaria de Planejamento e Projetos, onde constará, dados do proprietário, do imóvel e do profissional habilitado (na forma digital);

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

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

**IV** – Nas legalizações dos prédios comerciais e prédios industriais, deverá ser requerida através de 04 vias de projeto, composto de planta baixa, planta de implantação, planta de telhado, e cortes e fachadas, e memorial descritivo;

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

**VII** - Cópia xerográfica do documento de propriedade;

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

**IX** - 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 comerciais acima de 200 m<sup>2</sup> e industriais

**Art. 3º** Para conclusão dos processos de legalização:

§ 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.

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

§ 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).

§ 6º Nas legalizações, bem como nas aprovações que estiverem regulares, poderão ser requisitados outros documentos necessários para obtenção das conclusões das obras, tanto pelo órgão aprovador, como por outros órgãos envolvidos.



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

**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:

**I** – De até 69,99 m<sup>2</sup> de área total construída, considerando o equilíbrio social, pagarão de forma simples os tributos relativos à edificação e sem acréscimo na alíquota do Imposto Territorial Urbano anual;

**II** – De 70 a 119,99 m<sup>2</sup> de área total construída, pagarão 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 m<sup>2</sup> de área total construída, pagarão 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 m<sup>2</sup> de área total construída, pagarão 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 m<sup>2</sup> de área total construída, pagarão 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;

**VI** – Os itens de II a V para imóveis não residenciais desta lei, ficam sujeitos a aplicação da Lei nº 11.247, de 28 de dezembro de 2015, assumindo solidariamente a função do empreendedor imobiliário, sendo obrigado a arcar com todos os custos de medidas mitigatórias e/ou compensatórias e/ou corretivas, traçadas pelo Poder Público Municipal.

**§ 2º** Para imóveis comerciais e industriais:

**I** – Com qualquer área, pagarão 100% sobre o valor cobrado de forma simples os tributos relativos à edificação e com acréscimo de 100% na taxa do Imposto Territorial Urbano anual;

**§ 3º** A cobrança das taxas citadas no § 1º e no §2º, incidirão sobre à área excedente 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 será suspenso.



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 6º** As despesas com execução da presente Lei correrão por conta de verba orçamentária própria.

**Art. 7º** 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 Secretário 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 em vigor.

**Art. 8º** Fica revogada a Lei nº 12.866, de 07 de agosto de 2023.

**Art. 9º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 23 de outubro de 2023.

**FERNANDO DINI**

*Vereador PP*



# 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.

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

Sala das Sessões, 23 de outubro de 2023.

**FERNANDO DINI**

*Vereador - PP*