



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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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