

## LEIS

Art. 5º O valor fixado no Art. 1º equivale, nesta data, ao teto de benefícios do Instituto Nacional da Seguridade Social - INSS - e será reajustado de acordo com o mesmo teto anualmente. Parágrafo único. Os valores serão reajustados anualmente por Decreto de acordo com o teto de benefícios do Instituto Nacional da Seguridade Social - INSS.

Art. 6º O Requisitório de Pequeno Valor - RPV expedido até o dia da publicação da presente Lei será pago pelo valor previsto no inciso II, art. 87, dos Atos das Disposições Constitucionais Transitórias - ADCT.

Art. 7º O Município anualmente alocará recursos no seu orçamento para atender as despesas decorrentes da presente Lei.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio dos Tropeiros "Dr. José Theodoro Mendes", em 21 de novembro de 2023, 369º da Fundação de Sorocaba.

RODRIGO MAGANHATO

Prefeito Municipal

DOUGLAS DOMINGOS DE MORAES

Secretário Jurídico

AMÁLIA SAMYRA DA SILVA TOLEDO

Secretária de Governo

MARCELO DUARTE REGALADO

Secretário da Fazenda

Publicada na Divisão de Controle de Documentos e Atos Oficiais, na data supra.

ANDRESSA DE BRITO WASEM

Chefe da Divisão de Controle de Documentos e Atos Oficiais

JUSTIFICATIVA:

SEJ-DCDAO-PL-EX-78/2023

Processo nº 20.331/2020

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Como é do conhecimento de V.Exa. e D. Pares, devido à crise sanitária e financeira que assola nosso país e por consequência nosso Município, os indicadores econômicos indicam que os seus reflexos se estenderão pelos anos vindouros.

Tenho a honra de encaminhar à apreciação e deliberação dessa E. Câmara o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre a limitação dos valores a serem pagos pertinentes aos requisitos de pequeno valor em R\$ 7.507,49 (sete mil, quinhentos e sete reais e quarenta e nove centavos).

Esse valor refere-se ao teto de benefícios do Instituto Nacional da Seguridade Social - INSS e será reajustado de acordo com o mesmo anualmente por Decreto do Poder Executivo.

Com essa alteração, pretendemos corrigir e melhorar o planejamento do pagamento das decisões judiciais que recebemos durante o exercício. Essa medida propiciará a melhora do fluxo financeiro e planejamento antecipado da maior parte do Município para quitação desses débitos.

Diante do exposto, estando dessa forma justificada a presente proposição, aguardo sua transformação em Lei e apresento protestos de estima e consideração.

(Processo nº 18.408/2023)

**LEI Nº 12.927, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2023.**

(Dispõe sobre a legalização de construções irregulares, revoga a Lei nº 12.866, de 07 de agosto de 2023 e dá outras providências).

Projeto de Lei nº 295/2023 – autoria do Vereador FERNANDO ALVES LISBOA DINI.

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;

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:

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.

§ 2º Para imóveis comerciais e industriais com qualquer área, 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.

§ 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.

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

Palácio dos Tropeiros "Dr. José Theodoro Mendes", em 24 de novembro de 2023, 369º da Fundação de Sorocaba.

RODRIGO MAGANHATO

Prefeito Municipal

DOUGLAS DOMINGOS DE MORAES

Secretário Jurídico

AMÁLIA SAMYRA DA SILVA TOLEDO

Secretária de Governo

GLAUCO ENRICO BERNARDES FOGAÇA

Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

TIAGO DA GUIA OLIVEIRA

Secretário da Habitação e Regularização Fundiária

Publicada na Divisão de Controle de Documentos e Atos Oficiais, na data supra.

ANDRESSA DE BRITO WASEM

Chefe da Divisão de Controle de Documentos e Atos Oficiais

#### 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 rova 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\_\_\_\_.



## LEIS

## Anexo 2

## CARTA DE ANUÊNCIA 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 \_\_\_\_\_, 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

## 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

## 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 poluição 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 hipóteses, 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.

## DECRETOS

(Processo nº 29.506/2022)

## DECRETO Nº 28.166, DE 5 DE SETEMBRO DE 2023.

(Dispõe sobre permissão de uso a título precário de bem público municipal e dá outras providências).

RODRIGO MAGANHATO, Prefeito de Sorocaba, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município,

DECRETA:

Art. 1º Fica permitido a título precário, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, a contar da data da publicação deste Decreto, o uso do imóvel municipal abaixo descrito e caracterizado à Agathos Participações e Empreendimentos S.A., conforme Processo Administrativo nº 29.506/2022, a saber:

I - Área 1 - Descrição: "Terreno constituído pelo Sistema de Lazer do loteamento "Jardim Residencial Ângelo Vial", nesta cidade, com uma área de 28.089,85 metros quadrados, pertencente à Prefeitura Municipal de Sorocaba, com as seguintes medidas e confrontações: Faz frente para a Rua Maria de Lourdes Martins Martinez, onde mede 87,54 metros, seguindo sua descrição no sentido horário; segue em curva à direita, no desenvolvimento de 18,78 metros confrontando com a confluência das Ruas Maria de Lourdes Martins Martinez e José Beraldo Rosa; segue em reta 50,93 metros, confrontando com a Rua José Beraldo Rosa; deflete à direita e segue 5,66 metros; deflete à esquerda e segue 16,00 metros; deflete à esquerda e segue 20,00 metros, confrontando até aqui com a Rua José Beraldo Rosa; deflete à esquerda e segue 21,64 metros, confrontando com a lateral do lote "9" da quadra "F" do mesmo loteamento; deflete à esquerda e segue 17,98 metros, confrontando com o fundo do mesmo lote "9"; deflete à esquerda e segue 49,12 metros, confrontando com parte do fundo do lote "9" e fundos dos lotes "6, 7 e 8", todos da mesma quadra; deflete à direita e segue 99,59 metros, confrontando com os fundos dos lotes "1, 2, 4 e 5" da mesma quadra; deflete à direita e segue 73,31 metros, confrontando com a Rua Maria de Lourdes Martins Martinez; segue em curva à esquerda, no desenvolvimento de 23,95 metros; segue em reta 34,56 metros, confrontando até aqui com a Rua Maria de Lourdes Martins Martinez; deflete à direita e segue 33,00 metros, confrontando com a Rua Mario Campolim; deflete à direita e segue 21,32 metros confrontando com o Sistema de Recreio 3, do Parque Campolim; deflete à direita e segue 20,20 metros; deflete à esquerda e segue 58,99 metros, confrontando até aqui com o Sistema de Recreio 3 do Parque Campolim; deflete à direita e segue pelo córrego Água Vermelha 36,26 metros, confrontando com propriedade pertencente à Prefeitura Municipal de Sorocaba; deflete à direita e segue 8,30 metros; deflete à esquerda e segue 13,00 metros; deflete à esquerda e segue 17,60 metros; deflete à esquerda e segue 18,35 metros; deflete à direita e segue 28,94 metros; deflete à direita e segue 20,10 metros; deflete à esquerda e segue 190,20 metros; deflete à direita e segue 137,29 metros; deflete à esquerda e segue 19,72 metros; deflete à direita e segue 19,00 metros, confrontando até aqui pelo córrego Água Vermelha com propriedade pertencente à Prefeitura Municipal de Sorocaba; continua em reta 20,54 metros, confrontando com a gleba "A-2a"; deflete à direita e segue 15,21 metros; deflete à direita e segue 13,07 metros, confrontando até aqui com a gleba "A-2a"; deflete à direita e segue 36,39 metros, confrontando com a lateral do lote "1" da quadra "H" do mesmo loteamento; deflete à direita e segue em curva à esquerda, no desenvolvimento de 28,83 metros, confrontando com a Rua Alda Luchini Vial; deflete à direita e segue 30,00 metros, confrontando com a lateral do lote "22" da quadra "A" do mesmo loteamento; deflete à esquerda e segue 15,00 metros, confrontando o fundo do referido lote "22"; deflete à direita e segue 20,32 metros, confrontando com a lateral do lote "21"; deflete à esquerda e segue 2,39 metros, confrontando a lateral do lote "9", da mesma quadra; deflete à direita e segue 72,00 metros, confrontando os fundos dos lotes "3, 4, 5, 6, 7 e 8", da mesma quadra; deflete à esquerda e segue 15,23 metros, confrontando com o fundo do lote "2"; deflete à direita e segue 14,04 metros, confrontando com o fundo do lote "1"; deflete à esquerda e segue 33,00 metros, confrontando com a lateral do lote "1"; indo atingir o ponto de partida desta descrição, onde fecha o perímetro";

II - Área 2 - Descrição: "Terreno constituído pelo Área da Mata do Bairro da "Água Vermelha", nesta cidade, com uma área de 11.337,02 metros quadrados, pertencente à Prefeitura Municipal de Sorocaba, com as seguintes medidas e confrontações: Tem início em um ponto localizado no canto direito de quem olha do prolongamento da Rua Romeu do Nascimento; daí segue em curva à direita 21,35 metros confrontando com a referida rua; deflete à direita e segue em reta 25,75 metros, com rumo 39°23'37"SE; deflete à direita e segue em reta 18,09 metros, com rumo 28°40'27"SE; deflete à esquerda e segue em reta 21,24 metros, com rumo 59°37'39"SE; deflete à direita e segue em reta 34,39 metros, com rumo 27°05'55"SE; deflete à esquerda e segue em reta 59,89 metros, com rumo 70°51'55"SE; deflete à esquerda e segue em reta 52,25 metros, com rumo 78°18'19"NE; deflete à direita e segue em reta 108,18 metros, com rumo 81°34'40"NE, confrontando essas medidas com a Área B; deflete à direita e segue em reta 128,00 metros, com rumo 15°43'10"NO, confrontando com a Gleba A-2; deflete à direita e segue em reta 19,00 metros, com rumo 83°32'23"NE; deflete à direita e desce pelo córrego Água Vermelha por 342,00 metros; deflete à direita e segue em reta 10,00 metros, com rumo 05°46'30"SE; deflete à esquerda e segue em reta 82,52 metros, com rumo 51°47'44"SE; deflete à esquerda e segue em reta 20,92 metros, com rumo 72°20'40"SE, confrontando essas medidas com o Jardim Residencial Ângelo Vial (anteriormente propriedade de Ângelo Vial), atingindo o ponto de origem desta descrição e encerrando a área descrita";

III - Área 3 - Descrição: "Terreno constituído pelo Sistema de Recreio 3 do loteamento "Parque Campolim", nesta cidade, com uma área de 1.025,00 metros quadrados, pertencente à Prefeitura Municipal de Sorocaba, com as seguintes medidas e confrontações: Faz frente para a Avenida Mario Campolim, onde mede 67,00 metros, seguindo sua descrição no sentido horário; deflete à direita e segue 23,00 metros confrontando com o lote "1" da quadra "58", do mesmo loteamento; deflete à direita e segue 58,99 metros, confrontando com o Sistema de Lazer do Jardim Residencial Ângelo Vial; deflete à direita e segue 20,20 metros; deflete à esquerda e segue 21,32 metros, confrontando até aqui com o Sistema de Lazer do Jardim Residencial Ângelo Vial, indo atingir o ponto de partida desta descrição, onde fecha o perímetro".

Art. 2º O(a) permissionário(a) deverá utilizar o imóvel exclusivamente para Conservação/Atividades de Interesse Público e de cunho educacional.

§ 1º É vedado ao permissionário restringir a utilização da área pública objeto da permissão de uso por qualquer munícipe como também e é expressamente vedado qualquer tipo de interesse econômico.

§ 2º É vedado, qualquer tipo de edificação na área pública objeto da presente permissão, a prática de utilização para fins comerciais e bem como a criação de animais.

§ 3º Existindo vegetação de porte arbóreo, no local, a mesma não poderá sofrer procedimentos de poda ou corte, sem a devida autorização da Secretaria do Meio Ambiente, Proteção e Bem-Estar Animal – SEMA.

§ 4º Fica permitido o fechamento da Área por cerca de arame liso, tela, alambrado e/ou cerca viva.

Art. 3º Na hipótese de existência de mata ciliar, faixa de proteção ao córrego, ou demais áreas de preservação permanente, na área ora permitida, fica o(a) permissionário(a) obrigado(a) a protegê-la.

Arquivo assinado digitalmente. Para mais informações consulte <http://noticias.sorocaba.sp.gov.br/jornal/>



Autenticar documento em <https://sorocaba.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 370039003000380030003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



# PREFEITURA DE SOROCABA

(Processo nº 18.408/2023)

LEI Nº 12.927, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2023.

(Dispõe sobre a legalização de construções irregulares, revoga a Lei nº 12.866, de 07 de agosto de 2023 e dá outras providências).

Projeto de Lei nº 295/2023 – autoria do Vereador FERNANDO ALVES LISBOA DINI.

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;





## PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 12.927, de 24/11/2023

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 200m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

§ 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.





# PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 12.927, de 24/11/2023

§ 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.

§ 2º Para imóveis comerciais e industriais com qualquer área, 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.

§ 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.





## PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 12.927, de 24/11/2023

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.

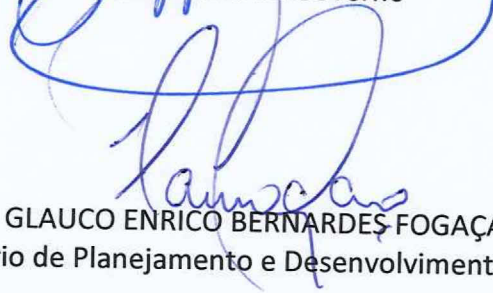
Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio dos Tropeiros "Dr. José Theodoro Mendes", em 24 de novembro de 2023, 369º da Fundação de Sorocaba.

  
RODRIGO MAGANHATO  
Prefeito Municipal

  
DOUGLAS DOMINGOS DE MORAES  
Secretário Jurídico

  
AMÁLIA SAMYRA DA SILVA TOLEDO  
Secretária de Governo


  
GLAUCO ENRICO BERNARDES FOGAÇA  
Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano





# PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 12.927, de 24/11/2023

  
TIAGO DA GUIA OLIVEIRA  
Secretário da Habitação e Regularização Fundiária

Publicada na Divisão de Controle de Documentos e Atos Oficiais, na data supra.

  
ANDRESSA DE BRITO WASEM  
Chefe da Divisão de Controle de Documentos e Atos Oficiais





# PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 12.927, de 24/11/2023

## 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 rova 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\_\_\_\_.







# PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 12.927, de 24/11/2023

## 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





# PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 12.927, de 24/11/2023

## 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





## PREFEITURA DE SOROCABA

Lei nº 12.927, de 24/11/2023

### JUSTIFICATIVA:

Tenho recebido diariamente em meu gabinete munícipes, 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 poluição 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 hipóteses, 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.

