



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

EXMO. SR. PRESIDENTE

PL 48/2025

A autoria da presente Proposição é do Nobre Vereador Ítalo Gabriel Moreira.

Trata-se de Projeto de Lei que “*Institui a Zona Especial de Interesse Financeiro (ZEIF) no município de Sorocaba, com incentivos fiscais e medidas de fomento à inovação, tecnologia e serviços financeiros, visando ao desenvolvimento econômico sustentável e à revitalização urbana*”.

Destaca-se que este Projeto de Lei, nos moldes propostos, não encontra respaldo em nosso ordenamento, com base nos fundamentos a seguir:

Este PL visa revitalizar o centro urbano de Sorocaba, promovendo inclusão social, modernização da infraestrutura e geração de empregos qualificados, não apenas ampliando a arrecadação tributária a médio e longo prazo, mas também criando um ecossistema integrado de inovação e tecnologia, vejamos:

Art. 1º Fica instituída, no âmbito do município de Sorocaba, a Zona Especial de Interesse Financeiro (ZEIF), abrangendo a região central da cidade e áreas adjacentes estratégicas para o desenvolvimento econômico, com foco em atividades relacionadas aos setores financeiro, tecnológico e de inovação.

Art. 2º A ZEIF será prioritariamente destinada à instalação e operação de empresas de serviços financeiros, tais como bancos, corretoras, seguradoras, fintechs, escritórios de advocacia especializados, empresas de tecnologia da informação e outros empreendimentos de alto valor agregado.

Art. 3º Para fomentar o desenvolvimento da ZEIF, ficam passíveis de serem instituídos os seguintes incentivos e medidas:

I – Isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) por um período de até 10 (dez) anos para empresas que comprovarem atividades compatíveis com os objetivos da ZEIF;

II – Redução da alíquota do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) para o patamar mínimo de 2% (dois por cento), nos termos da legislação federal;

III – Simplificação dos trâmites administrativos para licenciamento e funcionamento de empresas na ZEIF;

IV – Priorização de investimentos em infraestrutura urbana, digital e tecnológica na área abrangida pela ZEIF;

V – Estímulo à formação de parcerias público-privadas (PPPs) voltadas para o aprimoramento da infraestrutura e da qualificação de mão de obra local;

VI – Concessão de incentivos urbanísticos, como o aumento do coeficiente de aproveitamento e a flexibilização de exigências de vagas de estacionamento, visando à otimização do uso do solo.

Art. 4º As empresas beneficiárias dos incentivos previstos **neste Projeto de Lei** deverão:





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

- I – Apresentar contrapartidas sociais e econômicas, que poderão incluir a geração de empregos diretos e indiretos, a realização de investimentos em educação, tecnologia e infraestrutura e a promoção de ações de inclusão social;
- II – Cumprir metas de impacto econômico e social estabelecidas em regulamentação específica;
- III – Submeter-se a avaliações periódicas de desempenho, cujos critérios serão definidos em regulamentação complementar.

Art. 5º A Secretaria de Desenvolvimento Econômico, em articulação com a Secretaria de Planejamento e Secretaria da Fazenda, será responsável pela regulamentação, execução e monitoramento das ações previstas nesta Lei.

Art. 6º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 7º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

No **aspecto formal, de modo geral não se vislumbra afronta à Separação de Poderes**, nem imposição de qualquer medida administrativa concreta apta a violar a Reserva de Administração, ou mesmo matéria de iniciativa reservada do Chefe do Executivo, estando de acordo com o Tema nº 917, de Repercussão Geral, do E. Supremo Tribunal Federal, **com exceção do art. 5º, do PL, que desde logo estabelece atribuições concretas para órgãos do Executivo**, e padece de inconstitucionalidade.

Ainda no aspecto formal, **matérias urbanísticas não constam do rol de matérias legislativas, e competências administrativas, de iniciativa reservada**, conforme o art. 61, § 1º, c/c art. 84, da Constituição Federal, e simetricamente art. 38, c/c art. 61 da Lei Orgânica Municipal. Em recente julgado, o Órgão Especial do Tribunal de Justiça de SP assim entendeu:

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – Pleito visando a declaração de inconstitucionalidade do artigo 2º, da Lei Complementar Municipal nº 192, de 29 de agosto de 2.016, de iniciativa parlamentar, que acrescentou o artigo 73-A e parágrafo único à Lei Complementar nº 156/2013, o qual alterou o Plano Diretor de forma casuística e pontual ao equiparar as microrregiões de fato àquelas já instituídas no Município, com a dispensa dos requisitos para sua constituição - **Vício de iniciativa – Ausência - Competência concorrente para a iniciativa de projetos de lei versando sobre regras gerais e abstratas de zoneamento, uso e ocupação do solo urbano** - Falta de participação popular — Ato normativo que acabou por alterar o Plano Diretor sem a existência de Planejamento Prévio, Estudos Técnicos e Participação Popular - Afronta ao artigo 180, incisos II e V, da Constituição Estadual – Inconstitucionalidade declarada - Ação julgada precedente. [SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de SP. Órgão Especial. Adin nº 2020787-55-2019.8.26.0000. Rel. Des. Salles Rossi. Julgado em 12 de junho de 2019]

Têm-se que, de modo geral, o PL observa a competência municipal para tratar de assuntos de interesse local, suplementando as normas federais e estaduais vigentes,





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

especialmente na seara urbanística, acerca do adequado ordenamento territorial, o que está de acordo com o art. 30, I, II e VIII, da Constituição Federal.

Contudo, em que pese a viabilidade formal e material da proposta, cabe destacar que **muito recentemente foi aprovado o novo Plano Diretor do Município de Sorocaba, pela Lei 13.123, de 10 de janeiro de 2025**, sendo que, pelo **Anexo 2 MP 02, e o art. 20 da norma tratam expressamente das condições aplicáveis à Zona Central**, que trazem condições materiais diferentes das propostas no PL em exame :

Lei nº 13.123, de 10 de janeiro de 2025.

(Dispõe sobre a revisão do plano diretor de desenvolvimento físico territorial sustentável do Município de Sorocaba e dá outras providências).

Art. 20. Na Zona Central - ZC, que compreende o centro histórico da cidade e as áreas a ele contíguas, caracterizadas pela coexistência de edificações térreas e verticalizadas, comércio e serviços diversificados e indústrias de portes variados, destacando-se equipamentos e edifícios de valor histórico e arquitetônico, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - incentivar a manutenção da variedade de usos;

II - permitir a verticalização e a ocupação extensiva dos lotes, com padrões de densidade compatíveis com a oferta de transporte público e a capacidade do sistema viário;

III - estimular a permanência e ampliação dos usos residenciais verticalizados;

IV - estimular o uso de transporte coletivo.

Deste modo, considerando que existe ato normativo recém aprovado, em prol da melhor técnica-legislativa da Lei Complementar Nacional nº 95, de 1998, que recomenda a revogação expressa de normas, **faz-se necessária a alteração expressa do disposto no art. 20, da Lei 13.123, de 2025 (Novo Plano Diretor do Município de Sorocaba)**, cabendo aos parlamentares o mérito político da questão.

Quanto ao **art. 3º, do PL**, que **prevê genericamente a possibilidade de instituição de benefícios fiscais**, destaca-se que **tal previsão não confere de imediato a eficácia tributária da matéria**, posto que, nos termos do art. 150, § 6º, da Constituição Federal, **somente por lei específica** é que se poderá ser concedida tal benesse, bem como, **far-se-á necessária a juntada dos estudos de estimativa de impacto da renúncia de receita**, e de medidas de compensação, nos termos da Lei de Responsabilidade Fiscal, e do art. 113 do ADCT.





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Por último, quanto à melhor técnica-legislativa, recomenda-se ainda a correção da redação do art. 4º do PL, que prevê o trecho “*neste Projeto de Lei*”, que deverá ser corrigida para “*nesta Lei*”.

Destaca-se, ainda, que a eventual aprovação desta proposição dependerá do voto favorável da **2/3 (dois terços) dos membros da Câmara**, conforme o art. 164, I, “b”, do Regimento Interno da Câmara e art. 40, § 3º, ‘1’, “b”, da Lei Orgânica.

Deste modo, conclui-se pela **ilegalidade, considerando a atual redação do Novo Plano Diretor** (Art. 20, da Lei 13.123, de 2025), bem como pela **inconstitucionalidade do art. 5º do PL**.

Sorocaba, 07 de fevereiro de 2025.

LUCAS DALMAZO DOMINGUES
Diretor de Divisão de Assuntos Jurídicos



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://sorocaba.camarasempapel.com.br/autenticidade> utilizando o identificador 370034003000350032003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **LUCAS DALMAZO DOMINGUES** em 07/02/2025 11:37

Checksum: **52D423D9262003AAAA1D2ABEA21E37B56E0F7494E405AC39060ED090290F5BEE**

