

GP-RIM-0023/2026

Sorocaba, 07 de janeiro de 2026

Senhor Presidente,

Em atenção ao requerimento nº 3355/2025, de autoria do nobre vereador Ítalo Gabriel Moreira e aprovado por esse Legislativo, no qual requer esclarecimentos complementares à SEFAZ, SEPLAN e SEMOB acerca das divergências entre área construída lançada e área real apresentada em processo de regularização, bem como sobre a coerência, metodologia e motivação administrativa das medidas adotadas, considerando as respostas encaminhadas ao Requerimento 541/2025, encaminhamos a Vossa Excelência respostas exaradas pelas Secretarias de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (SEPLAN), da Fazenda (SEFAZ) e de Mobilidade (SEMOB).

Sendo só para o momento, subscrevemo-nos renovando os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

LUIZ HENRIQUE GALVÃO
Secretário de Relações Institucionais e Metropolitanas

Excelentíssimo Senhor
LUIS SANTOS PEREIRA FILHO
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal
SOROCABA - SP



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA

SEPLAN - Gabinete da Secretaria

Despacho

Nº do Processo: 3552205.404.00176226/2025-95

Interessado: Vereador Ítalo Moreira

Assunto: REQUERIMENTO 3355/2025 - SEFAZ/SEPLAN/SEMOB

Ao Expediente,

Assunto: Resposta do requerimento nº 3355/2025 – Vereador Ítalo Moreira

Em resposta do requerimento nº 3355/2025, segue informações da Seção de Fiscalização de Obras Particulares em despacho 1193560.

Coloco-me à disposição para maiores esclarecimentos, aproveitando a oportunidade para renovar os protestos de estima e consideração.

Sorocaba, 09 de dezembro de 2025.

MAURÍCIO AUGUSTO COIMBRA CAMPANATI
Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano



Documento assinado eletronicamente por **Mauricio Augusto Coimbra Campanati, Secretário**, em 09/12/2025, às 18:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/sorocaba/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1194240** e o código CRC **530D1F84**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA

SEPLAN - Fiscalização De Obras Particulares

DESPACHO

Nº do Processo: 3552205.404.00176226/2025-95

Interessado: Vereador Ítalo Moreira

Assunto: REQUERIMENTO 3355/2025 - SEFAZ/SEPLAN/SEMOB

Ao gabinete SEPLAN,

Em resposta ao requerimento nº 3355/2025, do nobre vereador Ítalo Gabriel Moreira, o qual solicita informações complementares sobre revisão de IPTU, segue resposta aos questionamentos de competência desta SFOP:

7) Esta SFOP é responsável pela realização de vistorias *in loco* para diversas finalidades, tais como regularização de IPTU, análise e aprovação de projetos, apuração de denúncias, entre outras. No tocante aos pedidos de revisão de IPTU, cumpre informar que o procedimento adotado por este setor pressupõe que o imóvel esteja previamente regularizado perante o Município. O simples protocolo alegando metragem inferior à cadastrada não significa, por si só, que tal divergência exista. Assim, para que seja possível proceder à revisão, é indispensável que o município tenha regularizado sua edificação, visto que se trata de solicitação de serviço à Prefeitura enquanto a sua própria obrigação legal — a regularização da construção — ainda não foi atendida.

8) Quanto à cobrança de IPTU, trata-se de matéria tributária. Dessa forma, eventuais questionamentos sobre a legislação aplicável à cobrança de IPTU de imóveis irregulares devem ser encaminhados à Secretaria da Fazenda (SEFAZ), órgão competente para o tema.

Diante do exposto, esclarecemos que os demais itens do requerimento não se enquadram na esfera de competência desta SFOP.

Coloco-me à disposição para mais esclarecimentos, aproveitando a oportunidade para renovar os protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Sorocaba, 09 de dezembro de 2025.

Gabriel Portella Correa

Chefe da Seção de Fiscalização de Obras Particulares



Documento assinado eletronicamente por **Gabriel Portella Correa, Chefe de Seção**, em 09/12/2025, às 15:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/sorocaba/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1193560** e o código CRC **23EF949F**.

Referência: Processo nº 3552205.404.00176226/2025-95

SEI nº 1193560



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA

SEMOB - Gabinete da Secretaria

DESPACHO

Nº do Processo: 3552205.404.00176226/2025-95

Interessado: Vereador Ítalo Moreira

Assunto: REQUERIMENTO 3355/2025 - SEFAZ/SEPLAN/SEMOB

À SGC- EXPEDIENTE,

Em resposta ao solicitado, segue manifestação do setor competente, conforme despacho em ID nº 1209796

Atenciosamente,

Sorocaba, 15 de dezembro de 2025.

CARLOS EDUARDO PASCHOINI
SECRETÁRIO DE MOBILIDADE



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Eduardo Paschoini, Secretário**, em 17/12/2025, às 09:59, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
https://cidades.sei.sp.gov.br/sorocaba/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1215302** e o código CRC **1DE186FC**.

Referência: Processo nº 3552205.404.00176226/2025-95

SEI nº 1215302



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA

SEMOB - Polo Gerador de Tráfego

DESPACHO

Nº do Processo: 3552205.404.00176226/2025-95

Interessado: Vereador Ítalo Moreira

Assunto: REQUERIMENTO 3355/2025 - SEFAZ/SEPLAN/SEMOB

À SEMOB / Sr. Secretário

Referência: Requerimento solicitando esclarecimentos complementares à SEFAZ, SEPLAN e SEMOB sobre divergências de área, coerência, metodologia e motivação administrativa das medidas mitigatórias/compensatórias (em relação às respostas do Requerimento 541/2025).

Processo em Tela: Processo Administrativo de **Regularização** (PA nº 2019/32862)

Natureza do Processo: Trata-se de um projeto de **regularização de uma obra** que transcorreu **sem a devida aprovação** conforme o rito administrativo, sendo objeto de recursos do responsável técnico após a comunicação da medida mitigatória/compensatória.

10. O imóvel foi formalmente enquadrado como PGT? Se sim, anexar laudo técnico, ato administrativo e metodologia aplicada.

O ato administrativo de enquadramento encontra-se devidamente inserido no **Processo Administrativo nº 2019/32862 (físico)** do empreendimento. O interessado ou seus representantes legais podem solicitar vistas ao processo completo a qualquer momento junto ao setor competente.

11. Qual o CNAE utilizado como base e como ele influencia o cálculo de geração de viagens?

O projeto em análise é um processo de **regularização** de obra. No momento do cálculo e da imposição da medida, o projeto **não apresentava definição de uso (atividade) estabelecida**.

12. Quais dados foram utilizados para determinar pico horário da via e pico horário do empreendimento?

Considerando que o empreendimento se encontra em processo de regularização e **ainda não possui atividade definida**, a definição da medida compensatória foi determinada com base unicamente na área construída em metros quadrados do empreendimento.

13. Por que a medida compensatória escolhida (substituição de luminárias do CCO) foi considerada adequada, se não guarda relação com conflito viário, sinalização ou mitigação de riscos?

O **Centro de Controle Operacional (CCO)** da SEMOB possui **relação direta** com a gestão macro e micro do trânsito municipal. O sistema de videomonitoramento e os equipamentos do CCO proporcionam diversas melhorias, entre elas;

Eficácia e Agilidade: Resposta rápida a acidentes, incidentes viários, congestionamentos entre outros;

Coordenação Semaforica: Otimização do fluxo de trânsito em diversas regiões da cidade; Portanto, investimentos em infraestrutura e equipamentos para o CCO resultam em uma **melhoria transversal na fluidez e segurança do trânsito**, configurando uma compensação adequada pelo impacto potencial e acumulado de novos empreendimentos no sistema viário.

14. Houve análise de alternativas mais proporcionais e vinculadas ao impacto efetivo? Anexar matriz comparativa.

Devido ao **custo estimado reduzido da medida imposta (R\$ 14.856,66)**, a opção de destinar o valor para a aquisição de materiais para o CCO foi considerada a alternativa **coerente e mais facilmente executável** para garantir a compensação do impacto, evitando custos administrativos excessivos em análises comparativas para um valor de contrapartida de baixa complexidade.

15. Qual o valor estimado da medida e como foi calculado o parâmetro Área Construída x CUB x 2%, citado anteriormente?

O custo calculado da medida compensatória é de **R\$ 14.856,66 (quatorze mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e sessenta e seis centavos)**.

O cálculo da contrapartida seguiu a metodologia utilizada quando a atividade não está definida, aplicando o percentual legal sobre o custo base da construção:

Área Construída (m²): 380,94 m²

Custo Unitário Básico (CUB/m² - Valor Base): R\$: 1.950,00 (Valor de referência da época)

Cálculo do Custo Base: 380,94m² X R\$: 1.950,00 = R\$:742.833,00

Aplicação do Percentual Legal (2%): R\$: 742.833,00 * 0,02 = **R\$: 14.856,66**

17. Há outros empreendimentos em Sorocaba que receberam medidas compensatórias destinadas ao CCO da SEMOB, permitindo identificar padrão ou eventual desvio de finalidade?

Sim, houve **fornecimentos de materiais e equipamentos para o CCO** através de outras medidas compensatórias de empreendimentos.

Conforme explanado no item 13, o CCO impacta **diretamente** na melhoria e eficiência da gestão do trânsito de todo o Município. Portanto, a destinação de recursos para o seu aprimoramento não configura desvio de finalidade, mas sim o cumprimento da obrigação de compensar impactos globais no sistema viário da cidade.

Sorocaba, na data da assinatura digital.

Júlio César Foglieni
Assessor de Gabinete



Documento assinado eletronicamente por **Julio Cesar Foglieni, Assessor**, em 15/12/2025, às 16:46, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/sorocaba/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1209796** e o código CRC **5B8C68E0**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA

SEFAZ - Gabinete da Secretaria

DESPACHO

Nº do Processo: 3552205.404.00176226/2025-95

Interessado: Vereador Ítalo Moreira

Assunto: REQUERIMENTO 3355/2025 - SEFAZ/SEPLAN/SEMOB

À Divisão de Expediente,

Em atenção à solicitação em id 1184931;

Segue resposta em id 1258262, a qual estou de acordo.

Segue para demais providências.

Sorocaba, na data da assinatura digital.

Marcelo Regalado
Secretário da Fazenda



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Duarte Regalado, Secretário**, em 07/01/2026, às 17:04, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/sorocaba/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1260293** e o código CRC **9D676685**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA

Divisão de Fiscalização Tributária Imobiliária

DESPACHO

Nº do Processo: 3552205.404.00176226/2025-95

Interessado: Vereador Ítalo Moreira

Assunto: REQUERIMENTO 3355/2025 - SEFAZ/SEPLAN/SEMOB

À SEFAZ/GABINETE

A/C.: Sr Secretário

Informo que as perguntas de competência da SEFAZ já foram respondidas anteriormente no Requerimento 541/2025.

att

Magda Lourenson
Chefe da Divisão de Fiscalização Tributária Imobiliária
Secretaria da Fazenda



Documento assinado eletronicamente por **Magda Lourenson, Chefe de Divisão**, em 06/01/2026, às 11:52, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
https://cidades.sei.sp.gov.br/sorocaba/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1258262** e o código CRC **747C9696**.

Referência: Processo nº 3552205.404.00176226/2025-95

SEI nº 1258262