

# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## SUBSTITUTIVO 01 - AO PROJETO DE LEI Nº 191/2023

**"Acrescenta o § 4º e §5º, ao artigo 2º, da Lei nº 7.826, de 23 de junho de 2006, que dispõe sobre outorga onerosa de direito de construir e dá outras providências".**

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta.

**Art. 1º** Acrescenta o §4º e §5º ao artigo 2º da Lei 7.826 de 23 de Junho de 2006, com a seguinte redação:

"Art. 2º (...)

§ 4º Não se aplica o recolhimento previsto no **caput** deste artigo aos imóveis pertencentes às Instituições ou Organizações Religiosas de quaisquer denominação.

§ 5º A Instituição ou organização Religiosa que for beneficiada pelo parágrafo anterior, não poderá vender ou locar o imóvel para outra finalidade, que não seja com intuito de culto ou promoção de religião, pelo prazo de 10 anos após a aplicação da outorga, sob pena de devolução do valor isento à época.

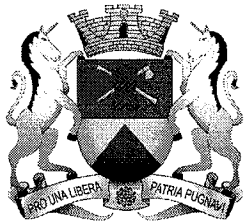
**Art. 2º** As despesas com a execução da presente Lei correrão por conta de verba orçamentária própria.

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sorocaba, 29 de Junho de 2023.

**João Donizeti Silvestre**

**Vereador e Líder de Governo**



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## JUSTIFICATIVA:

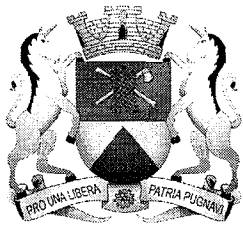
O presente projeto de Lei, visa isentar de pagamento de outorga onerosa os templos de qualquer religião. Tais instituições prestam serviço relevante ao Município de Sorocaba, as quais geram um impacto positivo e de valor imensurável na vida das pessoas.

Nesta senda, o presente substitutivo, vem garantir que os benefícios dos parágrafos criados no PL, serão de uso específico para Instituições Religiosas que se utilizem do imóvel para promoção de suas atividades, sem poder assim, locar ou vender o imóvel para outra finalidade, pelo prazo determinado na proposta do substitutivo.

Sorocaba, 29 de Junho de 2023.

**João Donizeti Silvestre**

**Vereador e Líder de Governo**



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

EXMO. SR. PRESIDENTE

PL 191/2023

Substitutivo 01

A autoria da presente Proposição Substitutiva é do Vereador João Donizeti Silvestre.

Trata-se de PL Substitutivo que dispõe sobre o acréscimo do § 4º, ao artigo 2º, da Lei nº 7.826, de 23 de junho de 2006, que dispõe sobre outorga onerosa de direito de construir e dá outras providências.

**Este Projeto de Lei Substitutivo encontra respaldo em nosso Direito Positivo**, neste diapasão passa-se a expor:

Dispõe este PL Substitutivo:

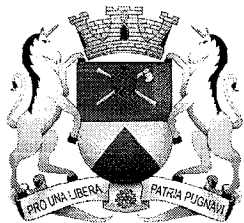
*Art. 1º Acrescenta o § 4º, ao artigo 2º, da Lei nº 7.826, de 23 de junho de 2006, com a seguinte redação:*

*§ 4º Não se aplica o recolhimento previsto no caput deste artigo aos imóveis pertencentes às Instituições ou Organizações Religiosas”.*

*§ 5º A instituição ou organização Religiosa que for beneficiada pelo parágrafo anterior, não poderá vender ou locar o imóvel para outra finalidade, que não seja com o intuito de culto ou promoção de religião, pelo prazo de 10 anos após a aplicação da outorga, sob pena de devolução do valor isento à época.*

visa alterar:

Dispõe a Lei 7826, de 2006, a qual esta proposição



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

*LEI Nº 7.826, DE 23 DE JUNHO DE 2006.*

*Dispõe sobre outorga onerosa de direito de construção e dá outras providências.*

*Art. 1º É permitida, em Outorga Onerosa de Direito de Construir e de Alteração de Uso através da concessão de direito de instalação de usos diversos daqueles permitidos para as Zonas de Usos ZC, ZPI, ZR2, ZR3, ZR3exp, ZCA, CCS2, CCS3, CCI e CCR, a utilização em edificações de coeficiente de aproveitamento de 50% a mais do coeficiente de aproveitamento máximo permitido, de 50% a mais nas ZCAs, sendo permitido também a utilização da taxa de ocupação de até 40%, desde que não ultrapasse o valor de 0,8, mediante contrapartida a ser prestada pelos beneficiários apuradas pelo artigo 2º da presente Lei. (Redação dada pela Lei nº 12.175/2020)*

*Art. 2º Para usufruir das condições do art. 1º, o proprietário do terreno recolherá, conforme o art. 3º, aos cofres públicos a quantia correspondente ao valor determinado pelas expressões: (Redação dada pela Lei nº 12.175/2020)*

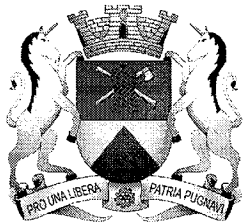
*a) Quando da Outorga do Direito de Construir: (Redação dada pela Lei nº 12.175/2020)*

*$Vx (Cu - Ca)$  e, ou  $Vx (Tu - Ta)$*

*Ca                      Ta*

*V = Valor da terra nua no mercado imobiliário, avaliado pelo competente órgão da Prefeitura, na data do pagamento indicado;*

*Ca = Coeficiente de aproveitamento máximo estipulado no Plano Diretor;*



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

*Cu = Coeficiente de aproveitamento utilizado, até o máximo estipulado no art. 1º desta Lei;*

*Ta = Taxa de ocupação máxima estipulada pelo Plano Diretor;*

*Tu = Taxa de ocupação utilizada até o máximo de 80%;*

*b) Quando da Outorga do Direito de Alteração de Uso: (Redação dada pela Lei nº 12.175/2020)*

*$V = FIS \times Vmt \times AC$*

*Fpc*

*FIS = Fator de Interesse Social;*

*Vmt = Valor do metro quadrado da terra nua no mercado imobiliário, avaliado pelo Setor competente da Prefeitura de Sorocaba;*

*AC = Área Construída total;*

*Fpc = Fator Porte de Construção.*

*§ 1º Os Fatores de Interesse Social – FIS, variáveis em função da destinação da edificação objeto de aquisição de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, estão caracterizados no Anexo I desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 12.175/2020)*

*§ 2º Os Fatores Porte da Construção (Fpc), variáveis em função da área construída do uso pretendido objeto de aquisição de Outorga*



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

*Onerosa de Alteração de Uso, estão caracterizados no Anexo II desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 12.175/2020)*

*§ 3º O valor da terra nua no mercado imobiliário do imóvel sobre o qual incidirá os instrumentos preconizados no art. 1º, será obtido conforme normas da ABNT, IBAPE e demais regramentos pertinentes. (Redação dada pela Lei nº 12.175/2020)*

Consta na Justificativa deste PL:

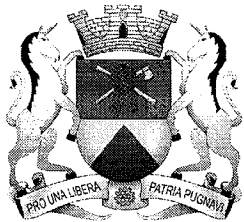
*O presente projeto visa isentar de pagamento de outorga onerosa os templos de qualquer natureza.*

*Tais instituições prestam relevante serviço ao Município e o presente projeto visa incentivar a atividade religiosa e proteger a liberdade de crença. Imprescindível reconhecermos que as ações que as instituições religiosas realizam possuem grande impacto social e necessitam de incentivo, não trazendo qualquer benefício ao Município e aos munícipes a limitação de suas construções.*

Somando-se a retro exposição, destaca-se que o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba, estabelece que, Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, bem como, **os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga**, *in verbis*:

*LEI Nº 11.022, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2014*

*Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba e dá outras providências.*



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

*Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:*

*I – a fórmula de cálculo para a cobrança;*

*II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga; (g. n.)*

*III – a contrapartida do beneficiário.*

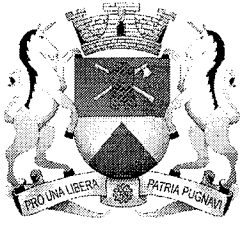
Verifica-se os termos deste Projeto de Lei Substitutivo (isenção de outorga onerosa de direito de construir), encontram guarida no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba, Lei nº 11022, de 2014, **sendo que, sob o aspecto jurídico, nada a opor**, tão só:

Resta acrescentar a Ementa o acréscimo do § 5º, Art. 1º, nos termos deste Projeto de Lei Substitutivo.

Sorocaba, 29 de junho de 2023.

MARCOS MACIEL PEREIRA

Procurador Legislativo



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## COMISSÃO DE JUSTIÇA

**RELATOR: Fernando Alves Lisboa Dini**  
**PL 191/2023 – Substitutivo 01**

Trata-se de Substitutivo apresentado pelo Exmo. Vereador João Donizeti Silvestre na condição de Líder do Governo, nos termos do parágrafo único do art. 74-A da Lei Orgânica do Município de Sorocaba<sup>1</sup>, ao Projeto de Lei 191/2023, de autoria do Executivo, que “*Acréscenta o § 4º, ao artigo 2º, da Lei nº 7.826, de 23 de junho de 2006, que dispõe sobre outorga onerosa de direito de construir e dá outras providências*”.

De início, a proposição foi encaminhada ao Jurídico, para exame da matéria, quanto aos aspectos legais e constitucionais, que exarou parecer favorável à proposição.

Na sequência de sua tramitação legislativa, vem, agora, a esta Comissão de Justiça para ser apreciada.

No aspecto formal, constata-se que a proposição apresentada pelo Líder do Governo, de maneira semelhante ao PL original, **atualiza a Lei Municipal nº 7.826, de 23 de junho de 2006, isentando do pagamento de outorga onerosa os templos de qualquer região**, de natureza urbanística, nos termos previstos pelo Plano Diretor (art. 38, § 2º, II da Lei Municipal 11.022, de 16 de dezembro de 2014)<sup>2</sup>.

Verifica-se que o substitutivo se diferencia do PL originalmente proposto por acrescentar disposição relativa a proibição de venda ou locação do imóvel, visando outra finalidade, por 10 (dez) anos após a outorga à instituição beneficiada, **cabendo aos Parlamentares a análise do mérito político da questão**.

Observa-se apenas a necessidade de adequação da redação da ementa do projeto substitutivo, **incluindo o §5º entre as disposições acrescentadas ao art. 2º da Lei nº 7.826, de 23 de junho de 2006**.

Pelo exposto, nada a opor sob o aspecto legal da proposição.

S/C., 29 de junho de 2023.

**CRISTIANO ANUNCIÇÃO DOS PASSOS**  
 Presidente

ONLINE  
**FERNANDO ALVES LISBOA DINI**  
 Relator

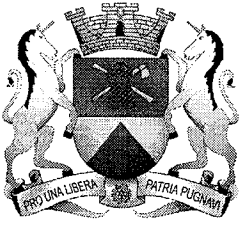
<sup>1</sup> Art. 74-A. O Prefeito, mediante ofício à Mesa, poderá indicar um Vereador para exercer a Liderança e outro para exercer a Vice-Liderança do Governo, aos quais se aplicam os §§ 2º e 4º do art. 74. Parágrafo único. Os indicados na forma do caput deste artigo serão considerados autores para fins de pedido de retirada de pauta ou arquivamento, apresentação de emendas e substitutivos, bem como encaminhamento de votações nos projetos de autoria do Prefeito sempre que assim procederem na qualidade de Líderes do Governo.

<sup>2</sup> Art. 38 (...)

§ 2º A contrapartida entregue ao Município poderá ser constituída por valores monetários, imóveis ou obras a serem executadas pelo beneficiário, conforme Lei Municipal específica que estabelecerá: (...)

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;





# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## COMISSÃO DE ECONOMIA, FINANÇAS, ORÇAMENTO E PARCERIAS

SOBRE: O Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei nº 191/2023

Trata-se do Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei nº 191/2023, do Executivo, que acrescenta o § 4º, ao artigo 2º, da Lei nº 7.826, de 23 de junho de 2006, que dispõe sobre outorga onerosa de direito de construir e dá outras providências.

Considerando as informações apresentadas no substitutivo ao Projeto de Lei nº 191/2023, que propõe a isenção de pagamento de outorga onerosa para os templos de qualquer religião, a Comissão de Economia avaliou a proposta com base nos impactos financeiros e econômicos.

A isenção de pagamento de outorga onerosa para as instituições religiosas representa um incentivo para a continuidade e o fortalecimento dessas entidades no município de Sorocaba. Tal medida pode trazer benefícios econômicos indiretos, uma vez que os recursos financeiros que seriam destinados ao pagamento da outorga poderão ser direcionados para investimentos nas estruturas dos templos, em projetos sociais e na promoção de atividades religiosas.

Além disso, a restrição de venda ou locação do imóvel para outras finalidades, prevista no substitutivo, evita possíveis especulações imobiliárias e garante que os imóveis sejam utilizados exclusivamente para o fim religioso, promovendo a continuidade das atividades de culto e a promoção da religião.

É importante ressaltar que a isenção de outorga onerosa para as instituições religiosas não representa uma perda significativa de receita para o município, uma vez que essas entidades desempenham um papel relevante na vida da comunidade e contribuem para o desenvolvimento social e espiritual dos cidadãos.

Portanto, diante dos argumentos apresentados, recomenda-se a aprovação do substitutivo ao Projeto de Lei nº 191/2023 pela Comissão de Economia, por entender que essa medida poderá trazer benefícios para as instituições religiosas, para a comunidade e não implicará em grandes impactos econômicos para o município de Sorocaba.

S/C., 29 de junho de 2023

**JOÃO DONIZETI SILVESTRE**

Presidente da Comissão

**CRISTIANO ANUNCIÇÃO DOS PASSOS**

Membro

**CAIO DE OLIVEIRA EGÊA SILVEIRA**

Membro