



## SUBSTITUTIVO 01 DO PROJETO DE LEI Nº 295/2023

### 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, 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;



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

25

**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.

**§ 1º** Para imóveis residenciais:



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

26

**I** – De até 69,99 m<sup>2</sup> de área total construída, considerando o equilíbrio social, pagará 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, pagará 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, pagará 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, pagará 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, pagará 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, pagará 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.

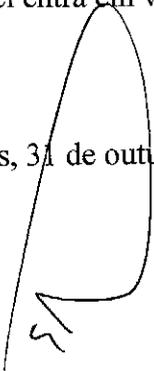


# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

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

Sala das Sessões, 31 de outubro de 2023.

  
**FERNANDO DINI**  
*Vereador PP*



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

28

## 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 prova 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 \_\_\_\_.



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## 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 \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, Bairro  
\_\_\_\_\_, proprietário, vizinho e confrontante, do lote \_\_\_\_\_, quadra \_\_\_\_\_ e n° \_\_\_\_\_, 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



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## Anexo 3

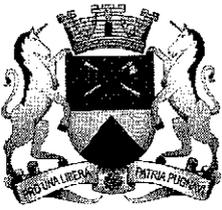
### DECLARAÇÃO DE LAPSO DE TEMPO DE INCIDÊNCIA DE ABERTURAS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO.

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



# 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 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.

Sala das Sessões, 31 de outubro de 2023.



**FERNANDO DINI**  
Vereador - PP



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

## PARECER JURÍDICO

**SUBSTITUTIVO Nº 01 AO PL 295/2023**

**Requerente: Presidente da Câmara Municipal de Sorocaba**

Trata-se do **Substitutivo nº 01**, de autoria do Edil Fernando Alves Lisboa Dini, também autor do Projeto de Lei nº 295/2023, que *“Dispõe sobre a legalização de construções irregulares, revoga a Lei nº 12.866, de 7 de agosto de 2023 e dá outras providências”*.

De início, verificamos que o presente **Substitutivo** se refere diretamente à matéria da proposição original, reproduzindo integralmente alguns de seus dispositivos, além de acrescentar novas disposições e suprimir outras, estando, pois, em consonância as determinações previstas no art. 117 do Regimento Interno desta Casa de Leis, *in verbis*:

*“Art. 117. Substitutivo é a proposição apresentada como sucedânea de outra, não implicando em alteração da autoria do projeto original.*

*§ 1º O substitutivo será redigido com os mesmos requisitos do projeto original, referindo-se diretamente à matéria do mesmo, pois em caso contrário será destacado como projeto autônomo, competindo ao seu autor formulá-lo.*

*§ 2º Não será permitido ao Vereador mais de um substitutivo.*

*§ 3º Não serão admitidos substitutivos parciais.*

*§ 4º Somente é admissível quando se tratar de projeto de lei ou de resolução.*

*§ 5º Apresentado o Substitutivo, este será encaminhado à Secretaria Legislativa, para instrução, nos termos do art. 96”.*

Em linhas gerais, a matéria trata da regularização de construções irregulares, encontrando fundamento na Constituição Federal, que outorgou aos Municípios o poder para regulamentar as edificações em seus domínios, dispondo que:

*“Art. 30. Compete aos Municípios:*

*...*

*VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.”*



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## SECRETARIA JURÍDICA

Em sintonia com o comando Constitucional acima transcrito, a Lei Orgânica Municipal dispõe que:

*“Art. 33. Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre as matérias de competência do Município, especialmente no que se refere ao seguinte:*

...  
XIV – ordenamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano.”

Observamos que a proposição também encontra respaldo no **Poder de Polícia**, cujo conceito legal está disposto no Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966), *in verbis*:

*“Art. 78. Considera-se poder de polícia atividade da administração pública que, limitando ou disciplinando direito, interesse ou liberdade, regula a prática de ato ou abstenção de fato, em razão de interesse público concernente à segurança, à higiene, à ordem, à disciplina da produção e do mercado, ao exercício de atividades econômicas dependentes de concessão ou autorização do Poder Público, à tranquilidade pública ou ao respeito à propriedade e aos direitos individuais ou coletivos”.*

Apesar do conceito legal supra, a doutrina tem construído diferentes definições para o Poder de Polícia.

Para **Maria Sylvia Zanella Di Pietro**<sup>1</sup> existe um confronto inevitável entre o interesse do particular que anseia por exercer seu direito sem limitação enquanto que o exercício deste direito jamais poderá violar o bem-estar coletivo, **devendo assim a Administração impor limites ao direito individual visando o interesse da coletividade.**

**Matheus de Carvalho**<sup>2</sup> acrescenta que o poder de polícia é uma prerrogativa da Administração Pública para efetivar o princípio da supremacia do interesse público sobre o privado quando o Estado acaba por restringir os direitos inerentes à propriedade.

<sup>1</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 19. Ed – São Paulo: Atlas, 2006.

<sup>2</sup> CARVALHO, Matheus. *Direito Administrativo: OAB 1ª e 2ª fases*. 3. Ed – Salvador: JusPodium, 2014



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## SECRETARIA JURÍDICA

Por sua vez, especialmente sobre o **Poder de Polícia das construções**, o mestre Hely Lopes Meirelles<sup>3</sup> nos ensina que:

*“A polícia das construções efetiva-se pelo controle técnico funcional da edificação particular, tendo em vista a exigência de segurança, higiene, e funcionalidade da obra segundo sua destinação e o ordenamento urbanístico da cidade, expresso nas normas de zoneamento, uso e ocupação do solo urbano. Tais regulamentos, sendo de natureza local, competem ao Município e se expressam no Código de Obras e nas normas urbanísticas de uso e ocupação do solo urbano”.*

Ex positis, **nada a opor sob o aspecto legal** da proposição.

É o parecer.

Sorocaba, 31 de outubro de 2023.

**ROBERTA DOS SANTOS VEIGA**  
PROCURADORA LEGISLATIVA

<sup>3</sup> Direito Municipal Brasileiro, 15ª edição, Malheiros Editores, São Paulo, 2006, p. 484 e 485.



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## COMISSÃO DE JUSTIÇA

Relator: Vereador Cristiano Anuniação dos Passos  
Substitutivo 01 ao PL 295/2023

Trata-se de Substitutivo ao PL, ambos de autoria do Nobre Vereador Fernando Alves Lisboa Dini, que "*Dispõe sobre a legalização de construções irregulares, revoga a Lei nº 12.866, de 7 de agosto de 2023 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 opinando pela **constitucionalidade** do Substitutivo.

Vem, agora, a esta Comissão de Justiça para ser apreciada.

Nota-se que o **Substitutivo 01 atualiza algumas disposições técnicas** do PL original, acrescentando dispositivos, cabendo aos parlamentares o mérito da questão.

Procedendo à análise da propositura, constatamos que assim como o PL original, encontra respaldo legal no poder de polícia (art. 78 da Lei 5.172/66), bem como na competência do município estatuída no art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal, e art. 33, inciso XIV, da Lei Orgânica Municipal, e promove a regular revogação expressa da Lei nº 12.866, de 2023, nos termos da melhor técnica-legislativa.

Por fim, observamos que a proposição complementa o Código de Obras do Município (Lei nº 1.437/66), sendo necessário para a sua aprovação o voto favorável da **maioria absoluta** dos membros da Câmara, nos termos do art. 40, § 2º, item '2' da LOM.

Por todo exposto, **nada a opor** ao Substitutivo 01 ao PL 295/2023.

S/C., 31 de outubro de 2023.

**CRISTIANO ANUNIAÇÃO DOS PASSOS**  
Relator

**JOÃO DONIZETI SILVESTRE**  
Membro



# 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 295/2023

Trata-se do Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei nº 295/2023, do Edil Fernando Alves Lisboa Dini, que dispõe sobre a legalização de construções irregulares, revoga a Lei nº 12.866, de 7 de agosto de 2023 e dá outras providências.

Considerando o Substitutivo 01 ao Projeto de Lei nº 295/2023, que versa sobre a legalização de construções irregulares e suas implicações econômicas, a Comissão de Economia de Sorocaba avaliou minuciosamente seus impactos e propõe o seguinte parecer:

O texto busca normatizar a regularização de edificações, dando destaque à estruturação tributária, que se faz por meio de taxas proporcionais ao tamanho das construções. Esse formato poderá gerar receitas incrementais ao município e, ao mesmo tempo, facilitar a regularização de inúmeras propriedades, fortalecendo a economia local.

Destacamos positivamente os seguintes pontos:

1. **Categorização tributária:** A definição de taxas baseadas na metragem total construída proporciona uma diferenciação adequada entre os diferentes tipos e tamanhos de propriedades, sendo uma medida justa e equilibrada.
2. **Incentivo à regularização:** O reconhecimento e a legalização de edificações irregulares podem estimular a formalização de diversas atividades, potencializando a geração de receitas e a atração de investimentos para Sorocaba.
3. **Clareza e transparência:** O texto detalha claramente as etapas e critérios para a legalização, trazendo transparência e previsibilidade para os cidadãos e para o mercado imobiliário.

Contudo, é relevante considerar:

- A necessidade de monitoramento constante dos impactos econômicos desta medida, para garantir que as taxas estabelecidas não sobrecarreguem excessivamente os cidadãos e desestimulem a regularização.
- Avaliação das previsões orçamentárias, garantindo que os recursos arrecadados sejam aplicados de maneira eficiente e em prol do desenvolvimento urbano sustentável da cidade.

Com base no exposto, a Comissão de Economia vê com bons olhos o Substitutivo 01 ao Projeto de Lei nº 295/2023 e é favorável à sua aprovação. No entanto, ressaltamos a importância de uma implementação acompanhada de análises periódicas para assegurar a efetividade e os benefícios econômicos desejados para o município de Sorocaba.

S/C., 31 de outubro de 2023

**JOÃO DONIZÉTI SILVESTRE**  
Presidente da Comissão

**CRISTIANO ANUNCIÇÃO DOS PASSOS**  
Membro

**CAIO DE OLIVEIRA EGÉA SILVEIRA**  
Membro



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## COMISSÃO DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS

**SOBRE: O Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei nº 295/2023**

Após análise minuciosa do Substitutivo 01 do Projeto de Lei nº 295/2023, a Comissão de Obras apresenta seu posicionamento a respeito das propostas contidas no referido documento.

O Substitutivo 01 é uma medida abrangente que visa regularizar construções irregulares, estabelecendo etapas e critérios claros para a legalização dessas estruturas em Sorocaba. Destacamos alguns pontos importantes:

1. **Definição de critérios técnicos:** O texto apresenta requisitos específicos que as edificações devem atender para sua legalização, o que pode contribuir para a melhoria da qualidade das construções na cidade.
2. **Tramitação e processos claros:** O projeto define etapas e documentação necessária de forma explícita, facilitando o entendimento e a execução do processo de regularização por parte dos proprietários e profissionais envolvidos.
3. **Considerações sobre infrações e penalidades:** As medidas para infrações intencionais visam garantir a responsabilidade e conformidade no processo de regularização.

No entanto, é crucial considerar:

- A necessidade de garantir que os critérios estabelecidos para a legalização não sejam excessivamente rígidos a ponto de inviabilizar a regularização para grande parte da população.
- A importância de assegurar que os procedimentos técnicos e burocráticos para a regularização sejam ágeis e eficientes, a fim de não criar obstáculos excessivos para os proprietários.
- A fiscalização eficaz para garantir o cumprimento das exigências estabelecidas e a prevenção de novas irregularidades no futuro.

Baseado no exposto, a Comissão de Obras reconhece a relevância do Substitutivo 01 ao Projeto de Lei nº 295/2023, porém recomenda uma revisão detalhada para garantir que as exigências não se tornem excessivamente onerosas para os cidadãos e para que o processo de legalização se dê de forma eficiente e acessível.

S/C., 31 de outubro de 2023

**FRANCISCO FRANCA DA SILVA**  
Presidente da Comissão

**ANTONIO CARLOS SILVANO JÚNIOR**  
Membro

**RODRIGO PIVETA BERNO**  
Membro



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## COMISSÃO DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**SOBRE: O Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei nº 295/2023**

Trata-se do Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei nº 295/2023, do Edil Fernando Alves Lisboa Dini, que dispõe sobre a legalização de construções irregulares, revoga a Lei nº 12.866, de 7 de agosto de 2023 e dá outras providências.

Após análise detalhada do Substitutivo 01 ao Projeto de Lei nº 295/2023, a Comissão de Habitação vem se posicionar a respeito das propostas apresentadas.

O referido substitutivo propõe medidas claras e estruturadas para a legalização de construções irregulares em Sorocaba, considerando diversos aspectos desde os técnicos até os tributários. Especificamente, valoriza-se o respeito às posturas municipais e ao Plano Diretor vigente, bem como a definição precisa das etapas de legalização e os critérios para concessão dos respectivos alvarás e certidões.

No tocante à habitação, é fundamental destacar:

- A preocupação com o ordenamento urbano, garantindo que construções concluídas, sejam elas residenciais ou não, estejam alinhadas às diretrizes de desenvolvimento da cidade.
- A implementação de critérios tributários baseados no tamanho da propriedade, o que pode impactar a acessibilidade à legalização para famílias de diferentes rendas.
- A vigência determinada da lei, que estabelece um prazo de 12 meses para sua validade, permitindo a revisão e adequação conforme a necessidade e evolução do cenário urbano-habitacional.

Com base no exposto, a Comissão de Habitação reconhece o esforço em buscar um equilíbrio entre a regularização das construções e o planejamento urbano. Recomendamos, contudo, que sejam realizados estudos complementares para entender os impactos reais desta legislação sobre a população de menor renda, garantindo que o processo de legalização seja, de fato, acessível e benéfico a todos os sorocabanos.

Por fim, somos favoráveis à aprovação do Substitutivo 01, desde que sejam consideradas possíveis revisões baseadas em estudos mais detalhados sobre sua aplicação e impactos.

S/C., 31 de outubro de 2023

**CAIO DE OLIVEIRA EGÊA SILVEIRA**  
Presidente da Comissão

**FABIO SIMOA MENDES DO CARMO LEITE**  
Membro

**LUIS SANTOS PEREIRA FILHO**  
Membro