



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE JUSTIÇA

RELATOR: Gervino Cláudio Gonçalves

PL 261/2024 – Emenda 2

Trata-se da Emenda 02 de autoria do Vereador João Donizeti Silvestre, ao projeto de lei de autoria do Nobre Edil Ítalo Moreira, que dispõe sobre a regulamentação de mercados expressos e minimercados em edifícios residenciais multifamiliares no município de Sorocaba, e dá outras providências.

De início, a proposição foi encaminhada ao Jurídico, que exarou parecer, item 5.2, opinando pela juridicidade do PL com base no poder de polícia das construções, com a ressalva de que houvesse a participação dos moradores afetados.

Veio, logo após, a esta **Comissão de Justiça** que, item 6.3, assinalou “**nada a opor**” com base no poder de polícia de construções, no interesse local e na iniciativa parlamentar concorrente.

Mais à frente, a Vereadora Tatiane Costa apresentou a Emenda 1, que aumentava a área máxima de 60m² para 85m², esta Comissão de Justiça, esta Comissão de Justiça consignou, tendo sido a Emenda subscrita por pelo menos 1/3 dos membros da Câmara, “nada a opor” ao seu teor cabendo aos Senhores Parlamentares a deliberação sobre o mérito político da decisão.

Irresignado com o parecer favorável à Emenda 1, o Vereador autor enviou a esta Comissão de Justiça o **Ofício Legislativo 35/2025** no qual, além da questão referente ao horário da reunião, elencou razões para rejeição à Emenda e ao parecer favorável desta Comissão de Justiça, de modo que, esta **CJ rejeitou os argumentos**, com base no parecer item 4.2 acerca do OFLEG 35, defendendo o entendimento adotado no parecer ao PL original e à Emenda 01.

Vem agora, para análise, a **Emenda 2**, que dispõe sobre:

- a) **Supressão do inciso III do Art. 3º do PL 261/2024**, que prevê que a instalação de minimercados e mercados expressos em edifícios residenciais devem, além de outros requisitos, ter licenciamento específico junto à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (SEPLAN), atendendo à classificação CSI-1, conforme previsto no Art. 104 da Lei nº 11.022, de 2014, antigo Plano Diretor.
- b) **Alteração da redação do Art. 4º**, com duas condicionantes: que a instalação dos mercados expressos ou minimercados nos edifícios residenciais sejam apenas a) em área comum b) não seja em área pública.

Quanto à supressão visada, da necessidade de licenciamento específico junto à SEPLAN, afirmamos que esta deveria ser uma questão de mérito de modo que, nada haveria a opor a Emenda no tocante à pleiteada supressão. No entanto, **há objeção quanto à justificativa** da supressão uma vez que o Nobre Edil afirma que a aludida supressão seria em face **da classificação de uso (CSI-1)** não existir mais na administração pública.

No entanto, em analogia com a teoria dos motivos determinantes mais utilizada em direito administrativo, nas palavras de Rafael Carvalho Rezende de Oliveira, em seu livro “Curso de Direito Administrativo, 2017, fl. 420:





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

A motivação representa um instrumento fundamental para a ampliação e a efetividade do controle externo do ato, especialmente aquele exercido pelo Judiciário por meio da **teoria dos motivos determinantes**. De acordo com essa teoria, a **validade do ato administrativo depende da correspondência entre os motivos nele expostos e a existência concreta dos fatos que ensejaram a sua edição**. Mesmo naquelas situações excepcionais em que a lei não exige a motivação (exteriorização dos motivos), caso o agente exponha os motivos do ato, a validade da medida dependerá da citada correspondência com a realidade.

Assim, não está amparado de razão o Nobre Edil quando menciona que a classificação, que fundamentaria a revogação do inciso III do Art. 3º, não é mais utilizada. Observamos que **a sigla CSI-1**, constante do Art. 104, V, “a” do antigo Plano Diretor, Lei Municipal nº 11.022, de 2014, **realmente não é mais mencionada no Atual Plano Diretor**, Lei Municipal nº 13.023, de 2025. No entanto, cabe ressaltar que a classificação a ela subjacente **ainda remanesce**, senão, vejamos.

O Art. 104, V do Plano Diretor anterior previa a classificação “Usos Comerciais, de Serviços e Industriais de Pequeno Porte – CSI”. E suas três alíneas desdobram as CSI em:

- 1) CSI-1 - Estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias e instituições não enquadrados nas categorias PGT, GRN ou GRD - **que a justificativa ao projeto ora sob análise afirmou não mais ser utilizada;**
- 2) CSI-2 - Estabelecimentos com usos que não sejam poluentes, perigosos, incômodos ou nocivos à vizinhança
- 3) CSI-3 - Escritórios de contatos, virtuais e de trabalho pessoal, sem atendimento específico no local

Confrontando com o **inciso V do Art. 117 do atual Plano Diretor**, verificamos que a classificação de uso de “estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias e instituições não enquadradas nas categorias PGT, GRN ou GRD ainda é expressamente utilizada. Houve apenas a supressão das subcategorias e siglas CSI-1, CSI-2 e CSI-3, conforme podemos ver pela redação do dispositivo do atual Plano Diretor:

V - Usos Comerciais, de Serviços e Industriais de Pequeno Porte – CSI, **compreendendo estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias e instituições não enquadrados nas categorias PGT, GRN ou GRD;**

Como vemos, houve a supressão das siglas CSI-1, CSI-2 e CSI-3, mas as classificações a elas subjacentes foram incorporadas pelo inciso V, principalmente o texto da classificação CSI-1 que, era uma alínea no PD anterior, mas passou a constar expressamente do inciso V.

Assim, opinamos pela **antijuridicidade da supressão ao inciso III do Art. 3º** devido a não correspondência do alegado pela sua justificativa com a redação do atual Plano Diretor.

Quanto aos dois condicionantes (somente em área comum e nunca em área pública) **adicionados ao Art. 4º a única objeção é em termos de técnica legislativa** uma



Autenticar documento em <https://sorocaba.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador 380039003500330037003A00540052004100, Documento assinado digitalmente
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

vez que o inciso III do Art. 11 da Lei Complementar Federal nº 95, de 1998, preconiza o imperativo de ordem lógica para a edição de atos normativos. Assim, a adição pleiteada ao Art. 4º, mais voltado aos requisitos materiais (saúde, segurança, eletricidade, adequação estrutural, elétrica e ambiental, uso e ocupação de solo) estaria afeta ao Art. 2º que relaciona as diretrizes para a instalação dos estabelecimentos.

Portanto, em relação a **Emenda 2, concluímos pela ilegalidade da supressão do inciso III do Art. 3º** pela não correspondência de sua justificativa com o Art. 117 do Plano Diretor atual e a **ilegalidade da adição ao Art. 4º** pela não observância da ordem lógica preconizada pelo inciso III do Art. 11 da Lei Complementar Federal nº 95, de 1998.

S/C., 17 de junho de 2025.

GERVINO CLÁUDIO GONÇALVES
Presidente-Relator

CRISTIANO ANUNCIAÇÃO DOS PASSOS
Membro



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 380039003500330037003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **Gervino Cláudio Gonçalves** em 26/06/2025 10:04

Checksum: **DD69D5D8385B21E24AF56533A8429FEB74B998F65B534C27CB1B0C4D1A807147**

Assinado eletronicamente por **Cristiano Anunciação dos Passos** em 27/06/2025 10:00

Checksum: **368B514A1BD4FF7EFDA6B498FDBD2A3739ECADB744AA3E3B891F5A9E3C0FC853**

