



COMISSÃO DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Relator: Caio de Oliveira Egea Silveira

SOBRE: PL nº 91/2026.

Trata-se do Projeto de Lei Ordinária nº 91/2026, de autoria do Executivo, que dispõe sobre a regularização do alinhamento de vias e logradouros públicos em loteamentos e desmembramentos antigos e consolidados, no Município de Sorocaba e dá outras providências.

No âmbito da Comissão de Habitação, o Projeto de Lei que dispõe sobre a regularização do alinhamento de vias e logradouros públicos em loteamentos e desmembramentos antigos e consolidados no Município de Sorocaba revela-se juridicamente pertinente e socialmente relevante, especialmente por enfrentar situações consolidadas que impactam diretamente o direito à moradia e a regularização urbanística de ocupações já estabelecidas.

A proposta parte de um diagnóstico fático recorrente em núcleos urbanos antigos, nos quais a execução do sistema viário ocorreu de forma divergente em relação aos projetos originalmente aprovados, gerando entraves à regularização de edificações, à aprovação de novos projetos e à própria segurança jurídica dos ocupantes. Tal realidade, à luz da Lei nº 6.766 de 1979, acaba por impedir a regularização de imóveis e o adequado ordenamento urbano, uma vez que as áreas destinadas ao sistema viário, ainda que não correspondam à realidade fática, permanecem juridicamente vinculadas ao domínio público conforme o projeto registrado.

Sob a ótica desta Comissão, a medida proposta apresenta forte aderência ao princípio da função social da propriedade, consagrado no art. 5º, XXIII, e no art. 182 da Constituição Federal, ao reconhecer a realidade urbana consolidada e permitir sua adequação normativa, viabilizando a regularização de moradias e edificações que, até então, permaneciam em situação de irregularidade não por ilegalidade originária do ocupante, mas por distorções históricas na execução do parcelamento do solo. Ao estabelecer a presunção de legitimidade do alinhamento viário efetivamente implantado em loteamentos consolidados há mais de 20 anos, o projeto promove solução pragmática e juridicamente razoável para compatibilizar o mundo fático com o ordenamento jurídico.





No campo habitacional, destaca-se ainda a previsão contida no art. 2º, que autoriza a regularização de imóveis de interesse social implantados em áreas denominadas “áreas de gola”, desde que observados critérios objetivos e marco temporal definido. Tal dispositivo possui inequívoco caráter social, ao permitir a manutenção e regularização administrativa de edificações destinadas à moradia popular, pequenos comércios locais e templos religiosos, reconhecendo a realidade de ocupações consolidadas e evitando a perpetuação de insegurança jurídica para famílias que dependem desses imóveis para sua subsistência e dignidade.

Importa ressaltar que a proposta não implica outorga automática de propriedade, mas sim regularização administrativa das edificações perante o Município, o que preserva o equilíbrio entre o interesse público urbanístico e a necessidade de garantir condições mínimas de habitabilidade e integração dessas áreas ao tecido urbano formal. Tal abordagem está em consonância com diretrizes contemporâneas do direito urbanístico, que privilegiam soluções de regularização fundiária e urbanística em detrimento de medidas meramente repressivas ou excludentes.

Ademais, ao possibilitar a regularização e aprovação de projetos em áreas atualmente travadas por incongruências entre planta e realidade, o projeto contribui para a melhoria das condições habitacionais, permitindo acesso a serviços públicos, infraestrutura urbana e segurança jurídica para os ocupantes, fatores diretamente relacionados à política habitacional e à promoção do direito à moradia digna.

Dessa forma, no âmbito de competência da Comissão de Habitação, verifica-se que a proposição atende ao interesse público, promove a inclusão urbanística, fortalece a função social da propriedade e contribui para a regularização de situações consolidadas que impactam diretamente a população, especialmente a de menor renda.

Ante o exposto, o parecer da Comissão de Habitação é favorável ao Projeto de Lei.





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO



S/C, 31 de março de 2026.

CAIO DE OLIVEIRA EGEA SILVEIRA

Presidente

FABIO SIMOA MENDES DO CARMO LEITE

Membro

GERVINO CLÁUDIO GONÇALVES

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 3100310036003600340034003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **Gervino Cláudio Gonçalves** em 31/03/2026 12:18

Checksum: **4A47A11C26EADFB453F2C100B93DDFA7568033417E9F76416805E18C35A25156**

Assinado eletronicamente por **Fábio Simoa Mendes Do Carmo Leite** em 31/03/2026 12:26

Checksum: **3CE4B9E5C21C2C666816991107C6833B3DC56D861A44316483DC0BE41DE011A8**

Assinado eletronicamente por **Caio de Oliveira Egea Silveira** em 31/03/2026 12:39

Checksum: **1B404E33E2ACD84168F247C08892517D90B146AC6DFBD9B9D22A210DF9F797F0**

