



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº ___/2026.

Dispõe sobre critérios para o reconhecimento urbanístico de vielas e logradouros consolidados como frente oficial de imóveis, estabelece marco temporal para regularização e análise de parcelamento do solo em áreas urbanas antigas e consolidadas, no Município de Sorocaba, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA decreta:

Art. 1º Esta Lei estabelece critérios para o reconhecimento urbanístico de vielas, passagens, servidões de fato incorporadas à malha urbana e demais logradouros públicos ou de uso público consolidados, para fins de regularização administrativa, aprovação edilícia, análise de parcelamento do solo e emissão de atos urbanísticos correlatos, no Município de Sorocaba.

Art. 2º Para os fins desta Lei, considera-se logradouro consolidado a via, passagem, acesso ou via implantada de fato e integrada à dinâmica urbana local, cuja existência material e utilização habitual estejam comprovadas por, no mínimo:

- I - ocupação urbana consolidada há mais de 20 anos;
- II - presença de edificações antigas e permanentes;
- III - prestação regular, individualizada ou coletiva, de serviços públicos essenciais;





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

IV - cadastramento tributário, predial, territorial, comercial, sanitário ou de infraestrutura urbana, ainda que superveniente;

V - inexistência de destinação pública incompatível com a permanência da situação consolidada.

§ 1º A consolidação poderá ser demonstrada por documentos públicos ou privados idôneos, inclusive carnês de IPTU, contas de água, esgoto e energia elétrica, certidões, cadastros municipais, fotografias, levantamentos técnicos, registros cartorários, processos administrativos pretéritos e outros elementos equivalentes.

§ 2º A denominação formal do acesso como “viela”, “travessa”, “passagem”, “servidão” ou equivalente não impede, por si só, o reconhecimento de sua função urbanística como frente oficial de imóvel, quando a realidade consolidada demonstrar utilização urbana estável e compatível.

Art. 3º Considera-se configurado o marco temporal de consolidação urbanística quando a situação de fato estiver implantada:

I - há mais de 20 anos, para fins de presunção favorável de alinhamento e reconhecimento urbanístico do acesso; ou

II - até 22 de dezembro de 2016, quando se tratar de situação consolidada passível de regularização por interesse social, inclusive pequenos comércios locais e moradias consolidadas, desde que não haja risco à segurança, à salubridade, ao meio ambiente ou ao sistema viário essencial.

Art. 4º Os imóveis com acesso por logradouro consolidado poderão ser objeto de reanálise administrativa para fins de parcelamento do solo, desdobro, desmembramento, regularização edilícia, aprovação de projetos, numeração oficial, cadastramento e emissão de certidões urbanísticas, desde que atendidos, cumulativamente, os seguintes requisitos:





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

I - compatibilidade com o zoneamento e com a disciplina urbanística da área;

II - inexistência de risco geotécnico, estrutural, sanitário ou ambiental insanável;

III - inexistência de impedimento decorrente de área de preservação permanente, faixa não edificável, servidão administrativa essencial ou equipamento público incompatível;

IV - demonstração de acesso consolidado apto à utilização ordinária dos imóveis;

V - inexistência de prejuízo relevante ao sistema viário, à circulação local, à drenagem urbana ou à segurança pública;

VI - atendimento, quando cabível, das dimensões, recuos, testadas, áreas mínimas ou medidas compensatórias admitidas na legislação urbanística aplicável.

§ 1º O reconhecimento previsto nesta Lei não gera regularização automática, nem afasta a necessidade de análise técnica individualizada do caso concreto.

§ 2º A Administração Pública deverá considerar, na motivação de seus atos, a realidade urbanística consolidada, os documentos apresentados, os precedentes administrativos existentes na mesma via ou logradouro e os princípios da isonomia, da razoabilidade, da segurança jurídica e da função social da cidade e da propriedade.

§ 3º A existência de imóveis vizinhos já cadastrados, tributados, servidos por infraestrutura pública ou anteriormente regularizados no mesmo logradouro





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

constitui elemento relevante de prova da consolidação urbanística, sem prejuízo da análise técnica específica.

Art. 5º Para os fins desta Lei, o Poder Executivo poderá reconhecer como frente oficial urbanística o acesso consolidado por viela ou logradouro equivalente quando ficar demonstrado que:

I - o local integra de fato a malha urbana;

II - há utilização contínua por moradores, prestadores de serviço, concessionárias ou serviços públicos;

III - a situação consolidada se estabilizou no tempo sem oposição administrativa eficaz capaz de revertê-la;

IV - a manutenção da negativa administrativa, diante da consolidação comprovada, produziria tratamento desigual em relação a casos equivalentes já reconhecidos pelo próprio Município.

Art. 6º A aplicação desta Lei observará, no que couber, os seguintes critérios de interesse público:

I - prevalência da realidade urbanística consolidada sobre divergências meramente formais entre planta antiga e situação implantada, quando ausente prejuízo ao interesse público primário;

II - proteção da confiança legítima do administrado;

III - vedação ao tratamento arbitrariamente desigual entre situações equivalentes;

IV - estímulo à regularização responsável, sem anistia a riscos graves, fraude, ocupações recentes oportunistas ou supressão de áreas públicas indispensáveis.





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 7º Não serão passíveis de reconhecimento ou regularização com fundamento nesta Lei:

I - ocupações recentes constituídas com objetivo de fraudar a legislação urbanística;

II - situações que impliquem comprometimento da segurança, da mobilidade, da drenagem, da salubridade ou do meio ambiente;

III - áreas indispensáveis à ampliação do sistema viário ou à implantação de melhoramento público tecnicamente demonstrado;

IV - hipóteses em que a ocupação inviabilize equipamento público, área verde protegida, faixa sanitária, faixa de drenagem ou outra limitação de ordem pública legalmente qualificada.

Art. 8º O interessado poderá instruir o pedido administrativo com:

I - requerimento fundamentado;

II - levantamento planialtimétrico, croqui ou planta simplificada do local;

III - fotos atuais;

IV - documentos de posse, domínio ou compromisso relativo ao imóvel, quando houver;

V - carnê de IPTU, contas de consumo, certidões, protocolos, processos anteriores ou outros documentos aptos a demonstrar a consolidação;

VI - laudo ou relatório técnico, quando exigido pela Administração.

Art. 9º Nos pedidos formulados com fundamento nesta Lei, a Administração poderá determinar vistoria in loco, devendo a decisão final enfrentar expressamente:





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

- I - o marco temporal alegado;
- II - a existência ou não de consolidação urbana;
- III - a compatibilidade com o interesse público;
- IV - a existência de precedentes administrativos na mesma via ou entorno;
- V - os motivos concretos para deferimento, deferimento com condicionantes ou indeferimento.

Art. 10. O reconhecimento urbanístico previsto nesta Lei:

- I - não implica, por si só, transferência de propriedade;
- II - não afasta direitos de terceiros;
- III - não substitui regularização registrária quando legalmente exigível;
- IV - não dispensa o cumprimento das normas ambientais, sanitárias, edilícias e de segurança aplicáveis.

Art. 11. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que couber.

Art. 12. As despesas com a execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sorocaba, 16 de abril de 2026

ÍTALO MOREIRA

VEREADOR





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

JUSTIFICATIVA

Submetemos à apreciação desta Casa o presente Projeto de Lei, que busca enfrentar um problema urbano antigo, concreto e reiterado em Sorocaba: a divergência entre o traçado formal de loteamentos e desmembramentos antigos e a realidade física efetivamente consolidada ao longo do tempo, especialmente em áreas servidas por vielas, passagens e acessos urbanos estabilizados.

Em diversos pontos do Município, a cidade real se desenvolveu de maneira distinta da planta originária. Em muitos desses locais, consolidaram-se moradias, pequenos comércios, ligações de água, esgoto e energia elétrica, numeração, tributação e rotinas ordinárias de prestação de serviços públicos. Ainda assim, a ausência de tratamento legal específico para essa consolidação continua produzindo bloqueios administrativos, insegurança jurídica e decisões contraditórias, inclusive entre imóveis situados na mesma via.

Essa realidade não é teórica. Ela decorre de fenômeno urbano reconhecido pelo próprio Poder Público. O Projeto de Lei do Executivo que atualmente tramita na Câmara sob o nº 91/2026 foi apresentado exatamente para sanar “divergências históricas” entre o sistema viário projetado e a situação efetivamente implantada, admitindo a presunção de que o alinhamento atual possa corresponder ao sistema viário correto em loteamentos e desmembramentos antigos e consolidados. Esse projeto adota, como regra, a consolidação superior a 20 anos e faculta regularização em hipóteses de interesse social até 22/12/2016.

Do mesmo modo, Sorocaba já convive com legislação local voltada à regularização de desconformidades urbanísticas em edificações, a exemplo da Lei nº 12.927/2023, que permitiu a legalização de construções irregulares em determinadas hipóteses. Embora essa lei não trate do núcleo específico deste projeto, ela demonstra opção legislativa local legítima por soluções de





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

regularização responsável, com preservação do interesse público, do zoneamento e da segurança urbanística.

A presente proposta avança sobre ponto ainda sensível: o reconhecimento urbanístico de viela consolidada como frente oficial de imóvel, para fins de reanálise administrativa, regularização e eventual análise de parcelamento do solo. O objetivo não é autorizar regularização automática, nem anistiar ocupações irregulares recentes, muito menos suprimir áreas públicas indispensáveis. Ao contrário, o texto foi construído com filtros expressos: compatibilidade com o zoneamento, inexistência de risco ambiental ou estrutural, preservação do sistema viário essencial, vedação a fraude e exigência de decisão técnica motivada.

Sob o ângulo constitucional, a matéria se insere no âmbito do interesse local e da política de desenvolvimento urbano do Município, compatível com a competência municipal para ordenar o uso, o parcelamento e a ocupação do solo urbano. O projeto não cria cargos, não altera estrutura administrativa, não impõe aumento certo de despesa incompatível, nem invade reserva típica de iniciativa do Chefe do Executivo. Cuida-se de norma geral e abstrata de direito urbanístico local, fixando critérios materiais para a atuação administrativa, o que, em tese, é matéria legível pela Câmara Municipal.

Também se procurou respeitar a repartição de funções entre Legislativo e Executivo. Por isso, o texto não substitui a análise técnica concreta do EXECUTIVO, não concede regularização automática e preserva o poder-dever do Executivo de vistoriar, exigir documentos, aplicar condicionantes e indeferir hipóteses incompatíveis com o interesse público. O que a proposta faz é impedir que a Administração ignore a realidade urbana consolidada e os próprios precedentes administrativos quando examinar casos equivalentes.





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

A noção de marco temporal foi adotada por prudência e coerência com o debate já instalado no Município. O critério de mais de 20 anos dialoga diretamente com o texto do PLO 91/2026, enquanto a referência a 22 de dezembro de 2016 acompanha a lógica de regularização social prevista naquela proposição para situações consolidadas, como pequenos comércios locais e moradias antigas. Isso aumenta a harmonia sistêmica da proposta e reduz o risco de conflito interpretativo futuro.

O projeto prestigia, ainda, valores administrativos essenciais. O primeiro deles é a segurança jurídica. Não parece razoável que o Poder Público, depois de admitir por anos a ocupação consolidada, cadastrar imóveis, cobrar tributos, reconhecer economias autônomas e permitir a instalação de serviços essenciais, venha a tratar a realidade urbana consolidada como se ela fosse juridicamente invisível. O segundo valor é a isonomia. Situações equivalentes, sobretudo na mesma via ou no mesmo logradouro, não podem receber tratamentos radicalmente opostos sem motivação técnica concreta e específica. O terceiro é a função social da cidade e da propriedade, que exige soluções proporcionais para problemas urbanos antigos, especialmente quando a reversão material da situação se tornou inviável ou socialmente desaconselhável.

Há, ainda, forte razão de eficiência administrativa. A ausência de critério legal objetivo alimenta litígios, retrabalho técnico, sensação de arbitrariedade, judicialização e acúmulo de processos sem solução definitiva. Ao estabelecer parâmetros claros de prova, marco temporal, filtros de interesse público e exigência de motivação individualizada, a proposta contribui para decisões mais estáveis, auditáveis e coerentes.

Importa sublinhar que esta proposição não conflita frontalmente com a Lei nº 12.927/2023, pois essa lei trata de legalização edilícia; nem reproduz integralmente o PLO 91/2026, que se volta ao alinhamento viário geral e às áreas





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

de gola. Aqui, o foco recai no reflexo desse alinhamento para o reconhecimento da frente oficial urbanística e para a reanálise do parcelamento do solo em vielas e acessos consolidados, tema que merece disciplina clara e específica.

De toda sorte, a existência do PLO 91/2026 recomenda, do ponto de vista político-legislativo, diálogo institucional para eventual compatibilização de textos, inclusive por meio de emenda, substitutivo ou tramitação coordenada. Esse dado, longe de fragilizar a presente iniciativa, reforça a atualidade e a urgência do problema urbano que se pretende enfrentar.

Por essas razões, entendemos que o projeto apresenta base jurídica defensável, coerência com o ordenamento local, utilidade pública evidente e técnica legislativa apta a subsidiar parecer favorável do Plenário.

Sorocaba, 16 de abril de 2026.

ÍTALO MOREIRA

VEREADOR



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 3300320034003600360034003A005000

Assinado eletronicamente por Ítalo Gabriel Moreira em 22/04/2026 10:41

Checksum: AFB100366337C53F298E65E12BB9BB86B9A5D13B9AB1D62999621293B760D335

