



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

EXMO. SR. PRESIDENTE

PL 11/2025

A autoria da presente Proposição é do Nobre Vereador Ítalo Gabriel Moreira.

Trata-se de Projeto de Lei que “*Dispõe sobre a preservação da classificação de zonas residenciais de baixa densidade no bairro Jardim Pagliato vedando usos multifamiliares e dá outras providências*”.

Destaca-se que este Projeto de Lei, nos moldes propostos, não encontra respaldo em nosso ordenamento, com base nos fundamentos a seguir:

Este PL visa estabelecer a vedação de ocupações multifamiliares no referido bairro, buscando preservar a essência residencial unifamiliar que caracteriza a região e garantir o desenvolvimento equilibrado e sustentável, vejamos:

Art. 1º - Fica estabelecido que a área compreendida pelo bairro Jardim Pagliato será integralmente classificada como destinada exclusivamente a edificações residenciais unifamiliares, vedando a construção de edificações multifamiliares.

Art. 2º - Este projeto está embasado no princípio constitucional do planejamento territorial, conforme artigo 182 da Constituição Federal, promovendo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia da qualidade de vida de seus habitantes.

Art. 3º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 4º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

No **aspecto formal, não se vislumbra afronta à Separação de Poderes, nem imposição de qualquer medida administrativa concreta apta a violar a Reserva de Administração, ou mesmo matéria de iniciativa reservada do Chefe do Executivo,** estando de acordo com o Tema nº 917, de Repercussão Geral, do E. Supremo Tribunal Federal.

Diz-se isto, pois **matérias urbanísticas não constam do rol de matérias legislativas, e competências administrativas, de iniciativa reservada,** conforme o art. 61, § 1º, c/c art. 84, da Constituição Federal, e simetricamente art. 38, c/c art. 61 da Lei Orgânica Municipal. Em recente julgado, o Órgão Especial do Tribunal de Justiça de SP assim entendeu:





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – Pleito visando a declaração de inconstitucionalidade do artigo 2º, da Lei Complementar Municipal nº 192, de 29 de agosto de 2.016, de iniciativa parlamentar, que acrescentou o artigo 73-A e parágrafo único à Lei Complementar nº 156/2013, o qual alterou o Plano Diretor de forma casuística e pontual ao equiparar as microrregiões de fato àquelas já instituídas no Município, com a dispensa dos requisitos para sua constituição - **Vício de iniciativa – Ausência - Competência concorrente para a iniciativa de projetos de lei versando sobre regras gerais e abstratas de zoneamento, uso e ocupação do solo urbano** - Falta de participação popular — Ato normativo que acabou por alterar o Plano Diretor sem a existência de Planejamento Prévio, Estudos Técnicos e Participação Popular - Afronta ao artigo 180, incisos II e V, da Constituição Estadual – Inconstitucionalidade declarada - Ação julgada procedente. [SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de SP. Órgão Especial. Adin nº 2020787-55-2019.8.26.0000. Rel. Des. Salles Rossi. Julgado em 12 de junho de 2019]

Ainda no aspecto formal, de modo geral, o PL observa a competência municipal para tratar de assuntos de interesse local, suplementando as normas federais e estaduais vigentes, especialmente na seara urbanística, acerca do adequado ordenamento territorial, o que está de acordo com o art. 30, I, II e VIII, da Constituição Federal.

No **aspecto material**, cabe destacar que o Poder de Polícia Administrativa admite a regulação das construções em prol da segurança e da saúde da coletividade, o que admite a intervenção compulsória do Poder Público. Prevê o art. 78, do Código Tributário Nacional:

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 abstração de fato, em razão de interesse público concernente à segurança, à higiene, à ordem, aos costumes, 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 e coletivos.

Sobre o poder de polícia das construções, discorre Hely Lopes Meirelles:

A polícia das construções efetiva-se pelo **controle técnico funcional da edificação particular, tendo em vista as exigências de segurança, higiene e funcionalidade da obra** segundo sua destinação e ordenamento urbanístico da cidade, expresso nas normas de zoneamento, uso e ocupação do solo urbano. [...]

O fundamento legal da polícia das construções está no art. 1.299 do CC, que, ao dispor sobre o direito de construir, condicionou-o ao respeito ao direito dos vizinhos e à observância dos regulamentos administrativos. [...] A edificação particular, principalmente a residência, unifamiliar ou coletiva, é o componente primordial da cidade que maior influência exerce na existência do indivíduo e na vida da comunidade. Com tais interferências, **não poderia a construção ficar isenta de controle do Poder Público, pelos males que adviriam do exercício incondicionado do direito de construir no aglomeramento urbano. Daí por que toda construção urbana, e em especial a**





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

edificação, sujeita-se ao policiamento administrativo da entidade estatal competente para sua regulamentação e controle, que é, por natureza, o Município.

Contudo, em que pese a viabilidade formal e material da proposta, cabe destacar que muito recentemente foi aprovado o **novo Plano Diretor do Município de Sorocaba**, pela **Lei 13.123, de 10 de janeiro de 2025**, sendo que, no inciso XV, do § 2º, do art. 163, **há previsão expressa de que o Jardim Pagliato será classificado como ZR2**, sendo que, nos termos do art. 23 do novo Plano Diretor, é admitido o uso residencial de média densidade, com adoção de padrões variados de edificações térreas ou verticalizadas:

Lei nº 13.123, de 10 de janeiro de 2025.

(Dispõe sobre a revisão do plano diretor de desenvolvimento físico territorial sustentável do Município de Sorocaba e dá outras providências).

Art. 23. Nas **Zonas Residenciais 2 - ZR2**, que inclui em sua maior parte bairros já consolidados e utilizados preferencialmente por uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

- I - estimular o **uso residencial de média densidade**;
- II - permitir **usos não residenciais**, desde que causem poucos incômodos para a população residente;
- III - fixar índices urbanísticos que permitam a adoção de **padrões variados de edificações com soluções térreas ou verticalizadas**.

Art. 163. Os Mapas: MP 01 - Macrozoneamento Ambiental, MP 02 - Zoneamento Municipal Proposto e MP 03 - Sistema Viário Principal Proposto, constantes do anexo integram esta Lei.

[...]

§ 2º O MP 02 – Zoneamento Municipal Proposto, segue nos termos do anexo mapa 2, com as seguintes alterações:

[...]

XV - **o bairro Jardim Pagliato será classificado integralmente como ZR2** dentro do perímetro das ruas: Sai da João Wagner Wey descendo a rua Vitória Sacker Reze até a rua José Marchi, vira na rua José Marchi a direita e segue até a rua Lituânia, vira na rua Lituânia a direita e sobe a Lituânia até a rua Comendador Abílio Soares, vira na rua Comendador Abílio Soares à esquerda e segue pela Comendador Abílio Soares até a rua Deputado Ranieri Mazilli, vira à direita na Rua Deputado Ranieri Mazilli e segue até a João Wagner Wey vira na João Wagner Wey à direita e vai até a rua Vitória Sacker Reze fechando o perímetro classificado como ZR2;

Deste modo, considerando que existe ato normativo recém aprovado, em prol da melhor técnica-legislativa da Lei Complementar Nacional nº 95, de 1998, que recomenda a revogação expressa de normas, **faz-se necessária a alteração expressa do disposto no art. 163, § 2º, XV, da Lei 13.123, de 2025 (Novo Plano Diretor do Município de Sorocaba)**, cabendo aos parlamentares o mérito político da questão.





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Por último, destaca-se que a eventual aprovação desta proposição dependerá do voto favorável da **2/3 (dois terços) dos membros da Câmara**, conforme o art. 164, I, “b”, do Regimento Interno da Câmara e art. 40, § 3º, ‘1’, “b”, da Lei Orgânica.

Deste modo, conclui-se pela **ilegalidade, considerando a atual permissão do Novo Plano Diretor** (Arts. 23 e 163, § 2º, XV, da Lei 13.123, de 2025), o que demandaria alteração expressa.

Sorocaba, 04 de fevereiro de 2025.

LUCAS DALMAZO DOMINGUES
Diretor de Divisão de Assuntos Jurídicos



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 370033003600370030003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **LUCAS DALMAZO DOMINGUES** em **04/02/2025 14:24**

Checksum: **D3BD95D1FA413C5E21AD8B184ACE6D45B035E9E8EC545F7868AB800276AE6F5A**

