



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

EXMO. SR. PRESIDENTE

PL 134/2024

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

Trata-se de Projeto de Lei que “*Dispensa de Habite-se para Imóveis Construídos Há Mais de 50 Anos no Município de Sorocaba*”.

**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 dispensa da exigência de apresentação do certificado de “Habite-se” para imóveis construídos há mais de 50 anos no município, buscando facilitar a regularização fundiária e o reconhecimento formal da propriedade de imóveis antigos, construídos em períodos nos quais as normas urbanísticas e de construção eram distintas das atuais, vejamos:

Art. 1º Fica dispensada a exigência de apresentação do certificado de conclusão de obra, conhecido como “Habite-se”, para todos os imóveis residenciais e comerciais construídos há mais de 50 anos no município de Sorocaba, para fins de registro, regularização fundiária e qualquer outro procedimento administrativo municipal.

Parágrafo único. A dispensa prevista neste artigo aplica-se igualmente aos processos de transmissão de propriedade, averbações e registros imobiliários.

Art. 2º Para os fins desta Lei, considera-se como data da construção do imóvel aquela comprovada por meio de qualquer documento idôneo, incluindo, mas não se limitando a:

I - Registros em cartórios de notas;

II - registros em cartórios de registro de imóveis;

III - fotos históricas;

IV - declarações de autoridades públicas ou religiosas que atestem a antiguidade do imóvel;

V - qualquer outro documento que, a critério da autoridade competente, comprove a data de construção do imóvel.

Art. 3º A dispensa do “Habite-se”, conforme estabelecido nesta Lei, não exime o proprietário ou possuidor do imóvel da responsabilidade de manter as condições de segurança, salubridade e habitabilidade, devendo atender às normas técnicas e legislação aplicável à conservação e manutenção predial.

§1º O município de Sorocaba, por meio de seus órgãos competentes, poderá realizar inspeções periódicas para assegurar o cumprimento das condições de segurança, salubridade e habitabilidade dos imóveis dispensados da apresentação do “Habite-se” nos termos desta Lei.





# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

§2º Em caso de descumprimento das condições estabelecidas no caput deste artigo, o proprietário ou possuidor do imóvel estará sujeito às penalidades previstas na legislação municipal, sem prejuízo das demais sanções legais.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

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.

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.

Especificamente 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**





# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

de construir no aglomeramento urbano. Daí por que toda construção urbana, e em especial a edificação, sujeita-se ao policiamento administrativo da entidade estatal competente para sua regulamentação e controle, que é, por natureza, o Município.

Sendo assim, têm-se que **o PL promove flexibilização irrestrita**, em imóveis que teoricamente seriam os mais suscetíveis de danos estruturais, razão pela qual, **não se mostra razoável ou proporcional flexibilizar a exigência de habite-se**, ainda mais porque tal fato poderia, **numa eventual demanda reparatória cível, no caso de acidentes estruturais, vir também ser demandado o Município, pela omissão na fiscalização das construções.**

Especificamente em controle concentrado de constitucionalidade, o Tribunal de Justiça de SP já reconheceu a inconstitucionalidade, de Leis Municipais que tratavam de flexibilização de habite-se, enfraquecendo o poder de polícia administrativa de construções, em dissonância ao previsto nas legislações federais e estaduais de matéria urbanística:

ACÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – LEI COMPLEMENTAR Nº 931, DE 10 DE JANEIRO DE 2022, DO MUNICÍPIO DE MARÍLIA/SP, QUE 'MODIFICA A LEI COMPLEMENTAR Nº 42/1992 – CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO, PERMITINDO A LIBERAÇÃO DE HABITE-SE PROVISÓRIO, ATÉ O FORNECIMENTO DO AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS – AVCB. INCLUI §5º NO ART. 38 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 13/1992 – CÓDIGO DE POSTURAS DO MUNICÍPIO. DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.' – ALEGADO VÍCIO DE INICIATIVA PARLAMENTAR – NÃO OCORRÊNCIA – MATÉRIA QUE NÃO TRATA DA ESTRUTURA/ATRIBUIÇÃO DE ÓRGÃOS DO EXECUTIVO, OU DISPÕE SOBRE O REGIME JURÍDICO DOS SERVIDORES PÚBLICOS – TEMA 917 DE REPERCUSSÃO GERAL DO C. STF – NORMA, PORÉM, QUE DESBORDA A COMPETÊNCIA LEGISLATIVA CONSTITUCIONALMENTE ASSEGURADA AO ENTE MUNICIPAL, EM DISCIPLINA PRÓPRIA DE DIREITO URBANÍSTICO (ARTIGO 24, INCISO I, CR) – **SUPLEMENTAÇÃO NORMATIVA DO MUNICÍPIO QUE NÃO PODE CONTRARIAR DISPOSIÇÕES FEDERAIS E ESTADUAIS, COMO OCORREU NA HIPÓTESE, EM QUE HOUE ABRANDAMENTO DOS CRITÉRIOS PARA OBTENÇÃO DE LICENÇAS E 'HABITE-SE', DISCIPLINANDO TEMA DE FORMA DIVERSA DAQUELA PREVISTA NA LEGISLAÇÃO FEDERAL** (LEI Nº 13.425/2017) – INCONSTITUCIONALIDADE RECONHECIDA – PROCEDÊNCIA DO PEDIDO.

(TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2040917-61.2022.8.26.0000; Relator (a): Francisco Casconi; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 09/11/2022; Data de Registro: 11/11/2022)

"ACÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – Lei nº 5.122, de 9-1-2016, do Município de Mauá, que fixa prazo de sessenta dias para a emissão de alvará de construção, alvará de conservação e habite-se de obras particulares, sob pena de autorização tácita e emissão de alvará definitivo em trinta dias – Poder de polícia administrativa e desenvolvimento urbano. 1. Violação ao princípio da separação entre os Poderes: vício de iniciativa e reserva da Administração. Inocorrência. Poder de polícia e desenvolvimento urbano. Inaplicabilidade do Tema 917 de Repercussão Geral do STF. Norma não trata de estrutura ou de atribuição de órgão nem de regime jurídico de servidores públicos. Competência legislativa concorrente. Matéria que não está inserida na reserva da Administração. 2. Princípio da causa de pedir aberta. Não vinculação aos fundamentos





# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

constantes da petição inicial. 2.1. Parcelamento, uso e ocupação do solo urbano. Inexistência de participação de entidades comunitárias no processo legislativo e de estudos prévios. Incompatibilidade com os arts. 180, II e 191, da CE/89, e arts. 24, I, 29, XII, 30, VIII e 182 da CF/88. Ocorrência. 2.2. **Expedição de alvará de construção, de conservação e de habite-se. Decurso do prazo estabelecido para a prática de ato administrativo. Silêncio da administração. Aprovação tácita. Lei que, em última análise, dispensa o estudo prévio de impacto ambiental e isenta o proprietário do imóvel de aplicação de multas e embargos em decorrência de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente. Ofensa ao princípio da razoabilidade e ao direito fundamental à proteção ao meio ambiente.** Incompatibilidade com os arts. 225 da CF/88 e 192 e 195 da CE/89. Ocorrência. 3. Ação procedente."

(TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2299687-34.2020.8.26.0000; Relator (a): Carlos Bueno; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 28/07/2021; Data de Registro: 30/07/2021)

ACÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – LEI Nº 5.339, DE 5 DE MARÇO DE 2020, DO MUNICÍPIO DE AGUDOS/SP, A QUAL 'TORNA OBRIGATÓRIO QUE OS IMÓVEIS PÚBLICOS E PRIVADOS PARA QUE SE OBTENHA HABITE-SE E ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO, TENHAM ACESSO EM SUAS DEPENDÊNCIAS E ESPAÇOS NECESSÁRIOS PARA ACESSO DE VEÍCULOS DO SAMU OU DE OUTRAS AMBULÂNCIAS PARA REMOÇÃO DE PACIENTES' – AUSÊNCIA DE PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA QUE, POR SI SÓ, NÃO TEM O CONDÃO DE ATRIBUIR INCONSTITUCIONALIDADE À LEI – PRECEDENTES DO C. STF – PARÂMETRO DE AFERIÇÃO QUE, À LUZ DO ARTIGO 125, §2º DA MAGNA CARTA, DEVE OSTENTAR NATUREZA CONSTITUCIONAL – INVIÁVEL ANÁLISE DE AFRONTA A NORMAS INFRACONSTITUCIONAIS, EXAME DE MATÉRIA FÁTICA OU QUE DEMANTE PRODUÇÃO PROBATÓRIA – CONTROLE CONCENTRADO – VIA RESTRITA – CRISE DE LEGALIDADE POR ALEGADO DESCOMPASSO AO CÓDIGO DE OBRAS E CÓDIGO SANITÁRIO ESTADUAL – INICIATIVA ORIUNDA DO PODER LEGISLATIVO LOCAL – VIABILIDADE – LEI QUE NÃO VERSA SOBRE TEMA DE RESERVA DA ADMINISTRAÇÃO OU MATÉRIAS PRIVATIVAS DO CHEFE DO EXECUTIVO – TESE FIXADA EM REPERCUSSÃO GERAL NO ÂMBITO DO C. STF – TEMA NO 917 – ARE 878.911/RJ – AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA SEPARAÇÃO DOS PODERES – MATÉRIA QUE ENVOLVE POLÍCIA ADMINISTRATIVA, CUJA INICIATIVA É CONCORRENTE ENTRE OS PODERES – **INCONSTITUCIONALIDADE MATERIAL VISLUMBRADA, PORÉM, POR MÁCULA AO PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE – ARTIGO 111 DA CARTA PAULISTA – ATO NORMATIVO QUE DESCONSIDERA PORTE E CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES E VIAS PÚBLICAS LOCAIS – PRETENSÃO PROCEDENTE.**

(TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2047126-17.2020.8.26.0000; Relator (a): Francisco Casconi; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 02/12/2020; Data de Registro: 04/12/2020)

**Por último, destaca-se ainda a vigência a Lei Municipal nº 1.437, de 21 de novembro de 1966, que “Dispõe sobre o Código de Obras do Município”, a qual já trata do tema do PL, em seus artigos 348 e 384, dispondo sobre as vistorias técnicas efetuadas pela Prefeitura Municipal para concessão tanto de alvará de construção, como de habite-se, sendo que, nos termos da melhor técnica-legislativa, tal alteração é recomendável se dar diretamente nos dispositivos em questão.**





# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, tendo em vista as razões acima, **o PL padece de ilegalidade (contraria o previsto no Código de Obras do Município) e inconstitucionalidade material.**

Sorocaba, 02 de maio de 2024.

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 350035003200370030003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **LUCAS DALMAZO DOMINGUES** em **02/05/2024 09:24**

Checksum: **5DCFA5BAF7236E16B04F77D2F7261502CFE514FCF5E542BFCE9A901D994B127F**

