



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

EXMO. SR. PRESIDENTE

PL 261/2024

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

Trata-se de PL que dispõe sobre a regulamentação de mercados expressos e minimercados em edifícios residenciais multifamiliares no município de Sorocaba, e dá outras providências.

Este Projeto de Lei encontra respaldo em nosso Direito Positivo, neste diapasão passa-se a expor:

Constata-se que esta Proposição visa dispor sobre regulamentação de mercados expressos e minimercados em edifícios residenciais multifamiliares no Município de Sorocaba, normatizando sobre edificações, destaca-se que:

O insigne administrativista Hely Lopes Meirelles, em sua obra Direito Municipal Brasileiro, 15ª Edição, 2006, São Paulo, Malheiros Editores, páginas 484 e 485, **comenta sobre a polícia das construções**:

2.2 Polícia das construções

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 o ordenamento urbanístico da cidade, expresso nas normas de zoneamento, uso e ocupação do solo urbano.





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

O Poder Municipal de controle das edificações decorre da Constituição Federal, que outorga competência direta ao Município para promover o ordenamento de seu território, mediante planejamento e controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (CF, art. 30, VIII).

O regulamento das construções urbanas – ou seja, o Código de Obras e normas complementares – deverá estabelecer minuciosamente os requisitos de cada modalidade de construção (residencial, comercial, industrial etc.), objetivando a segurança, a higiene, a funcionalidade e a estética da obra.

Destaca-se, ainda, que foi outorgado ao Município pela Constituição da República Federativa do Brasil, o poder para regulamentar as edificações em seus domínios, o qual Hely Lopes Meirelles denominou de polícia das construções, dispõe a CR:

Art. 30. Compete aos Municípios:

VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Face ao comando Constitucional retro descrito, dispôs a Lei Orgânica Municipal:

Art. 33. Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre as matérias de competência do Município, especialmente no que se refere ao seguinte:

XIV – ordenamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano.





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Face a todo o exposto verifica-se que este Projeto de Lei encontra guarida no Direito Pátrio, **sendo que, sob o aspecto jurídico, nada a opor, restando, porém:**

Inserir no Projeto de Lei que a efetiva implantação de mercados expressos e minimercados em edifícios residenciais multifamiliares deve considerar a consulta e a participação dos moradores afetados, respeitando assim o direito de propriedade, pois:

Nos edifícios multifamiliares, o proprietário de uma unidade autônoma, como um apartamento ou uma casa em condomínio, possui uma área privativa que lhe é exclusiva, onde tem total autonomia sobre o uso e a disposição do espaço. Essa área privativa normalmente inclui o interior da unidade — como salas, quartos, banheiros e cozinha — e, em alguns casos, varandas ou garagens.

Além da área privativa, o proprietário também tem direito a uma parte da área coletiva do edifício, que é compartilhada entre todos os condôminos. Essa área coletiva pode incluir corredores, escadas, elevadores, áreas de lazer (como piscinas e salões de festas), jardins e outros espaços comuns. O uso e a manutenção dessas áreas são regulados por normas internas, que visam garantir o bom convívio e a preservação do patrimônio comum.

É o parecer.

Sorocaba, 11 de novembro de 2024.

MARCOS MACIEL PEREIRA

Procurador Legislativo



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 360036003800310035003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **MARCOS MACIEL PEREIRA** em 11/11/2024 15:54

Checksum: **64F82E756270F002B99DEC2C93EA2335993F81350827E455F61513E9D90E4914**

