



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

EXMO. SR. PRESIDENTE

PL 71/2025

A autoria da presente Proposição é do Nobre Vereador Luís Santos Pereira Filho.

Trata-se de Projeto de Lei, que dispõe: *“Fica estabelecido que uma faixa de terreno de no mínimo 30 metros em torno do Parque Tecnológico de Sorocaba seja reservada a atividades relacionadas a pesquisas, testes de inovação e outras iniciativas relacionadas ao desenvolvimento tecnológico”*.

Este Projeto de Lei, nos moldes que se apresenta, não encontra respaldo em nosso ordenamento, com base nos fundamentos que se seguem:

Este PL visa propor uma limitação de área de no mínimo 30 metros ao redor do Parque Tecnológico de Sorocaba, com o objetivo de reservar o espaço para projetos, testes ou atividades correlatas à natureza do Parque Tecnológico.

No **aspecto formal orgânico**, constata-se que, de fato, **seria possível ao Município adotar diretriz urbanística sobre a organização do espaço urbano**, de acordo o art. 30, VIII¹, da Constituição Federal, porém, a proposta trata exclusivamente de **faixa territorial do Parque Tecnológico de Sorocaba, Empresa Pública Municipal** que teve sua criação autorizada pela Lei 9.892, de 28 de dezembro de 2011, sendo que, além de se tratar de espaço territorial de sua propriedade, **pode, eventualmente, envolver áreas de propriedade do Município de Sorocaba**, ou mesmo, de **outras pessoas naturais ou jurídicas vizinhas do local**.

Desta forma, no que diz respeito ao reflexo sobre áreas e espaços públicos, a limitação visada esbarra na **gestão de bens públicos municipais, cuja iniciativa legislativa é privativa do Chefe do Executivo**.

¹Art. 30. Compete aos Municípios:

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





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Primeiramente, o Código Civil estabelece a classificação dos bens públicos:

CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO – LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Art. 99. São bens públicos:

I - os **de uso comum do povo**, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II - os **de uso especial, tais como edifícios** ou terrenos **destinados a serviço ou estabelecimento da administração** federal, estadual, territorial **ou municipal, inclusive os de suas autarquias**;

III - os **dominicais**, que constituem o **patrimônio das pessoas jurídicas de direito público**, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

Parágrafo único. Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.

Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.

Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.

Art. 103. O uso comum dos bens públicos pode ser gratuito ou retribuído, conforme for estabelecido legalmente pela entidade a cuja administração pertencerem.

De acordo com a classificação dada pelo legislador federal, os **bens públicos são os de uso comum do povo, os de uso especial e os dominicais**, cujo **exercício pode ser regulamentado pela entidade política titular (art. 103, do CC)**. Dessa forma, a Lei Orgânica Municipal estabelece a **competência privativa do Chefe do Executivo**, a administração dos bens municipais, conforme o **art. 108, da LOM**:

Art. 108. Constituem bens municipais todas as coisas móveis e imóveis, os resíduos sólido urbanos, os direitos e ações que, a qualquer título, pertençam ao município, **cabendo ao Prefeito Municipal a sua administração**, respeitada a competência da Câmara quanto àqueles utilizados em seus serviços. (Redação dada pela ELOM nº 41/2015)

Neste sentido, o Tribunal de Justiça de São Paulo já decidiu:

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – LEI Nº 3.951, DE 17 DE SETEMBRO DE 2020, DO MUNICÍPIO DE MAIRIPORÃ – INSTITUIÇÃO DE PROGRAMA DE USO DE PRAÇAS PÚBLICAS, DE ESPORTES E ÁREAS VERDES PARA AS MAIS DIVERSAS AÇÕES DE CUNHO SOCIAL, EDUCACIONAL, ESPORTIVO, DE LAZER E CULTURAIS – INCONSTITUCIONALIDADE MATERIAL – VIOLAÇÃO À SEPARAÇÃO DE PODERES. 1. É de competência do Poder Executivo a implementação de programas governamentais ou políticas públicas relacionadas à atuação administrativa. 2. **Lei que institui programa de gestão de praças e parques públicos. Intromissão em atos de gestão e gerência de políticas públicas. Ofensa à reserva da Administração. Precedentes.** 3. Fixação de prazo para regulamentação pelo Executivo ofende o princípio da separação de Poderes (artigos 5º, 47, II e XIV, e 144, CE). Precedentes do





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Tribunal. Inconstitucionalidade material reconhecida. Ação direta de inconstitucionalidade procedente.

(TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2259361-32.2020.8.26.0000; Relator (a): Décio Notarangeli; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 02/02/2022; Data de Registro: 15/02/2022)

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – Lei 4.802/2015, do município de Itatiba – Ato normativo, de iniciativa parlamentar, que dispõe sobre "avaliação periódica dos prédios escolares e centros municipais de educação infantil (CEMEIS) da rede municipal de ensino da cidade de Itatiba" – Lei que cria obrigações específicas à Administração e estabelece medidas de conservação de bens públicos – Matéria de competência do Poder Executivo, típica da gestão administrativa – Violação ao princípio da separação de Poderes – Afronta aos artigos 5º, 47, II e XIV, e 144, da Constituição Paulista – Ação procedente.

(TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2171021-88.2015.8.26.0000; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 18/11/2015; Data de Registro: 23/11/2015)

Como salientado pelo Tribunal, norma de iniciativa parlamentar sobre gestão de bens públicos, viola a reserva de administração, afetando a Separação de Poderes (aos arts. 5º, 47, II, XIV e XIX, 'a', aplicáveis aos Municípios por força do art. 144, da Constituição Estadual).

Por seguinte, no que diz respeito à limitação construtiva urbanística, cabe destacar que recentemente foi publicado Novo Plano Diretor do Município de Sorocaba, Lei 13.123, de 10 de janeiro de 2025, sendo que, segundo o art. 21 da norma, a região em questão é classificada como Zona Industrial I (Mapa 02 - Zoneamento), com leves efeitos relativos à Zona Predominantemente Institucional – ZPI, nos seguintes termos:

Art. 21. Na Zona Predominantemente Institucional - ZPI, que é caracterizada por excelente acessibilidade, tanto no âmbito regional como no local, e pela presença de usos institucionais de grande porte, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - concorrer para a consolidação dos centros administrativos e de negócios em regiões dos entornos do Paço Municipal e do Parque Tecnológico de Sorocaba, estimulando a localização de usos comerciais e de serviços diversificados de médio e grande porte;

§ 1º A ZPI localizada na Região Norte do Município objetiva dar suporte às ZI, ZR3-exp e ZRDS tratadas nesta Lei.

§ 2º Na ZPI definida para a Região Norte, além dos usos indicados no inciso I, deverá ser agregado o uso residencial, preferencialmente na modalidade multifamiliar, de forma a estimular a estruturação da região.

II - estimular a ocupação verticalizada com grande disponibilidade de espaços não construídos nos lotes, por meio de coeficientes de aproveitamento altos e taxas de ocupação baixas;

III - estimular o uso de transporte coletivo e de formas alternativas de transporte individual.





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 27. Nas **Zonas Industriais 1 - ZI 1**, composta por áreas com concentração industrial já estabelecida e áreas a serem destinadas para expansão destas atividades, **as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:**

I - reservar os terrenos **exclusivamente à implantação de indústrias e comércios atacadistas de grande porte e instalações correlatas;**

II - **fixar afastamentos e recuos visando à segurança e a redução de conflitos de vizinhança com áreas não industriais;**

III - **viabilizar a circulação e as operações de carga** e descarga de veículos de grande porte **sem conflitos com o tráfego** geral de passagem.

Parágrafo único. Entende-se por instalações correlatas as atividades de depósito, centro logístico, transportadora, manutenção e posto de combustível.

Desta forma, observa-se que pela temática da matéria, a diretriz geral prevista neste PL deveria ser inserida dentro do próprio Plano Diretor, sendo que, para tanto, as diretrizes urbanísticas exigem audiência pública para discussão de alterações, conforme posição pacífica do Tribunal de Justiça de São Paulo. Diz a legislação:

Lei 13.132, de 2025 – Novo Plano Diretor

Art. 108. O Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial Sustentável deverá ser objeto de revisões periódicas ordinárias a cada 10 (dez) anos, nos termos da [Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#), e suas eventuais alterações.

§ 1º As revisões serão efetuadas sob a coordenação da Prefeitura de Sorocaba, que recolherá as solicitações de revisão e definirá a pauta das alterações a serem estudadas em cada revisão ordinária.

§ 2º **Elaboradas as propostas de alteração**, acompanhadas das respectivas justificativas técnicas, **as mesmas deverão ser objeto de audiências públicas** abertas à participação de todos os representantes da comunidade, após sua ampla divulgação.

§ 3º **Após a realização das audiências públicas as propostas de alteração serão redigidas na forma de Projeto de Lei e encaminhadas à Câmara Municipal**, mantidas as diretrizes e regras básicas desta Lei Municipal.

Da mesma forma, prevê o Estatuto da Cidade:

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

(...)

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, **os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:**

I – a **promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;**

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

Art. 43. **Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:**

I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II – debates, audiências e consultas públicas;

Por fim, sublinha-se que a eventual aprovação da proposta dependerá de manifestação favorável da **maioria simples**, conforme o art. 162 do Regimento Interno.

Ante o exposto, a proposição padece de **inconstitucionalidade formal por vício de iniciativa** (art. 108, da LOM), especialmente no que diz respeito ao reflexo sobre áreas públicas, de propriedade do Município, bem como, **ilegalidade**, pela **ausência de audiência pública** específica sobre o tema, conforme estabelece o novo Plano Diretor de Sorocaba (Lei 13.123, de 2025), e o Estatuto da Cidade.

Sorocaba, 11 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 370034003400380038003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **LUCAS DALMAZO DOMINGUES** em 11/02/2025 15:03

Checksum: **8823DC1B57BD169C723BECB5503868DAAF8DCB8C51FE102885F1F5D9BDBB7F54**

