



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE JUSTIÇA

RELATOR: PÉRICLES RÉGIS MENDONÇA DE LIMA

SOBRE: O Projeto de Lei nº 243/2019

Trata-se do Projeto de Lei nº 243/2019, de autoria do Executivo, que dispõe sobre a desafetação de bem imóvel de uso comum, concede direito real de uso ao Centro de Apoio e Aprendizado ao Jovem "Zeca Camargo" e dá outras providências.

O objetivo do Projeto de Lei é claro, desafetar um bem público, devidamente descrito no art. 1º do Projeto de Lei, para realização de direito real de uso, nos termos do art. 61, inciso II, art. 108 e art. 111, todos da Lei Orgânica do Município, *in verbis*:

Art. 61. Compete privativamente ao Prefeito:

II - exercer a direção superior da Administração Pública Municipal;

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, de 02 de julho de 2015)

Art. 111. A alienação de bens municipais, subordina-se à existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas: (g.n.)

*I- quando imóveis, dependerá de autorização legislativa e concorrência, **dispensada nos seguintes casos:** (g.n.)*

§ 1º O Município, em relação a seus bens imóveis, poderá valer-se da venda, doação ou outorga de concessão de direito real de uso, mediante prévia autorização legislativa e concorrência. A concorrência poderá ser dispensada por lei, quando o uso se destinar a concessionária de serviço público, a entidades assistências, ou quando houver relevante interesse público, devidamente justificado. (Redação dada pela PELOM nº 30, de 25 de outubro de 2011)

Em sua justificativa, o Executivo assevera que o Centro de Apoio e Aprendizado ao Jovem Zeca Camargo é uma entidade de reconhecida idoneidade, apolítica, apartidária, não filiada a nenhum credo religioso. Com feito, sua missão é a capacitação profissional de adolescentes para o mercado de trabalho através da realização de cursos técnicos profissionalizantes, sem fazer qualquer distinção entre as pessoas.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

De início, a proposição foi encaminhada à Douta Secretaria Jurídica para exame da matéria quanto aos aspectos legais e constitucionais, que exarou parecer desfavorável ao projeto, entendendo haver ilegalidade de razão da infração do parágrafo único do artigo 59, da Lei Municipal 1.417 de 30 de junho de 1966, *in verbis*:

Artigo 59 - Poderá a Prefeitura, observando o interesse do ensino primário, bem como a necessidade de recreação infantil, usar 1/3 (um terço) da área reservada à recreação, para localização de equipamento escolar primário, aparelhos de recreação infantil, e (ou) instalação de entidade governamentais.

Parágrafo Único. A Prefeitura não poderá dispor de modo algum das áreas de recreação através de doações puras e simples ou concessões a entidades particulares e de utilidade pública.

Eis a síntese de todo processo legislativo.

Na sequência de sua tramitação legislativa, vem, agora, a esta Comissão de Justiça para ser apreciada. *Data venia*, esta Comissão de Justiça tem entendimento diverso do exarado pela r. Secretaria Jurídica, conforme fundamenta infra.

O ponto a ser analisado é se a Prefeitura Municipal de Sorocaba aplica a Lei Municipal 1.417, de 30 de junho de 1966 (total ou parcial), bem como se ela inviabiliza a desafetação da área pública e, posterior, concessão de uso.

Embora não tenha havido revogação expressa da Lei Municipal 1.417 de 30 de junho de 1966, é inequívoca que ela não está sendo aplicada pela Prefeitura, em razão de leis posteriores que tratam mais especificadamente do tema, como a Constituição Federal, a Lei que institui o Estatuto da Cidade e a Lei Orgânica do Município. Vejamos.

O Plano Diretor foi definido pela Constituição como o “**instrumento básico**” da política urbana (art. 182, § 1º). O Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01) e a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6.766/79, alterada pela Lei 9.785/99), reforçam o dispositivo constitucional, **condicionando a aplicação de praticamente todos os demais instrumentos urbanísticos ao disposto no plano diretor.**

É o que determinam os parágrafos do artigo 182 da Constituição, a saber:



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Por sua vez, o Estatuto das Cidades positivou algumas normas gerais a serem observadas na elaboração dos planos diretores. São elas:

CAPÍTULO III DO PLANO DIRETOR

*Art. 39. A **propriedade urbana** cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade **expressas no plano diretor**, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.*

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

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

*§ 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;

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

Verifica-se que o Plano Diretor é a fonte primordial para o desenvolvimento da política de desenvolvimento urbano, verdadeiro instrumento de política urbana, com natureza de norma jurídica de ordem pública, cujo conteúdo deverá sistematizar a existência física, econômica e social da cidade. **Tamanha sua importância no contexto da expansão urbana que, acertadamente, o Estatuto da Cidade impõe que a Lei seja revista pelo menos a cada dez anos.**



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Em Sorocaba, o Plano Diretor foi instituído pela Lei 7.122, de 01 de Junho de 2004, tendo sido revisado pela Lei Nº 8.181, de 5 de Junho de 2007 e, posteriormente, pela Lei 11.022, de 16 de Dezembro de 2014.

Portanto, a questão da desafetação do bem público, deve levar em consideração os princípios entabulados no Plano Diretor do Município. Assim prevê o art. 1º da 11.022, de 16 de Dezembro de 2014.

*Art. 1º Esta Lei tem por objetivo rever e atualizar o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial de Sorocaba - instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, e parte integrante do planejamento municipal, nos termos da Constituição da República de 1988 e Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporarem as diretrizes e as prioridades contidas nesta Lei que abrange a totalidade do território municipal, conforme estabelecido pela Lei Orgânica do Município de Sorocaba, **para alcançar o objetivo geral, que é o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade imobiliária urbana, garantindo o bem-estar de seus habitantes.***

A analisar os artigos 54 e 55 do **Plano Diretor revisado**, observa-se a intenção do legislador em definir as diretrizes e o sistema de gestão dos espaços livres, **deixando de conceituar área de recreio**, como era feito na Lei Municipal 1.417 de 30 de junho de 1966, denominado Código de Arruamento.

Art. 54 O Sistema de Espaços Livres tem como diretrizes específicas:

I - implantar e manter o ajardinamento e a arborização urbana, arrematando a parceria da população através de programas permanentes de manutenção, educação, divulgação e orientação técnica;

II - implantar novos parques urbanos, prioritariamente nas Zonas de Conservação Ambiental do Rio Sorocaba e de alguns de seus afluentes, de forma a:

a) viabilizar a manutenção da vegetação ciliar e de outros tipos de cobertura vegetal, garantindo a permeabilidade do solo e facilidade de drenagem nas áreas de preservação permanente legalmente instituída;

b) viabilizar equipamentos de recreação e lazer ao ar livre junto aos bairros onde é previsto crescimento notável da população residente.

III - implantar parques lineares de forma a restabelecer conexões entre fragmentos de vegetação e fluxo de espécies diversas;

IV - implantar unidades de conservação em áreas com vegetação representativa como fragmentos florestais e de cerrado, com potencial de ser utilizados como corredor de fauna e flora.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 55 Na gestão do Sistema de Espaços Livres cabe à Prefeitura de Sorocaba:

I - regulamentar e fiscalizar o atendimento à exigência de que nos novos loteamentos residenciais, comerciais e industriais e outras modalidades de urbanização de glebas, as áreas a serem transferidas para o Município como espaços livres de uso público, preferencialmente em bloco único, tenham localização, dimensões e características topográficas, de forma a:

- a) assegurar as funções ambientais, tais como a infiltração de águas superficiais, a conservação da biodiversidade, a mitigação de ilhas de calor e da poluição sonora e atmosférica e;*
- b) viabilizar seu efetivo uso enquanto local de lazer e prática de exercícios físicos e seja objeto de ajardinamento e arborização.*

Importante registrar que nos Planos Diretores anteriores, igualmente não se fazia qualquer menção ao conceito de área de recreio, as regras para sua criação e eventuais impeditivos para desafetação de áreas desta natureza.

Diferentemente dos preceitos atuais, o art. 58 da Lei Municipal 1.417 de 30 de junho de 1966 (Código de Arruamento), tratava deste tipo de espaço público (área de recreação), sem a devida observância as importantes diretrizes traçadas nos planos diretores, revisados posteriormente. Referido dispositivo, **revogado tacitamente pelo Plano Diretor**, de forma simplista dispunha de mero cálculo matemático para determinar a área de recreação (áreas verdes). Vejamos:

Artigo 58 - A área mínima reservada a espaços abertos públicos, para fins de recreação (áreas verdes), será determinada em função do número de lotes do loteamento, considerando-se-que:

- a) cada lote deverá dar lugar à construção residencial para uma família;*
- b) será considerado como família média do Município a composta por 5 (cinco) pessoas;*
- c) deverá ser reservada a cada pessoa uma área mínima para fins de recreação, de 16 m² (dezesseis metros quadrados);*
- d) a área de recreio deverá apresentar em uma só gleba 80% (oitenta por cento) do total exigido.*

~~§ 1º - Para efeito da aplicação deste artigo, no que diz respeito a utilização familiar do lote, no sentido residencial, será considerado como 1 (um) lote, cada 7,00 m (sete metros), ou fração, além dos 10,00 m (dez metros) mínimos de frente exigidos por esta lei e pela lei estadual nº 1.561-A, de 29 de dezembro de 1951.~~ Revogado pelo art. 24 do Decreto-Lei nº 211 de 30 de março de 1970.

§ 2º - O parágrafo anterior aplica-se também aos lotes de esquina, além dos 12 m (doze metros) de frente exigidos por esta lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, se a Lei estive sendo aplicada pela Prefeitura, a área a ser destinada para fins de recreação deveria perfazer **16.320 m²**, ou seja, 204 lotes x 5 pessoas x 16 m², valor não utilizado para aprovação do loteamento, pois segundo matrícula acostada (fls. 13), a área de lazer do loteamento é de **9.988,73m² (10,12 %)**, dimensão inferior a metodologia disposta no Código de Arruamento.

Por sua vez, ao analisar o caput **do art. 59 e seu parágrafo único da Lei Municipal 1.417 de 30 de junho de 1966 (Código de Arruamento)**, fica claro que a intenção do legislador, **à época**, foi resguardar o interesse do ensino primário, bem como a recreação infantil, permitindo que um terço da área seja utilizada para à recreação, para localização de equipamento escolar primário, aparelhos de recreação infantil, e (ou) instalação de entidade governamentais. Reforça esse princípio, ao impor a vedação do parágrafo único.

Com feito, impossível a aplicação da vedação expressa no artigo 59, pois os conceitos trazidos naquela época através do **Código de Arruamento** estão em desuso após o transcurso de **53 (cinquenta e três) anos**, época em que inexistia sequer a Constituição Federal e a Estadual.

Importante ressaltar que não se trata de desafetar todo o espaço anteriormente definido como sistema de lazer, mas sim uma pequena parte, constituída de 2.827,49 m², ou seja, algo em torno de 28,30%, situação que não causa qualquer prejuízo ao desenvolvimento urbano. O artigo 1º do Projeto de Lei descreve o imóvel da seguinte forma:

*“Terreno caracterizado **como parte** do sistema de lazer do loteamento “Jardim Seriema”, nesta cidade, pertencente à municipalidade com as seguintes características e confrontações: Tem início no ponto “1” e segue em reta na extensão de 77,91 metros até atingir o ponto “2”, confrontando com a rua João Ribeiro de Barros, seguindo sua descrição no sentido anti-horário; deflete à esquerda e segue em curva no desenvolvimento de 8,64 metros até atingir o ponto “3”, confrontando com a confluência da rua João Ribeiro de Barros com a Av. Radial Norte; deste ponto segue em reta na extensão de 33,60 metros até atingir o ponto “4”; deflete à esquerda e segue em reta na extensão de 5,69 metros até atingir o ponto “5”, confrontando desde o ponto “3” com a Av. Radial Norte; deflete à esquerda e segue em reta na extensão de 75,94 metros até atingir o ponto “6”, confrontando com a propriedade de José Miguel Saker Neto ou sucessores; deflete à esquerda e segue em reta na extensão de 29,21 metros até atingir o ponto “1”, início desta descrição, confrontando com o remanescente da área em questão e **encerrando uma área de 2827,49 m². Na descrição acima existe uma área construída de 1.263,62 m²”.***



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Alias, faticamente inexistente situação que necessite de proteção do ponto de vista urbanístico, pois embora o imóvel esteja descrito como sendo parte de um sistema de lazer do loteamento, a situação de fato mostra-se outra totalmente diferente, sendo certo que na realidade o local já está sendo utilizado para a execução das atividades **de notório interesse público** da organização que se visa conceder a permissão de uso desde 2009¹, existindo inclusive uma construção de 1263,62 m², conforme declarado na descrição do imóvel de fls. 17.

A possibilidade de concessão de Direito Real de Uso ao Centro de Apoio e Aprendizado ao Jovem “Zeca Camargo” está fundada na observância dos requisitos legais para a aprovação deste Projeto de Lei, em especial os concernentes a Lei Orgânica do Município, **pois o interesse público está devidamente justificado**, por estar sendo destinado a abrigar uma entidade que qualifica profissionalmente pessoas de baixa renda, possibilitando inclusive a dispensa de concorrência.

Assim, por colaborar com o desenvolvimento profissional de munícipes de Sorocaba e por restar atendidos os artigos do art. 61, inciso II, art. 108 e art. 111 da Lei Orgânica do Município, esta Comissão não se opõe sob o aspecto legal da tramitação e eventual aprovação deste Projeto de Lei, ressaltando-se que sua aprovação depende do voto favorável de 2/3 (dois terços) dos membros da Câmara. É o parecer, smj.

Sorocaba, 24 de setembro de 2019.



PÉRICLES RÉGIS
Vereador Presidente
RELATOR

ANSELMO ROLIM NETO
Vereador Membro



JOSÉ FRANCISCO MARTINEZ
Vereador Membro

¹ Decreto 16.698, de 3 de julho de 2009



DECRETO Nº 16.698, DE 3 DE JULHO DE 2009.

**DISPÕE SOBRE PERMISSÃO DE USO,
DE BEM PÚBLICO MUNICIPAL, A
TÍTULO PRECÁRIO E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

VITOR LIPPI, Prefeito do Município de Sorocaba, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, DECRETA:

Art. 1º Fica permitido, a título precário, pelo prazo de 48 (quarenta e oito) meses, a contar da data da publicação deste Decreto, o uso do imóvel municipal abaixo descrito e caracterizado, ao CENTRO DE APOIO E APRENDIZADO AO JOVEM ZECA CAMARGO, conforme consta do Processo Administrativo nº 26.197/2007, a saber:

"Terreno caracterizado por parte da Área Institucional, do loteamento denominado, "Jardim Seriema", nesta cidade, contendo a área de 3.120,65 m² (três mil e cento e vinte metros quadrados, e sessenta e cinco decímetros quadrados), pertencente à Prefeitura Municipal de Sorocaba, com as seguintes características e confrontações: faz frente para a Rua João Ribeiro de Barros, onde mede 69,14 metros, seguindo sua descrição no sentido horário; deflete à direita e segue 9,88 metros, confrontando também com a Rua João Ribeiro de Barros; deflete à direita e segue 36,34 metros, confrontando com o Sistema de Lazer, do mesmo loteamento; deflete à direita e segue 55,36 metros, confrontando com propriedade que consta pertencer à Herdeiros de José Antão de Arruda ou sucessores; deflete à direita e segue em curva à esquerda, no desenvolvimento de 32,07 metros, confrontando com a Área Reservada para implantação de Avenida Arterial Padrão-1; segue em curva à direita, no desenvolvimento de 29,21 metros, confrontando com a confluência da área reservada para implantação de Avenida Arterial Padrão-1 e a Rua João Ribeiro de Barros, indo atingir o ponto de partida desta descrição, onde fecha o perímetro."

Art. 2º O permissionário poderá utilizar o imóvel apenas para fins filantrópicos, vedada a utilização para fins comerciais, na área de assistência social, voltados à comunidade, mediante parecer técnico emitido pela Secretária afim, ficando o mesmo obrigado a apresentar relatório anula que comprove a efetiva prestação de serviço comunitário, sob pena de revogação da permissão.

Art. 3º Na hipótese de existência de mata ciliar, faixa de proteção ao córrego, ou demais áreas de preservação permanente, na área ora permitida, fica o permissionário obrigado a protegê-la.

Art. 4º O permissionário obriga-se a fornecer e manter recursos humanos, viabilizando o funcionamento e ao atendimento aos munícipes, bem como a equipar o local com o necessário material para uso comunitário.

Art. 5º O permissionário assinará Termo de Responsabilidade pelo qual se obrigará a manter o imóvel limpo e cercado, defendendo-o de qualquer turbação ou esbulho, permitindo que os agentes da municipalidade adentrem à área sempre que necessário, assim como pagar as tarifas públicas incidentes sobre o imóvel ora permitido, decorrentes de serviços públicos mensuráveis e divisíveis,

utilizados pelo permissionário ou postos a sua disposição.

Art. 6º As eventuais benfeitorias existentes no imóvel, quando de sua devolução ao Poder Municipal, sem direito a qualquer indenização ou retenção.

Art. 7º A presente permissão é revogável a qualquer tempo, independente de qualquer indenização, sem prévio aviso, a critério da Administração Pública Municipal.

Art. 8º As despesas decorrentes da execução do presente Decreto correrão por conta de verba orçamentária própria.

Art. 9º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio dos Tropeiros, em 3 de Julho de 2009, 354º da Fundação de Sorocaba.

VITOR LIPPI
Prefeito Municipal

LAURO CESAR DE MADUREIRA MESTRE
Secretário de Negócios Jurídicos

MAURÍCIO BIAZOTTO CORTE
Secretário do Governo e Planejamento

RICARDO BARBARÁ DA COSTA LIMA
Secretário da Habitação e Urbanismo

Publicado na Divisão de Controle de Documentos e Atos Oficiais, na data supra.

SOLANGE APARECIDA GEREVINI LLAMAS
Chefe da Divisão de Controle de Documentos e Atos Oficiais

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 08/07/2009

Nota: Este texto disponibilizado não substitui o original publicado em Diário Oficial.