

## **Parecer da Câmara Técnica de Legislação Urbanística do CMPT**

### Assunto: Manifestação sobre processo n. 2867-6/2020 – USO DE ÁREA PÚBLICA

A Câmara Técnica de Análise da Legislação Urbanística recebeu da UGPUMA uma solicitação para análise e manifestação expressa de solicitação feita Associação Fazenda Campo Verde para o uso de área pública (ALUP - sistema de lazer) no loteamento para permanência de E.T.A (estação de tratamento de água) já instalada.

O tema foi exposto ao CMPT em reunião online no dia 28 de abril de 2022 e no dia 09 de maio de 2022 o grupo da Câmara Técnica, por meio de grupo de *WhatsApp* e reunião online, trataram do assunto e chegaram nas seguintes considerações:

- *Considerando que, segundo a DAE Jundiaí, não há abastecimento regular de água ao loteamento;*
- *Considerando que a E.T.A já está instalada no local há mais de 20 anos;*
- *Considerando que a área efetiva ocupada pela E.T.A ocupa cerca de 1,4% da área total do sistema de lazer do loteamento;*
- *Considerando que o desfazimento da E.T.A já implantada implicaria diretamente na necessidade de outras alternativa de abastecimento de água ao loteamento;*

A Câmara Técnica de Análise da Legislação Urbanística:

- 1) *Concorda com a permanência da E.T.A Estação de Tratamento de água no local desde que todas as condições de operação e licenças sejam garantidas exclusivamente pela Associação Fazenda Campo Verde.*

Participaram desta discussão por videoconferência, grupo de Whatsapp e ajudaram na elaboração do Parecer: Nivaldo Calegari, Rafael Carrero, Carlos Galvão, João Bosco, Sylvia Angelini, Ariovaldo Turra, Fernando Baradel, Kleber Baradel, Rosemeire Aparecida Moreira, Roberto Fernandes Gonçalves.

Jundiaí, 17 de maio de 2022



Jundiaí, 04 de fevereiro de 2020

À Prefeitura Municipal de Jundiaí

Att, Excelentíssimo prefeito Dr. Luiz Fernando Machado.

A Associação Fazenda Campo Verde situada na Av. Humberto Cereser, 2988/8000 – CNPJ: 02.926.529.0001-66 representada neste ato pelo presidente desta Associação José Luiz Giasseti, RG 8.664.859-7 vem através desta solicitar concessão/permissão de uso pra que possamos continuar usando a área de propriedade desta prefeitura, onde funciona a E.T.A (Estação de Tratamento de Água) que atende todos os moradores do loteamento Fazenda Campo Verde e que está em operação desde 1998, N° da matrícula do citado imóvel: 168.820 do segundo registro de imoveis da Comarca de Jundiaí, solicitação está para atendermos balcão do empreendedor no processo 24.589/2017 e também para regularizarmos a devida ocupação.

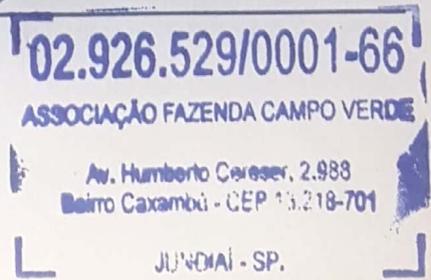
Segue anexo cópia da matrícula e cópia da solicitação do balcão do empreendedor e documento da Ata de posse do atual presidente.

Sem mais para o momento, aguardo de posição diante do exposto.

Associação Fazenda Campo Verde

José Luiz Giasseti – Presidente da Associação

Tel. 4584 1188



Associação Fazenda Campo Verde @ Hotmail.com

**Data Entrada: 04/02/2020      Processo: 2.867-6/2020-1**

**ASSOCIAÇÃO FAZENDA CAMPO VERDE**

**Endereço de Ação**

**AV HUMBERTO CERESER, 2988 - /8000**

**LT CAXAMBU - CAXAMBU**

**13.216-701**

**Grupo/Assunto**

**35-PRÓPRIO MUNICIPAL**

**11-CESSAO**

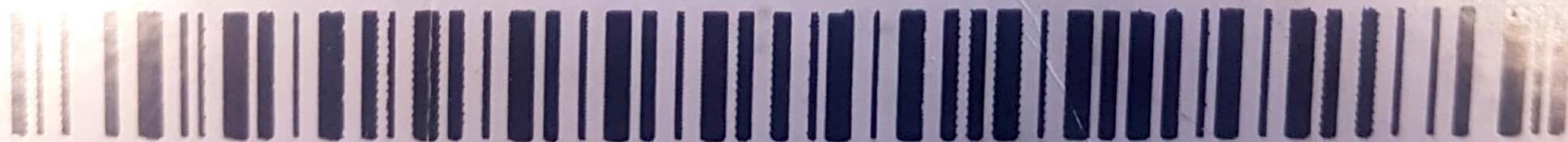
**Prioridade : MEDIO**

**Descrição**

**SOLICITA CONCESSÃO / PERMISSÃO DE USO PARA CON**

**TINUAR USANDO A ÁREA DE PROPRIEDADE DA PREFEIT**

**URA ONDE FUNCIONA A E.T.A. - ESTAÇÃO DE TRATA**



**20.1.00.003.157-30**

Processo nº 2.867-6/2020

Da: UGNJC/Procuradoria e Consultoria Jurídica  
Para: UGNJC/GG

Em 14/02/2020

Trata-se de solicitação formulada pela Associação Fazenda Campo Verde, por meio de seu presidente, para fins de outorga de permissão de uso de área pública para que possa “continuar” usando a área onde funciona a Estação de Tratamento de Água.

O requerente não informa qual a finalidade do uso pretendido.

De acordo com as informações prestadas pela UGAGP, às fls. 11, a área pretendida integra o patrimônio público municipal e está destinada a Sistema de Lazer do loteamento Fazenda Campo Verde. Consta, também, que a área pública em questão já está ocupada pela ETA – Estação de Tratamento de Água.

Do ponto de vista jurídico, a Lei Orgânica do Município, em seu artigo 113, “caput” e § 3º, estabelece a possibilidade de permissão de uso de bem público municipal:

“Art. 113. O uso de bens municipais por terceiros poderá ser feito mediante concessão administrativa, **permissão** ou autorização, conforme o caso e **quando houver interesse público devidamente justificado.**

(...)

§ 3º. A permissão, que poderá incidir sobre qualquer bem público, será feita a título precário e prazo determinado, por decreto.

(...)"

O instituto da permissão tem natureza de um ato administrativo unilateral, discricionário e precário, sendo atribuição do Chefe do Poder Executivo analisar a existência de interesse público para outorgar a permissão (mérito) e, se entender conveniente, estabelecer um prazo para o exercício do direito de utilização do bem.

O interesse público é uma exigência doutrinária e também foi estabelecido como requisito legal na Lei Orgânica deste Município para a outorga do uso de imóveis públicos, bem como que está consagrado no ordenamento jurídico-constitucional, eis que todas as ações adotadas pela Administração Pública devem ter como motivação a promoção do bem-estar da coletividade.

No caso em exame, a área em questão foi destinada em projeto de loteamento para o fim específico de sistema de lazer e, por conseguinte, **está afetada para fins de utilização pela coletividade em geral.**

Quanto aos aspectos jurídicos que envolvem a matéria, destacamos que o inciso VII do artigo 180 da Constituição do Estado de São Paulo impede a alteração da destinação de áreas definidas como verdes ou institucionais em projeto de loteamento:

Art. 180 - No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão:

[...]

VII - as áreas definidas em projetos de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão ter sua destinação, fim e objetivos originais alterados, exceto quando a alteração da destinação tiver como finalidade a regularização de:

[...]

Portanto, é vedado ao Município outorgar o poder de utilização de tais espaços para fins diferentes daqueles estabelecidos na destinação inicial, devendo assegurar aos mesmos o uso institucional adequado, bem como o seu uso pela coletividade em geral.

Ainda, nos termos do disposto no inciso VII do parágrafo único do art. 178 da recém promulgada Lei nº 9.321, de 11 de novembro de 2019, que revisa o Plano Diretor do Município de Jundiáí, temos que:

**“Art. 178. A outorga de uso de áreas públicas para terceiros, a título precário, na forma do art. 113 da Lei Orgânica, é um instrumento que tem como objetivos:**

(...)

Parágrafo único. **São áreas públicas passíveis de outorga de uso:**

(...)

**VII - Área Livre de Uso Público - ALUP: definida nos processos de parcelamento do solo e que inclui áreas de lazer e áreas verdes, sendo possível a outorga de uso a terceiros exclusivamente nas áreas de lazer e para atividades compatíveis com essa destinação.”**

Assim sendo, os autos deverão retornar à UGAGP/SPI para informar se a área em questão é objeto de permissão de uso em favor da DAE e, na hipótese afirmativa, se a permissão abrange a totalidade dessa área ou somente parte dela.

No caso da área ser objeto de permissão de uso em favor da DAE, em sua integralidade, o pedido do requerente dever ser indeferido de plano.

Se a área **não** for objeto de permissão de uso à DAE em sua integralidade, **mostra-se imprescindível que o requerente informe, de maneira detalhada, qual o uso pretendido para o local, se há construção e, na hipótese afirmativa, quem edificou no local, se há algum tipo de restrição de acesso de pessoas ao local e outras informações pertinentes.**

Nesse caso, após, os autos deverão ser encaminhados para a UGPUMA para informar se a destinação pretendida para a área (a ser informada pelo requerente) está em conformidade com a sua destinação específica,

3



**JUNDIAÍ**  
PREFEITURA

FINANÇAS, GOVERNANÇA  
E TRANSPARÊNCIA

nos termos do disposto no inciso VII do parágrafo único do art. 178 da Lei nº 9.321, de 11 de novembro de 2019.

Em seguida, retornem os autos a esta UGNJC/PCJ, para prosseguimento da análise.

É o nosso entendimento.

  
**CLAUDIA CLINI STORANI DE CAMPOS**  
Procuradora do Município

### Dados do Lote

Matricula	168820
ORI	2º
Transcrição	---
Origem	LOTEAMENTO
Destinação	SISTEMA DE LAZER
Utilização	RESERVATORIO DE AGUA
Tipo Prop	PP
Nome	---
Setor	59
Quadra	11
Lote	14
CEP	13218882
Logradouro	AL. THERESA FERNANDES RATZKA
Número	SIN
Complemento	SIST LAZER 9
Loteamento	L.T. FAZENDA CAMPO VERDE
Quadra do Loteamento	---
Lote do Loteamento	---
Número do Processo	---
Número do Cadastro DAF	---
Bairro	CAXAMBU
Tipo de Propriedade:	IMÓVEL DA PIAJ (IMUNE IPTU/TAXAS)
Área do Terreno	1400
Fração Ideal	---
Área Construída	---
Uso	---
Cartório	2º OFICIAL REGISTRO IMÓVEIS DE JUNDIAÍ
Tipo do Título	MATRICULA
Número do Título	168820
Data do Título	11/04/2020
Número da Ficha	---





**JUNDIAÍ**  
PREFEITURA

DESENVOLVIMENTO  
SUSTENTÁVEL

**UGPUMA/GG**

**Desp. Nº 38/2022**

**Processo 2.867-6/2020-1**

**Em 11/04/2022**

**Ao**

**DEURB**

Encaminhar ao CMPT para manifestação, observando que:

- A ETA funciona no local há mais de 20 anos conforme informação de fls. 64;
- A ETA ocupa uma área de 1.400 m<sup>2</sup>, cerca de 1,4 % da área total do sistema de lazer do loteamento e de 0,7 % das áreas livres, constituídas da área do sistema de lazer somada à área das faixas de proteção.

Após a manifestação do CMPT encaminhar à UGISP, UGIRC, UGADS, UGE, UGC, FUMAS e UGSM, conforme fls. 238.



**Sinésio Scarabello Filho**  
**UGPUMA/GG**