CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

PARECER Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE PROJETO DE LEI Nº 0673/25.

Trata-se de projeto de lei de iniciativa do Excelentíssimo Senhor Prefeito, que desincorpora da classe dos bens de uso comum do povo e transfere para a classe dos bens dominiais as áreas municipais que especifica, bem como autoriza a sua alienação.

Segundo a Justificativa, as áreas em questão (uma de 647,05 m², situada no alinhamento viário da Alameda Lorena, altura do número 678, e outra consistente em área situada na passagem/via de acesso com entrada pela Rua Pamplona, nº 1.412) foram reconhecidas como públicas pelas Secretarias competentes deste Município, as quais esclareceram que, em função do caráter local da travessa, a qual não se conecta a outras vias, a alienação não causará impactos no trânsito da região.

Ademais, segundo o Plano Diretor Estratégico - PDE (Lei nº 16.050/2014 revisada pela Lei nº 17.975/2023), a área está localizada na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, em Zona Urbana, na Macroárea de Urbanização Consolidada e em Eixos de Estruturação da Transformação Urbana. Sobre a área afetada como via pública, não há incidência de zoneamento, segundo a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo 3 LPUOS (Lei nº 16.402/2016, revisada pela Lei nº 18.081/2024). Em relação aos lotes contíguos à via em questão, conforme a referida Lei nº 16.402/2016, incidem a Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, ZEU, e o Perímetro de Qualificação Ambiental, PA-4.

Entretanto, para imóveis “contidos em vilas, ou que possuam acesso a rua sem saída”, não se aplicam os parâmetros de ZEU, mas sim os de ZPR – Zona Predominantemente Residencial.

Por fim, o Executivo esclarece que, tratando-se de “único meio de acesso aos demais lotes privados da via, não é viável o aproveitamento de forma isolada”.

Sob o ponto de vista estritamente jurídico, o projeto reúne condições para seguir em tramitação.

No que toca à iniciativa legislativa, o projeto atende ao art. 37, § 2º, inciso V, da Lei Orgânica do Município, que dispõe competir privativamente ao Prefeito apresentar à Câmara Municipal projetos que disponham sobre desafetação, aquisição, alienação e concessão de bens imóveis municipais, dispositivo que está em consonância com o art. 70, VI, da Lei Orgânica do Município, segundo o qual compete ao Prefeito administrar os bens, a receita e as rendas municipais, bem como com o art. 111, “caput”, do mesmo diploma legal, que dispõe caber ao Prefeito a administração de bens municipais.

Matéria RELCOM 1192/2025. Documento assinado digitalmente por THAMMY BRITO DE MIRANDA E SILVA em 16/06/2025 e juntado ao PL 673/2025 por CAIO CESAR RODRIGUES. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?plID=647423.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Nesse sentido, pacífico o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (*in* **Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos**, 12ª edição. São Paulo: Editora Dialética, 2008, p. 220):

> *"Ora, ao Prefeito são atribuídas atividades específicas de administrador, ficando, pois, sob sua administração todo o patrimônio do município, dele fazendo parte os bens de uso comum e aqueles de uso especial - edifícios e terrenos aplicados a serviços municipais.*
> *[...]*
> *Destarte, não pode o legislativo, invadindo a competência do Chefe do Poder Executivo, promulgar projeto de lei que define forma de gerência e ocupação de bem público (art. 1º, da lei impugnada), o que implica, em intervir nas atividades e providências da Chefia do Poder Executivo, a quem cabe administrar, utilizar e conservar os bens públicos, bem como gerir as atividades municipais que, através de seu poder discricionário, poderá avaliar a conveniência e oportunidade administrativa para dar início ao processo legislativo".*

No que concerne à futura alienação dos imóveis em questão, o artigo 3º do projeto dispõe que o Poder Executivo fica autorizado a alienar as referidas áreas municipais "por preço não inferior ao da avaliação a ser procedida pelo órgão competente da Prefeitura à época da transação, devendo a importância apurada ser integralmente paga no ato da respectiva escritura".

A Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal e institui normas para licitações e contratos da Administração Pública, dispõe:

> "Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:
>
> I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:
> ....."

No mesmo sentido, a Lei Orgânica do Município determina em seu artigo 112, § 1º:

Matéria RELCOM 1192/2025. Documento assinado digitalmente por THAMMY BRITO DE MIRANDA E SILVA em 16/06/2025 e juntado ao PL 673/2025 por CAIO CESAR RODRIGUES. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?plID=647423.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

> *"Art. 112. A alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:*
>
> *§ 1º A venda de bens imóveis dependerá sempre de avaliação prévia, de autorização legislativa e de licitação, na modalidade concorrência, salvo nos seguintes casos:*
> *....."* *(grifos acrescentados)*

O projeto em análise estabelece, no artigo 3º, que os imóveis serão avaliados previamente à alienação.

Assim, a autorização dada pelo Legislativo através de lei consiste em um aval para que se efetive a alienação dos imóveis descritos no projeto, se tal medida se mostrar adequada a juízo da Administração, situação esta que se mostra compatível com a função típica de administrar, de gerir os bens municipais, atribuída ao Executivo.

Observe-se, por fim, que caberá às Comissões de mérito analisar se o conteúdo do projeto é suficiente para que se avaliem a conveniência e oportunidade das medidas propostas pelo Executivo, podendo estas, se entenderem o caso, formular pedido de informações.

Para sua aprovação a propositura dependerá do voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara, nos termos do art. 40, § 3º, VII, da Lei Orgânica do Município.

Ante o exposto, somos **PELA LEGALIDADE**.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa,

Matéria RELCOM 1192/2025. Documento assinado digitalmente por THAMMY BRITO DE MIRANDA E SILVA em 16/06/2025 e juntado ao PL 673/2025 por CAIO CESAR RODRIGUES. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=647423.