



# Câmara Municipal de Mococa

PODER LEGISLATIVO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 06 /2026  
DE 06 DE abril DE 2026

<b>CÂMARA MUNICIPAL - MOCOCA - PROTOCOLO</b>		
NÚMERO	DATA	RÚBRICA
0934	06/04/26	FD

Estabelece normas para a desafetação, alienação e permuta de bens públicos de uso comum do povo no Município de Mococa, Estado de São Paulo, institui mecanismos de proteção ao patrimônio público e à coletividade, e dá outras providências.

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Mococa, em Sessão realizada no dia \_\_\_/\_\_\_/202\_\_\_, aprovou o projeto de Lei Complementar Lei nº. \_\_\_/20\_\_\_ de autoria do Vereador Luiz Braz Mariano e eu SANCIONO E PROMULGO a seguinte lei:

## CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES PRELIMINARES, PRINCÍPIOS E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Art. 1º- Esta Lei Complementar regula os requisitos, o procedimento e as garantias aplicáveis à desafetação de bens públicos de uso comum do povo pertencentes ao patrimônio do Município de Mococa, condicionando qualquer ato de disposição à estrita observância dos princípios constitucionais da



# **Câmara Municipal de Mococa**

## **PODER LEGISLATIVO**

Administração Pública elencados no art. 37, caput, da Constituição Federal de 1988.

Art. 2º- Para os fins desta Lei Complementar, considera-se:

I – desafetação: ato jurídico formal pelo qual o Poder Público retira um bem de uso comum do povo de sua destinação pública, convertendo-o em bem dominical, tornando-o suscetível de alienação, permuta ou outra forma de disposição;

II – bem de uso comum do povo: aqueles definidos no art. 99, inciso I, do Código Civil, tais como praças, parques, jardins, áreas verdes, logradouros públicos, vias, calçadas e demais espaços destinados ao gozo irrestrito da coletividade;

III – compensação urbanística: contraprestação em área, equipamento ou benfeitoria que restitua à coletividade valor urbanístico equivalente ou superior ao bem desafetado;

IV – compensação ambiental: obrigação de implantação de espaço verde com características ecológicas equivalentes ou superiores àquelas da área desafetada, respeitados os critérios definidos nesta Lei Complementar.

Art. 3º- A desafetação de bem público de uso comum do povo tem caráter excepcional e somente será admitida quando fundamentada em relevante e comprovado interesse público, observadas cumulativamente as seguintes condições:

I – inexistência de prejuízo urbanístico, ambiental ou social para a coletividade;

II – apresentação de compensação urbanística ou ambiental, quando aplicável, conforme esta Lei Complementar;

III – observância do princípio da vedação do retrocesso socioambiental, sendo vedada a redução do nível de proteção conferido ao patrimônio coletivo;

IV – respeito à função social da cidade, nos termos dos arts. 182 e 183 da Constituição Federal e da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).



# **Câmara Municipal de Mococa**

## **PODER LEGISLATIVO**

Art. 4º- Esta Lei Complementar fundamenta-se especialmente:

I – nos princípios e instrumentos da política urbana previstos na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), em especial nos arts. 2º, 39 e 43 a 45;

II – nas normas sobre alienação de bens públicos previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), especialmente nos arts. 76 e 77;

III – no regime jurídico dos bens públicos previsto nos arts. 98 a 103 do Código Civil Brasileiro (Lei Federal nº 10.406/2002);

IV – na Lei Orgânica do Município de Mococa;

V – na jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça sobre a necessidade de desafetação formal e autorização legislativa para a disposição de bens públicos.

### **CAPÍTULO II**

#### **DA INICIATIVA E DO INSTRUMENTO LEGISLATIVO**

Art. 5º- A desafetação de bem público de uso comum do povo somente se efetivará mediante Lei Complementar específica, aprovada por dois terços (2/3) dos membros da Câmara Municipal de Mococa, em votação nominal.

Parágrafo único. A lei específica de que trata o caput deverá ser autônoma para cada bem ou conjunto de bens contíguos objeto de desafetação, sendo vedada a inclusão de múltiplos imóveis sem relação de contiguidade em um mesmo diploma legal.

Art. 6º- A iniciativa do projeto de lei complementar de desafetação caberá ao Poder Executivo Municipal, mediante requisição fundamentada expedida pela Secretaria Municipal competente.

Art. 7º- A lei específica de desafetação somente produzirá efeitos se o ato jurídico final de disposição do bem: alienação, permuta, concessão ou início das obras do equipamento público, ocorrer no prazo máximo de 5 (cinco)



# **Câmara Municipal de Mococa**

## **PODER LEGISLATIVO**

anos contados de sua publicação, sob pena de reafetação automática do bem ao patrimônio público de uso comum.

§1º A reafetação de que trata o caput independe de ato administrativo específico, operando de pleno direito pelo simples decurso do prazo sem a concretização do ato jurídico final.

§2º Ocorrida a reafetação automática, a Procuradoria do Município adotará, no prazo de 30 (trinta) dias, as medidas judiciais e administrativas cabíveis para a reintegração da área ao patrimônio de uso comum, incluindo registro no competente Cartório de Registro de Imóveis.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS REQUISITOS DOCUMENTAIS OBRIGATÓRIOS**

Art. 8º- O projeto de lei complementar de desafetação deverá ser instruído obrigatoriamente com os seguintes documentos, todos com validade máxima de 6 (seis) meses na data da apresentação à Câmara Municipal:

I – identificação completa do imóvel, incluindo endereço, área total e denominação oficial;

II – certidão de matrícula atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III – planta georreferenciada elaborada por profissional habilitado junto ao CREA/SP ou CAU/SP;

IV – memorial descritivo técnico;

V – levantamento topográfico;

VI – certidão negativa de litígios judiciais e administrativos, incluindo eventuais ações de usucapião, possessórias, demarcatórias ou ambientais, expedida pelo distribuidor da Comarca de Mococa e pela Procuradoria do Município;

VII – parecer jurídico fundamentado da Procuradoria do Município;

VIII – parecer técnico do setor de planejamento urbano municipal;

IX – comprovação do titular do domínio, mediante certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, demonstrando que o bem integra o patrimônio municipal.



# **Câmara Municipal de Mococa**

## **PODER LEGISLATIVO**

Parágrafo único. O prazo de validade de 6 (seis) meses previsto no caput conta-se da data de expedição de cada documento, devendo ser renovados aqueles vencidos antes da aprovação definitiva do projeto.

### **CAPÍTULO IV**

### **DOS ESTUDOS TÉCNICOS OBRIGATÓRIOS**

Art. 9º- A instrução do projeto de lei complementar de desafetação exigirá, cumulativamente:

I – Estudo de Impacto Urbanístico, avaliando os efeitos da desafetação sobre o entorno, a mobilidade urbana, a paisagem e o adensamento;

II – Estudo de Impacto Social, contemplando especialmente os efeitos sobre grupos vulneráveis: crianças, idosos, pessoas com deficiência e moradores de baixa renda, que dependem desproporcionalmente dos espaços públicos de uso comum;

III – Estudo Ambiental, quando se tratar de área verde, praça arborizada, parque ou espaço com cobertura vegetal, atestando a ausência de supressão de vegetação em desconformidade com a legislação ambiental.

§1º Os estudos deverão ser elaborados por profissional ou equipe multidisciplinar habilitada, cujas anotações de responsabilidade técnica serão apresentadas junto ao projeto.

§2º O Estudo de Impacto Social deverá conter diagnóstico específico dos grupos vulneráveis afetados, as medidas mitigadoras propostas e a identificação de equipamento ou área pública alternativa capaz de absorver a demanda suprimida.

Art. 10- Nos casos de desafetação de áreas verdes, praças arborizadas ou parques, deverão ser observadas as seguintes condições ambientais cumulativas:

I – compensação ambiental mediante implantação de espaço verde com área igual ou superior à da área desafetada, localizado preferencialmente no mesmo bairro ou bacia hidrográfica, com arborização de espécies nativas regionais;



# **Câmara Municipal de Mococa**

## **PODER LEGISLATIVO**

II – manutenção do percentual mínimo de áreas verdes por habitante estabelecido pelo Plano Diretor ou, na sua ausência, de no mínimo 12 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) por habitante, conforme parâmetro internacional da Organização Mundial da Saúde;

III – prazo máximo de 18 (dezoito) meses para a efetiva implantação da área compensatória, contados da publicação da lei de desafetação;

IV – vedação à compensação em área de preservação permanente, área de risco geotécnico ou área com restrição legal de uso.

Parágrafo único. O descumprimento das condições previstas nos incisos III e IV deste artigo implicará a reafetação automática do bem desafetado, na forma do art. 7º desta Lei Complementar.

### **CAPÍTULO V**

#### **DA DESTINAÇÃO DO BEM DESAFETADO**

##### **Seção I - Construção de Equipamento Público**

Art. 11- Quando a desafetação tiver como finalidade a construção de equipamento público municipal, o projeto de lei complementar deverá ser instruído adicionalmente com:

I – projeto arquitetônico ou de engenharia preliminar, assinado por profissional habilitado junto ao CREA/SP ou CAU/SP, com registro da Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica;

II – memorial justificativo demonstrando a necessidade do equipamento e a adequação do local escolhido;

III – estimativa de custo elaborada com base em tabela oficial de referência (SINAPI, SIURB ou equivalente);

IV – cronograma físico-financeiro das obras;

V – identificação da fonte de recursos: orçamentária, extraorçamentária, transferência intergovernamental ou financiamento.

§1º As obras deverão ser iniciadas no prazo máximo de 3 (três) anos e concluídas no prazo máximo de 7 (sete) anos, ambos contados da publicação da lei de desafetação, sob pena de reafetação automática na forma do art. 7º.



# **Câmara Municipal de Mococa**

## **PODER LEGISLATIVO**

§2º O não início das obras no prazo previsto no § 1º deverá ser comunicado pela Administração à Câmara Municipal e ao Tribunal de Contas do Estado de São Paulo no prazo de 30 (trinta) dias do vencimento, instruído com justificativa fundamentada.

### **Seção II - Alienação**

Art. 12º- A alienação do bem desafetado observará integralmente o procedimento previsto na Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente os arts. 76 e 77, e dependerá de:

I – avaliação prévia realizada por profissional habilitado e credenciado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), ou por comissão de avaliação formada por engenheiro do quadro municipal;

II – licitação na modalidade leilão, ressalvadas as hipóteses legais de dispensa;

III – destinação do produto da alienação, exclusivamente, ao Fundo Municipal de Habitação ou a fundo específico de aquisição de bens imóveis para o patrimônio público, vedada a utilização para despesas de custeio.

Parágrafo único. É vedada a alienação de bem a quem figure como devedor do Município ou tenha pendências junto ao cadastro imobiliário municipal.

### **Seção III - Permuta**

Art. 13- A permuta de bem desafetado por imóvel de terceiro somente será admitida quando comprovada a vantagem para o Município e observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

I – avaliação imobiliária independente de ambos os imóveis, realizada por profissional credenciado no CNAI/COFECI, com laudo comparativo de valores;

III – equivalência econômica entre os bens, sendo eventual diferença de valor saldada em dinheiro em favor do Município;



# **Câmara Municipal de Mococa**

## **PODER LEGISLATIVO**

III – comprovação documental do interesse público justificador da permuta;

IV – parecer favorável e fundamentado da Procuradoria do Município, com análise da regularidade jurídica do imóvel oferecido em permuta;

V – matrícula atualizada do imóvel oferecido em permuta, com certidão negativa de ônus reais, penhoras, hipotecas, usufrutos, servidões ou qualquer outro gravame.

Parágrafo único. É vedada a permuta de bem de uso comum por imóvel situado em área de risco geotécnico, área de preservação permanente, área com restrição ambiental ou bem com pendências judiciais ou administrativas não resolvidas.

Art. 14- Nos casos de permuta, o projeto de lei complementar deverá conter, além dos documentos do art. 8º:

I – planta e memorial descritivo do imóvel oferecido em permuta;

II – laudo de avaliação do imóvel oferecido em permuta, atendido o art. 13, inciso I;

III – certidão negativa de débitos tributários incidentes sobre o imóvel oferecido em permuta;

IV – declaração do proprietário do imóvel oferecido, atestando a inexistência de litígios, ocupações irregulares ou restrições de uso.

## **CAPÍTULO VI**

### **DA PARTICIPAÇÃO POPULAR**

Art. 15- Antes da votação do projeto de lei complementar de desafetação, deverão ocorrer obrigatoriamente:

I – audiência pública presencial, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, convocada por edital publicado no órgão oficial do Município e em jornal de circulação local ou regional;

II – consulta pública eletrônica, disponibilizada no Portal da Transparência do Município pelo prazo mínimo de 15 (quinze) dias corridos;



# **Câmara Municipal de Mococa**

## **PODER LEGISLATIVO**

III – disponibilização integral de toda a documentação técnica e jurídica no Portal da Transparência do Município desde o momento do protocolo do projeto na Câmara Municipal.

§1º O edital de convocação da audiência pública deverá ser redigido em linguagem acessível e clara, descrever o bem objeto da desafetação, indicar sua localização com croqui ou mapa e explicitar a finalidade pretendida.

§2º As manifestações recebidas na audiência pública e na consulta eletrônica serão consolidadas em relatório-síntese, elaborado pela Câmara Municipal, que deverá ser apreciado formalmente em sessão plenária antes da votação do projeto, com registro em ata das principais objeções e das respostas da Administração.

§3º A ausência de qualquer das etapas previstas neste artigo tornará nula a lei de desafetação, independentemente de sua aprovação pelo quórum qualificado previsto no art. 5º.

### **CAPÍTULO VII**

#### **DO CONTROLE, DA NULIDADE E DA RESPONSABILIZAÇÃO**

Art. 16º- A desafetação realizada em desacordo com as disposições desta Lei Complementar será nula de pleno direito, não produzindo quaisquer efeitos jurídicos, patrimoniais ou registrais.

§1º A nulidade prevista no caput poderá ser declarada pela própria Câmara Municipal, pelo Chefe do Poder Executivo, pela Procuradoria do Município, pelo Ministério Público ou por decisão judicial.

§2º Qualquer cidadão com domicílio eleitoral no Município poderá propor ação popular, nos termos da Lei Federal nº 4.717/1965, para a anulação de ato de desafetação que contrarie esta Lei Complementar.

§3º O Ministério Público poderá ajuizar ação civil pública, nos termos da Lei Federal nº 7.347/1985, visando à nulidade da desafetação irregular e à responsabilização dos agentes envolvidos.

Art. 17- O agente público que promover ou concorrer para a desafetação irregular, a alienação sem desafetação prévia ou a permuta em condições



# **Câmara Municipal de Mococa**

## **PODER LEGISLATIVO**

desvantajosas para o Município estará sujeito às seguintes responsabilizações, independentes e cumuláveis:

I – responsabilidade por ato de improbidade administrativa, nos termos da Lei Federal nº 8.429/1992, com as alterações promovidas pela Lei Federal nº 14.230/2021, especialmente as sanções de ressarcimento ao erário, multa civil, suspensão dos direitos políticos e inabilitação para o exercício de cargo ou função pública;

II – responsabilidade pelo dano causado ao erário, com obrigação de reparação integral;

III – representação ao Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, para as providências de sua competência, incluindo a aplicação de multas e a determinação de ressarcimento;

IV – responsabilidade civil objetiva do Município perante terceiros de boa-fé eventualmente prejudicados pela desafetação irregular, com direito de regresso contra o agente público causador do dano, nos termos do art. 37, § 6º, da Constituição Federal.

Art. 18- O Tribunal de Contas do Estado de São Paulo será comunicado, pelo Presidente da Câmara Municipal, da aprovação de toda lei complementar de desafetação, no prazo de 10 (dez) dias úteis de sua publicação, instruída com cópia integral do processo legislativo.

### **CAPÍTULO VIII**

#### **DA COMPENSAÇÃO DIRETA AO BAIRRO AFETADO**

Art. 19. Nos casos de desafetação de bem público de uso comum do povo, deverá ser assegurada, obrigatoriamente, compensação direta ao bairro ou à comunidade imediatamente afetada, com o objetivo de preservar o equilíbrio urbanístico, social e ambiental local.



# **Câmara Municipal de Mococa**

## **PODER LEGISLATIVO**

§1º Considera-se bairro afetado aquele em que se localiza o imóvel desafetado ou, quando for o caso, a área de influência direta identificada nos estudos de impacto urbanístico e social.

§2º A compensação de que trata o caput deverá ser implementada preferencialmente no mesmo bairro, admitida sua realização em região adjacente apenas quando comprovada a impossibilidade técnica ou urbanística.

Art. 19. A compensação ao bairro afetado poderá consistir, isolada ou cumulativamente, em:

- I – implantação ou requalificação de praças, parques, áreas verdes ou espaços públicos de lazer;
- II – construção ou ampliação de equipamentos públicos comunitários, tais como unidades de saúde, creches, centros culturais ou esportivos;
- III – obras de infraestrutura urbana, incluindo pavimentação, drenagem, iluminação pública e acessibilidade;
- IV – implantação de mobiliário urbano e paisagismo;
- V – criação de áreas de convivência ou espaços multiuso voltados à coletividade;
- VI – outras medidas de interesse público local, devidamente justificadas nos estudos técnicos.

Art. 20 A compensação ao bairro deverá observar, cumulativamente:

- I – proporcionalidade em relação ao valor urbanístico, social e ambiental do bem desafetado;
- II – equivalência ou superioridade qualitativa em relação ao uso público anteriormente existente;
- III – atendimento prioritário às demandas identificadas no Estudo de Impacto Social;
- IV – participação da comunidade local na definição da forma de compensação.



# **Câmara Municipal de Mococa**

## **PODER LEGISLATIVO**

Art. 21. A definição da compensação ao bairro será precedida de:

- I – consulta pública específica com os moradores da região afetada;
- II – apresentação de alternativas de compensação pela Administração Pública;
- III – registro das manifestações populares em relatório técnico, que integrará o processo legislativo.

Art. 22. A execução da compensação ao bairro deverá ocorrer:

- I – previamente à alienação do bem, quando possível; ou
- II – concomitantemente à implementação da nova destinação do imóvel; ou
- III – no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da publicação da lei de desafetação.

Parágrafo único. O descumprimento do prazo previsto neste artigo implicará:

- I – suspensão dos efeitos da alienação ou permuta, quando ainda não consumadas;
- II – responsabilização do agente público competente;
- III – possibilidade de reafetação do bem, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 23. Nos casos de alienação onerosa, percentual mínimo de 10% (dez por cento) do valor arrecadado deverá ser obrigatoriamente destinado a investimentos no bairro afetado, por meio de fundo específico ou dotação orçamentária vinculada.

Art. 24. A compensação ao bairro possui natureza de condição essencial de validade do processo de desafetação, sendo nulo o ato que a desconsidere ou a implemente de forma meramente simbólica.

## **CAPÍTULO IX**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**



# Câmara Municipal de Mococa

PODER LEGISLATIVO

Art. 25- Esta Lei Complementar não se aplica à desafetação de bens destinados à regularização fundiária urbana de interesse social, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017, que seguirá procedimento específico previsto naquela legislação, sem prejuízo das garantias de participação popular previstas nesta Lei.

Art. 26- Os processos administrativos de desafetação já iniciados à data da publicação desta Lei Complementar terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para adequação às suas exigências, sob pena de arquivamento.

Art. 27- Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Sala das Sessões, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2026.

  
\_\_\_\_\_  
**Vereador Luiz Braz Mariano**  
**Partido: MDB**



# Câmara Municipal de Mococa

PODER LEGISLATIVO

## JUSTIFICATIVA

*Projeto de Lei Complementar nº \_\_\_\_\_ / 2026*

Autoria: Vereador Luiz Braz Mariano – MDB

### **1. DA PERTINÊNCIA CONSTITUCIONAL DA INICIATIVA PARLAMENTAR**

O presente Projeto de Lei Complementar é de autoria do Vereador Luiz Braz Mariano, do Movimento Democrático Brasileiro - MDB, no pleno exercício da competência legislativa que a Constituição Federal de 1988 confere aos membros do Poder Legislativo municipal.

A iniciativa parlamentar em matéria de bens públicos é não apenas constitucionalmente permitida, mas politicamente essencial. O vereador, eleito diretamente pelo povo de Mococa, exerce mandato representativo cujo núcleo essencial é exatamente a produção normativa de interesse local. A Câmara Municipal, como primeira instância democrática do Município, tem o dever constitucional de disciplinar, por lei, as condições em que o patrimônio público pode ser gerido, alienado ou permutado.

Dispõe o art. 29 da Constituição Federal que os Municípios reger-se-ão por lei orgânica, votada em dois turnos com intervalo mínimo de dez dias, e pelo aprovado por dois terços dos membros da Câmara Municipal. Em harmonia com esse dispositivo, o art. 30, inciso I, da mesma Carta atribui ao Município competência para legislar sobre assuntos de interesse local.

A matéria de proteção do patrimônio público de uso comum é, por excelência, assunto de interesse local. As praças, os parques, as áreas verdes e os logradouros de Mococa pertencem ao povo de Mococa. A regulamentação das condições em que esses bens podem ser retirados da fruição coletiva é dever do Legislativo municipal e não mera faculdade, sob



# Câmara Municipal de Mococa

## PODER LEGISLATIVO

pena de omissão normativa que franqueia ao Executivo liberdade excessiva e sem controle democrático para dispor do patrimônio comum.

O Supremo Tribunal Federal, ao julgar a ADI 4.307/SP (Rel. Min. Cármen Lúcia), firmou que os Municípios gozam de *"ampla autonomia para estruturar seu processo legislativo, desde que respeitem os princípios sensíveis da Constituição Federal e os limites da respectiva lei orgânica"*. A iniciativa deste Vereador situa-se precisamente dentro desse espaço de autonomia constitucional.

Deve-se registrar, ainda, que a iniciativa de vereador em projeto de lei que discipline o uso do patrimônio público não viola a separação de poderes. O Poder Legislativo não está administrando, está legislando, função que lhe é própria. A lei aprovada vinculará a atuação do Poder Executivo nas hipóteses futuras, o que é a essência do Estado de Direito: o governo dos homens subordinado ao governo das leis.

## **2. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO E MOTIVAÇÃO DO PROJETO**

---

A experiência legislativa e administrativa de inúmeros Municípios brasileiros, incluindo cidades do porte de Mococa, revela padrão preocupante: a ausência de regulamentação específica sobre desafetação de bens públicos de uso comum abre espaço para atos administrativos que, sob alegação de interesse público, transferem a terceiros ou a empreendimentos privados áreas que a coletividade utiliza há décadas.

Praças que cedem lugar a estacionamentos. Áreas verdes convertidas em canteiros de obras sem compensação ambiental. Permutas realizadas com avaliações desatualizadas ou unilaterais. Audiências públicas convocadas com poucos dias de antecedência, esvaziadas da participação efetiva da população. Esses são fenômenos documentados e recorrentes em Municípios que não dispõem de norma protetiva como a proposta.

Mococa merece melhor. O patrimônio público de uso comum pertence ao povo de Mococa, às crianças que brincam nas praças, aos idosos que passeiam nos parques, às famílias que dependem dos



# **Câmara Municipal de Mococa**

## **PODER LEGISLATIVO**

espaços coletivos para o lazer e a convivência. Proteger esse patrimônio é proteger o próprio tecido social do Município.

A ausência de norma municipal específica impõe a aplicação das regras gerais da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Código Civil, que não esgotam as particularidades do interesse local. Este projeto de lei complementar vem suprir essa lacuna normativa, estabelecendo um conjunto coerente e robusto de garantias para que a desafetação, quando realmente necessária, ocorra com transparência, fundamentação técnica, participação popular e controle efetivo.

### **3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

---

#### **3.1 Regime constitucional dos bens públicos de uso comum**

Os bens públicos de uso comum do povo são dotados de um regime jurídico protetivo singular. Enquanto afetados à destinação pública, são inalienáveis (art. 100 do Código Civil), imprescritíveis (art. 102), impenhoráveis e insuscetíveis de oneração. Esse regime não é mera formalidade: reflete a opção constitucional de preservar, para o gozo irrestrito da coletividade, espaços que pertencem a todos e não podem ser objeto de apropriação individual.

A desafetação, ato pelo qual o bem sai do regime de uso comum para o regime dominical é, portanto, exceção que deve ser tratada como tal: exige fundamento legal, justificativa técnica, participação democrática e controle externo. A ausência de qualquer desses elementos não é irregularidade sanável: é nulidade absoluta.

#### **3.2 Estatuto da Cidade e função social da propriedade pública**

A Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) estabelece que a política urbana deve atender à função social da cidade e da propriedade, garantindo o direito a cidades sustentáveis e à gestão democrática por meio de participação popular. O art. 2º, inciso I, do Estatuto coloca o direito a "cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao



# **Câmara Municipal de Mococa**

## **PODER LEGISLATIVO**

transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações" como diretriz essencial da política urbana.

As áreas verdes, as praças e os espaços coletivos são instrumentos indispensáveis para a realização dessas diretrizes. A desafetação indiscriminada dessas áreas contradiz frontalmente a política urbana constitucional e o Estatuto da Cidade, razão pela qual este projeto exige fundamentação técnica rigorosa e compensação ambiental efetiva.

### **3.3 Lei Federal nº 14.133/2021 - Nova Lei de Licitações**

O art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021 autoriza a alienação de bens da Administração, exigindo previamente a avaliação por comissão especialmente designada, a motivação justificada e a aprovação da autoridade competente. O art. 77 regulamenta a permuta, condicionando-a à demonstração de vantagem para a Administração. Este projeto de lei complementar absorve e densifica essas exigências no plano local, adaptando-as às especificidades do patrimônio municipal de Mococa.

### **3.4 Instrumento da Lei Complementar Municipal e Quórum de 2/3**

A opção pelo instrumento da lei complementar municipal, aprovada por dois terços dos membros da Câmara é juridicamente legítima e politicamente necessária. Não há vedação constitucional a que o Município, no exercício de sua autonomia, submeta matérias relevantes a rito legislativo mais exigente. Pelo contrário: trata-se de exercício responsável da autonomia municipal para criar salvaguardas democráticas adicionais em torno do patrimônio coletivo.

O quórum de dois terços significa que a desafetação de qualquer bem de uso comum de Mococa precisará do apoio de ampla maioria dos representantes eleitos da população, o que confere legitimidade democrática robusta ao ato e cria barreira efetiva contra pressões patrimonialistas e decisões casuísticas.

## **4. SUPORTE JURISPRUDENCIAL**

---

### **4.1 Supremo Tribunal Federal - ARE 1.045.609/GO**



# **Câmara Municipal de Mococa**

## **PODER LEGISLATIVO**

O Supremo Tribunal Federal, ao julgar o Agravo em Recurso Extraordinário ARE 1.045.609/GO (Rel. Min. Edson Fachin, DJe 07/02/2019), confirmou que a alienação de bem público de uso comum sem prévia desafetação formal e autorização legislativa específica é nula de pleno direito. O acórdão manteve decisão do Tribunal de Justiça de Goiás que reconheceu a nulidade de contrato celebrado sem observância dessas formalidades essenciais.

Esse precedente confirma a necessidade de lei específica para a desafetação, exatamente o que este projeto institui como regra geral para o Município de Mococa.

### **4.2 Superior Tribunal de Justiça - REsp 1.135.807/RS**

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.135.807/RS (Rel. Min. Benedito Gonçalves, DJe 08/11/2010), ao apreciar caso de desafetação de área verde sem justificativa técnica adequada, afirmou que a conduta pode configurar retrocesso ambiental e lesão ao patrimônio coletivo, expressando que a supressão de espaços verdes urbanos sem contraprestação equivalente representa afronta ao direito coletivo ao meio ambiente equilibrado (art. 225, CF/88).

O precedente fundamenta diretamente a exigência de estudos técnicos, compensação ambiental e manutenção dos índices mínimos de área verde por habitante, previstos nos arts. 9º e 10 deste projeto.

### **4.3 Tribunal de Contas do Estado de São Paulo**

O Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, diretamente competente para a fiscalização dos municípios paulistas, incluindo Mococa, possui extensa jurisprudência sobre o tema. O TCE/SP tem sistematicamente determinado a anulação de transferências e alienações de imóveis públicos municipais realizadas sem desafetação formal e sem autorização legislativa específica, com aplicação de multas aos responsáveis e determinação de ressarcimento ao erário.

Este projeto de lei complementar antecipa e internaliza esses parâmetros do controle externo, criando norma municipal que reflete os mesmos critérios que o TCE/SP exige na fiscalização dos atos



# Câmara Municipal de Mococa

## PODER LEGISLATIVO

de gestão patrimonial, reduzindo o risco de irregularidades e de responsabilização posterior dos agentes públicos de Mococa.

### **4.4 Princípio da vedação do retrocesso socioambiental**

O Superior Tribunal de Justiça, em especial no REsp 1.071.741/SP (Rel. Min. Herman Benjamin), consolidou o princípio da vedação do retrocesso socioambiental (non-regression), segundo o qual o Poder Público não pode, por ato normativo ou administrativo, reduzir o nível de proteção já conferido ao patrimônio ambiental e coletivo. Esse princípio foi expressamente incorporado ao art. 3º, inciso III, deste projeto, constituindo cláusula de proteção sistêmica do patrimônio público de Mococa.

## **5. INOVAÇÕES E DIFERENCIAIS DO PROJETO**

---

Em comparação com diplomas similares de outros Municípios paulistas e com a legislação federal de referência, este projeto traz as seguintes inovações:

- I. Prazo de validade de 6 meses para os documentos técnicos obrigatórios, evitando votações baseadas em dados desatualizados;
- II. Exigência de certidão negativa de litígios, incluindo ações de usucapião, possessórias e demarcatórias, impedindo a desafetação de bens objeto de disputas judiciais;
- III. Estudo de Impacto Social com foco específico nos grupos vulneráveis que dependem dos espaços públicos de uso comum;
- IV. Cláusula de reafetação automática pelo simples decurso do prazo, sem necessidade de ato administrativo específico;
- V. Duplo prazo para obras públicas: início em até 3 anos e conclusão em até 7 anos;
- VI. Vedação expressa à permuta por bem situado em área de risco, APP ou com pendências jurídicas;
- VII. Exigência de avaliador credenciado no CNAI/COFECI para conferir credibilidade técnica ao laudo;
- VIII. Comunicação obrigatória ao TCE/SP da aprovação de toda lei de desafetação;



# **Câmara Municipal de Mococa**

## **PODER LEGISLATIVO**

- IX. Prazo mínimo de 30 dias para convocação de audiência pública e 15 dias para consulta eletrônica;
- X. Apreciação formal do relatório-síntese das manifestações populares em sessão plenária, antes da votação;
- XI. Destinação exclusiva do produto de alienações ao Fundo Municipal de Habitação ou fundo equivalente, vedado o uso para custeio.

### **6. COMPENSAÇÃO DIRETA AO BAIRRO AFETADO: JUSTIÇA TERRITORIAL E LEGITIMIDADE SOCIAL**

---

Uma das mais relevantes inovações introduzidas pelo presente Projeto de Lei Complementar é a previsão expressa de compensação direta ao bairro ou comunidade imediatamente afetada pela desafetação de bem público de uso comum do povo.

Tradicionalmente, a compensação urbanística ou ambiental é tratada de forma genérica, muitas vezes implementada em regiões distintas daquela impactada, o que gera um desequilíbrio territorial: a comunidade local suporta a perda do espaço público, enquanto o benefício compensatório é deslocado para outra localidade.

O presente projeto corrige essa distorção ao estabelecer o princípio da justiça territorial, segundo o qual a coletividade diretamente afetada pela desafetação deve ser também a principal destinatária das medidas compensatórias.

Essa diretriz encontra amparo nos princípios estruturantes do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), especialmente:

- a) na função social da cidade;
- b) na gestão democrática urbana;
- c) na distribuição justa dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.

A exigência de compensação no mesmo bairro ou em sua área de influência direta assegura que não haja empobrecimento



# **Câmara Municipal de Mococa**

## **PODER LEGISLATIVO**

urbanístico local, evitando a supressão líquida de espaços de convivência, lazer e integração social.

Além disso, o projeto inova ao:

- I – exigir a participação direta da comunidade local na definição da compensação;
- II – vincular a compensação às demandas identificadas no Estudo de Impacto Social;
- III – estabelecer prazo certo para sua implementação, evitando promessas genéricas sem efetividade;
- IV – prever a destinação de percentual mínimo dos recursos obtidos com eventual alienação para investimentos no próprio bairro;
- V – atribuir à compensação natureza de condição de validade do ato de desafetação, o que eleva seu status jurídico e impede seu tratamento meramente formal.

Do ponto de vista jurídico, a medida também se harmoniza com o princípio da vedação do retrocesso socioambiental, consolidado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, ao impedir que a desafetação resulte em redução concreta da qualidade de vida da população local.

Sob a perspectiva administrativa, a previsão de compensação territorializada contribui para a redução de conflitos sociais, amplia a legitimidade democrática das decisões públicas e fortalece a confiança da população nas instituições.

Por fim, trata-se de mecanismo que alinha o Município de Mococa às melhores práticas contemporâneas de planejamento urbano, nas quais o desenvolvimento não pode ocorrer à custa da supressão unilateral de direitos coletivos, mas sim mediante equilíbrio, transparência e reciprocidade social.

## **7. CONCLUSÃO**

---

Por todas as razões expostas, constitucionais, legais, jurisprudenciais e de interesse público local, este Vereador submete à



# **Câmara Municipal de Mococa**

**PODER LEGISLATIVO**

deliberação desta Casa Legislativa o presente Projeto de Lei Complementar, convicto de que ele representa avanço significativo na proteção do patrimônio público de Mococa, no fortalecimento da democracia participativa local e na segurança jurídica dos atos de gestão patrimonial do Município.

A aprovação deste projeto é um ato de respeito ao povo de Mococa, ao povo que elegeu esta Câmara Municipal, ao povo que frequenta as praças e parques do Município, ao povo que tem o direito constitucional de participar das decisões que afetam os espaços coletivos que lhe pertencem.

O bem público de uso comum é do povo. Cabe ao Legislativo Municipal assegurar que ele permaneça assim, salvo quando o interesse público, comprovado e qualificado, exigir o contrário, com todas as garantias que este projeto estabelece.

Sala das Sessões, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2026.



**Vereador Luiz Braz Mariano**

Partido: MDB