



# Prefeitura Municipal de Mairinque

Avenida Lamartine Navarro, n.º 514 Centro  
Mairinque-SP  
CEP 18120-000  
CNPJ 45.944.428/0001-20

Fone (11) 4718-8644  
Fax (11) 4718-2764  
www.mairinque.sp.gov.br



Mairinque, 26 de abril de 2024.

OI-125-153/2024

## VETO Nº 06/2024 (TOTAL) - AUTÓGRAFO Nº 4381/2024

Senhor Presidente,

Levamos ao conhecimento dessa Egrégia Casa de Leis que, no uso das prerrogativas legais que nos são conferidas pelo art. 43, parágrafo 1º, e 55, inciso III, da Lei Orgânica do Município de Mairinque, temos a honra de passar as mãos de Vossa Excelência, para que seja apreciado por seus nobres pares, o VETO TOTAL ao Autógrafo nº 4381/2024 (Projeto de Lei nº 26/2024-L), do Vereador André Terraplanagem, que altera a Lei Municipal nº 3.323, de 26 de novembro de 2015, que outorgou concessão administrativa para o fechamento do Loteamento Residencial Porta do Sol, conforme parecer jurídico anexo.

Apresentamos, nesta oportunidade, nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

  
ANTONIO ALEXANDRE GEMENTE

Prefeito

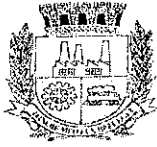
Exmo. Sr.

**ROBERTO WAGNER SIMÃO IERCK**

Presidente da Câmara Municipal de

**MAIRINQUE - SP**

14133 26/04/2024 000691 CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE



# Prefeitura Municipal de Mairinque

Avenida Lamartine Navarro, n.º 514 Centro  
Mairinque-SP  
CEP 18120-000  
CNPJ 45.944.428/0001-20

Fone (11) 4718-8644  
Fax (11) 4718-2784  
www.mairinque.sp.gov.br

Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos



PA 2574/2024

PARECER JURÍDICO ACERCA DO AUTÓGRAFO 4381/2024  
QUE ALTERA A LEI MUNICIPAL 3323/2015, QUE OUTORGOU  
CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA O FECHAMENTO DO  
LOTEAMENTO RESIDENCIAL PORTA DO SOL

Exmo. Sr. Prefeito;

Trata-se de Lei recentemente aprovada pela Câmara de Vereadores deste Município que prevê a inserção de um parágrafo único do Art. 4º da Lei 3.323/2015, com o seguinte teor:



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

C.M.P.J. 40.555.028/0001-10

Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, 185 - Centro - Mairinque-SP - CEP 18120-000  
Telefones: (0\*\*11) 4708-2910 / 4708-2690 / 4718-4764 / 4718-4690  
www.camaramunicipaldemairinque.com.br

### AUTÓGRAFO Nº 4381 / 2024



**ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº 3.323, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2015, QUE OUTORGOU CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA O FECHAMENTO DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL PORTA DO SOL**

A Câmara Municipal de Mairinque resolve aprovar o Projeto de Lei nº 26/2024-L de autoria do Vereador André Terraplanagem, a saber:

**Art. 1º** O Art. 4º da Lei Municipal nº 3.323, de 26 de novembro de 2015, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4º - .....

Parágrafo Único - O loteador, ou aquele por ele incumbido da administração do loteamento, fica obrigado a manter a conservação dos equipamentos públicos existentes no loteamento, assegurando as suas perfeitas condições de uso." (NR)

**Art. 2º** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Câmara Municipal de Mairinque em 2 de abril de 2024.

VEREADOR ROBERTINHO IERCK  
Presidente



# Prefeitura Municipal de Mairinque

Avenida Lamartine Navarro, n.º 514 Centro  
Mairinque-SP  
CEP 18120-000  
CNPJ 45.944.428/0001-20

Fone (11) 4718-8644  
Fax (11) 4718-2764  
www.mairinque.sp.gov.br



## Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos

É caso de veto do texto pela ausência de técnica legislativa que tornaria o texto objetivo, definido e claro para aplicação imediata, sem dúvidas de seu alcance.

Inicialmente, é importante estabelecer o que são equipamentos públicos e o alcance desta definição.

O sítio de internet do Governo Federal (<https://www.gov.br/cidades/pt-br/ acesso-a-informacao/perguntas-frequentes/desenvolvimento-regional/reabilitacao-de-areas-urbanas/5-o-que-sao-equipamentos>), que mantém informações fidedignas e atualizadas sobre assuntos de interesse da sociedade, estabelece que:

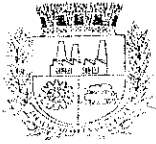
*São equipamentos públicos urbanos as instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, disposição e tratamento dos resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e congêneres. São equipamentos públicos comunitários as instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres. (destaque não original)*

A Lei que ora se pretende vetar não especifica se os equipamentos públicos que cita são os urbanos ou os comunitários e aí reside a questão.

Praças, calçadas, rotatórias internas do loteamento, ruas, posteamento das ruas são espaços de infraestrutura urbana cuja conservação poderia ser atribuída à associação concessionária. Embora sejam objeto de administração e conservação por parte do Poder Público, poderiam ficar a cargo do particular, ante o peculiar interesse de conservação e organização do espaço comum a todos os residentes.

De acordo com Ivan Carneiro Castanheiro, Promotor de Justiça no Estado de São Paulo e Andreia Mara de Oliveira, professora de Direito Ambiental (disponível em <https://www.conjur.com.br/2018-nov-29/mp-debate-regularizacao-loteamentos-fechados-condominios-lotes/>):

*Após a aprovação do projeto do loteamento pelo município e, quando o caso, pelo órgão ambiental, com seu registro no Serviço de Registro de Imóveis, forma-se **uma associação de moradores**, a qual também costuma ser constituída antes ou durante a aprovação do loteamento.*



# Prefeitura Municipal de Mairinque

Avenida Lamartine Navarro, n.º 514 Centro  
Mairinque-SP  
CEP 18129-000  
CNPJ: 45.644.428/0001-30

Fone (11) 4718-8644  
Fax (11) 4718-2764  
www.mairinque.sp.gov.br



## Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos

*As vias e praças públicas internas ao residencial passam a ser mantidas pela associação de moradores. Mas, geralmente, não paga Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sobre a área pública que utiliza em caráter privativo. Portanto, mesmo há a licitação para concessão dessas áreas públicas à associação.*

**A concessão é geralmente efetuada por prazo indeterminado e via decreto municipal, este baseado em uma lei genérica que autoriza essas concessões para todos os empreendimentos similares do município, com menção à possibilidade de revogação em caso de descumprimento de condicionantes, como a obrigação de permitir o ingresso de toda e qualquer pessoa que se identificar na portaria. (desta não original)**

A par de não terem sido especificados quais equipamentos públicos são os referidos na Lei, sabe-se que é majoritário o entendimento de que não são todos eles que podem ter sua manutenção e conservação atribuída à associação que administra o loteamento.

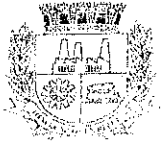
Para engrossar a fundamentação que levaria o Sr. Prefeito a vetar o autógrafo 4.381/2024, é o caso de analisar também o que diz a Lei 6.766/79:

*Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.*

O Art. 4º, inciso X da Lei Orgânica do Município estabelece que é competência privativa do Município "dispor sobre administração, utilização e alienação dos bens públicos municipais;"

Uma vez não definidos quais os equipamentos públicos que seriam objeto da nova Lei, considerar todos eles acarretaria problemas administrativos que esbarram no descumprimento da própria Lei Orgânica e perpassam pelo descumprimento de obrigações do administrador público com relação aos serviços que são prestados nesses equipamentos públicos, sujeitos a reprovação de contas e condenações em improbidades administrativas.

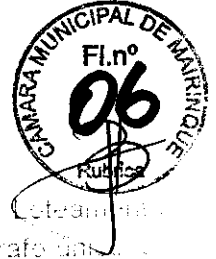
Iniciando pela educação infantil e fundamental e, considerando que a escola existente no loteamento é, por definição, um equipamento público, em análise à Lei Orgânica do Município verifica-se que é de competência privativa do Município a manutenção desses programas educacionais.



# Prefeitura Municipal de Mairinque

Avenida Lamartine Navarro, n.º 514 Centro  
Mairinque-SP  
CEP 18120-000  
CNPJ 45.944.426/0001-20

Fone (11) 4718-8644  
Fax (11) 4718-2790  
www.mairinque.sp.gov.br



## Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos

Neste sentido, a escola municipal existente no loteamento Residencial Porta do Sol, por exemplo, estaria incluída na regra do parágrafo único do Art. 4º da Lei 3.323/2015 que se pretende criar?

A Lei de Diretrizes e Bases da Educação - LDB, Lei 9.394/1996 prevê em seu Art. 69 que a União deve financiar a manutenção e desenvolvimento do ensino público – o FUNDEB.

Já o seu Art. 70 traz a *"aquisição, manutenção, construção e conservação das instalações e equipamentos necessários ao ensino"* como obrigação do Administrador na aplicação desta verba pública.

Ora, o Município de Mairinque possui dezenas de escolas municipais, cujas atividades, recursos humanos, materiais e técnicos são financiados quase que na totalidade por verba federal (excetuada a parcela obrigatória do Município) e administradas pela Secretaria de Educação, em uma política igualitária, que oferece a todas as unidades o quanto necessário, a partir de um projeto padronizado e especializado para que nenhuma seja privilegiada ou preterida.

Neste sentido e tendo em vista que a Lei ora analisada não especificou quais são os equipamentos públicos a serem "conservados" pelo loteamento, como o Poder Público incluiria a escola local na política de educação se com esta nova regra tal escola estaria excluída, para conservação pelo particular? E mais, como manter a igualdade entre os estudantes se a manutenção e conservação das escolas seria diferente, se a cargo de administradores diferentes? E como realizar a não aplicação da verba pública, pelo Poder Público, naquele equipamento público que é destinado à administração de um particular?

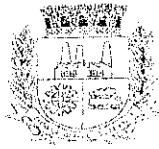
A LDB e, por conseguinte a Constituição Federal restariam violadas e ignoradas, não somente neste caso, mas também com relação ao posto de saúde, outro equipamento público que é integrante de uma política pública financiada por verbas de todos os Entes (União, Estado e Município) e que deve ser incluída em uma política igualitária, padronizada e de eficiência.

Ademais, a Lei Orgânica do Município estabelece que:

**Art. 153 As ações de saúde são de natureza pública, devendo sua execução ser feita, preferencialmente, de forma direta, pelo poder público e supletivamente por serviços de terceiros, através de concessão pública, os quais serão regularmente fiscalizados e controlados pelo poder concedente.**

A concessão que se fala neste caso é a de serviço público e não a de uso de bem público. Não cabendo, nesta espécie de concessão, a transferência da obrigação de executar política públicas a particular, tampouco de transferir a este particular verbas públicas de fomento ao serviço.

P

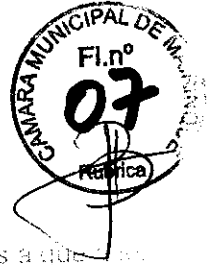


# Prefeitura Municipal de Mairinque

Avenida Lamartine Navarro, n.º 514 Centro  
Mairinque-SP  
CEP 18120-000  
CNPJ 45.644.401/0001-30

Fone (11) 4718-6044  
Fax (11) 4718-2784  
www.mairinque.sp.gov.br

Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos



Logo, a ausência de especificação dos equipamentos a que se refere prejudica o texto de lei que se torna abstrato e de difícil aplicação na prática.

Outra questão a ser apreciada é a relativa a esta concessão especificamente, e o papel do loteador na regra que se pretende transformar em lei.

Como já aventado alhures, pelos preclaros doutrinadores, após a implantação do loteamento de acesso controlado, há a criação de uma entidade representativa daquela comunidade, a quem pode ser feita a concessão de uso de área pública promovendo a administração e defesa dos interesses dos condôminos.

Ora, a Lei 3023/2015 trata especificamente da concessão de uso de área pública outorgada à Associação de Proprietários e Amigos da Porta do Sol - Art. 1º. Deste modo, a presente Lei, ao estabelecer obrigações a pessoa física ou jurídica estranha à concessionária, a APAPS, pretende não só a própria lei que se pretende modificar, mas também a que autorizou a concessão (2930/2011).

O loteador, evidentemente, tem suas obrigações estabelecidas por Lei quanto à adequação do empreendimento, mas não é o concessionário, à quem a legislação municipal aqui citada atribuiu prerrogativas, obrigações, autorizações e previu sanções, portanto, jamais poderia ser o destinatário da obrigação.

Nem se diga sobre ser a APAPS a entidade referida no autógrafo 4.381/2024 como sendo "...aquele por ele incumbido da administração do loteamento", posto que a por definição legal, uma associação é constituída pela união de pessoas com identidade de objetivos e fins não econômicos (Código Civil, Art. 53) e, portanto, a APAPS, que é a concessionária, não foi incumbida de administrar o loteamento pelo loteador, mas foi gerada pela união de propósitos dos proprietários

Desta sorte, o parágrafo único que se pretende incluir no Art. 1º não se refere à APAPS, que é a única concessionária por Lei estabelecida e que poderia, se fosse o caso e com melhor adequação do texto, ser responsável pela conservação e manutenção de alguns equipamentos públicos, mas não todos

Pela total inadequação legislativa que levou o Projeto aprovado a um texto complexo e inaplicável, na prática, opino pelo veto do Autógrafo 4.381/2024.

É o entendimento, smj.

Mairinque, 25 de abril de 2024.

**Maria Eduarda Leite Amaral**  
Procuradora Jurídica do Município  
OAB/SP 178.633



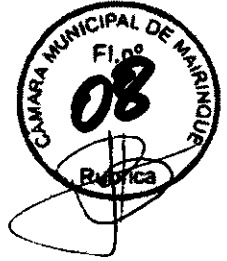
# CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

C. N.P.J. 49.559.628/0001-10

Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, 185 - Centro - Mairinque-SP - CEP 18120-000

Telefones: (0\*\*11) 4708-2910 / 4708-2690 / 4718-4764 / 4718-4690

www.camaramairinque.sp.gov.br



## RECEBIMENTO

### VETO N° 6 / 2024

Nos termos do *caput* do art. 137 do Regimento Interno (transcrito abaixo), declaro recebido nesta data a proposição em referência.

**Art. 130** Proposição é toda matéria sujeita à deliberação do Plenário, podendo ser:

- I - Projetos de Emenda à Lei Orgânica;
- II - Projetos de Lei Complementar;
- III - Projetos de Lei;
- IV - Projetos de Decreto-Legislativo;
- V - Projetos de Resolução;
- VI - Substitutivos e Emendas;
- VII - Requerimentos;
- VIII - Moções;
- IX - Recursos;
- X - Vetos.


§ 1° Também são considerados proposições, embora não sujeitos à deliberação do Plenário, os Requerimentos de que trata o art. 222 e as Indicações.

§ 2° As proposições não poderão conter siglas sem seus enunciados, nem abreviaturas não oficiais, salvo as de domínio público.

**Art. 137** As proposições descritas nos incisos I, II, III, IV, V, e X do artigo 130 serão recebidas no Expediente da sessão ordinária imediatamente posterior à sua apresentação ao Protocolo.

Mairinque, 29 de abril de 2024.

Expediente da 116ª Sessão ordinária da 15ª Legislatura

  
Vereador Robertinho Ierck  
Presidente