

04/2014

ORIGINAL

DATA 21/07/2014

SEM ESCALA

BEM PATRIMONIAL
Nº 288, 289, 293,
293, 294 e 296

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS

GIOVANI GABRIELLI

ROSANA APARECIDA DA SILVA

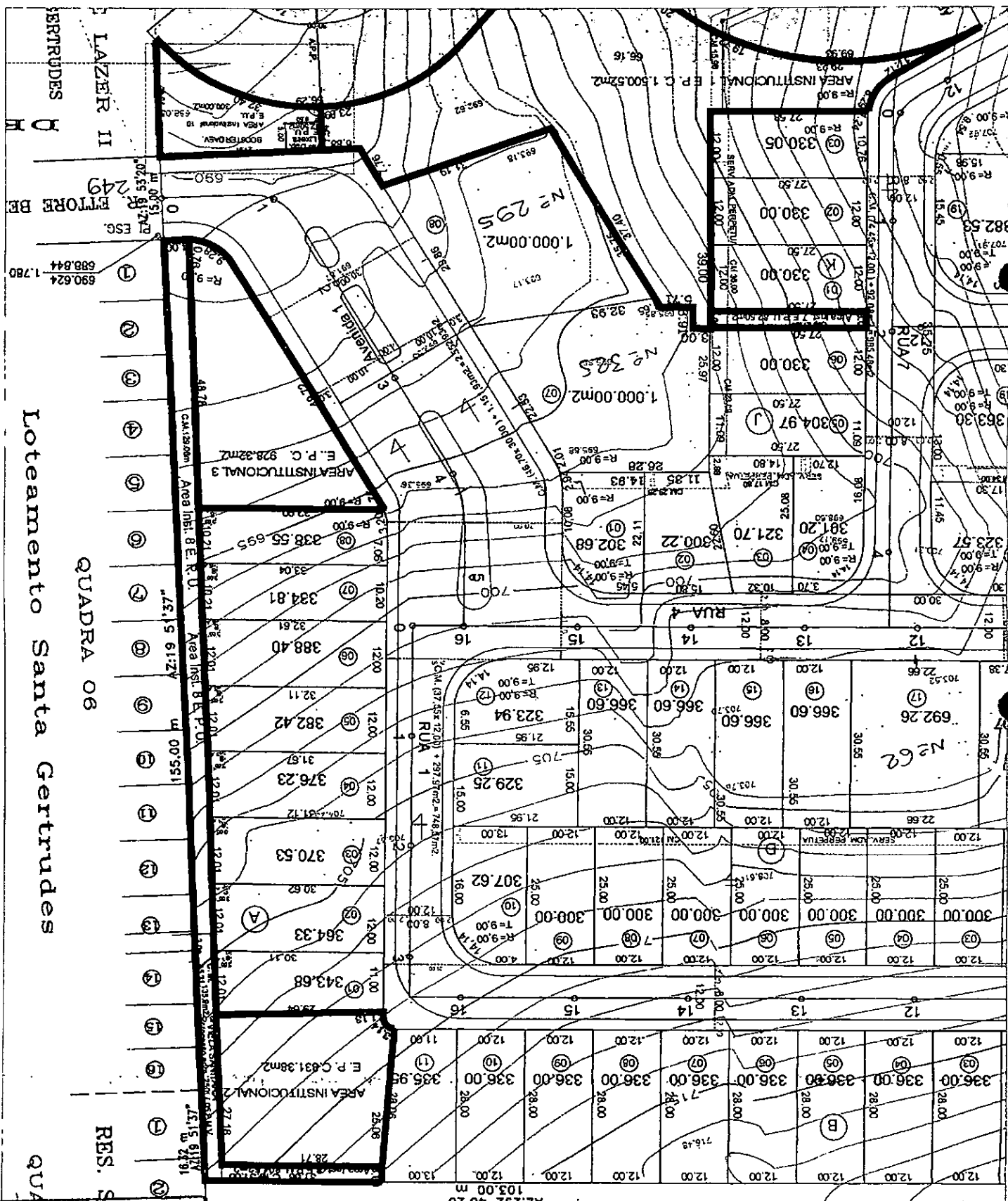
PATRICIA MORAES BONCI

MARCUS BOVO DE ALBUQUERQUE CABRAL

MEMBROS DA COMISSÃO

PLANTA ORIGINAL DE APROVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS





PREFEITURA DE
VALINHOS

Fls. nº 217	Rubrica
Proc. nº /ano 1.472/2014	

Comissão Especial de Areas Institucionais

Decreto nº 8.352/2013

**RELATÓRIO N.º 01/2014 – AUTOS N.º 1.472/2014-PMV
ÁREAS INSTITUCIONAIS INAPROVEITÁVEIS**

I. DA INTRODUÇÃO

Os presentes autos foram enviados pelo senhor Secretário de Planejamento e Meio Ambiente à Comissão Especial de Areas Institucionais – CEAI, instituída e composta pelo Decreto nº 8.352/2013, tendo sido solicitada análise quanto à aproveitabilidade das áreas institucionais elencadas na relação de fls. 02/11.

Isto posto, a CEAI realizou minucioso estudo, com a seguinte metodologia:

- Apreciação da planilha apresentada pela SPMA, com 331 áreas públicas;
- Triagem das áreas com menos de 1.000 m², localizadas em diversas regiões de Valinhos, tendo em vista que se revela muito difícil (por vezes, impossível) a utilização de áreas públicas com dimensões reduzidas para a implantação de equipamentos para uso da coletividade (RELAÇÃO DE ÁREAS MENORES DE 1.000 m² retro juntada);
- Deliberação pelo estudo aprofundado inicialmente das 38 áreas

resultantes da triagem supra referida;

- Vistoria *in loco* das 39 áreas, com amplo registro fotográfico;

- Elaboração do Original 02/2014-CEAI (composto por 19 folhas), com as plantas de localização das áreas vistoriadas, de acordo com o levantamento aerofotogramétrico de 2013;

- Elaboração do Original 03/2014-CEAI (composto por 38 folhas) e do

Original 04/2014-CEAI (composto por 02 folhas), com o levantamento das plantas aprovadas dos empreendimentos imobiliários que

originaram as áreas vistoriadas;

II. DOS BENS PÚBLICOS VISTORIADOS E ANALISADOS

- g. Apreciação das características das áreas vistoriadas, de acordo com as informações coletadas;
- h. Conclusão quanto à aproveitabilidade (ou não) das áreas vistoriadas para finalidades públicas, sugerindo pela manutenção ou alienação de tais bens públicos pela Administração Municipal.

1. Bem Público nº 46 - área 446,00 m² - área F - rua Ulisses Pedroso de Oliveira Filho - Loteamento Vila Santo Antonio - Bairro Santo Antonio: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área F referida foi edificada uma igreja e um Centro Comunitário. Como o Estado brasileiro é laico, a CEAI opina pela alienação da referida área à Mitra Diocesana, juntamente com a lindeira área E (680,00m²), utilizada atualmente como estacionamento;

2. Bem Público nº 108 - área 307,10 m² - área institucional - rua Salvador Martins Pintor esquina com rua 8 - lote 01 da quadra K - Loteamento Residencial Santa Maria - bairro Samambaia: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida não existem árvores, com boa topografia (pequena inclinação lateral). A área está localizada em via de movimento local, sem a presença de corpos d'água, sem fechamento na frente e nos fundos, não sendo aproveitável para finalidades públicas por suas dimensões, topografia e caracterização (pequena área aproveitável, face ao recuo e aos afastamentos legais), razão pela qual a CEAI opina pela alienação da referida área para aquisição de área de maiores dimensões na região ou alternativamente pela aquisição do lote 22 (lindeiro aos lotes 01 e 21), de modo a unificar os imóveis em uma área com 942,70 m²;

PREFEITURA DE
VALINHOS



Proc. nº /ano 1.472/2014

Rubrica

218

218



PREFEITURA DE
VALINHOS

Fls. nº 219	Proc. nº /ano 1.472/2014
Rubrica	

3. Bem Público nº 109 - área 309,50 m² - área institucional - rua Antonio Cremasco - lote 21 da quadra K - Loteamento Residencial Santa Maria - bairro Samambaia: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida não existem árvores, com boa topografia (pequena inclinação lateral). A área está localizada em via de movimento local, sem a presença de corpos d'água, sem fechamento na frente e nos fundos, não sendo aproveitável para finalidades públicas por suas dimensões, topografia e caracterização (pequena área aproveitável, face ao recuo e aos afastamentos legais), razão pela qual a CEAI opta pela alienação da referida área para aquisição de área de maiores dimensões na região ou **alternativamente pela aquisição do lote 22** (lindero aos lotes 01 e 21), de modo a unificar os imóveis em uma área com 942,70 m²;

4. Bem Público nº 116 - área 406,55 m² - área institucional - rua Otília Filigoi Giardelli - Loteamento Jardim Recanto dos Passaros II: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida não existem árvores, com topografia de 20%. A área está localizada em via de movimento local, sem a presença de corpos d'água, sem fechamento na frente e nos fundos, não sendo aproveitável para finalidades públicas por suas dimensões, topografia e caracterização (pequena área aproveitável, face à via, sanitária, ao recuo e aos afastamentos legais), razão pela qual a CEAI opta pela alienação da referida área para aquisição de área de maiores dimensões na região;

5. Bem Público nº 117 - área 319,80 m² - área institucional - rua Fermínio Bergamo - Loteamento Jardim Recanto dos Passaros II: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida existem árvores frutíferas, com boa topografia. A área está localizada em via de movimento local, sem a presença de corpos



PREFEITURA DE
VALINHOS

Fls. nº	Rubrica
20	df
Proc. nº /ano 1.472/2014	

d'água, sem fechamento na frente, não sendo aproveitável para finalidades públicas por suas dimensão, topografia e caracterização (área com pequena área aproveitável, face ao recuo e aos afastamentos legais), razão pela qual a **CEAI opina pela alienação** da referida área para aquisição de área de maiores dimensões na região;

6. **Bem Público nº 118** - área 136,40 m² - área institucional - rua Fermínio Bergamo - Loteamento Jardim Recanto dos Passaros II: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida não existem árvores, com boa topografia. A área está localizada em via de movimento local, sem a presença de corpos d'água, sem fechamento, sendo reservada ao DAEV para instalação de estação elevatória de esgotos, ainda sem uso, razão pela qual a **CEAI opina pela alienação** da referida área para aquisição de área de maiores dimensões na região, mediante concordância do DAEV;

7. **Bem Público nº 137** - área 932,53 m² - área institucional 1 - av. Invernada - Loteamento Paiquerê - Bairro Paiquerê: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional 1 referida existem algumas árvores nativas de pequeno porte. A área 1 está localizada em via de grande movimento e valorização, estando próxima do córrego Invernada em local de urbanização consolidada, não sendo aproveitável para finalidades públicas por suas dimensão e caracterização, razão pela qual a **CEAI opina pela alienação** da referida área;

8. **Bem Público nº 138** - área 731,54 m² - área institucional 2 - av. Invernada - Loteamento Paiquerê - Bairro Paiquerê: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional 1 referida existem algumas árvores nativas de médio porte. A área 2 está localizada em via de

11. Bem Público nº 165 - área 273,25 m² - área institucional B - rua Carlos Penteado Stevenson - Condomínio Millennium - Bairro Paiquerê: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida existem muitas árvores nativas de médio e grande porte, com topografia íngreme. A área B só pode ser acessada pela área A (com 6.508,37 m²) ou pelo sistema de lazer do Condomínio Millennium. Verifica-se a presença de corpos d'água, estando a área B em APP, não sendo aproveitável para

10. Bem Público nº 163 - área 626,03 m² - área institucional - rua dr. Adhemar de Barros - Bairro Apaga Fogo: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida existem algumas árvores nativas e exóticas de médio porte. Atualmente é utilizada como entrada de imóvel particular existente nos fundos. A área está localizada em via de grande movimento e valorização, sem a presença de corpos d'água em local de urbanização consolidada, não sendo aproveitável para finalidades públicas por suas dimensão, topografia e caracterização (exigida testada inclusive), razão pela qual a CEAI opina pela alienação da referida área;

9. Bem Público nº 140 - área 438,11 m² - rua Carlos Gomes esquina com rua Campos Salles - Lote 1 - qt 165 - Bairro Santa Cruz: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que a área não é mais de domínio da Municipalidade, opinando a CEAI pela atualização dos registros da SPMA;

alienação da referida área;

grande movimento e valorização, estando próxima do córrego Invernada em local de urbanização consolidada, não sendo aproveitável para finalidades públicas por suas dimensão, topografia e caracterização, razão pela qual a CEAI opina pela

PREFEITURA DE
VALINHOS



Proc. nº /ano 1.472/2014

Rubrica

Fls. nº 281



**PREFEITURA DE
VALINHOS**

instalação de equipamentos públicos por suas dimensão, topografia e caracterização, razão pela qual a CEAI opina pela manutenção da referida área B como área verde;

12. Bem Público nº 166 - área 471,79 m² - área institucional - rua Dom João VI esquina com rua Antonio Bressan - Chácara São Jorge - Bairro São Jorge: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida existem algumas árvores nativas de médio porte, com topografia íngreme e grande talude na testada. A área está localizada em via de movimento local, sem a presença de corpos d'água em local de urbanização consolidada, não sendo aproveitável para finalidades públicas por suas dimensão, topografia e caracterização (área triangular com pequena área aproveitável, face ao recuo e aos afastamentos legais), razão pela qual a CEAI opina pela alienação da referida área;

13. Bem Público nº 168 - área 549,86 m² - área institucional II - rua Carlos Penteado Stevens - Condomínio Morada das Nascentes - Bairro Invernada: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida não existem árvores, havendo alambrado em sua testada e boa topografia em 3/5 do imóvel. A área está localizada em via de grande movimento e valorização, sem a presença de corpos d'água em local de urbanização consolidada, não sendo aproveitável para finalidades públicas por suas dimensão, topografia e caracterização (área triangular com pequena área aproveitável, face ao recuo e aos afastamentos legais), razão pela qual a CEAI opina pela alienação da referida área;

14. Bem Público nº 173 - área 603,30 m² - rua Ângelo Antonio Schiavinato - Lote 1-A - quadra I - Bairro Santo Antonio: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida não

Proc. nº /ano 1.472/2014

Rubrica

Fls. nº



PREFEITURA DE
VALINHOS

Proc. nº / ano 1.472/2014

Rubrica

Fls. nº 223

existem árvores, possuindo boa topografia. A área está localizada em via de movimento local, sem a presença de corpos d'água, sem fechamento na frente e nos fundos, tendo sido DOADA ao Estado de São Paulo para a construção da sede da 4ª Companhia do 35º Batalhão de Polícia Militar do Estado de São Paulo (Lei 4.151/07 - processo administrativo 4826/07 - escritura pública lavrada e registrada), razão pela qual a área não é mais de domínio da **Municipalidade**, opinando a CEAI pela atualização dos registros da SPMA;

15. Bem Público nº 174 - área 515,72 m² - área institucional - rua João Previtale - Condomínio Residencial Village Monet - Bairro Santa Cruz: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida não existem árvores ou alambrado em sua testada e topografia com talude. A área está localizada em via de grande movimento, sem a presença de corpos d'água em local de urbanização consolidada, não sendo aproveitável para finalidades públicas por suas dimensão, topografia e caracterização (área com extensão testada e pequenas laterais com baixa área aproveitável, face ao recuo e aos afastamentos legais), razão pela qual a **CEAI opina pela alienação** da referida área;

16. Bem Público nº 203 - área 664,07 m² - área institucional 1 - rua Wilson Roberto Solinski - Loteamento Residencial Vila Romana - Bairro Nações: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida existem algumas árvores de médio porte, com excelente topografia. Verifica-se a ausência de corpos d'água, sendo aproveitável para instalação de equipamentos públicos por suas dimensão, topografia e caracterização, sobretudo pela possibilidade de anexação de área institucional lideira de futuro empreendimento, razão pela qual a **CEAI opina pela manutenção** da referida área para fins institucionais;

17. Bem Público nº 204 - área 619,94 m² - área institucional 2 - rua Wilson Roberto Solinski - Loteamento Residencial Vila Romana - Bairro Nações: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida existem algumas árvores de médio porte, com excelente topografia. A área está localizada em via de movimento local, sem a presença de corpos d'água, não sendo aproveitável para finalidades públicas por suas dimensão, topografia e caracterização (baixa área aproveitável, face ao recuo e aos afastamentos legais), razão pela qual a CEAI opina pela alienação da referida área;

18. Bem Público nº 212 - área 230,52 m² - área destinada ao DAEV 1 - rua João Bissoto Filho - Loteamento Residencial Villagio San Marino - bairro Ortizes: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida existem árvores de pequeno porte, com boa topografia. A área está localizada dentro do empreendimento, sendo destinada ao uso do DAEV, sem a presença de corpos d'água, sem fechamento na frente e nos fundos, com dimensão e caracterização ruins (baixa área aproveitável, face ao recuo e aos afastamentos legais), razão pela qual a CEAI opina pela manutenção da referida área para uso do DAEV;

19. Bem Público nº 213 - área 79,75 m² - área destinada ao DAEV 2 - rua João Bissoto Filho - Loteamento Residencial Villagio San Marino - bairro Ortizes: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida não existem árvores, com boa topografia. A área está localizada na frente do empreendimento, sendo utilizada pelo DAEV, sem a presença de corpos d'água, sem fechamento na frente e nos fundos, com dimensão e caracterização ruins (baixa área aproveitável, face ao recuo e aos afastamentos legais), razão

Fls. nº 224	Proc. nº /ano 1.472/2014
Rubrica	

PREFEITURA DE
VALINHOS





PREFEITURA DE
VALINHOS

pela qual a CEAI opina pela manutenção da referida área para uso do DAEV;

20. Bem Público nº 223 - área 182,95 m² - área reservada para reservatório de água - Loteamento Residencial Villa Lombarda - Bairro Dois Córregos: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área referida não existem árvores, com boa topografia. A área está localizada no interior do empreendimento, sendo utilizada pelo DAEV (reservatório instalado), sem a presença de corpos d'água, com fechamento nas laterais e nos fundos, com dimensão e caracterização ruins (baixa área aproveitável, face ao recuo e aos afastamentos legais), razão pela qual a CEAI opina pela manutenção da referida área para uso do DAEV;

21. Bem Público nº 234 - área 770,66 m² - área institucional - rua Fioravante Agnello, 1431 - Condomínio Residencial Villaggio Veneto - Bairro Lenheiro: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida não existem árvores ou alamedado em sua testada e topografia em declive. A área está localizada em via de movimento local, sem a presença de corpos d'água em local de urbanização consolidada, não sendo aproveitável para finalidades públicas por suas dimensão, topografia e caracterização (área com extensa testada e pequenas laterais com baixa área aproveitável, face ao recuo e aos afastamentos legais), razão pela qual a CEAI opina pela alienação da referida área;

22. Bem Público nº 237 - área 504,29 m² - área institucional 3 - rua Elso Previtalle - Loteamento Residencial Vivera das Cerejeiras - Bairro Jurema: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida não existem árvores, com excelente topografia. Verifica-se a ausência de corpos d'água, sendo aproveitável para

Proc. nº / ano 1.472/2014

Rubrica

Fls. nº

225



PREFEITURA DE
VALINHOS

Fls. nº	Rubrica
Proc. nº /ano 1.472/2014	

instalação de equipamentos públicos por suas dimensão, topografia e caracterização, sobretudo pela possibilidade de anexação de área institucional ladeira de futuro empreendimento, razão pela qual a CEAI opina pela manutenção da referida área para fins institucionais;

23. Bem Público nº 239 - área 300,00 m² - área institucional 5 - rua Madre Maria do Calvário - Loteamento Residencial Vivenda das Cerejeiras - Bairro Jurema: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida não existem árvores ou alambrado em sua testada e topografia em pequeno declive. A área está localizada em via de grande movimento, sem a presença de corpos d'água em local de urbanização consolidada, não sendo aproveitável para finalidades públicas por suas dimensão, topografia e caracterização (baixa área aproveitável, face ao recuo e aos afastamentos legais), razão pela qual a CEAI opina pela alienação da referida área;

24. Bem Público nº 258 - área 153,94 m² - área institucional 3 Villagio San Pietro - bairro Country Club: os elementos reservados para reservatório de água - Loteamento Residencial colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área referida não existem árvores, com boa topografia. A área está localizada no interior do empreendimento, sendo utilizada pelo DAEV (caixa de força instalada, vez que o reservatório foi instalado na área verde II), sem a presença de corpos d'água, com dimensão e caracterização ruins (área inaproveitável, face ao recuo e aos afastamentos legais), razão pela qual a CEAI opina pela manutenção da referida área para uso do DAEV;

25. Bem Público nº 272 - área 129,75 m² - área institucional 2 - rua 2 - Loteamento Village Cedros do Libano - Bairro Santana: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da



vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida não existem árvores. Topografia em pequeno declive. A área está localizada em via de grande movimento (rua Orozimbo Maia), sem a presença de corpos d'água em local de urbanização consolidada. Há lixeira instalada no meio da área, sendo que – salvo melhor juízo – o ideal seria sua instalação na lateral da área, da forma como aprovado em planta. Área não aproveitável para instalação de equipamentos públicos por suas dimensão e caracterização (baixa área aproveitável, face ao recuo e aos afastamentos legais), razão pela qual a CEAI opina pela alienação da referida área ao loteiro lote 01, visando sua anexação (investidura), bem como a modificação das lixeiras e muros existentes;

26. Bem Público nº 273 - área 81,21 m² - área institucional 3 - rua 3 - loteamento Village Cedros, do Libano - Bairro Santana: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que, na área referida não existem árvores (embora seja lideira à área verde), possuindo grande declividade (33%). A área está localizada no interior do empreendimento, tendo sido aprovada como equipamento público urbano, provavelmente para a coleta de águas pluviais, em conformidade com o art. 5º da Lei 6766/79, razão pela qual a CEAI opina pela manutenção da referida área para fins institucionais;

27. Bem Público nº 274 - área institucional 1 com 483,37 m² - rua 2 - Loteamento Residencial Récanito das Águas - Bairro Roncaglia: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade esclarecem que a área referida ainda não é de propriedade da Municipalidade, tendo em vista que o empreendimento foi homologado através do Decreto nº 7.290/2009 e revigorado através do Decreto nº 7438/2009, não tendo sido efetuado o registro do empreendimento no Oficial de Registro de Imóveis no prazo de 180 dias, razão pela qual ocorreu a caducidade dos Decretos supra citados. Assim, as ações para nova aprovação estão em curso nos

30. Bem Público nº 280 - área 879,49 m² - lote 1A da quadra I - rua Wilson Roberto Solinski - desdobro do lote 7A1A - Bairro Nações: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área referida não existem árvores, com razoável topografia (presença de talude e inclinação

29. Bem Público nº 276 - área institucional 3 com 903,06 m² - rua 2 - Loteamento Residencial Recanto das Águas - Bairro Roncaglia: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade esclarecem que a área referida ainda não é de propriedade da Municipalidade, tendo em vista que o empreendimento foi homologado através do Decreto nº 7.290/2009 e revigorado através do Decreto nº 7.438/2009, não tendo sido efetuado o registro do empreendimento no Oficial de Registro de Imóveis no prazo de 180 dias, razão pela qual ocorreu a caducidade dos Decretos supra citados. Assim, as ações para nova aprovação estão em curso nos autos do processo administrativo nº 5920/03, opinando a CEAI pela reavaliação das dimensões e características da área;

28. Bem Público nº 275 - área institucional 2 com 603,79 m² - rua 2 - Loteamento Residencial Recanto das Águas - Bairro Roncaglia: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade esclarecem que a área referida ainda não é de propriedade da Municipalidade, tendo em vista que o empreendimento foi homologado através do Decreto nº 7.290/2009 e revigorado através do Decreto nº 7.438/2009, não tendo sido efetuado o registro do empreendimento no Oficial de Registro de Imóveis no prazo de 180 dias, razão pela qual ocorreu a caducidade dos Decretos supra citados. Assim, as ações para nova aprovação estão em curso nos autos do processo administrativo nº 5920/03, opinando a CEAI pela reavaliação das dimensões e características da área;

autos do processo administrativo nº 5920/03, opinando a CEAI pela reavaliação das dimensões e características da área;

PREFEITURA DE
VALINHOS



Proc. nº / ano 1.472/2014

Rubrica

Fls. nº



PREFEITURA DE
VALINHOS

Fls. nº 229	Proc. nº /ano 1.472/2014
Rubrica	

lateral). A área está localizada em via de movimento local, sem a presença de corpos d'água, sendo aproveitável para instalação de equipamentos públicos por suas dimensão, topografia e caracterização, sobretudo pela possibilidade de anexação de área institucional linder a futuro empreendimento, razão pela qual a **CEAI opina pela manutenção** da referida área para fins institucionais;

31. Bem Público nº 288 - área 831,38 m² - área institucional 2 - Loteamento Residencial Villaggio Di Napoli - Bairro Samambaia: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida existem árvores de pequeno porte sem muro ou alambrado em sua testada e excelente topografia. A área está localizada no interior do empreendimento fechado, sem a presença de corpos d'água, tendo sido aprovada para a instalação de equipamentos públicos comunitários. Como se trata de um loteamento fechado, em que não haverá a utilização do bem público por toda a coletividade, a **CEAI opina pela alienação** da referida área;

32. Bem Público nº 289 - área 928,32 m² - área institucional 3 - Loteamento Residencial Villaggio Di Napoli - Bairro Samambaia: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida existem árvores de pequeno porte sem muro ou alambrado em sua testada e excelente topografia. A área está localizada fora dos limites do empreendimento fechado, sem a presença de corpos d'água, tendo sido aprovada para a instalação de equipamentos públicos comunitários. Área não aproveitável para instalação de equipamentos públicos por suas dimensão e caracterização (baixa área aproveitável, face ao formato triangular, ao recuo e aos afastamentos legais), razão pela qual a **CEAI opina pela alienação** da referida área;



PREFEITURA DE
VALINHOS

Fls. nº 230	Proc. nº /ano 1.472/2014
Rubrica	

33. Bem Público nº 290 - área 110,25 m² - área institucional 4 - Loteamento Residencial Villaggio Di Napoli - Bairro Samambaia: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida existem árvores de pequeno porte e a área está integrada à área verde 2 com excelente topografia. A área está localizada no interior do empreendimento fechado, tendo sido aprovada como equipamento público urbano, provavelmente para a coleta de águas pluviais, em conformidade com o art. 5º da Lei 6766/79, razão pela qual a CEAI opina pela manutenção da referida área para fins institucionais;

34. Bem Público nº 291 - área 84,00 m² - área institucional 5 - Loteamento Residencial Villaggio Di Napoli - Bairro Samambaia: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida não existem árvores. A área está localizada no interior do empreendimento fechado, tendo sido aprovada como equipamento público urbano, provavelmente para a coleta de águas pluviais, em conformidade com o art. 5º da Lei 6766/79. Outrossim, tendo em vista a confrontação da área, a CEAI opina pela alienação da referida área aos lndeiros lotes 01 e 17, da quadra C, visando sua anexação (investidura);

35. Bem Público nº 292 - área 150,00 m² - área institucional 6 - Loteamento Residencial Villaggio Di Napoli - Bairro Samambaia: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida não existem árvores. A área está localizada no interior do empreendimento fechado, tendo sido aprovada como equipamento público urbano, provavelmente para a coleta de águas pluviais, em conformidade com o art. 5º da Lei 6766/79. Outrossim, tendo em vista a confrontação da área, a CEAI opina pela alienação da

38. Bem Público nº 295 - área 442,76 m² - área institucional 9 - Loteamento Residencial Villaggio Di Napoli - Bairro Samambaia: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida não existem árvores. A área está localizada no interior do empreendimento fechado, tendo sido aprovada como equipamento público urbano, já tendo sido instalado um reservatório do DAEV,

(investidura);

37. Bem Público nº 294 - área 804,52 m² - área institucional 8 - Loteamento Residencial Villaggio Di Napoli - Bairro Samambaia: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida não existem árvores. A área está localizada no interior do empreendimento fechado, tendo sido aprovada como equipamento público urbano, provavelmente para a coleta de águas pluviais, em conformidade com o art. 5º da Lei 6766/79. Outrossim, tendo em vista a confrontação da área, a CEAI opina pela alienação da referida área aos lotes linderos da quadra A, visando sua anexação

(investidura);

36. Bem Público nº 293 - área 82,50 m² - área institucional 7 - Loteamento Residencial Villaggio Di Napoli - Bairro Samambaia: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida não existem árvores. A área está localizada no interior do empreendimento fechado, tendo sido aprovada como equipamento público urbano, provavelmente para a coleta de águas pluviais, em conformidade com o art. 5º da Lei 6766/79. Outrossim, tendo em vista a confrontação da área, a CEAI opina pela alienação da referida área aos linderos lotes 01 da quadra J, e 06 da quadra I,

(investidura);

referida área aos linderos lotes 01, 16, 17 e 19, da quadra E,

PREFEITURA DE
VALINHOS



Proc. nº /ano 1.472/2014

Rubrica

Fls. nº

231



PREFEITURA DE
VALINHOS

Proc. nº /ano 1.472/2014

Rubrica

Fls. nº 232

razão pela qual a CEAL opina pela manutenção da referida área para uso do DAEV;

39. Bem Público nº 296 - área 300,00 m² - área institucional 10 - Loteamento Residencial Villaggio Di Napoli - Bairro Samambala: os elementos colacionados dos arquivos da Municipalidade e da vistoria realizada esclarecem que na área institucional referida não existem árvores. A área está localizada no exterior do empreendimento fechado, tendo sido aprovada como equipamento público urbano, já tendo sido instalado um equipamento do DAEV, razão pela qual a CEAL opina pela manutenção da referida área para uso do DAEV;

III. DO DIREITO

Uma vez demonstradas tecnicamente as imperfeições e incompatibilidades das áreas institucionais supra analisadas, resta buscar uma alternativa jurídica para preservar a indenidade e o interesse públicos.

Estabelece a Constituição Estadual, em redação atualizada pela emenda nº 26/2008:

Artigo 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 originariamente alterados, exceto quando a alteração da destinação tiver como finalidade a regularização de:

a. loteamentos, cujas áreas verdes ou institucionais estejam total ou parcialmente ocupadas por núcleos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda, e cuja situação esteja consolidada ou seja de difícil reversão;

b. equipamentos públicos implantados com uso diverso da destinação, fim e objetivos originariamente previstos quando da aprovação do loteamento;

c. imóveis ocupados por organizações religiosas para suas atividades finalísticas.

§ 1º - As exceções contempladas nas alíneas "a" e "b" do inciso VII deste artigo serão admitidas desde que a situação das áreas objeto de regularização esteja consolidada até dezembro de 2004, e mediante a realização de compensação, que se dará com a disponibilização de outras áreas livres ou que contenham equipamentos públicos já implantados nas proximidades das áreas objeto de compensação.

§ 2º - A compensação de que trata o parágrafo anterior poderá ser dispensada, por ato fundamentado da autoridade municipal competente, desde que nas proximidades da área pública cuja destinação será alterada existam outras áreas públicas que atendam as necessidades da população.

§ 3º - A exceção contemplada na alínea "c" do inciso VII deste artigo será permitida desde que a situação das áreas públicas objeto de alteração da destinação esteja consolidada até dezembro de 2004, e mediante a devida compensação ao Poder Executivo Municipal, conforme diretrizes estabelecidas em lei municipal específica.

Como é possível denotar, existem exceções à regra estabelecida no art. 180, VII, consubstanciadas nas alíneas e parágrafos supra transcritos. Entretanto, tais exceções não permitem a resolução dos problemas supra apontados nas áreas institucionais citadas no presente relatório.

Outrossim, nossa Lei Orgânica dispõe de forma ainda mais severa:

Artigo 157 - No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Município assegurará:

PREFEITURA DE VALINHOS



Proc. nº /ano 1.472/2014

Rubrica

Fls. nº 233



PREFEITURA DE
VALINHOS

VI - que as áreas definidas em projeto de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão, em qualquer hipótese, ser alteradas na destinação, fim e objetivos originariamente estabelecidos;

A jurisprudência dominante também é refratária à alteração da destinação de áreas institucionais, como por exemplo no recente julgado (22/out/2014) exarado pela 9ª Câmara de Direito Público do TJ/SP na Ação Civil Pública nº 2014.0000673832, da Comarca de São José do Rio Pardo:

AÇÃO CIVIL PÚBLICA Município de São José do Rio

Pardo Concessão de áreas institucionais a entidades de cunho religioso. Pretensão ao reconhecimento de

inconstitucionalidade incidental tantum das Leis Municipais 3.530/10, 3.598/10, 3.788/11 e 3.639/10. Cabimento Supremo Tribunal Federal que reconhece a legitimidade da utilização da ação civil pública como instrumento idôneo de fiscalização incidental de

constitucionalidade, pela via difusa, de quaisquer leis ou atos do Poder Público Órgão Especial deste Eg. Tribunal de Justiça, ainda que de forma implícita, reconheceu a

constitucionalidade do inc. VII, do art. 180, da Constituição Estadual Norma Bandeirante que não ofende a autonomia municipal de tratar de assuntos de seu interesse Direito urbanístico que é matéria de

competência concorrente apenas entre a União, os Estados e o Distrito Federal Princípio da primazia da União sobre os Estados e do Estado sobre o Município Leis Municipais relativas à concessão de direito de uso

de áreas institucionais que, de fato, infringiram o teor do art. 180, VII, da Constituição Paulista Finalidades das igrejas requeridas que não atendem ao interesse público. Insubsistência de discricionariedade por parte do Município. Caracterizada, ainda, ofensa ao art. 19,

Fls. nº 234	Rubrica
Proc. nº /ano 1.472/2014	



PREFEITURA DE
VALINHOS

Proc. nº /ano 1.472/2014

Rubrica

235

Fls. nº

inc. I, da CF. Obrigatoriedade de prévio procedimento licitatório para a concessão de direito de uso de bem público Precedentes desta Corte de Justiça R. sentença de procedência mantida. Recursos dos Réus improvidos.

No mesmo sentido, a AC nº 0378311-

20.2009.8.26.0000, Relator Francisco Bianco, 5ª Câmara de Direito Público, J.

24.03.2014;

RECURSO DE APELAÇÃO RESPONSABILIDADE CIVIL - LOTEAMENTO - DESAFETAÇÃO DE ÁREAS INSTITUCIONAIS POR MEIO DE LEI MUNICIPAL - ALIENAÇÃO POSTERIOR INADMISIBILIDADE - NULIDADE RECONHECIDA IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA CONFIGURADA - VIOLAÇÃO AO ARTIGO 180, VII, DA CONSTITUIÇÃO ESTADUAL. 1. Alteração de destinação de bem de uso comum do povo para bem de uso do Município. 2. Nulidade das averbações e matrículas dos dois lotes alienados em favor de particulares. 3. Condenação dos réus, solidariamente, ao pagamento de indenização em razão da fruição exclusiva de bens. 4. Ação de responsabilidade civil julgada parcialmente procedente. 5. Sentença mantida. 6. Recurso de apelação da ré, provido.

Inobstante, as áreas institucionais supra descritas são inaproveitáveis para as finalidades públicas às quais se destinam. Isto posto, esta CEAL entende que os Princípios da Moralidade, Eficiência e Supremacia do Interesse Público seriam respeitados com a alienação das áreas institucionais inaproveitáveis, mediante as seguintes condições:



- a. obtenção de aval do Ministério Público, com a demonstração de que as áreas selecionadas são inservíveis para a implantação de equipamentos públicos para uso de toda a coletividade valinhense;

- b. alteração da Lei Orgânica, de modo a adequá-la ao real interesse público em relação às áreas institucionais, tendo em vista que a própria Constituição Estadual foi flexibilizada pela EC 26/08;

- c. autorização legislativa para alienação de áreas inaproveitáveis;

- d. elaboração de laudo de avaliação com valores de mercado;

- e. realização de alienação através de certame licitatório ou investidura (quando possível);

- f. destinação dos recursos financeiros obtidos com as alienações exclusivamente ao Fundo de Desenvolvimento Urbano, para (i) aquisição de novas áreas institucionais; (ii) implantação de equipamentos públicos, (iii) melhorias e aprimoramentos em áreas institucionais já existentes (terraplenagem, por exemplo), mediante obrigatoria deliberação do CMDU.

IV. DA CONCLUSÃO

Deste modo, a Comissão Especial de Áreas Institucionais sugere:

1. A alienação das áreas que se revelaram inaproveitáveis após os estudos e vistorias realizados;
2. A manutenção das áreas que se revelaram aproveitáveis ou que já são utilizadas para finalidades públicas;



**PREFEITURA DE
VALINHOS**

Proc. nº /ano 1.472/2014

Rubrica

Fls. nº 234

3. A extração de árvores nativas (nos casos indispensáveis) de algumas áreas, mediante autorização e compensação ambientais, na forma da legislação vigente;

4. A aprovação de novas áreas institucionais (de novos empreendimentos) "acopladas" às áreas institucionais já existentes em locais em que ainda não ocorreu a urbanização;

5. A edição de Decreto ou Portaria SPMA com novas regras para a aprovação de novas áreas institucionais, na forma já sugerida por esta CEAI nos autos do processo administrativo nº 8573/14, tendo sido demonstrado a exaustão que o problema principal das áreas referidas neste relatório ocorreu com suas aprovações em locais, dimensões e características inapropriadas.

V. DO ENCAMINHAMENTO

Finalmente, encaminhe-se os autos ao senhor Secretário de Planejamento e Meio Ambiente para análise e diretrizes.

CEAI, em 30 de dezembro de 2014.

MARCUS BOVO DE ALBUQUERQUE CABRAL

Coordenador

GIOVANI GABRIELLI

PATRICIA MORAES BONCI

ROSANA APARECIDA DA SILVA