

CONCLUSÃO

Diante dos textos que compõem os Estudos Técnicos, emerge a conclusão de que o Município de São José dos Campos, em consonância com a ordem constitucional brasileira, detém a plena autonomia e, simultaneamente, o dever de promover uma gestão dinâmica e estratégica de suas áreas públicas oriundas de projetos de loteamento, superando a antiga rigidez que, por décadas, limitou o potencial de uso desses importantes ativos urbanos.

Esse entendimento consolidado resulta da articulação jurídica juntamente com o planejamento urbano, cujos principais pontos merecem ser recapitulados.

No tocante ao parcelamento do solo, restou claro que, por força de lei, há áreas destinadas ao sistema viário, aos espaços de lazer, às áreas verdes e, de modo especial, às áreas institucionais.

Conforme prescreve a Lei Federal nº 6.766/79, essas áreas passam a integrar o domínio público a partir do simples registro do loteamento, sendo imediatamente afetadas a uma finalidade específica — seja como bens de uso comum do povo ou como bens de uso especial —, o que, em princípio, as vincula a um propósito determinado.

Contudo, a análise histórica revelou que essa vinculação foi intensificada por uma rigidez normativa particular.

A Constituição do Estado de São Paulo, em sua redação original de 1989, e, por consequência, a Lei Orgânica do Município de São José dos Campos, de 1990, estabeleceram uma vedação absoluta à alteração da destinação originalmente prevista para as áreas verdes e institucionais. Esse

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

“engessamento” legal, embora talvez intencionado a proteger o patrimônio público, mostrou-se, com o tempo, dissonante do próprio ordenamento pátrio e também do dinamismo inerente à vida urbana e às necessidades mutáveis da população.

No plano jurídico, essa conclusão fica evidenciada no julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 6.602 pelo Supremo Tribunal Federal, que, ao declarar a inconstitucionalidade do dispositivo da Constituição Estadual que impunha tal restrição, reafirmou a autonomia municipal como pilar da política de desenvolvimento urbano, conforme previsto nos artigos 30 e 182 da Constituição Federal.

A decisão reconheceu que cabe ao Município, por ser o ente federativo mais próximo da realidade local, a competência para legislar sobre o parcelamento, uso e a ocupação do solo, incluindo a gestão de seu próprio patrimônio.

Por decorrência lógica, a norma da Lei Orgânica Municipal, que era um espelho da regra estadual invalidada, perdeu seu fundamento de validade, devolvendo ao poder público local a prerrogativa de decidir sobre a destinação de seus bens.

Essa prerrogativa vem acompanhada de uma grande responsabilidade, que encontra seu norte no princípio constitucional da função social da propriedade pública e também da função social da cidade.

Como demonstrado, o princípio da função social da propriedade não se limita aos imóveis privados; ele se impõe, com ainda mais força, sobre o patrimônio público. Um bem público ocioso, subutilizado ou que não mais atende às demandas sociais para as quais foi originalmente concebido representa uma dissonância no cumprimento de sua função social e, por extensão, um obstáculo ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Nesse passo, impõe-se à gestão pública o poder/dever de reavaliação desses ativos e, se necessário, a alteração de sua finalidade, por meio do instituto da desafetação, para que possam atender a novas e mais urgentes prioridades coletivas.

A experiência local com a Emenda à Lei Orgânica nº 90/25, que, embora aprovada, foi declarada inconstitucional pelo Tribunal de Justiça, serve como importante aprendizado.

A invalidação não se deu pelo mérito da proposta — a possibilidade de alterar a destinação das áreas —, mas por vícios de procedimento, notadamente a ausência de audiências públicas. Isso reforça que a nova autonomia municipal deve ser exercida com base em planejamento técnico consistente e diálogo qualificado com a sociedade.

Portanto, conclui-se que o Município de São José dos Campos está hoje juridicamente habilitado a adotar uma nova política de gestão de seu patrimônio imobiliário.

Ademais, a análise urbanística desenvolvida ao longo deste estudo permite afirmar, de forma fundamentada, que a manutenção da vedação absoluta à alteração de destinação das áreas institucionais provenientes de loteamentos, tal como estabelecida no artigo 258 da Lei Orgânica do Município de São José dos Campos, configura obstáculo jurídico e urbanístico ao pleno cumprimento da função social da propriedade pública e, por consequência, à própria função social da cidade.

A evolução histórica da legislação de parcelamento do solo demonstra que a exigência de áreas públicas institucionais, verdes e de lazer sempre atendeu a um propósito dinâmico: reservar áreas para atender às necessidades coletivas futuras, em sintonia com a consolidação urbana e as transformações socioeconômicas. No entanto, a rigidez imposta pela atual redação da Lei

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Orgânica, resquício de restrição estadual já superada pela ADI 6.602, ignora essa dinâmica. Ela perpetua a ociosidade de áreas públicas que, após um longo período de consolidação urbana, não encontram demanda para a instalação dos equipamentos urbanos ou comunitários originalmente previstos.

Como demonstrado, a manutenção dessas áreas em situação de vazio urbano gera uma série de impactos negativos que contradizem frontalmente os objetivos do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei Complementar nº 612/2018). A propriedade que não é utilizada, está subutilizada ou não edificada frustra sua função social. Aplicado ao patrimônio público, esse entendimento revela que a imobilização de áreas institucionais ociosas representa:

- **Violação da Função Social da Propriedade Pública:** a área ociosa, vazia e sem perspectiva de uso não atende a qualquer interesse coletivo, convertendo um bem público em um passivo.

- **Custos e Ineficiência na Gestão Urbana:** onera os cofres municipais com manutenção, vigilância e fiscalização, desviando recursos que poderiam ser aplicados em demandas sociais prementes.

- **Degradação Urbana e Insegurança:** como evidenciado por estudos como o de Branas et al. (2018), terrenos vazios e degradados em áreas consolidadas estão associados ao aumento da sensação de insegurança, à potencial ocorrência de crimes e à deterioração do ambiente do entorno.

- **Desperdício de Oportunidade Territorial:** são ativos localizados em tecido urbano consolidado e dotado de infraestrutura, cujo potencial para qualificar a cidade é completamente desperdiçado.

A alteração do artigo 258 da Lei Orgânica, portanto, não se trata de um mero ajuste formal, mas de medida necessária e urgente de adequação da

norma municipal à realidade dinâmica da cidade e aos princípios constitucionais e legais que regem a política urbana. A desafetação planejada, analisada caso a caso e submetida a critérios técnicos e de interesse público, é o instrumento que permitirá:

- **Restaurar a Função Social:** converter um passivo (área ociosa) em um ativo urbano, realocando o uso do solo para atender a demandas coletivas atuais e concretas.

- **Otimizar Recursos Públicos:** reduzir custos de manutenção de ociosos e aplicar os recursos oriundos de eventual alienação ou os benefícios de uma nova destinação pública em políticas urbanas prioritárias.

- **Fortalecer o Plano Diretor:** concretizar suas diretrizes de promover a função social da propriedade, identificar e aproveitar vazios urbanos, priorizar a ocupação de áreas infraestruturadas e conter o espraiamento urbano.

Em síntese, a atual redação do artigo 258 da Lei Orgânica atua como um entrave à boa governança urbana e à realização da cidade justa e sustentável preconizada pelo Plano Diretor.

Sua alteração, para permitir a desafetação de áreas institucionais comprovadamente ociosas e sem demanda, é um imperativo técnico, jurídico e de gestão pública. É o passo necessário para transformar um problema crônico – a ociosidade do patrimônio público – em uma oportunidade estratégica de qualificação urbana, assegurando que o solo urbano cumpra, efetivamente, sua função social em prol de toda a coletividade.