

INTRODUÇÃO

A cidade é um organismo vivo, em constante evolução, cujo desenvolvimento ordenado depende de um complexo arranjo de normas, planejamentos e decisões que visam harmonizar os interesses individuais e coletivos.

No cerne da vida urbana está o bairro, a unidade territorial onde a identidade comunitária se forma e as relações sociais florescem.

A transformação de uma gleba de terra em um bairro não é um processo espontâneo; ao contrário, é o resultado de uma ação planejada no território, regulada pelo Poder Público e materializada pelas normas de parcelamento do solo urbano.

Este processo, regido primordialmente pela Lei Federal nº 6.766/79, conhecida como Lei de Parcelamento do Solo Urbano e pela legislação municipal, não apenas define os lotes, mas, também, determina a criação de áreas públicas essenciais à vida em comunidade: as vias de circulação, os espaços livres de uso público e, notadamente, as chamadas: áreas institucionais e verdes e o sistema de lazer.

Essas áreas, que passam a integrar o patrimônio municipal no momento do registro do loteamento, constituem a infraestrutura fundamental para a garantia do bem-estar, da qualidade ambiental e do pleno exercício da cidadania.

São elas que abrigarão escolas, postos de saúde, praças, parques e os demais equipamentos públicos necessários para atender às demandas da população.

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Contudo, a gestão desses ativos públicos tem sido historicamente marcada por uma dicotomia fundamental: de um lado, a rigidez de normas que, por décadas, fixaram a não alteração na destinação original dessas áreas; de outro, o inegável dinamismo da vida urbana, que faz com que as necessidades de uma comunidade se alterem profundamente com o passar do tempo.

Um bairro, que em sua origem necessitava de uma creche pode, décadas depois, demandar um centro de convivência para idosos. Uma área institucional originalmente prevista para um fim específico pode se tornar ociosa ou subutilizada, enquanto outras necessidades urbanísticas emergem.

É nesse contexto que se insere este Estudos Técnicos, objetivando a adequação das normas da Lei Orgânica do Município ao ordenamento pátrio e a realidade dinâmica da cidade.

O objetivo central é analisar, de maneira profunda e integrada, o regime jurídico aplicável às áreas públicas oriundas de loteamentos, desde a sua criação e classificação legal até as possibilidades de sua gestão dinâmica e eficiente pela Administração Pública Municipal.

Para tanto, será percorrido um caminho que parte da compreensão de como um bairro se forma e da importância de suas áreas públicas, passando pela análise detalhada da classificação dos bens públicos, conforme o Código Civil — bens de uso comum do povo, de uso especial e dominicais — e dos mecanismos de afetação e desafetação, que são os instrumentos jurídicos para atribuir ou retirar uma finalidade pública específica de um bem.

Adicionalmente, um dos pilares destes estudos é a análise do princípio constitucional da **função social da propriedade**, investigando sua aplicação à propriedade pública. Argumenta-se que o patrimônio público, longe de estar isento desse dever, deve ser o primeiro a ser gerido de forma a maximizar o interesse coletivo, combatendo a ociosidade e a subutilização de

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

imóveis que poderiam servir ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, conforme preconizado pelo artigo 182 da Constituição Federal, pelo inciso I, do artigo 180, da Carta Estadual de São Paulo e pelas normas do Estatuto da Cidade.

Ainda, o presente Estudo Técnico converge para a análise histórica e atual da legislação que impacta diretamente a autonomia do Município de São José dos Campos.

Será detalhada a evolução das normas, desde as primeiras previsões em âmbito federal e local, passando pela restrição imposta pela Constituição do Estado de São Paulo em 1989 e replicada pela Lei Orgânica Municipal, até o ponto de inflexão representado pela decisão do Supremo Tribunal Federal na Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 6602.

Conforme será demonstrado, essa decisão restaurou a competência municipal para legislar sobre o planejamento e o uso do solo, abrindo caminho para uma gestão mais flexível e estratégica das áreas públicas.

Em síntese, o Estudo Técnico que se segue oferece uma base teórica, jurídica e histórica para que a Administração Pública Municipal possa exercer, de forma plena e juridicamente segura, sua competência para ordenar o território, garantindo que o patrimônio público imobiliário seja utilizado da maneira mais eficiente e justa possível, sempre em alinhamento com as necessidades presentes e futuras da coletividade.