

OFÍCIO Nº 141/2026-GP-J

Palmital, 26 de agosto de 2026.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

No grato prazer em cumprimentá-lo, sirvo-me do presente para, em complementação do **Ofício nº 138/2026-GP-J** deste Executivo e em atenção ao **Ofício nº 198/2026** dessa Casa Legislativa, encaminhar o estudo técnico solicitado pela Comissão de Justiça, Redação, Ética e Cidadania, acerca do Projeto de Lei Complementar nº 08/2026 que se encontra em tramitação.

Sendo o que havia para o momento, renovo protestos de elevada estima e distinta consideração.

LUIS GUSTAVO
MENDES
MORAES:3955676889
0

Assinado de forma digital
por LUIS GUSTAVO MENDES
MORAES:39556768890
Dados: 2026.08.26 13:42:58
-03'00'

LUÍS GUSTAVO MENDES MORAES
- PREFEITO MUNICIPAL -

Ao Excelentíssimo Senhor
Miguel Gustavo Figueiredo Bueno
Presidente da Câmara Municipal
Palmital-SP

Departamento de Administração

Rua: Joaquim Nascimento Lourenço, 119, Centro, Palmital-SP | CEP: 19970-074
Telefone: 0800-000-9333 / (18) 3351-9333 | Email: coordenadoria@palmital.sp.gov.br /
secretariagabinete@palmital.sp.gov.br | CNPJ: 44.543.981/0001-99



ESTUDO TÉCNICO
IMPACTOS URBANÍSTICOS E TERRITORIAIS DA DESAFETAÇÃO E
ALTERAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO

Área institucional da matrícula nº 28.231 — implantação de 20 unidades habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida (Novo PAC / FNHIS Sub 50)

Objeto	Análise técnica dos impactos urbanísticos e territoriais decorrentes da desafetação e da alteração da destinação da área pública da matrícula nº 28.231, para viabilizar empreendimento habitacional de interesse social.
Imóvel	Quadra G — Lote 01 do Loteamento Popular de Interesse Social “Palmital 1/2006”, Rua José Baratella, Palmital/SP. Matrícula nº 28.231 (desmembrada da matrícula-mãe nº 15.419). Cadastro municipal 810800-0 (L1-Q403).
Área	2.814,37 m ² (terreno de forma irregular).
Proprietário	Município de Palmital — CNPJ 44.543.981/0001-99.
Finalidade	Implantação de 20 unidades habitacionais de interesse social (Programa Minha Casa, Minha Vida — Novo PAC / FNHIS Sub 50).

1. OBJETO E FINALIDADE

O presente estudo técnico tem por objetivo subsidiar o Setor Jurídico e o Poder Legislativo municipal na análise da desafetação da área pública objeto da matrícula nº 28.231, atualmente gravada com destinação institucional, avaliando os impactos urbanísticos e territoriais decorrentes tanto da desafetação (mudança da natureza jurídica do bem) quanto da alteração de sua destinação (de uso institucional para uso residencial de interesse social).

A análise destina-se a instruir o procedimento legislativo de desafetação — em especial a deliberação, pela Câmara Municipal de Palmital, sobre o Projeto de Lei Complementar nº 08/2026, que “autoriza a desafetação de bem imóvel público municipal de uso institucional para bem dominical, para fins de implantação de unidades habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida, e dá outras providências” — e a subsidiar as etapas subsequentes de desdobro do imóvel, abertura das

Departamento de Administração

Rua: Joaquim Nascimento Lourenço, 119, Centro, Palmital-SP | CEP: 19970-074
Telefone: 0800-000-9333 / (16) 3351-9333 | Email: coordenadoria@palmital.sp.gov.br /
secretariagabinete@palmital.sp.gov.br | CNPJ: 44.543.981/0001-99



matrículas individualizadas e titulação das unidades aos beneficiários do programa habitacional.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel corresponde ao Lote 01 da Quadra G do Loteamento Popular de Interesse Social “Palmital 1/2006”, de propriedade do Município de Palmital, com as seguintes características registrais e físicas:

Matrícula	nº 28.231 (aberta a partir do desmembramento da matrícula-mãe nº 15.419 do loteamento)
Denominação	Quadra G — Lote 01
Loteamento	Loteamento Popular de Interesse Social “Palmital 1/2006”
Área	2.814,37 m ² — forma irregular
Frente	Rua José Baratella — 65,00 m
Lado direito	Rua Paulo B. de Camargo — curva de 14,14 m (raio 9,0 m), reta de 20,32 m e curva de 14,14 m (raio 9,0 m)
Lado esquerdo	Área verde (Quadra G — Lote 02) — 38,32 m
Fundos	Rua Mário Thomé — 65,00 m
Cadastro municipal	810800-0 (L1-Q403)

Observações relevantes para a análise: (i) o imóvel integra loteamento já qualificado como de interesse social, com sistema viário e infraestrutura urbana implantados; (ii) o lote é confrontante e distinto da área verde do loteamento (Quadra G — Lote 02), que não é objeto desta desafetação e permanece preservada; (iii) o terreno é margeado por três logradouros públicos já consolidados (Ruas José Baratella, Paulo B. de Camargo e Mário Thomé), o que dispensa a abertura de novas vias.

O empreendimento habitacional destina-se a implantar sobre a área as 20 unidades unifamiliares de interesse social; a viabilização registral e a titulação individualizada aos beneficiários pressupõem a prévia desafetação ora analisada.

3. IMPACTOS URBANÍSTICOS

3.1. Uso e ocupação do solo — compatibilidade com o zoneamento

A alteração de destinação converte o uso institucional em uso residencial. Como o imóvel integra loteamento constituído para fins de interesse social, o uso habitacional é aderente à vocação e ao entorno

Departamento de Administração

Rua: Joaquim Nascimento Lourenço, 119, Centro, Palmital-SP | CEP: 19970-074
Telefone: 0800 000-9333 / (18) 3351-9333 | Email: coordenadoria@palmital.sp.gov.br /
secretariagabinete@palmital.sp.gov.br | CNPJ: 44.543.981/0001-99



da gleba — predominantemente residencial de padrão popular. Não há introdução de uso conflitante, incômodo ou de maior potencial de impacto do que o já existente no bairro.

3.2 Parcelamento e desdobro do solo

O empreendimento implica o desdobro do Lote 01 (2.814,37 m²) em 20 lotes destinados às unidades habitacionais. O parcelamento aproveita o sistema viário já existente — as Ruas José Baratella, Paulo B. de Camargo e Mário Thomé —, não havendo abertura de novas vias, prolongamentos ou novas conexões à malha urbana. Trata-se, portanto, de adensamento de quadra já estruturada.

3.3. Densidade populacional e infraestrutura urbana

As 20 unidades acrescentam ao bairro cerca de 20 domicílios, correspondendo a um incremento populacional estimado da ordem de 60 a 80 habitantes (adotada a média de 3 a 4 pessoas por domicílio para HIS). O adensamento é modesto e ocorre sobre infraestrutura já implantada.

Sistema	Situação / providência
Abastecimento de água	Rede existente no loteamento com capacidade de ligação a rede de abastecimento do município, conforme informado pelo SAAE;
Esgotamento sanitário	Rede existente no loteamento com capacidade de ligação a rede de abastecimento do município, conforme informado pelo SAAE;
Energia elétrica	Rede existente no loteamento com capacidade de ligação a rede de elétrica existente, conforme informado pela CPFL, mediante extensão de rede;
Drenagem de águas pluviais	Drenagem superficial suficiente para as novas áreas a ser impermeabilizadas;
Resíduos sólidos e coleta	Incremento absorvível pela coleta municipal regular.
Mobilidade / sistema viário	Vias existentes e consolidadas; sem abertura de novas vias.

3.5. Equipamentos públicos e serviços comunitários no entorno

O croqui de localização do próprio projeto (escala 1:5000) evidencia que a área de implantação — coordenadas aproximadas 22°46'27.9"S / 50°12'38.2"W — situa-se imediatamente adjacente a um núcleo

Departamento de Administração

Rua. Joaquim Nascimento Lourenço, 119. Centro, Palmital - SP | CEP: 19970-074
Telefone: 0800-000-9333 / (18) 3351-9333 | Email: coordenadoria@palmital.sp.gov.br /
secretariagabinete@palmital.sp.gov.br | CNPJ: 41.543.981/0001-99



consolidado de equipamentos urbanos e comunitários, concentrados a sudeste do lote, em distância caminhável:

Tipo	Equipamento (conforme croqui)	Proximidade
Saúde	PSF — Unidade de Saúde da Família	Entorno imediato — caminhável
Educação	Escola Municipal	Entorno imediato — caminhável
Educação infantil	Creche	Entorno imediato — caminhável
Esporte / lazer	Ginásio de Esportes	Entorno imediato — caminhável
Convívio comunitário	Centro Comunitário	Entorno imediato — caminhável
Área verde	Área verde do loteamento (Quadra G — Lote 02)	Contígua ao imóvel — preservada

A localização é excepcionalmente bem servida: os equipamentos básicos de saúde (PSF), educação (escola e creche), esporte e lazer (ginásio), convívio (centro comunitário) e área verde encontram-se todos agrupados no entorno imediato, a poucas centenas de metros, em raio caminhável. Para uma população de interesse social — de perfil etário jovem e maior dependência de serviços públicos de proximidade — esse é um fator fortemente favorável: acesso a saúde, ensino, creche e lazer sem necessidade de deslocamento a outros bairros, com plena integração ao tecido urbano consolidado.

4. Impactos territoriais

- **Função social da propriedade e da cidade.** A medida converte um imóvel público ocioso em uso social efetivo — moradia digna para famílias de baixa renda.
- **Regularização fundiária e segurança da posse.** A desafetação é o pressuposto para a titulação individualizada e a consequente segurança jurídica dos beneficiários, integrando-se aos instrumentos de regularização fundiária de interesse social e à política habitacional do Novo PAC / MCMV.
- **Coesão socioterritorial.** A localização em loteamento de interesse social já constituído favorece a inserção das famílias em tecido urbano com vizinhança de perfil compatível, serviços e acessos, reduzindo o risco de segregação espacial típico de conjuntos habitacionais periféricos.

Departamento de Administração

Rua: Joaquim Nascimento Lourenço, 119, Centro, Palmital-SP | CEP: 19970-074
Telefone: 0800-000-9333 / (18) 3351-9333 | Email: coordenadoria@palmital.sp.gov.br /
secretariagabinete@palmital.sp.gov.br | CNPJ: 44.543.981/0001-99

**6. COMPATIBILIDADE AMBIENTAL E RESTRIÇÕES**

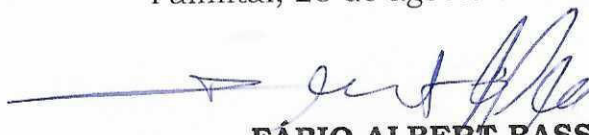
A desafetação não incide sobre a área verde do loteamento (Quadra G — Lote 02), que permanece protegida. Não há, nos elementos analisados, indicação de Área de Preservação Permanente, recurso hídrico ou restrição ambiental sobre o Lote 01.

7. CONCLUSÃO TÉCNICA

Sob o ponto de vista urbanístico e territorial, a desafetação da área da matrícula nº 28.231 e a alteração de sua destinação para uso habitacional de interesse social são tecnicamente viáveis e recomendáveis, por promoverem o aproveitamento de imóvel público ocioso, o adensamento de área infraestruturada, o cumprimento da função social da propriedade e o atendimento a demanda habitacional real, sem abertura de novas vias e sem afetação da área verde do loteamento.

Conclui-se que a medida atende ao interesse público e às diretrizes da política urbana e habitacional, recomendando-se o prosseguimento do procedimento de desafetação.

Palmital, 25 de agosto de 2026


FÁBIO ALBERT BASSO
Engenheiro Civil