



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

MENSAGEM Nº 033/2025

Cajamar/SP., 28 de julho de 2025

CAMARA MUNICIPAL DE CAJAMAR

ROTOCOLO
2524/2025

DATA / HORA
29/07/2025 14:22:45

USUÁRIO
254.XXX.XXX-01

Senhor Presidente,
Nobres Edis,

Com fundamento no artigo 70, inciso II da Lei Orgânica do Município de Cajamar, submetemos à elevada apreciação dessa Casa de Leis o incluso **Projeto de Emenda** à Lei Orgânica de Cajamar para alteração da redação do *caput* do art. 111 e a inclusão do §3º ao mesmo dispositivo, pelos motivos aqui expostos.

Considerando a necessidade de dotar o Município de Cajamar de mecanismos jurídicos modernos e eficazes para gestão patrimonial, planejamento urbano e estruturação de projetos de Parceria Público-Privada;

Considerando que a revisão do Plano Diretor do Município de Cajamar, aprovada por essa Casa de Leis e sancionada pela Lei Complementar nº 179/2019, adotou como diretrizes a racionalização do uso do solo urbano, a valorização do interesse coletivo e a promoção de instrumentos de gestão territorial compatíveis com os princípios do desenvolvimento sustentável, em consonância com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), **que prevê a outorga do direito de superfície como instrumento de política urbana e de ordenamento do território;**

Considerando o entendimento firmado pelo Tribunal de Contas da União no Acórdão nº 755/2023 – Plenário, **que reconhece a legalidade da adoção do modelo contratual built-to-suit pela Administração Pública, inclusive com a utilização do direito de superfície sobre imóvel público como instrumento viabilizador da construção por particular**, garantida a realização de licitação prévia, a elaboração de pré-projeto técnico e a reversão do imóvel ao patrimônio público ao final do contrato;

Considerando que a Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), em seu art. 51, reconhece a possibilidade de celebração dos contratos built-to-suit pelo Poder Público;

Considerando que o Município já possui na Lei Orgânica dispositivos relativos ao uso de bens públicos por terceiros, mas ainda não contempla expressamente a modalidade de direito de superfície nem sua aplicação em contratos built-to-suit, torna-se necessária a propositura em comento adequando a redação do *caput* do art. 111, bem como inclusão do §3º, nos seguintes termos:



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Mensagem nº 033/2025 - fls. 2

“Art. 111. O uso de bens públicos municipais por terceiros poderá ocorrer mediante cessão, concessão de uso, permissão, autorização ou, nos termos da legislação federal, por outorga de direito de superfície, conforme o interesse público e observado o regime jurídico aplicável a cada modalidade.

(..)

§ 3º A outorga do direito de superfície sobre bens imóveis do Município poderá ser utilizada como instrumento de gestão patrimonial e urbanística, inclusive para viabilização de contrato administrativo na modalidade de construção ajustada, conhecida como built-to-suit, mediante licitação e contratação formal, garantida a reversão do imóvel ao final do contrato ao patrimônio do Município.

Ressaltamos, mais uma vez, **a título de esclarecimento que a modalidade de construção ajustada, conhecida como built-to-suit**, refere-se à locação de imóveis sob medida, onde o locador **constrói ou reforma um imóvel conforme as necessidades específicas do locatário, no caso, a Administração Pública**, e este aluga o imóvel por um período determinado.

Essa modalidade torna-se vantajosa para a Administração Pública, na medida que **transfere ao particular o ônus da construção ou adaptação do imóvel, otimizando o uso de recursos públicos**, funcionando da seguinte forma:

- a) a Administração Pública define suas necessidades em relação ao imóvel, incluindo características como localização, tamanho e infraestrutura.
- b) um contrato é celebrado com um particular (locador) para a construção ou reforma do imóvel de acordo com as especificações.
- c) o locador assume a responsabilidade pela construção ou reforma e, após a conclusão, o imóvel é alugado à Administração Pública por um prazo determinado, com um valor mensal de aluguel que inclui os custos da obra.
- d) ao final do contrato, o imóvel é revertido à Administração Pública.

Ademais, destacamos às vantagens para a administração pública:

- a) **redução de custos** – vez que a Administração Pública não precisa investir diretamente na construção ou reforma do imóvel, transferindo esse custo para o locador;
- b) **otimização de recursos**: Os recursos públicos podem ser direcionados para outras áreas, enquanto o imóvel é adaptado às necessidades específicas da Administração.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Mensagem nº 033/2025 - fls. 3

- c) **imóveis adequados:** A modalidade built-to-suit garante que o imóvel atenda às necessidades específicas da administração pública, o que nem sempre é possível quando se aluga um imóvel já existente.
- d) **flexibilidade:** O contrato built-to-suit permite que a administração pública tenha flexibilidade na gestão de seus imóveis, adaptando-se às mudanças nas demandas ao longo do tempo.

Por fim, destacamos que a contratação de um contrato built-to-suit pela administração pública deve seguir os princípios da licitação pública, buscando a proposta mais vantajosa, cujas cláusulas contratuais sejam claras sobre a responsabilidade pela construção, reformas, manutenção, reversão do imóvel, entre outros aspectos, sendo primordial uma fiscalização rigorosa da obra para garantir que o imóvel seja construído ou reformado de acordo com as especificações e prazos estabelecidos.

Dessa forma, para que o Executivo Municipal possa iniciar os procedimentos para uma futura aplicação da modalidade ora pleiteada, é que apresentamos o presente Projeto de Emenda à carta magna do Município.

Assim, contando com a costumeira colaboração dessa Casa de Leis, para com os assuntos de real interesse público, solicitamos a Vossa Excelência e Nobres Edis que a matéria seja apreciada nos termos da Lei Orgânica do Município.

Sendo só o que apresenta para o momento, subscrevemo-nos, reiterando, no ensejo, a Vossa Excelência e demais Vereadores, nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente.

KAUÂN BERTO SOUSA SANTOS
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
EDIVILSON LEME MENDES
DD. Presidente da Câmara do Município de
CAJAMAR -SP.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE EMENDA À LEI ORGÂNICA Nº 04, DE 28 DE JULHO DE 2025

“DISPÕE SOBRE ALTERAÇÃO DE DISPOSITIVOS DA LEI ORGÂNICA DE CAJAMAR”

Art. 1º Fica alterada a redação do *caput* do art. 111 da Lei Orgânica do Município de Cajamar, bem como acrescido ao mesmo o §3º, da seguinte forma:

“**Art. 111.** O uso de bens públicos municipais por terceiros poderá ocorrer mediante cessão, concessão de uso, permissão, autorização ou, nos termos da legislação federal, por outorga de direito de superfície, conforme o interesse público e observado o regime jurídico aplicável a cada modalidade. (NR)
(.....)”

§3º A outorga de direito de superfície sobre bens imóveis do Município poderá ser utilizada como instrumento de gestão patrimonial e urbanística, inclusive para viabilização de contrato administrativo na modalidade de construção ajustada, conhecida como built-to-suit, mediante licitação e contratação formal, garantida a reversão do imóvel ao final do contrato ao patrimônio do Município.” (AC)

Art. 2º Esta Emenda entra em vigor na data de sua publicação.

Cajamar, 28 de julho de 2025.

KAUÃN BERTO SOUSA SANTOS
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE CAJAMAR
Incluído no expediente da sessão Ordinária
Realizada em 13 / Agosto / 2025
Despacho: Encaminhar-se cópias aos
Veradores, Comissão e Juiz de
EDIVILSON LEME MENDES
Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE CAJAMAR
Incluído no expediente da sessão Ordinária
Realizada em 27 / Agosto / 2025
Despacho: Ordem do dia
EDIVILSON LEME MENDES
Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE CAJAMAR
APROVADO em discussão e votação única
na 22ª sessão Ordinária
com 16 (Dezesseis) votos favoráveis
e 01 (um) votos contrários
em 27 / 08 / 2025
EDIVILSON LEME MENDES
PRESIDENTE



Câmara Municipal de Cajamar

Estado de São Paulo

PARECER Nº 204/2025

Ref.: Projeto de Emenda à Lei Orgânica nº 04 de 28 de julho de 2025.

Assunto: Alteração da redação do caput do art. 111 e a inclusão do §3º ao mesmo dispositivo, da Lei Orgânica do Município de Cajamar.

Interessado: Exmo. Sr. Prefeito do Município de Cajamar.

**PROJETO DE EMENDA À LEI ORGÂNICA MUNICIPAL.
DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DE DISPOSITIVOS DA LEI
ORGÂNICA DE CAJAMAR. COMPETÊNCIA LEGISLATIVA
MUNICIPAL. INEXISTÊNCIA DE VÍCIO DE INICIATIVA.
ATENDIMENTO AOS REQUISITOS FORMAIS.
CONSTITUCIONALIDADE E LEGALIDADE.**

I – RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Emenda à Lei Orgânica Municipal que pretende alterar a redação do caput do art. 111 e incluir o §3º ao mesmo dispositivo, com o objetivo de contemplar expressamente a modalidade de direito de superfície e sua aplicação em contratos built-to-suit pela Administração Pública.

A propositura é de autoria do Exmo. Sr. Prefeito do Município de Cajamar e vem acompanhada de justificativa, por meio da mensagem nº 033 de 28 de julho de 2025, a qual expressa o propósito de dotar o Município de Cajamar de mecanismos jurídicos modernos e eficazes para gestão patrimonial, planejamento urbano e estruturação de projetos de Parceria Público-Privada, solicitando a deliberação desta Casa Legislativa, nos termos da Lei Orgânica Municipal.

É o breve relato. Passa-se à apreciação.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Av. Prof. Walter Ribas de Andrade, 555 – CEP: 07.750-000 – Cajamar – SP.

Tel/Fax: 4446-6148 / 4446-6420 / 4446-6844 / 4446-6866 / 4446-6066

www.cmdc.sp.gov.br

e-mail:juridico@camaracajamar.sp.gov.br



Câmara Municipal de Cajamar

Estado de São Paulo

De início, cumpre destacar que a análise desta Procuradoria Jurídica fica adstrita à constitucionalidade, legalidade e juridicidade das proposições legislativas, a caracterizar uma avaliação exclusivamente técnica. Assim, não cabe a este órgão técnico-jurídico adentrar no mérito da proposição, isto é, realizar um juízo quanto à sua conveniência e oportunidade.

Os municípios, pertencentes à estrutura federativa brasileira, são, à luz da Constituição Federal, entes autônomos e, portanto, dispõem de capacidade legislativa, financeira e administrativa, com poderes de auto-organização, autorregulação e autogoverno.

Nesse sentido, verifica-se que a matéria disciplinada pelo presente Projeto de Lei se encontra inserida na competência legislativa municipal, porquanto assunto de interesse local, consoante o artigo 30, I, Constituição Federal, e dos arts. 5º, caput, e 11, XIX, da Lei Orgânica do Município.

Sob o aspecto material, não se vislumbra inconstitucionalidade na presente propositura, uma que a Administração Pública está autorizada a celebrar contratos built-to-suit, consoante interpretação teleológica e sistemática dos artigos 51 e 89 da Lei nº 14.133/21.

O próprio Tribunal de Contas da União, no acórdão de nº 755/2023, estabeleceu que “Existe amparo legal à utilização do modelo de locação sob medida, built to suit, em terrenos da União, sendo obrigatória a reversão do bem à Administração Pública ao final do contrato, hipótese em que se fazem necessários o procedimento licitatório, a concessão do direito de superfície ao eventual vencedor do certame e o atendimento às demais exigências dispostas no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário”.

Ao que se vê, o próprio corpo do texto da emenda prevê expressamente a necessidade da realização do procedimento licitatório, a reversão do bem ao patrimônio público do Município ao final do contrato, e a concessão do direito de superfície, o que atende ao interesse público e se coaduna à jurisprudência da mencionada Corte de Contas.

Acerca do direito de superfície, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), por meio do art. 4º, I, o coloca como um dos instrumentos da política urbana, sendo possível sua utilização como instrumento de gestão patrimonial e urbanística, circunstância apta a permitir previsão expressa deste direito real na Lei Orgânica Municipal.



Câmara Municipal de Cajamar

Estado de São Paulo

Dito isso, quanto à iniciativa para deflagrar o processo legislativo atinente à matéria, não há vício de aspecto formal e, portanto, atende às regras referentes à deflagração dos projetos de lei.

Isso porque, é de pleno conhecimento que o Chefe do Poder Executivo é um dos legitimados a propor emendas à Lei Orgânica do Município, nos termos do artigo 70, II, da referida norma.

Por fim, quanto aos aspectos formais da presente proposição, verifica-se que o projeto contém todos os requisitos elencados pelo art. 141 do Regimento Interno da Câmara, quais sejam, ementa de seu objetivo, enunciação da vontade legislativa, divisão em artigos numerados, claros e concisos, menção da revogação das disposições em contrário (quando for o caso), e assinatura do autor e justificação, com a exposição circunstanciada dos motivos de mérito que fundamentam a adoção da medida proposta.

III – CONCLUSÃO

Ante o exposto, conclui-se que o referido Projeto de Emenda à Lei Orgânica se encontra incluído no âmbito da competência legislativa municipal e não possui vício de iniciativa, o que atende a todos os requisitos formais. Logo, **está apto a ser apreciado**, quanto ao mérito, pelo Plenário desta Edilidade.

Por se tratar de Emenda à Lei Orgânica, dependerá do voto de 2/3 dos membros da Câmara, em 2 (dois) turnos de discussão e votação, com interstício mínimo de 10 (dez) dias, para sua aprovação (artigo 70, § 1º, da Lei Orgânica do Município).

É o parecer, à superior consideração.

Cajamar, 15 de agosto de 2025.

GUILHERME LOBATO DE OLIVEIRA LIMA

Procurador

OAB/SP 454.815



Câmara Municipal de Cajamar

Estado de São Paulo

Parecer Nº 116/2025, da Comissão de Justiça e Redação, sobre o Projeto de Emenda à Lei Orgânica Nº 04, de 28 de julho de 2025.

Projeto de Emenda à Lei Orgânica nº 04/2025, de autoria Exmo. Sr. Prefeito Kauã Berto Sousa Santos, cuja ementa: “Dispõe sobre Alteração de Dispositivos da Lei Orgânica de Cajamar”.

1 - INTRODUÇÃO

Trata-se de análise técnica acerca do Projeto de Emenda à Lei Orgânica nº 04/2025, de autoria Exmo. Sr. Prefeito Kauã Berto Sousa Santos, cuja ementa: “Dispõe sobre Alteração de Dispositivos da Lei Orgânica de Cajamar”, acompanhada da mensagem nº 033/2025 de 28 de julho de 2025.

A propositura devidamente protocolizada na Secretaria da Câmara Municipal de Cajamar, após juízo favorável de admissibilidade nos termos do Regimento Interno desta Casa de Leis.

Seguindo as regras regimentais pertinentes ao processo legislativo, a matéria foi remetida a essas Comissões para análise e emissão de parecer, com a distribuição de cópias aos Senhores Vereadores.

É o sucinto relatório

2 - ANÁLISE

Em análise à matéria em tela, e, com amparo ao parecer nº 204/2025 da procuradoria jurídica desta Casa Legislativa, a avaliação será adstrita a constitucionalidade, legalidade e juridicidade das proposições legislativas, devendo continuar nos trâmites legais desta Casa.

Página 1/2



Câmara Municipal de Cajamar

Estado de São Paulo

Parecer Nº 116/2025, da Comissão de Justiça e Redação, sobre o Projeto de Emenda à Lei Orgânica Nº 04, de 28 de julho de 2025.

Quanto à redação do Projeto em discussão, entendemos que não há incorreções e que o Projeto de Lei, respeita os padrões técnicos exigidos pela casa.

3 – CONCLUSÃO

Ante o exposto, opinamos pela admissibilidade do Projeto de Emenda à Lei Orgânica nº 04/2025, apto a ser apreciado, quanto ao mérito, pelo plenário desta Edilidade.

É como votamos.

Cajamar, 20 de agosto de 2025

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO


ALEXANDRO DIAS MARTINS
Presidente

FLÁVIO MARQUES ALVES
Vice- Presidente


ELISON BEZERRA SILVA
Secretário

Página 2/2



Câmara Municipal de Cajamar

Estado de São Paulo

FOLHA DE VOTAÇÃO

PROJETO DE EMENDA A LOM Nº 04/2025: "Dispõe sobre alteração de dispositivos da Lei Orgânica de Cajamar".

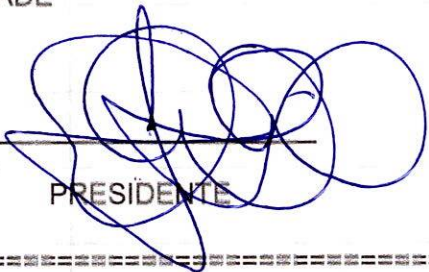
1ª DISCUSSÃO

12ª SESSÃO

ORDINÁRIA

CERTIFICAMOS QUE A CONTAGEM DOS VOTOS DA PROPOSITURA ACIMA MENCIONADA, APRESENTOU O SEGUINTE RESULTADO:

16 (dezesseis) VOTOS A FAVOR 1 (um) VOTO CONTRÁRIO 0 (zero) ABSTENÇÃO = SENDO PORTANTO APROVADO POR UNANIMIDADE



PRESIDENTE



1º SECRETÁRIO

27 de agosto de 2025.

=====

OBSERVAÇÕES: ADOTOU-SE NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE:

I) QUORUM MAIORIA QUALIFICADA



Câmara Municipal de Cajamar

Estado de São Paulo

VEREADOR	FAVOR	CONTRA
ADRIANO DONIZETE DE OLIVEIRA		
ALEXANDRO DIAS MARTINS		
CLEBER CANDIDO SILVA		
DIOGO DE CARVALHO UTSUNOMIYA		
EDER DA SILVA DOMINGUES		
EDIVILSON LEME MENDES		
ELISON BEZERRA SILVA		
FLAVIO MARQUES ALVES		
IZELDA GONÇALVES CARNAÚBA CINTRA		
JOSE ADRIANO DA CONCEIÇÃO		
MANOEL PEREIRA FILHO		
MARCELO DA ROCHA SANTIAGO		
REINALDO DOS SANTOS		
SAULO ANDERSON RODRIGUES		
TARCÍSIO MOREIRA DE CARVALHO		
VINÍCIUS ZAGO JARDIM		
WILLIAM SILVA OLIVEIRA		