

À Senhora Secretária de Obras Pérola Mota Zanotto



**PROPOSTA DE MINUTA DE DECRETO PARA REGULAMEN-
TAÇÃO DA DEFESA DA POSSE DE BENS IMÓVEIS NO MUNI-
CÍPIO DE BAURU**



PPI

PROCURADORIA DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO
SECRETARIA DE NEGÓCIOS JURÍDICOS - BAURU

Vitor João Freitas Costa
Secretário de Negócios Jurídicos

Jader Luís Speranza
Procurador-Geral do Município

Gabriela Lucarelli Rocha
Procuradora Diretora da PPI

Luís Felipe Vicente Pires
Procurador do Município

Luiz Carlos Bonfim Negri
Procurador do Município

Miguel Feres Guedes
Procurador do Município

Nilo Kazan de Oliveira
Procurador do Município

Apresentação

Apresentamos, por meio deste, proposta de minuta de decreto que visa regulamentar, no âmbito do Município de Bauru, os procedimentos administrativos voltados à defesa de bens imóveis públicos municipais.

Atualmente, o Município carece de norma específica que regule tais hipóteses, o que compromete a uniformidade dos procedimentos, dificulta a atuação preventiva e reativa do Poder Público e pode, em última instância, comprometer a integridade do patrimônio público. A ausência de regulamentação pode também gerar insegurança jurídica e atrasos na adoção das medidas necessárias à proteção do interesse público.

A presente minuta busca suprir essa lacuna normativa ao estabelecer critérios, prazos e fluxos de atuação para os órgãos municipais competentes, garantindo maior efetividade, celeridade e segurança nas ações voltadas à preservação dos bens públicos. Confiamos que a proposta contribuirá para o fortalecimento da gestão patrimonial do Município.

Apresentado o texto ao membro competente do Ministério Público do Estado de São Paulo, foi recomendada a sua exposição às Secretarias interessadas, apontando a necessidade de disciplinar, de forma clara e objetiva, as medidas a serem adotadas pela Administração diante de situações de ameaça, invasão ou ocupação irregular de imóveis públicos.

Atenciosamente, ficamos à disposição para os apontamentos e sugestões que se mostrarem pertinentes à adequação formal e material da presente minuta.

Atenciosamente,

**Equipe da Procuradoria
do Patrimônio Mobiliário**



Regulamentação da Defesa da Posse de Bens Imóveis em Bauru

MINUTA DE DECRETO

15 de abril de 2025



Art. 1º A vigilância e a guarda dos bens imóveis municipais incumbem aos órgãos públicos interessados, considerando-se como tais aqueles a cujo uso estejam afetados, salvo quanto àqueles que se encontrem sob a administração, regularmente estabelecida, de outros órgãos municipais.

§1º Órgão público é a unidade de atuação integrante da estrutura da Administração direta e da estrutura da Administração indireta, tais como Secretarias, departamentos, divisões, seções, ou quaisquer outras designações que a lei venha a estabelecer.

§2º O Prefeito ou o Secretário, quando o órgão público interessado for a sua Secretaria, poderá indicar o órgão subalterno ao qual competirá a responsabilidade pelo bem.

§3º Afetação é a vinculação de determinado bem a uso ou finalidade de interesse público.

§4º Os bens públicos dominicais ou sem afetação determinada ficarão sob a responsabilidade do Gabinete do Prefeito, nos termos do art. 4º, §1º, III da Lei Municipal 3.601 de 1993 e dos artigos 2º, I e 5º, I do Decreto Municipal 6.972 de 1994.

§5º Em caso de dúvida jurídica relevante e específica quanto à afetação de determinado bem, caberá à Procuradoria Geral do Município, por meio da Procuradoria do Patrimônio Imobiliário, dirimir.

§6º Nos termos do art. 16-A da Lei Municipal 3.601/1993, compete à Secretaria Municipal de Planejamento - Seplan, por meio de suas unidades e agentes, prestar

apoio técnico aos demais órgãos públicos no que se refere à fiscalização e defesa dos bens municipais, notadamente quanto ao cadastro e gestão de próprios municipais, patrimônio histórico, desapropriações, certidões e cadastros em geral, especialmente nos processos administrativos e judiciais.

Art. 2º Havendo turbação ou esbulho na posse de bem imóvel municipal, o órgão público interessado tomará as providências imediatas para sua desocupação e para a demolição das edificações irregulares verificadas, pelo exercício do poder de polícia, podendo utilizar-se dos meios que se fizerem necessários e adequados, tais como:

I - retirada compulsória, mediante o uso da força;

II - isolamento da área;

III - interdição;

IV - notificação para desocupação;

V - lavratura de boletim de ocorrência por crime de desobediência e esbulho possessório;

VI - solicitação de auxílio de outras Secretarias e órgãos cuja intervenção se justifique, inclusive da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Parágrafo único. Ficarà a cargo da Secretaria ou órgão municipal respectivo a adoção das providências referidas no "caput" deste artigo quanto à turbação ou esbulho verificado nos imóveis sob sua administração.

Art. 3º Todo órgão municipal que tenha conhecimento, por qualquer meio, de eventual turbação ou esbulho da posse de imóvel municipal deverá comunicá-la imediatamente ao órgão público interessado ou ao órgão responsável por sua administração, para as providências devidas.

Art. 4º Caso seja constatada a existência de edificação de terceiro sobre bem imóvel municipal, o órgão público interessado deverá:

I - proceder à notificação do ocupante para que providencie o recuo da construção irregular, consignando-lhe o prazo de 15 (quinze) dias para defesa;

II - não atendida a notificação, nem acolhida a defesa, promover o desfazimento da obra, de forma a cessar a invasão, delimitando a área pública;

III - solicitar o ajuizamento de ação para o ressarcimento das despesas e cobrança de indenização pelo uso indevido do imóvel público, encaminhando o processo administrativo à Procuradoria Geral do Município, devidamente instruído com os elementos pertinentes, tais como:

a) identificação do local e do ocupante;

b) notificação;

c) vistoria de constatação do desatendimento da notificação;

d) comprovação das despesas realizadas;

e) comprovação do período em que se verificou a utilização indevida.

Parágrafo único. Compete à Secretaria Municipal de Obras, por meio de suas unidades e agentes competentes, prestar o apoio ao órgão público interessado para o cumprimento da medida prevista no inciso II deste artigo.

Art. 5º De acordo com as peculiaridades do caso, a critério da Administração, poderão ser utilizados, de forma fundamentada e observados os procedimentos e requisitos legais próprios, outros instrumentos jurídicos para a cessação da invasão ou da utilização ilícita de bem imóvel municipal, tais como:

I - concessão de uso especial para fins de moradia;

II - autorização de uso especial para fins de moradia;

III - concessão de direito real de uso;

IV - locação social;

V - permissão de uso;

VI - concessão de uso;

VII - direito de superfície;

VIII - alienação do bem.

Art. 6º Na hipótese de áreas municipais total ou parcialmente ocupadas por núcleos habitacionais de interesse social destinados a população de baixa renda, e cuja situação esteja consolidada, será necessária, anteriormente às providências referidas no artigo 2º, a análise do Departamento de Habitação Social, vinculado à Seplan.

§1º Se possível a regularização, o órgão público competente deverá incluir o imóvel respectivo em seu planejamento estratégico global, do qual constarão todas as áreas a serem regularizadas e a respectiva ordem de prioridade.

§2º A regularização não será admitida enquanto o imóvel apresentar situação de risco geológico ou ambiental.

Art. 7º Na impossibilidade de retomada do bem pela própria Municipalidade ou da regularização da área ocupada, o órgão público interessado deverá solicitar à Procuradoria Geral do Município o ajuizamento de ação judicial, mediante a instauração de processo administrativo em apartado, instruído com as informações pertinentes, especialmente:

I - planta ou croqui da área correspondente;

II - levantamento topográfico;

III - relatório de vistoria efetuada no local, com fotografias;

IV - número de famílias e de crianças ocupantes do imóvel, quando o caso.

§1º Ao receber o processo, a Procuradoria Geral do Município deverá encaminhá-lo à Procuradoria do Patrimônio Imobiliário para o término da instrução com os demais elementos técnicos próprios ao ajuizamento da ação judicial, caso necessário.

§2º Concluída a instrução do processo pela Procuradoria do Patrimônio

Imobiliário e antes do ajuizamento da ação, deverá ser efetuado novo encaminhamento ao órgão público interessado, com o apoio técnico da Seplan, se o caso, para que este:

I - confirme a solicitação anterior, informando se ainda é necessária a ordem judicial de reintegração de posse;

II - informe se há condições efetivas de cumprimento de eventual ordem judicial para desocupação, indicando todos os meios necessários para sua realização, tais como agentes operacionais, assistentes sociais, caminhões, retroescavadeiras e depósito para os bens a serem removidos do local;

III - designe servidor responsável pela centralização das providências atinentes ao cumprimento da decisão judicial, especialmente para o recebimento de Oficial de Justiça, reuniões no Batalhão da Polícia Militar e eventual exercício da função de fiel depositário;

IV - notifique os invasores para a desocupação voluntária do imóvel ou, caso isso já tenha sido feito, proceda a novas notificações que possam ser consideradas recentes ao tempo da propositura da demanda.

§3º Com todos esses elementos, a unidade solicitante deverá encaminhar o processo à Procuradoria do Patrimônio Imobiliário, que o remeterá ao Prefeito com solicitação para ajuizamento da ação, sempre com pedido de liminar, salvo entendimento fundamentado em contrário do Procurador.

§4º Para a consecução dos meios necessários a que alude o §2º, inciso II deste artigo, o órgão público interessado poderá requerer apoio de outros órgãos municipais e da Polícia Militar, entre outros que possam prestar o auxílio necessário, mediante ofício ou qualquer outro meio idôneo.

§5º Em caso de não indicação do servidor responsável nos termos do §2º, inciso III deste artigo, o Procurador considerará como tal o Secretário ou outro titular do órgão público interessado, notificando-o da incumbência por qualquer meio idôneo e fazendo constar no processo administrativo, caso em que, se entender pertinente, a autoridade poderá designar outro servidor para a responsabilidade.

Art. 8º Proposta a ação, deverá a Procuradoria do Patrimônio Imobiliário comunicar as decisões judiciais proferidas ao órgão público interessado, ao qual caberá o seu cumprimento de acordo com o planejamento estabelecido no §2º do artigo 7º, sob pena de responsabilidade funcional.

§1º Se proferida decisão favorável à Municipalidade em momento posterior à apreciação da medida liminar requerida, o órgão público interessado deverá indicar o prazo para disponibilização dos meios necessários, o qual será solicitado em juízo.

§2º A desistência da ação judicial ou o pedido de suspensão do cumprimento de ordem judicial somente será requerido após decisão do Prefeito, podendo ser delegada ao Secretário Municipal de

Negócios Jurídicos ou a outro Secretário, conforme o caso.

§3º Não sendo disponibilizados os meios para cumprimento da decisão judicial, a Procuradoria Geral do Município deverá encaminhar o expediente respectivo ao órgão público interessado, nos termos do §2º do art. 7º.

§4º A pendência de ação judicial não afasta as competências do órgão público interessado para todas as providências administrativas relativas à guarda do imóvel, especialmente aquelas que tenham por objetivo evitar a ocorrência de novos esbulhos ou invasões, a eliminação de eventuais riscos, bem como a interdição da área e a comunicação à Defesa Civil, quando necessário.

Art. 9º As providências referentes às áreas de risco geológico e ambiental, às quais será conferida prioridade, deverão observar, além das normas contidas no presente decreto, as demais normas municipais sobre a matéria, especialmente no que se refere às providências extrajudiciais necessárias e à instrução dos expedientes.

Art. 10 O cumprimento de ordem judicial relacionada à posse e à propriedade de bem imóvel municipal, ainda que não resultante de ação judicial proposta pela Municipalidade, será da competência do órgão público interessado respectivo, nos termos deste decreto.

Parágrafo único. Se intentada ação possessória por terceiro, que tenha por objetivo a posse de bem imóvel municipal, a defesa da Municipalidade em juízo poderá ser efetuada mediante pedido de natureza possessória, independentemente de consulta ao órgão público interessado, cabendo a este o cumprimento de eventual decisão favorável, em consonância com o “caput” deste artigo.

Art. 11 Na hipótese de aquisição de bem imóvel pela Municipalidade por via judicial, a Procuradoria Geral do Município deverá informar o fato ao órgão público competente, para que proceda na conformidade do disposto neste decreto, de forma a garantir, se necessário, a respectiva posse.

Parágrafo único. A providência prevista no “caput” deste artigo também deverá ser observada nos seguintes casos:

I - imissão de posse decorrente de ação expropriatória;

II - constatação da existência de imóvel de propriedade do Município que ainda não conste de seus cadastros;

III - apuração de novas características e dimensões para o imóvel, diferentes daquelas antes conhecidas.

Art. 12 Em caso de necessidade de adoção de providências judiciais relacionadas a imóveis municipais, caberá ao órgão público interessado:

I - indicar o bem e as providências pretendidas, nos termos do artigo 7º;

II - planejar a execução da decisão judicial, inclusive mediante contato com os órgãos administrativos competentes;

III - convocar e conduzir as reuniões sobre o planejamento de sua execução;

IV - disponibilizar os meios necessários à sua efetivação;

V - solicitar a participação de outras Secretarias e órgãos municipais, se necessário;

VI - cumprir efetivamente a ordem judicial na data designada pelo juízo;

VII - informar à Procuradoria do Patrimônio Imobiliário as ocorrências que devem ser levadas ao conhecimento do juízo, instruindo as manifestações que se fizerem necessárias;

VIII - zelar pela posse do imóvel durante e após a tramitação do processo judicial, conferindo-lhe o uso regularmente atribuído ou propondo nova destinação, conforme o caso.

Art. 13 Compete à Procuradoria Geral do Município, por meio da Procuradoria do Patrimônio Imobiliário, nas causas

relacionadas à propriedade e posse de bens imóveis municipais:

I - requisitar, dos demais órgãos, atuação técnica, esclarecimentos e elementos necessários aos estudos referentes à propositura da demanda e outras manifestações em juízo;

II - propor as ações judiciais pertinentes;

III - atuar nos respectivos feitos, por meio de petições, audiências, recebimento de intimações, interposição de recursos e acompanhamento processual;

IV - fornecer ao órgão competente informações a respeito de ordem judicial a ser executada e outras decisões relevantes;

V - presidir, em geral, o processo administrativo respectivo, nos termos da Lei Municipal 5.804/2009.

Parágrafo único. Compete ao Procurador responsável designar prazo razoável para o atendimento das requisições e práticas de atos previstas neste artigo,

levando em consideração a urgência e a necessidade do caso concreto.

Art. 14 Na insuficiência de meios próprios que não seja suprida por outros órgãos municipais, o órgão público interessado deverá contratar os serviços necessários à atuação administrativa relacionada ao cumprimento de decisões judiciais, nos termos da legislação que rege a matéria.

Art. 15 As disposições deste decreto serão aplicadas, no que couber, aos demais procedimentos administrativos e judiciais que digam respeito à defesa de bens públicos.

Art. 16 Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 17 Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.