

Folha de Informação nº 358

do processo nº 2012-0.016.166-8

em 19/09/16

Vanda Maria L. Carvalho
RF: ~~889.883.6.00~~
SNJ.G-ATJ/NSA

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Habitação

ASSUNTO: Doação de área pública à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP.

Informação n. 1162/2016 - PGM-AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA JURÍDICO-CONSULTIVA
Senhor Procurador Assessor Chefe

Trata o presente da possível doação, à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP, para regularização do *Conjunto Habitacional Lidiane I*, de imóvel situado na Rua Sampaio Correa, n. 560, que era objeto da matrícula n. 117.372, do 8º Cartório de Registro de Imóveis (fls. 6), que serviu de base para a incorporação de condomínio que gerou as matrículas n. 179.110 a 179.369, do mesmo cartório.

A Lei n. 15.516/11 autorizou a doação do imóvel à COHAB-SP, definindo um regime específico para tal finalidade, o qual inclui a definição dos critérios para comercialização das unidades habitacionais, a fixação de um valor para as transferências e a competência de SEHAB para representar a Municipalidade nos atos notariais correspondentes (fls. 18/19).

SEHAB relatou o processado e encaminhou os autos a DGPI (fls. 20), que, por sua vez, submeteu minuta de escritura de doação a SGM (fls. 40).

Folha de Informação nº 359

do processo nº 2012-0.016.166-8

em 19/09/16
Vanda Maria L. Carvalho
RP: 55271/16.00
SNUC

Com base em parecer de SGM-AJ (fls. 41/43), o então Prefeito autorizou a doação e determinou o encaminhamento dos autos a SEHAB, para a respectiva formalização (fls. 44).

COHAB-SP providenciou, então, a juntada das matrículas abertas em razão da incorporação imobiliária e solicitou de DGPI a alteração da minuta da doação, tendo informado, ainda, que havia solicitado a isenção de ITCMD para o empreendimento (fls. 315).

DGPI informou que, nos termos da Lei n. 15.516/11, a competência para a formalização da escritura é de SEHAB (fls. 318/319).

Em razão disso, os autos seguiram para SEHAB (fls. 321), que, conforme entendimentos, restituiu-os à COHAB-SP (fls. 323). A companhia informou, então, que não obteve êxito no mandado de segurança ajuizado contra a cobrança do ITCMD, encaminhando os autos para DGPI, para apreciação de nova minuta de escritura (fls. 330/336).

DGPI promoveu, então, nos termos da Informação n. 847/2016 - PGM.AJC (fls. 340/348), nova avaliação do imóvel (fls. 350/351), juntando nova minuta de escritura e solicitando análise por parte da PGM, nos termos do art. 87 da Lei Orgânica do Município, quanto à doação, a ser efetuada nos termos do art. 25 das Disposições Gerais e Transitórias da mesma lei (fls. 357).

É o breve relatório.

Folha de Informação nº 360

do processo nº 2012-0.016.166-8

em 19/09/16
Vanda Maria L. Curralho
RP: 588.000.000
SILVIO J. VILLALBA

O precedente invocado por DGPI não parece assemelhar-se ao caso presente.

Com efeito, nos termos do art. 25 das Disposições Gerais e Transitórias da Lei Orgânica do Município, está autorizada, até o fim deste exercício, a doação de imóvel municipal a entes como a COHAB-SP para fins de interesse habitacional, desde que realizada avaliação prévia, devendo constar da escritura de doação os encargos do donatário, o prazo para seu cumprimento e cláusulas de reversão e de indenização.

No entanto, a doação aqui tratada é objeto de uma autorização legislativa específica, dada pela Lei n. 15.516/11, que estabeleceu um regime jurídico próprio para tal alienação. Esse regime inclui, como visto, os critérios para comercialização das unidades (art. 3º), a indicação de um valor de avaliação específico (art. 4º) e a competência de SEHAB atuar nos atos de tabelionato (art. 5º).

Esse regime, por ser especial, parece prevalecer em relação àquele definido pelo art. 25 das Disposições Gerais e Transitórias da Lei Orgânica do Município, que se limitou a afastar a autorização legislativa até o final deste exercício. Aliás, tendo em vista seu caráter pontual e limitado no tempo, tal dispositivo pode ser compreendido como uma autorização legislativa genérica, vigente até o final deste ano, que não afasta, certamente, a autorização específica dada pela Lei n. 15.516/11.

Não infirma esse entendimento o fato de o imóvel ter sido objeto de uma espécie de transformação registrária com a incorporação do condomínio, uma vez que a autorização legislativa tem caráter *ad corpus*,

Folha de Informação nº 361

do processo nº 2012-0.016.166-8

em 19/09/16

Vanda Maria J. Cordeiro
RF: 50551110
SM: 00000000

referindo-se ao bem e não à respectiva matrícula. Nesse sentido, está autorizada a transferência do terreno e das edificações (fls. 19), qualquer que seja a forma de registro a que estejam submetidos.

Não obstante, convém apontar que é necessária a análise de todos os registros envolvidos, inclusive os resultantes da incorporação, para que sejam transferida à COHAB-SP todas as matrículas resultantes, tendo em vista que não foram juntados aos autos os elementos relativos a tal incorporação. Por outro lado, havendo ruas resultantes do empreendimento, o fato deverá futuramente ser comunicado a DGPI, para que se realizem as devidas anotações cadastrais.

Convém apontar, ainda, que o caso presente difere do precedente invocado porque já houve, no caso, deliberação por parte do Prefeito (fls. 44). Tendo em vista o tempo transcorrido, contudo, parece conveniente que o assunto seja novamente analisado pelo chefe do Executivo, não sendo necessária nova submissão à CMPT, até porque não parece haver discussão quanto à destinação do bem, ocupado irreversivelmente pelos conjuntos habitacionais. Eventual nova deliberação do Prefeito poderia contemplar, em especial, a aprovação de nova minuta de escritura (fls. 330/334).

Quanto a tal minuta, parece que o Município deverá estar representado no contrato pelo Secretário Municipal de Habitação, nos termos do art. 4º da Lei n. 15.516/11, a ser mencionado no espaço relativo à fundamentação normativa, a partir da nona linha da escritura, suprimindo-se, ainda a referência ao DGPI.



Folha de Informação nº 362

do processo nº 2012-0.016.166-8

em 11/09/16
Vanda Maria J. C. C. C.
RE: 2012-0.016.166-8
SNUS

Convém, ainda, no trecho relativo à autorização para celebração do contrato (fls. 355), fazer referência à Lei n. 15.516/11, a qual, juntamente com o despacho do Prefeito, constituiria o fundamento para a lavratura da escritura por parte da Municipalidade.

No tocante à observância das regras relativas ao Fundo Municipal de Habitação, referidas no item "ii" (fls. 355), parece mais apropriado impor à donatária a observância dos termos do art. 3º da Lei n. 15.516/11, que define um regime específico para a comercialização das unidades.

Ademais, convém ressaltar que o valor de transação apontado (fls. 355v.) não é aquele exigido pela Lei n. 15.516/11, mas o que foi apurado com base no valor venal de referência do ITBI, critério que, como visto, não se aplica ao caso vertente, devendo ser objeto da devida correção.

Por outro lado, não há necessidade de cláusula relativa aos encargos do donatário, podendo tal cláusula, de todo modo, ser incluída, por livre vontade das partes. Observa-se, contudo, que não seria imprescindível a exigência de uma anuência *prévia* para eventual prorrogação, não sendo o caso de desprezar a possibilidade de que, por motivos de ordem burocrática, não se ultime uma deliberação a respeito dentro do prazo originalmente previsto. Nesse sentido, apenas para evitar os transtornos que adviriam de uma rescisão de pleno direito da doação, sugere-se que a minuta faça apenas referência a "justificativa e anuência", sem necessidade de que esta seja *prévia*, o que pode conferir mais flexibilidade para enfrentar os percalços que amiúde fazem parte do cotidiano da Administração Municipal.

Folha de Informação nº 363

do processo nº 2012-0.016.166-8

em 19/09/16

Vanda Maria
RE: *[Handwritten]*
SUAZUIA

Mesmo assim, convém observar que a competência para a formalização da escritura é de SEHAB, devendo haver manifestação daquela Pasta antes da submissão do caso ao Senhor Prefeito, não sendo necessária, de todo modo, nova manifestação do DGPI.

Assim sendo, sugere-se seja o presente restituído a SEHAB, para manifestação sobre a minuta de escritura e efetivação dos ajustes necessários, podendo o presente seguir diretamente, em seguida, para deliberação do Senhor Prefeito, o qual, em concordando com a proposta, poderá aprovar a minuta e remeter o presente à referida Secretaria, para que providencie a lavratura da correspondente escritura pública.

São Paulo, 14 / 09 / 2016.

José Fernando Ferreira Brega
JOSÉ FERNANDO FERREIRA BREGA
PROCURADOR ASSESSOR – AJC
OAB/SP 173.027
PGM

De acordo.

São Paulo, 16 / 09 / 2016.

[Handwritten Signature]
TIAGO ROSSI
PROCURADOR ASSESSOR CHEFE - AJC
OAB/SP 195.910
PGM

Folha de Informação nº 364

do processo nº 2012-0.016.166-8

em 19/09/16

Vanda Maria L. Carvalho
REPRESENTANTE DO
SINIC/SP/UNISA

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Habitação

ASSUNTO: Doação de área pública à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP.

Cont. da Informação n. 1162/2016 – PGM.AJC

**SEHAB
Senhor Secretário**

Encaminho-lhe o presente, com o entendimento da Assessoria Jurídico Consultiva da Procuradoria Geral do Município, que acolho, pela competência, para análise da minuta de doação oferecida por DGPI e oportunas alterações, podendo o presente, em seguida, ser remetido diretamente para deliberação do Senhor Prefeito.

São Paulo, 19 / 09 / 2016.



**ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO
PROCURADOR DO MUNICÍPIO
COORDENADOR GERAL DO CONSULTIVO
OAB/SP nº 162.363
PGM**

JFB
JFB / TR

