

Folha de Informação nº 106

do processo nº 2017-0.138.140-7

em 19/12/2018

CLAUDIA ICANNOLLA DE SOUZA
AGPP - RF 647 074 2
PGM-AJC

EMENTA Nº 11.921

Pedido de alienação de bem imóvel municipal. Área de uso comum, integrante de melhoramento viário previsto pelo art. 1º, VI, da Lei n. 8.274/75, na qualidade de área ajardinada adjacente, para a qual é vedado o acesso a partir do lote particular lindeiro. Indisponibilidade do bem e inviabilidade da unificação com o lote lindeiro. Necessidade de indeferimento do pedido.

INTERESSADO: Administração municipal

ASSUNTO: Pedido de aquisição de área pública.

Informação n. 1494/2018 - PGM-AJC

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO
Senhor Coordenador Geral**

Trata o presente de pedido de aquisição do imóvel situado na Avenida Helio Pelegrino, esquina com a Avenida Santo Amaro, formulado por *E & R Administração de Bens Ltda.*

CGPATRI apurou tratar-se realmente de bem municipal, tendo origem em desapropriação efetuada em razão de melhoramento viário (fls. 31/32).

Folha de Informação nº 107

do processo nº 2017-0.138.140-7

em 19/12/2018

PROJ, por sua vez, informou que o imóvel é atingido pelo melhoramento aprovado pela Lei n. 8.274/75, mas que a área não é objeto de novos estudos viários, de modo que estaria disponível para alienação (fls. 46/48).

DEUSO informou as regras de uso e ocupação do solo incidentes no local, tendo concluído que se trata de área inviável para aproveitamento edilício, se considerada isoladamente (fls. 68/69).

PR-PI informou nada ter a opor à alienação da área, tendo a CPDU informado que a área não pode ter qualquer uso como área verde, viário ou edificação, ratificando que se trata de espaço em si destituído de edificabilidade (fls. 66/67).

CGPATRI recalculou a área do imóvel (fls. 70), intimando o requerente a informar se persiste o interesse no bem assim apurado (fls. 75/76), tendo obtido resposta positiva (fls. 85).

Em seguida, a Coordenadoria elaborou planta e descrição para a alienação do bem (fls. 98/99). Em seguida, relatou o processado e propôs manifestação da Procuradoria Geral do Município, nos termos do art. 87 da Lei Orgânica (fls. 104), o que foi acolhido pela COJUR (fls. 105).

É o breve relatório.

A alienação de bens municipais, nos termos da Lei Orgânica do Município, é subordinada à existência de interesse público devidamente

Folha de Informação nº 108

do processo nº 2017-0.138.140-7

em 19/12/2018

justificado (art. 112, caput). A avaliação desse interesse público, por sua vez, é de incumbência do Executivo, devendo ser previamente ouvida a Comissão do Patrimônio Imobiliário quanto à alienação de bens dominicais e quanto a avaliações e as condições de venda (art. 72, I e II, do Decreto n. 57.775/17).

Ademais, é preciso compreender adequadamente o fato de o presente ter sido iniciado a partir de um requerimento de um interessado. Quando um particular manifesta interesse em adquirir um imóvel público, tal circunstância não deve ser entendida como um vício no procedimento, mas como algo no sentido de que, caso a Administração pretenda dar início ao procedimento de venda, tende a haver ao menos um comprador para o referido imóvel (cf. Informação n. 3955/13 - SNJ.G, ratificada nas Informações n. 680/2017 e 1728/2017 - PGM-AJC).

Não cabe a esta Procuradoria Geral emitir juízo sobre o mérito administrativo que ensejaria a alienação, mas apenas analisar a existência formal de uma justificativa relativa ao interesse público envolvido. Para tanto, não basta tratar da alienação sob a perspectiva da existência de impedimentos à sua efetivação; é necessário analisar a efetiva presença do interesse público que deveria fundamentar tais atos (cf. Informação n. 172/2016 - PGM-AJC).

De todo modo, conforme notado na Informação n. 172/2016 - PGM-AJC, embora não seja um vício do procedimento, o pedido formulado pelo interessado não parece ser o melhor fundamento para a alienação, que deve ser fundamentada no interesse público devidamente justificado. É relevante ter ciência da existência de um interessado na venda, mas

Folha de Informação nº 109

do processo nº 2017-0.138.140-7

em 19/12/2018

primeiramente é preciso que a Administração decida, de acordo com seus interesses, se a alienação deve ser efetuada.

No tocante ao imóvel em exame, contudo, não parece possível chegar à fase de deliberação discricionária, eis que a alienação do imóvel não parece compatível com as normas em vigor. Com efeito, embora PROJ tenha afirmado que a área não é objeto de novos estudos viários, tudo indica que já houve a implantação de área ajardinada no local, nos termos previstos pelo art. 1º, VI, da Lei n. 8.274/75 (no trecho compreendido entre a Avenida Santo Amaro e 32 metros aquém da Rua Ribeirão Claro). A efetiva existência dessa área ajardinada, aparentemente com dimensões inferiores às previstas no plano original, acabou por ser declarada pela Lei n. 13.769/04 (Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima), que previu a possibilidade de sua ocupação por atividades que não descaracterizem sua finalidade e não ocupem mais de 20% (vinte por cento) de sua área (art. 20).

Por outro lado, embora o Código de Obras não exija mais dos particulares o cumprimento de normas relativas a planos de melhoramentos viários anteriores a 8 de novembro de 1988 (art. 103), conforme já observado em precedente analisado por esta Assessoria (cf. Informação n. 952/2018 - PGM-AJC), não se pode afirmar que as leis correspondentes a tais planos deixaram de estar em vigor, muito menos no tocante aos melhoramentos já executados. Ao contrário, os atuais alinhamentos decorrentes de melhoramento viário executado foram expressamente ratificados (art. 102). Não se trata, pois, de área *remanescente*, mas de área *integrante* do melhoramento, afetada, assim, ao uso comum do povo.

Folha de Informação nº 110

do processo nº 2017-0.138.140-7

em 19/12/2018

Cabe enfatizar, a propósito, que não se trata de uma mera situação fática de surgimento de cobertura vegetal sobre um imóvel público abandonado – situação que, caso configurasse em si afetação ao uso público, poderia tornar indisponíveis todos os remanescentes de obras públicas. Como se sabe, a afetação pressupõe sempre uma atuação da Administração pela qual se consuma oficialmente a destinação do bem ao uso público (cf. Ementa n. 11.889 - Informação n. 1059/2018 - PGM-AJC). No caso dos autos, essa destinação ocorreu por lei, com todos os efeitos pertinentes, não se tratando, pois, de simples crescimento espontâneo de vegetação no local.

Além disso, a Lei n. 8.274/75 traz outro impedimento específico para a alienação pretendida, que é o fato de o lote lindeiro *não ter acesso* para a área pretendida (cf. planta de fls. 42). Assim, ainda que se tratasse de área remanescente (art. 112, § 1º, inciso I, alínea b, e § 5º da Lei Orgânica do Município), o espaço pretendido não poderia ser incorporado ao lote lindeiro, pois isso geraria a situação absurda de um trecho do lote não ter acesso para o outro, desfigurando a própria unificação.

Na verdade, tal unificação só teria sentido caso se tratasse efetivamente de um remanescente da obra, situação em que o espaço, não sendo afetado à infraestrutura pública, tem natureza de lote – ainda que diminuto – e deve ser incorporado ao lote lindeiro para que possa ter alguma edificabilidade. Trata-se de uma solução para o desarranjo criado pela obra pública nos lotes adjacentes, de tal forma que tais trechos voltem à situação normal de aptidão para a ocupação por edificações. Não se tratando de remanescente, a unificação não pode ser considerada, pois não se trata de incorporar um lote diminuto a outro, mas de cogitar a fusão de lote com área destinada a infraestrutura viária.

Folha de Informação nº 111

do processo nº 2017-0.138.140-7

em 19/12/2018

É claro que a alteração de função dos espaços urbanos pode ocorrer por meio do instrumento juridicamente adequado. No caso, eventual lei poderia desafetar o bem e eliminar a restrição de acesso, o que daria à área o atributo de lote, para o qual então faltariam tão somente as dimensões adequadas para habilitar a ocupação por edificação, o que seria solucionado pela unificação ao lote lindeiro. Não obstante, essa decisão quanto à alteração da área ajardinada teria de ser devidamente fundamentada, podendo-se antever duas possibilidades: 1) a supressão de *toda a área ajardinada* prevista pelo art. 1º, VI, da Lei n. 8.274/75, ou seja, no trecho compreendido entre a Avenida Santo Amaro e 32 metros aquém da Rua Ribeirão Claro, o que exigiria uma manifestação conclusiva quanto ao interesse público na medida, analisados os aspectos ambientais envolvidos, ou 2) a supressão da área ajardinada *somente* no trecho em questão, sendo imprescindível a caracterização não somente do mesmo interesse público, mas também a motivação da definição de um alinhamento irregular, decorrente de um tratamento discriminatório desse trecho em relação aos lindeiros, que atualmente integram a mesma área ajardinada.

Por fim, é de se observar que a documentação constante dos autos não parece comprovar que a requerente seja a *proprietária* do único imóvel lindeiro. Consta, é certo, a existência de um instrumento particular de promessa de compra e venda (fls. 9/12), não havendo notícia do registro da efetivação do contrato definitivo, de tal modo que a matrícula juntada aos autos ainda aponta como proprietária a empresa *Raízen Combustíveis S/A* (fls. 21). Sem embargo, ainda que o pedido tivesse sido formulado por essa última empresa, ele não teria condições de prosperar, pelos demais motivos acima indicados.

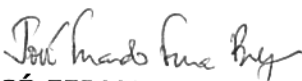
Folha de Informação nº 112

do processo nº 2017-0.138.140-7

em 19/12/2018


Ante o exposto, tendo em vista que a legislação em vigor caracteriza o trecho em questão como integrante do melhoramento público executado, inclusive no tocante à área ajardinada expressamente prevista em lei, sem acesso para o imóvel lindeiro, não há solução que não o imediato indeferimento do pedido, de acordo com o art. 7º, I, "b", do Decreto n. 52.011/11.

São Paulo, 06 / 12 / 2018.


**JOSÉ FERNANDO FERREIRA BREGA
PROCURADOR ASSESSOR – AJC
OAB/SP 173.027
PGM**

De acordo.

São Paulo, 14 / 12 /2018.


**TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO
PROCURADORA ASSESSORA CHEFE – AJC
OAB/SP 175.186
PGM**


Folha de Informação nº 113

do processo nº 2017-0.138.140-7

em 19/12/2018

INTERESSADO: Administração municipal

ASSUNTO: Pedido de aquisição de área pública.



CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-A.K

Cont. da Informação n. 1494/2018 – PGM.AJC

**CGPATRI
Senhora Coordenadora**

Com o entendimento da Assessoria Jurídico Consultiva desta Coordenadoria, que acolho, no sentido de que o imóvel pretendido faz parte área ajardinada integrante de plano de melhoramento viário previsto em lei, devidamente executado e sem direito de acesso ao lote lindeiro, o pedido deverá ser prontamente indeferido, nos termos do art. 7º, I, "b", do Decreto n. 52.011/11.

São Paulo, 19/12 /2018.


**TIAGO ROSSI
PROCURADOR DO MUNICÍPIO
COORDENADOR GERAL DO CONSULTIVO
OAB/SP 195.910
PGM**


JFB / TNSS