



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

Parecer PGM/CGC Nº 015501115

EMENTA Nº 11.971

Recebimento de doação com transferência de potencial construtivo. Vedação regulamentar ao recebimento de bens sobre os quais recaiam dívidas de origem ambiental (Decreto n. 58.289/18, art. 2º, § 1º). Inaplicabilidade no caso de multas impostas pelo Município caso as obrigações das donatárias sejam ratificadas no contrato de doação, dada a ausência de possíveis prejuízos à Urbe.

INTERESSADAS: Albatroz Investimentos Imobiliários Ltda. e Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda.

ASSUNTO: Transferência do Direito de Construir com doação de imóvel para implantação de Parque Planejado – “Parque Municipal Augusta”.

Informação n. 375/2019 - PGM-AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

Senhor Coordenador Geral

Trata o presente, neste momento, de formalizar a doação dos imóveis localizados na Rua Caio Prado, n. 232, e na Rua Augusta, n. 344 e 360 (doc. 010344987), conforme autorização dada pelo Senhor Prefeito (doc. 011899110).

CGPATRI providenciou o texto para o contrato (doc. 014457543), baseado na minuta-padrão contida no Decreto n. 58.289/18, que regula a matéria.

SMUL-AJ observou que, em se tratando de modelo aprovado em decreto, não há grandes discussões sobre o texto, já que foram feitas somente certas adaptações para o caso concreto (doc. 014457664).

Esta Assessoria, contudo, observou que se fazia necessário esclarecer se a minuta produzida em CGPATRI, que haviam apresentaram texto alternativo, aparentemente distinto daquele oferecido por CGPATRI. Por outro lado, observou-se que a adoção de uma minuta padrão não impede a análise fundamentada de eventuais ajustes para atender às peculiaridades do caso concreto. Assim, sugeriu-se o retorno à origem, propondo nova remessa à PGM quando a minuta estivesse em condições de ser convertida na escritura pública correspondente (doc. 014834722).

DEUSO conferiu os cálculos relativos às Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência (doc. 015301981 e 015307402).

SMDU-AJ analisou, então, a minuta apresentada pelo interessado, observando que o caso apresenta grandes peculiaridades. Destacou-se, em especial, a questão da possível emissão de mais de uma

declaração de potencial construtivo para casa terreno, na proporção do quinhão de cada proprietário, que já foi objeto de análise por parte da PGM. Além disso, apontou-se a existência de multas ambientais relativas ao imóvel, cuja exigibilidade se encontra suspensa em razão de termos de ajustamento de conduta, questionando se tal fato impediria a formalização da doação, em vista do disposto no § 1º do art. 2º do Decreto n. 58.289/18 (doc. 015375509).

É o breve relato do processado.

Na análise anterior efetuada por esta Assessoria, concluiu-se, conforme relatado, que a adoção de uma minuta padrão pelo Decreto n. 58.289/18 não impede a análise fundamentada de eventuais ajustes para atender às peculiaridades do caso concreto. Isso não significa, todavia, que a minuta padrão possa ser inteiramente desconsiderada, mas sim que ela é passível de alterações que venham a ser justificadas. Assim, ainda que a minuta possa ser ajustada, sua utilização não deixa de ser devida, tendo em vista sua inclusão no regulamento em vigor (art. 8º).

Convém observar, ademais, que a adoção da minuta proposta pelo interessado poderia prejudicar o controle de cada uma das adaptações propostas, aumentando o risco de que houvesse alguma inclusão destituída da correspondente justificativa. Assim é que, por exemplo, a minuta apresentada pelo interessado estabelece o prazo de 15 dias para expedição das declarações de potencial construtivo (cláusula 2.3.1), disposição que, por estabelecer obrigação que não está presente na minuta padrão adotada no referido regulamento, somente poderia ser incluída mediante a devida fundamentação.

De todo modo, SMDU-AJ providenciou a análise das questões de maior relevância, que certamente estarão envolvidas na adaptação da minuta padrão. Não obstante, uma vez consideradas justificadas essas cláusulas, elas deverão ser incorporadas à minuta padrão constante do Decreto n. 58.289/18, mantida esta em seus demais aspectos.

Considerando que a questão relativa à expedição de mais de uma declaração por terreno já foi analisada por esta Procuradoria Geral (Informação n. 928/2018 - PGM-AJC - SEI 6068.2018/0001549-3), cabe enfrentar a possível incompatibilidade da doação do terreno para o qual constam multas ambientais com exigibilidade suspensa, tendo em vista o teor do disposto no § 1º do art. 2º do Decreto n. 58.289/18.

Antes de tudo, convém apontar que se trata de multas com exigibilidade suspensa em razão de uma atuação da própria Municipalidade, segundo o regime aplicável à matéria, por meio da celebração de termo de ajustamento de conduta. Nesse cenário, não parece que a doação poderia ser uma causa a justificar o afastamento dessa inexigibilidade ou um fundamento para que a Municipalidade impusesse a antecipação do recebimento dos valores que lhe são devidos. Não obstante, ainda que não haja mora, trata-se de uma dívida, o que justifica o questionamento quanto ao disposto no § 1º do art. 2º do Decreto n. 58.289/18.

Na verdade, tal dispositivo merece ser objeto de uma interpretação teleológica. Com efeito, a finalidade do preceito é evitar que a doação de imóvel com transferência de potencial construtivo possa servir como um expediente para transferir determinados débitos ao Município de São Paulo. Busca-se, assim, evitar que a Urbe assumira os débitos referentes ao imóvel, hipótese em que a doação poderia implicar prejuízos, deixando de ser vantajosa para os interesses municipais.

No caso em exame, contudo, caso adotada a cláusula proposta pelas interessadas (3.1, "d"), a transferência da propriedade do bem ao Município não lhe acarretará, em absoluto, nenhum prejuízo patrimonial, justamente porque a dívida existente tem como credor o próprio ente municipal, ao qual caberá receber os pagamentos correspondentes, mesmo depois da celebração da doação.

Em tese, considerando que há entendimento segundo o qual as dívidas ambientais acompanham o imóvel quando da transferência do domínio^[1], seria possível cogitar um risco decorrente de eventual alegação de confusão, sob o argumento de que o credor e o devedor da obrigação passariam a ser a mesma pessoa – no caso, o Município. No entanto, mesmo que vingasse essa concepção, o fato é que, com a assinatura do contrato de doação, seria necessário reconhecer que houve a constituição de nova obrigação, com idêntico conteúdo, para o fim de manter a responsabilidade das donatárias pelo pagamento das multas ali referidas.

Assim, na prática, como as donatárias manteriam, pelo contrato de doação, segundo a cláusula por elas proposta, a responsabilidade pelo pagamento de tais multas, a situação posterior à doação seria equivalente à atualmente existente, não havendo razão para afirmar, nesse aspecto, que o contrato de doação pudesse ter sido celebrado em prejuízo da Municipalidade.

Portanto, esclarecida tal questão, o presente poderá ser restituído a SMDU-AJ, para prosseguimento das providências relativas à formalização do contrato em questão, observado que as alterações à minuta padrão constante do Decreto n. 58.289/18 deverão ser destacadas no texto oferecido por CGPATRI, bem como justificadas na análise correspondente, em razão das ponderações acima apresentadas.

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

[1] Cf., por exemplo: STJ - 2ª Turma - Recurso Especial n. 1.248.214 - Rel. Min. Herman Benjamin, j. 13.04.2012.



Documento assinado eletronicamente por **Jose Fernando Ferreira Brega, Procurador do Município**, em 18/03/2019, às 16:43, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **015501115** e o código CRC **F7C69BB3**.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO****PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo**

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

Encaminhamento PGM/CGC Nº 015501194**INTERESSADOS:** Albatroz Investimentos Imobiliários Ltda. e Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda.**ASSUNTO:** Transferência do Direito de Construir com doação de imóvel para implantação de Parque Planejado – “Parque Municipal Augusta”.**Cont. da Informação n. 375/2019 – PGM.AJC****PGM****Senhor Procurador Geral**

Encaminho-lhe o presente, com a manifestação da Assessoria Jurídico-Consultiva, que acolho, no sentido de que a existência de multas ambientais com exigibilidade suspensa, em razão de TAC celebrado com SVMA, não impede a formalização da doação, em razão do disposto no § 1º do art. 2º do Decreto 58.289/18, dada a ausência de possíveis prejuízos ao Município, responsável pela lavratura das multas e titular dos créditos correspondentes, que se encontram expressamente ratificados na cláusula proposta pelas interessadas para o contrato de doação a ser celebrado.

Assim sendo, o presente poderá ser restituído à origem, para que seja dado prosseguimento à adaptação da minuta elaborada por CGPATRI segundo as peculiaridades do caso concreto, com a devida fundamentação das alterações a serem efetuadas em relação à minuta padrão cuja utilização é prevista pelo art. 8º do Decreto n. 58.289/18.

TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO**PROCURADORA DO MUNICÍPIO****COORDENADORA GERAL DO CONSULTIVO SUBSTITUTA****OAB/SP 175.186****PGM**

Documento assinado eletronicamente por **TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO, Procurador Chefe**, em 18/03/2019, às 17:09, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **015501194** e o código CRC **259F5C5F**.

Referência: Processo nº 6068.2018/0001641-4

SEI nº 015501194

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO****PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo**

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

Informação PGM/CGC Nº 015501222**INTERESSADOS:** Albatroz Investimentos Imobiliários Ltda. e Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda.**ASSUNTO:** Transferência do Direito de Construir com doação de imóvel para implantação de Parque Planejado – “Parque Municipal Augusta”.**Cont. da Informação n. 375/2019 – PGM.AJC****SMDU-AJ****Senhora Assessora Chefe**

Em atenção ao solicitado, encaminho-lhe o presente, com a manifestação da Coordenadoria Geral do Consultivo, que endosso, no sentido de que a existência de multas ambientais com exigibilidade suspensa, em razão de TAC celebrado com SVMA, não impede a formalização da doação, em razão do disposto no § 1º do art. 2º do Decreto 58.289/18, devendo ser dado prosseguimento ao presente, com a adaptação fundamentada da minuta providenciada por CGPATRI segundo as peculiaridades do caso concreto.

GUILHERME BUENO DE CAMARGO**PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO****OAB/SP 188.975****PGM**

Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Bueno de Camargo, Procurador Geral do Município**, em 18/03/2019, às 17:12, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **015501222** e o código CRC **040E13A9**.

