


Folha de Informação nº 73

do processo nº 2013-0.240.310-5

em 19 / 07 / 16 

**INTERESSADO:** Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo -  
COHAB-SP

**ASSUNTO:** Doação de área municipal. Joaquim Leal. Rua Georgina  
Diniz Braghiroli

**Informação nº 847/2016 - PGM-AJC**

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

**ASSESSORIA JURÍDICO-CONSULTIVA**

**Senhor Procurador Assessor Chefe**


Trata o presente da eventual doação, à COHAB-SP, de imóvel municipal objeto da matrícula n. 142.418, do 12º Cartório de Registro de Imóveis, para a implantação de empreendimento do *Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades*.

Em manifestações anteriores desta Procuradoria Geral, entendeu-se que há amparo legal para a alienação, sendo desnecessária autorização legislativa, nos termos do artigo 25 das Disposições Gerais e Transitórias da Lei Orgânica do Município (fls. 75/77), mas devendo ser excluída a faixa que teria sido utilizada para o alargamento da Travessa Mirra (fls. 69/72).

Posteriormente, a COHAB-SP informou que o trecho referente a tal alargamento nunca foi afetado ao uso público, constando apenas de projeto preliminar. Além disso, sugeriu a adoção, a título de

Folha de Informação nº 74

do processo nº 2013-0.240.310-5

em 19 / 07 / 16 

avaliação, o valor indicado às fls. 45, referente à Planta Genérica de Valores (PGV), atualizado pela Tabela Prática de Atualização Monetária do Tribunal de Justiça de São Paulo (fls. 142/143).

DGPI questiona, então: a) se a totalidade da área matriculada pode ser doada à COHAB-SP; b) se as doações à COHAB-SP, nos termos do art. 25 das Disposições Gerais e Transitórias da Lei Orgânica do Município, podem adotar como valor de avaliação aquele constante da PGV de 2013, depois atualizada, ou somente a PGV atualizada; c) se as minutas de decreto e de escritura pública de doação juntadas às fls. 84/89 podem ser utilizadas para a doação pretendida e para casos análogos.


É o breve relatório.

No que tange à primeira questão, é o caso de observar que a manifestação anterior desta Procuradoria Geral se norteou pelos termos da planta de fls. 8, segundo a qual a doação de parte do terreno seria "necessária para adequação à situação já existente da rua lindeira" (fls. 8). Ademais, as informações constantes do acompanhante, em planta de levantamento planialtimétrico cadastral, dão conta de uma largura de 6,00m para a Travessa Mirra, bem como de uma área real de 1866,06m<sup>2</sup> para o imóvel (fls. 108).

Assim sendo, parece recomendável alguma prudência em relação ao assunto, procurando uma solução que não inviabilize a doação no presente exercício nem implique alguma espécie de destinação irregular de bens públicos, levando bens que já estavam destinados ao uso comum a serem incorporados no futuro empreendimento habitacional.

Folha de Informação nº 75

do processo nº 2013-0.240.310-5

em 19/07/16 

Caso houvesse, de fato, a ocupação de parte da área registrada do imóvel pela via pública lindeira, a providência a ser efetuada seria a averbação de tal fato na respectiva matrícula, com apuração do remanescente aproveitável do lote. Tal providência, que se cogitou carrear a DEMAP, pode ser tomada, caso necessário, pela donatária.


Por outro lado, a existência de registro imobiliário sobre uma determinada área municipal não retira desta, de modo algum, seu caráter público, não havendo problema em que a área fique transitoriamente registrada em nome de outra pessoa jurídica que não o Município, desde que para a devida regularização (cf. Informação n. 3650/2014-SNJ.G).

Assim sendo, a doação poderá ter como objeto a totalidade da matrícula em questão, consignando-se, contudo, no respectivo contrato, que a donatária não poderá incorporar ao empreendimento áreas que estejam afetadas ao uso público, devendo promover, se necessário, sua regularização sob o ponto de vista registrário no âmbito das providências formais relativas ao empreendimento.

Quanto à segunda questão, o art. 25 das Disposições Gerais e Transitórias da Lei Orgânica do Município exige uma avaliação para a doação em questão, mas não indica uma forma a ser estabelecida, muito menos o órgão responsável por isso. Dessa sorte, parece haver considerável flexibilidade para que o Executivo efetue tal avaliação, confiando tal providência a qualquer dos seus órgãos, que deverão responder tecnicamente pela análise produzida.

Folha de Informação nº 76

do processo nº 2013-0.240.310-5

em 19/07/16 

Portanto, nada obsta que o Município utilize, para fins de atendimento ao referido preceito, avaliação efetuada para fins de arrecadação tributária. Vale notar, a propósito, que esta Procuradoria Geral já se pronunciou expressamente quanto à possibilidade de utilização do Valor Venal de Referência do ITBI como oferta nas desapropriações (Informação n. 376/2012 - PGM.AJC).


No entanto, ainda que não se exija uma forma específica, parece necessário que o valor decorra efetivamente de uma avaliação, o que não parece atendido quando simplesmente se multiplica o valor da PGV pela área do imóvel. Salvo melhor juízo, o valor unitário do metro quadrado na PGV representa somente uma etapa da metodologia de avaliação, que antecede a aplicação de outros elementos, especialmente aqueles relacionados, de modo específico, ao lote avaliado (*v.g.*, fatores a que se referem as tabelas anexas à Lei n. 10.235/86 - profundidade, esquina, etc.).

Além disso, a utilização dos valores da PGV, mesmo em sua última versão, não constitui a melhor alternativa em termos de atualização da avaliação pretendida. Assim já se manifestou esta Procuradoria Geral:

"De fato, enquanto a alteração da Planta Genérica de Valores depende de aprovação de lei municipal, havendo sempre dissociação temporal entre a efetiva avaliação que a ensejou e a promulgação do correspondente texto legislativo, o Valor Venal de Referência do ITBI é atualizado trimestralmente, sendo objeto de permanente atenção do Conselho Municipal de Valores Imobiliários, criado pelo Decreto n. 27.771/89 e também composto por representantes de entidades civis" (Informação n. 376/2012 - PGM.AJC).

Folha de Informação nº 27

do processo nº 2013-0.240.310-5

em 19/07/16 

Assim sendo, na linha do que vem sendo adotado pela Municipalidade em juízo no caso das ações expropriatórias, não haveria impedimento à utilização, como parâmetro de avaliação, dos valores de referência para fins de ITBI para o cumprimento do art. 25 das Disposições Gerais e Transitórias da Lei Orgânica do Município.


Por fim, é preciso enfrentar a terceira questão objeto da consulta, relativa aos instrumentos formais a serem adotados para a doação. Conforme já se manifestou esta Procuradoria Geral, a situação em exame parece assemelhar-se com outras hipóteses de alienação que não se encontram sujeitas a autorização legislativa e licitação. Nesses outros casos (art. 112, § 1º, I da Lei Orgânica do Município), a transferência do bem não é feita por decreto, mas por *contrato*. É certo que ao Prefeito compete administrar os bens municipais, razão pela qual é necessária uma decisão de sua parte que determine a formalização do ajuste pelo órgão competente; não é necessário, entretanto, que isso conste de um decreto (cf. Informação n. 565/16 - PGM.AJC).

Portanto, a autorização para a celebração do negócio poderá ser dada por despacho do Prefeito, com remissão à minuta simultaneamente apreciada e aprovada, bem como com a designação da autoridade competente para representar o Município nos respectivos atos de tabelionato.

Quanto à minuta do futuro contrato: a) não parece mais necessária referência ao projeto de lei e, caso adotada a recomendação acima, não se mostra devida a alusão ao decreto; b) deverá ser incluída, na

Folha de Informação nº 78

do processo nº 2013-0.240.310-5

em 19 / 07 / 16 


linha do que constou acima, a obrigação da donatária no sentido de não incorporar ao empreendimento áreas já afetadas ao uso comum, bem como de averbar na respectiva matrícula as áreas dela integrantes que eventualmente tenham sido incorporadas ao leito da via lindeira; c) deverá ser indicada a finalidade da doação, bem como todos os outros elementos relativos ao negócio que hoje fazem parte da minuta do decreto cuja edição não se mostra necessária; d) deverá ser confirmada a referência à obrigação de "manter (...) conjunto habitacional", o que não necessariamente parece equivalente à ideia de comercialização de unidades; e) poderão ser incluídas, ainda, caso se entenda conveniente, outras disposições que atualmente constam da minuta decreto, como a vinculação de recursos ao FMH e a existência de possíveis limites de valor para a alienação, na forma que se mostre adequada (por exemplo, por remissão a atos do Poder Executivo).

Por fim, convém notar que caberá ao Senhor Prefeito avaliar o mérito da transferência do bem à COHAB, podendo tal decisão considerar, em especial, a informação, dada por SEHAB, de que "é necessário que a área na qual serão implantadas as unidades habitacionais seja doada à COHAB-SP, órgão operador do FMH, que subscreve o Convênio com o 'Movimento Sem Terra de São Miguel Paulista', e que articula junto à CEF o Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades, no âmbito do Município de São Paulo, detendo, portanto, as condições para fazer a transferência do empreendimento, até então vincula ao FMH, para o PMCMV-E/FDS" (fls. 14).

De todo modo, nos termos da Informação n. 565/2016 - PGM.AJC, não parece ser o caso, contudo, de um novo juízo discricionário, por parte da CMPT, quanto à destinação do imóvel municipal, considerado

Folha de Informação nº 79

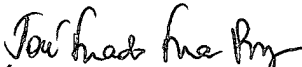
do processo nº 2013-0.240.310-5

em 19 / 07 / 16 

que ele foi desapropriado justamente para o atendimento de fins habitacionais (cf. Decreto n. 29.262/90, fls. 180 do acompanhante), que estariam atendidos caso prospere a iniciativa em questão.


Assim sendo, com as observações apresentadas, com as quais se espera ter atendido à consulta formulada, sugere-se seja o presente restituído ao DGPI, para prosseguimento.

São Paulo, 13 / 07 / 2016.

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


De acordo.

São Paulo, 18 / 07 / 2016.

  
**TIAGO ROSSI**  
PROCURADOR ASSESSOR CHEFE - AJC  
OAB/SP 195.910  
PGM

Folha de Informação nº 80

do processo nº 2013-0.240.310-5

em 19 / 07 / 16 

**INTERESSADO:** Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo -  
COHAB-SP

**ASSUNTO:** Doação de área municipal. Joaquim Leal. Rua Georgina  
Diniz Braghiroli

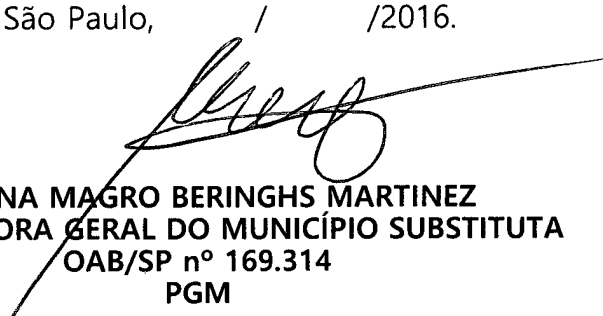
**Cont. da Informação nº 847/2016 – PGM.AJC**

**SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS**

**Senhor Secretário**

Encaminho-lhe o presente, com o entendimento da Assessoria Jurídico-Consultiva desta Procuradoria Geral, que acolho, no sentido de que: a) a doação poderá incluir a totalidade do imóvel registrado, com as cautelas recomendadas; b) poderá ser adotado, para fins de avaliação, o valor de referência para fins de ITBI, da Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico; c) a autorização para a celebração do negócio poderá ser dada por despacho, aprovando-se a respectiva minuta, na qual deverão ser efetuadas as alterações apontadas.

São Paulo, / /2016.


  
**MARINA MAGRO BERINGHS MARTINEZ**  
**PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO SUBSTITUTA**  
**OAB/SP nº 169.314**  
**PGM**

  
JFB/TR



Folha de Informação nº 83

do processo nº 2013-0.240.310-5

em 19/07/16 

**INTERESSADO:** Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP

**ASSUNTO:** Doação de área municipal. Joaquim Leal. Rua Georgina Diniz Braghiroli

**Cont. da Informação nº 847/2016 – PGM.AJC**

**DGPI**

**Senhora Diretora**

De acordo com o entendimento da Procuradoria Geral do Município, encaminho-lhe o presente, para o prosseguimento das providências relativas à doação do imóvel em questão, que poderá oportunamente ser submetida ao Senhor Prefeito, após as complementações e ajustes necessários na instrução do presente.

Acompanha o p. a. 2006-0.074.341-8.

São Paulo, 11 /2016.

  
RICARDO MARTINS SARTORI  
SECRETÁRIO MUNICIPAL DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS - SUBSTITUTO  
OAB/SP 147.280 - SNJ.G

  
JFB / TR