

Prefeitura do Município de São Pedro

Projeto de Lei nº 138

de 05 de Dezembro de 2018.

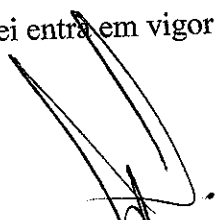
“Revoga a Lei Municipal nº 2.937, de 09 de Setembro de 2011, que autoriza o Executivo Municipal a desafetar e alienar imóvel, por doação, à Legião Mirim de São Pedro, destinado à construção de dependências para instalação da sede da entidade assistencial e dá outras providências”.

HELIO DONIZETE ZANATTA, Prefeito do Município de São Pedro,
Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

PROPÕE:

Art.1º Fica integralmente revogada a Lei Municipal nº 2.937, de 09 de Setembro de 2011, que *“autoriza o Executivo Municipal a desafetar e alienar imóvel, por doação, à Legião Mirim de São Pedro, destinado à construção de dependências para instalação da sede da entidade assistencial e dá outras providências”.*

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.


HELIO DONIZETE ZANATTA
Prefeito Municipal



Prefeitura do Município de São Pedro

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente:
Nobres Vereadores.

O presente projeto de lei propõe a revogação da Lei Municipal nº 2.937, de 09 de Setembro de 2011, que *autoriza o Executivo Municipal a desafetar e alienar imóvel, por doação, à Legião Mirim de São Pedro, destinado a construção de dependências para instalação da sede da entidade assistencial e dá outras providências.*

A revogação da referida lei é medida legal que se impõe, tendo em vista flagrante ilegalidade na desafetação do bem de raiz, por se tratar de **ÁREA INSTITUCIONAL** do Município.

Infere-se da matrícula nº 28.791 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Pedro (doc. anexo), que o terreno doado à Legião Mirim de São Pedro em verdade trata-se de área institucional do Bairro Jardim Botânico.

Áreas institucionais são aquelas que os loteadores devem reservar no loteamento para a implantação, pelo Poder Público municipal, de áreas verdes, de lazer, equipamentos públicos de uso comum; enfim, espaços reservados à comunidade.

Encontram-se previstas no art. 4º, inc. I, da Lei nº 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), e podem estar afetadas tanto a uso especial, ocasião em que se destinam à instalação de repartições públicas, como também ao uso comum do povo (p. ex., ruas e avenidas), in verbis:

“Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem;

§ 2º – Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares”.

Verifica-se que as áreas institucionais inserem-se no rol de áreas e equipamentos que não podem ter sua destinação alterada pelo loteador, por força do que dispõe o art. 17 da Lei nº 6.766/79 (parcelamento e uso do solo). In verbis:

Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

Vale ressaltar que para os Municípios localizados no Estado de São Paulo, a desafetação das áreas institucionais para posterior alteração de sua destinação



Prefeitura do Município de São Pedro

não será possível por expressa vedação na Constituição do Estado, especialmente no art. 180, inc. VII, segundo o qual “as áreas definidas em projeto de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão, em qualquer hipótese, ter sua destinação, fim e objetivos originariamente estabelecidos alterados”.

Contudo, existem algumas hipóteses de exceção a esta proibição, elencadas nas alíneas ‘a’ e ‘b’ desse inciso. In verbis:

Art. 180. No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão:

VII – as áreas definidas em projetos de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão ter sua destinação, fim e objetivos originariamente alterados, exceto quando a alteração da destinação tiver como finalidade a regularização de: (Inciso VII e alíneas com redação dada pela Emenda Constitucional nº 26, de 15/12/2008)

a) loteamentos, cujas áreas verdes ou institucionais estejam total ou parcialmente ocupadas por núcleos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda, e cuja situação esteja consolidada ou seja de difícil reversão;

b) equipamentos públicos implantados com uso diverso da destinação, fim e objetivos originariamente previstos quando da aprovação do loteamento;

c) imóveis ocupados por organizações religiosas para suas atividades finalísticas.

§1º As exceções contempladas nas alíneas “a” e “b” do inciso VII deste artigo serão admitidas desde que a situação das áreas objeto de regularização esteja consolidada até dezembro de 2004, e mediante a realização de compensação, que se dará com a disponibilização de outras áreas livres ou que contenham equipamentos públicos já implantados nas proximidades das áreas objeto de compensação. (Acrescentado pela Emenda Constitucional nº 23/07)

§2º A compensação de que trata o parágrafo anterior poderá ser dispensada, por ato fundamentado da autoridade municipal competente, desde que nas proximidades da área pública cuja destinação será alterada existam outras áreas públicas que atendam as necessidades da população. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 26/08)

§3º A exceção contemplada na alínea “c” do inciso VII deste artigo será permitida desde que a situação das áreas públicas objeto de alteração da destinação esteja consolidada até dezembro de 2004, e mediante a devida compensação ao Poder Executivo Municipal, conforme diretrizes estabelecidas em lei municipal específica. (Acrescentado pela Emenda Constitucional nº 26/08)

A toda vista, no caso vertente não está estampado nenhuma das exceções contidas nas alíneas ‘a’, ‘b’ e ‘c’ do inciso VII do Art. 180 da Constituição do Estado de São Paulo, mesmo porque não se verifica situação consolidada conforme preceituam os §§ 1º e 3º da norma em citação, de modo que, definitivamente, no caso, a área institucional em foco não poderia ter sua destinação, fim e objetivos originários alterados.

É o que também se subsume do teor da norma contida no art. 135, §2º, IV, da Lei Orgânica do Município, *in verbis*:



Prefeitura do Município de São Pedro

Art.135. A política de desenvolvimento urbano, a ser formulada no âmbito do processo de planejamento municipal, terá por objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar de seus habitantes em consonância com as políticas sociais e econômicas do Município.

(...)

§ 2º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, assegurando:

(...)

IV - Os terrenos definidos em projetos de loteamento, aprovados após cento e oitenta dias da publicação desta lei, **como área verde ou institucional não poderão, em quaisquer hipótese, ser alterados na destinação, fim e objetivo originariamente estabelecidos;** (grifo nosso - g. n.)

Por certo que ao Município compete legislar sobre assuntos de interesse local, bem como suplementar a legislação federal e a estadual no que couber, consoante regra de competência disposta no art. 30, I e II, da Constituição Federal. Também é certo que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes.

E nesta seara, o art. 6º, II da Lei Complementar 92/2013¹ – parcelamento do solo, define área institucional como sendo área de domínio público, destinada à instalação de equipamentos públicos e comunitários - (Uso Comum do Povo).

Nesse passo, o §2º do art. 31 da LC 92/2013², dispõe que *“a área institucional deverá ser doada ao Município pelo empreendedor, antes de iniciado qualquer procedimento na Serventia Imobiliária para registro do memorial de incorporação, fazer frente para a via pública integrante do sistema de circulação municipal, bem como ser mantida externa às delimitações do condomínio, permitindo acessibilidade pública”*.

Infere-se pois do ordenamento jurídico em vigor, incólume de dúvidas, que no Município de São Pedro a área institucional está afetada para o uso comum do povo (Art. 6º, II, LC 92/2013).

Consoante a redação do art. 100 do Código Civil, *“os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar”*.

¹ Art. 6º Para melhor compreensão e aplicação das disposições desta Lei ficam estabelecidas as definições a seguir: II - área institucional: área de domínio público destinada à instalação de equipamentos públicos e comunitários;

² Art. 31. Os empreendimentos em sistema de condomínio devem obedecer às prescrições desta Lei Complementar, bem como aquelas referentes às áreas mínimas das unidades autônomas estabelecidas para a zona. §2º. A área institucional a que se refere a alínea “c” do inciso I do art. 21 desta Lei Complementar, deverá ser doada ao Município pelo empreendedor, antes de iniciado qualquer procedimento na Serventia Imobiliária para registro do memorial de incorporação, fazer frente para a via pública integrante do sistema de circulação municipal, bem como ser mantida externa às delimitações do condomínio, permitindo acessibilidade pública.



Prefeitura do Município de São Pedro

Ou seja, para que haja a alienação desses bens afetados a finalidade pública específica, imprescindível que haja prévia desafetação para a classe de bens dominicais.

Ocorre que por força do art. 180, VII, da Constituição do Estado acima transcrito, a **área institucional não pode ser desafetada**, o que afasta de uma vez por todas a possibilidade de trespasse do domínio ou do direito de propriedade propriamente dito - alienação.

Inviabilizado por força de lei, portanto, qualquer das hipóteses de alienação (trespasse do domínio ou do direito de propriedade), que pressupõe venda e compra, doação ou permuta.

No que concerne ao trespasse do uso, pura e simplesmente, a Concessão de Uso seria indene de dúvidas o instituto jurídico adequado à hipótese em testilha.

Ocorre que para outorga de uso por meio da Concessão há necessidade de prévia autorização legislativa e concorrência pública, observado o disposto no art. 37, XXI da CF/88; nos artigos 117 e 144 da Constituição do Estado de São Paulo, art. 2º da Lei 8.666/93 cumulado com §§1º dos artigos 113 e 115, ambos da Lei Orgânica do Município³.

Não fosse isso, para que seja admissível a concessão de uso de áreas públicas, sem importar em desafetação desses bens públicos, deve haver previsão em lei municipal supletiva do direito urbanístico. Todavia, no Município de São Pedro há disposição legal que **veda expressamente a concessão de uso sobre área institucional**, como se infere da norma contida no §3º do art. 113 da Lei Orgânica do Município, *in verbis*:

Art. 113. A alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

(...)

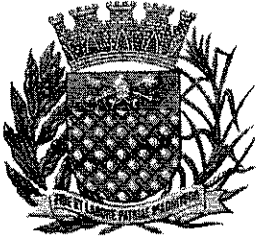
§ 3º É proibida a doação, venda ou concessão de uso dos parques, praças, jardins ou largos públicos, salvo pequenos espaços destinados à venda de jornais e revistas.

Dados os fatos, e assim reconhecida a ilegalidade do ato de doação, impõe-se como de rigor a sua anulação, impondo-se a imediata revogação da lei que autorizou a desafetação, com respaldo no verbete da Súmula 473 da Suprema Corte (STF), notadamente porquê de ato nulo não se originam direitos, *in verbis*:

³ § 1º O Município, preferentemente à venda ou doação de seus bens imóveis, outorgará concessão de direito real de uso, mediante prévia autorização legislativa e concorrência. A concorrência poderá ser dispensada por lei, quando o uso se destinar à concessionária de serviços públicos, a entidades assistenciais, ou quando houver relevante interesse público, devidamente justificado.

Art. 115. (...)

§ 1º A concessão administrativa dos bens públicos de uso especial e dominiais dependerá de lei e concorrência, e far-se-á mediante contrato, sob pena de nulidade do ato. A concorrência poderá ser dispensada, mediante lei, quando o uso se destinar à concessionária, de serviço público, a entidades assistenciais, ou quando houver interesse público relevante, devidamente justificado.



Prefeitura do Município de São Pedro

Sumula 473 – STF. A administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial.

Cumprido por fim informar, que a donatária fora formalmente cientificada do desfazimento do ato ilegal de doação, por meio de regular processo administrativo nº 76.906, oportunidade em que lhe fora assegurando o efetivo exercício do direito ao contraditório e à ampla defesa, garantidos a todo cidadão pela norma do art. 5, LV, da Constituição Federal, tendo a interessada se quedado inerte nos autos em referência até a presente data.

Portanto, por todas as formas em que se aprecie a matéria em análise, não se vislumbra base legal ou fundamentação jurídica que consubstancie a doação ou outorga de uso da área institucional em questão, sendo de rigor a **ANULAÇÃO DO ATO JURÍDICO DE DOAÇÃO**.

Sendo o que nos oferecia para o momento e contando com a apreciação e aprovação dos Nobres Edis, aproveitamos a oportunidade para reiterar a Vossas Excelências protestos de elevada estima e distinta consideração.

Respeitosamente,


HELIO DONIZETE ZANATTA

Prefeito Municipal

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
da Comarca de São Pedro - Estado de São Paulo

01

MATRÍCULA N.º 28.791

REGISTRO GERAL

FOLHAS 01

LIVRO N.º 2

DATA 12/08/2011

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS, localizada na zona urbana desta cidade e comarca de São Pedro, designada como **ÁREA INSTITUCIONAL**, da Quadra P do loteamento denominado Jardim Botânico, com a área de 767,00 m² (setecentos e sessenta e sete metros quadrados), e as medidas de 36,35 m (trinta e seis metros e trinta e cinco centímetros) de frente para a Alameda das Palmeiras; 50,00 m (cinquenta metros) de largura no fundo, divisando com o Loteamento Jardim São Tomé; 23,00 m (vinte e três metros) da frente ao fundo pelo lado esquerdo de quem de frente olha a área, divisando com o Sistema de Lazer III, e pelo lado direito mede 12,00 m (doze metros) em curva, na confluência dessa Alameda das Palmeiras com a Rua Rodrigo Campos Costa Zinni, e mais 5,00 m (cinco metros) em reta, acompanhando o alinhamento dessa Rua Rodrigo Campos Costa Zinni, fechando o perímetro. Área essa sem benfeitorias.

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO, CNPJ 46.415.998/0001-96, com sede à Rua Valentim Amaral, 748, Centro.

REGISTRO ANTERIOR: Havido do seu loteamento registrado em 26/08/1993, sob o n.º 4 na Matrícula n.º 18.414, aberta em 26/02/1993, com origem da Matrícula n.º 9.934.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* (ELMER NICODEMO FLOR)

AV. 1, EM 20 DE MARÇO DE 2013. (INSCRIÇÃO CADASTRAL)

O imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal de São Pedro sob o n.º 1765/q.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* (ELMER NICODEMO FLOR)

R. 2, EM 20 DE MARÇO DE 2013. (DOAÇÃO COM ENCARGOS)

Pela Escritura de Doação com Encargos lavrada pelo Tabelião de Notas e Anexo de São Pedro em 14 de novembro de 2012 (Livro 213, págs. 162/164), o MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO, já qualificado, pelo valor de R\$12.403,08, transmitiu a título de doação o imóvel desta matrícula para LEGIÃO MIRIM DE SÃO PEDRO, CNPJ 51.059.863/0001-75, com sede nesta cidade de São Pedro, à Rua Padre Aureliano Votta, 07, Nova São Pedro.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* (ELMER NICODEMO FLOR)

AV. 3, EM 20 DE MARÇO DE 2013. (ENCARGOS E CONDIÇÕES)

Pela mesma Escritura referida no R. 2 (dois), procedo a esta averbação para ficar constando que a presente doação, se faz em cumprimento e de acordo com o que estabelecem a Lei Municipal n.º 2.937 de 09/09/2011, visto que a donatária preenche todos os requisitos legais, e assume os seguintes encargos de acordo com o determinado no Artigo 2.º: I) o imóvel deverá ser utilizado exclusivamente para o exercício das atividades da Legião Mirim de São Pedro, sendo também vedada a sua alienação pela beneficiária, sob pena de verem-se cessadas as razões que justificaram a dívida, implicando na imediata reversão do imóvel doado ao patrimônio público municipal.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Elmer Flor* (ELMER NICODEMO FLOR)

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VIDE COTA NO VERSO **

028791

MATRÍCULA N.º



Prefeitura do Município de São Pedro

OFÍCIO Nº 469/PGM

São Pedro, 05 de Dezembro de 2018.

Excelentíssimo Senhor:

Com os nossos atenciosos cumprimentos, dirigimo-nos à presença de Vossa Excelência e a essa Colenda Casa de Leis, com a finalidade de solicitarmos pelo presente, seja deliberado e votado na próxima sessão legislativa, em um único turno, em regime de urgência especial, matéria contida no Projeto de Lei número 138 anexo, que conforme ementa, *Revoga a Lei Municipal nº 2.937, de 09 de Setembro de 2011, que autoriza o Executivo Municipal a desafetar e alienar imóvel, por doação, à Legião Mirim de São Pedro, destinado à construção de dependências para instalação da sede da entidade assistencial e dá outras providências.*

A urgência especial se justifica em razão da necessidade de promover-se os atos jurídicos necessários à anulação do ato administrativo de desafetação e alienação de área institucional do município, ato este eivado de flagrante ilegalidade em vista da alteração da destinação, fim e objetivo da área institucional originalmente estabelecidos.

Sendo o que nos oferecia para o momento, louvamo-nos do ensejo para reiterar a Vossa Excelência protestos de elevado respeito e distinta consideração.

Cordialmente,

HELIO DONIZETE ZANATTA

Prefeito Municipal

Ao Excelentíssimo Senhor
Antonio Benedito Ferraz Toledo
DD Presidente da Câmara Municipal de São Pedro
Praça Adolpho Bonifácio Bragaia, 846

CÂMARA MUNICIPAL de SÃO PEDRO	
PROTOCOLO	
Data	07/12/18
Hora	10:14
Prot.º	0658