GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA HABITAÇÃO
CONSULTORIA JURÍDICA

Solicita extinção e arquivamento do processo

Expediente: SH – 0515/2016

Parecer: CJ/SH nº 034/2017

Interessado: PAMIRO AGROPECUÁRIA S/A

Assunto: Solicita extinção e arquivamento do Processo GRAPROHAB nº 14064 – Loteamento Jardim Angélica – Município de Itapolis

EMENTA: PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. EXTINÇÃO E ARQUIVAMENTO DE PROJETO QUE TRAMITA NO GRAPROHAB. Requerimento feito pela Pamiro Agropecuária S/A para extinção e arquivamento do processo em trâmite perante o GRAPROHAB.

Senhor Chefe de Gabinete,

1. Retorna a esta Consultoria Jurídica o processo administrativo referente ao projeto de loteamento denominado "Jardim Angélica" para manifestação conclusiva acerca do requerimento encaminhado por Pamiro Agropecuária S/A, que solicita a extinção e o arquivamento do Protocolo GRAPROHAB nº 14.064, que analisa o referido empreendimento originalmente apresentado pela Sociedade de Propósitos Específicos "GAP Loteamento S.P.E. Ltda.".

2. O requerimento encaminhado por Pamiro Agropecuária S/A esclarece que a empresa celebrou *"Instrumento Particular de Contrato de Parceria para Realização de Empreendimento Imobiliário e outras avenças"* com a G&A Construtora Ltda. no intuito de reunir esforços e investimentos para concretização do empreendimento imobiliário "Jardim Angélica". Explica que o referido contrato previu a criação de uma Sociedade de Propósito Específico – SPE, denominada GAP Loteadora SPE Ltda., na qual as empresas contratantes figurariam como sócias.

2.1. Ao final, a requerente alega que as condições decorrentes da celebração do contrato encontram-se comprometidas, razão pela qual a Pamiro declarou a resolução de pleno direito do contrato, o qual, segundo a referida empresa, não produz quaisquer efeitos. Diante da resolução contratual, solicitou a extinção e o arquivamento do processo correspondente à aprovação do Loteamento Jardim Angélica, requerendo a interrupção de todas as providências que estão sendo adotadas pelo GRAPROHAB.

3. Os autos vieram para esta Consultoria Jurídica para análise acerca da possibilidade de acolhimento da solicitação encaminhada pela Pamiro. Nesta primeira oportunidade, esta Consultoria exarou o Parecer CJ/SH nº 286/2016 (fls. 158/164), no qual solicita esclarecimentos para análise conclusiva da questão.

4. No referido Opinativo, este Órgão Opinativo entendeu que **a competência para requerer a extinção de projetos de loteamento em trâmite pertence ao loteador**, que deverá ser proprietário da gleba objeto do loteamento ou, de modo excepcional, possuir, cumulativamente, o expresso consentimento do proprietário, o registro do instrumento translativo na matrícula do imóvel e, se necessário, a assunção pelo real proprietário da gleba das obrigações assumidas pelo loteador perante os órgãos administrativos e terceiros.

4.1. Em síntese, portanto, defendemos que o loteador somente será pessoa diversa do proprietário do imóvel quando **(i)** houver a concordância do proprietário e **(ii)** o registro do instrumento translativo, como a promessa de compra e venda.

4.2. No caso dos autos, observamos que o Instrumento Particular de Parceria previu a transferência da área objeto do loteamento para a Sociedade de Proposito Específico. Na época da constituição da Sociedade, o empreendimento seria realizado no imóvel de matrícula nº 26.964, sendo certo que este mesmo imóvel foi utilizado pela Pamiro para integralização das cotas sociais, ato jurídico que constitui modo de transferência de propriedade.

4.3. De outro lado, também ressaltamos que não consta nos autos informação que esclareça se a alteração contratual que alterou a gleba objeto do

loteamento refletiu no Contrato Social da Sociedade de Propósito Específico, com eventual substituição do imóvel utilizado para integralização das cotas.

4.4. Tendo em vista que **a integralização das cotas sociais através de bem imóvel é ato jurídico capaz de transferir a titularidade mediante registro do Contrato Social ou de sua alteração no Cartório de Registro de Imóveis**, este Opinativo Jurídico sugeriu que os autos fossem instruídos com documentos que demonstrem ser a empresa GAP Loteamento SPE Ltda. proprietária do imóvel onde se pretende implementar o empreendimento ou que a mesma apresente poderes para tanto, providenciando a juntada de seu contrato social atualizado e da certidão de matrícula do imóvel.

5. Em resposta às recomendações exaradas no Opinativo, a Pamiro encaminhou documentação complementar (fls. 163/185) por meio da qual esclarece:

> *"3. Vê-se, por conseguinte, que o imóvel objeto da matrícula nº 25.440, mantido também perante o Registro de Imóveis de Itápolis, área na qual se instalaria o Loteamento Jardim Angélica, objeto do presente Processo Administrativo, **não está mencionada, vinculada e jamais foi atribuída à GAP** em qualquer documento societário, não constando do respectivo contrato social, que, aliás, não sofreu qualquer alteração posterior. Ou seja, a GAP não mantém qualquer relação jurídica com o imóvel onde pretende levar a cabo o empreendimento objeto do Processo Administrativo em questão.*
>
> *4. Os imóveis, portanto, tanto aquele indicado no contrato social da GAP – área destacada da gleba de terras objeto da matrícula nº 26.964 (que não está sub examine) – quanto a gleba de terra objeto da matrícula nº 25.440 (correlata ao Loteamento Jardim Angélica) permanecem inquestionavelmente sob a titularidade exclusiva da Pamiro"*

5.1. Por fim, a Pamiro reitera seus pedidos de extinção e arquivamento do Protocolo GRAPROHAB nº 14.064, bem como a cessação de todas as providências por parte das entidades desta Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, e encaminha (a) Cópia da Matrícula nº 26.964, (b) Cópia da

Matrícula nº 25.440, (c) Cópia do Contrato Social da GAP Loteamento SPE Ltda. atualizada, e (d) Ficha de Breve Relato da GAP Loteamento SPE Ltda.

5.1. A matrícula nº 26.964 do Registro de Imóveis da Comarca de Itápolis (fls. 172), atualizada em 04 de novembro de 2016, revela que a área originalmente destinada à execução do loteamento pertence à Pamiro Agropecuária S/A, não havendo alienação da gleba, nem registro do Contrato Social da GAP Loteadora SPE Ltda.

5.2. Por sua vez, a matrícula nº 25.440, também atualizada em 04 de novembro de 2016, ilustra que após 02 (duas) alienações e 01 (uma) desapropriação amigável em favor do Município de Itápolis, constatou-se que a área remanescente, de propriedade da Pamiro, possui área de 364.075,74 m² (trezentos e sessenta e quatro mil, setenta e cinco metros e setenta e quatro centímetros quadrados), havendo abertura da matrícula nº 28.141 e encerramento da presente (fls. 173/176).

6. Em resposta, a GAP Loteamento SPE Ltda., sociedade constituída pelas sócias, G&A Construtora Ltda. e Pamiro Agropecuária S;A, manifesta-se às fls. 187/189 alegando que mantém a qualidade de loteadora, muito embora tenha ocorrido o descumprimento obrigacional da Pamiro, que comprometeu-se a transferir o imóvel objeto do empreendimento em 120 (cento e vinte) dias. Nesse sentido, a SPE esclarece:

> *"5. Desta forma, após a constituição da "GAP", de acordo com cláusula 5.2. do contrato, tinha a empresa PAMIRO AGROPECUÁRIA S/A o prazo de 120 (cento e vinte) dias para efetivar a transferência do imóvel,* ***o que de fato não ocorreu****"* (grifos nossos)

6.1. Afirma, inclusive, que a GAP foi responsável pelo pleito e representatividade junto aos órgãos competentes, representada pelo seu administrador, Sr. Jonas Gonçalves Sobrinho.

6.2. Com relação às questões empresariais alegadas pela Pamiro, especificamente quanto ao descumprimento de obrigações avençadas pelas partes, a GAP esclarece que *"tal fato não corresponde à realidade, uma vez que esta sempre cumpriu religiosamente com suas obrigações, e, portanto, não há qualquer*

motivo para a rescisão conforme pretende a empresa "Pamiro" fazer acreditar. Tanto assim o é, que a empresa G&A respondeu pontualmente as notificações da Pamiro, refutando todas as acusações de descumprimento contratual, razão pela qual não há de se falar em rescisão contratual como pretende a Pamiro".

6.3. Ressalta, por fim, que a sociedade GAP Loteamento SPE Ltda. encontra-se plenamente ativa junto aos órgãos públicos (Receita Federal e JUCESP), encartando o Contrato Social, o Instrumento Particular de Contrato de Parceria

7. Pois bem. **As manifestações da Pamiro e da GAP Loteamento confirmam que não houve a transferência da propriedade da gleba objeto do loteamento para a Sociedade de Propósito Específico, que permanece sob o domínio da Pamiro, conforme Matrícula nº 25.440, do Registro de Imóveis da Comarca de Itápolis.**

8. Preliminarmente, não incumbe a esse órgão jurídico, ou tão pouco ao GRAPROHAB a análise da questão societária subjacente que envolve o suposto descumprimento de Cláusula contratual. Compete a essa Consultoria Jurídica, para a orientação pleiteada, verificar quem possui a propriedade do terreno objeto do projeto de loteamento, tendo em vista que somente este, ou pessoa com sua expressa anuência, tem competência para promover o loteamento urbano e, logo, pleitear aprovação perante os órgãos administrativos.

8.1. Conforme já explanado no Parecer CJ/SH nº 286/2016, a desistência do projeto de loteamento submetido à aprovação dos órgãos administrativos municipais, estaduais ou federais, desde que não acarrete qualquer lesão ao desenvolvimento urbano e ao direito adquirido, **é direito subjetivo pertencente ao loteador**, que figura como sujeito de direito e obrigações perante os órgãos públicos e registrários, conforme se observa da redação dos artigos da Lei nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, e da Lei nº 6.015/1973, que dispõe sobre os registros públicos:

> *"Art. 255 - Além dos casos previstos nesta Lei, a inscrição de incorporação ou loteamento só será cancelada a requerimento do incorporador ou loteador, enquanto nenhuma unidade ou lote for objeto*

de transação averbada, ou mediante o consentimento de todos os compromissários ou cessionários".

8.2. Nesse sentido, inclusive, entendo que o projeto de loteamento referente ao empreendimento imobiliário "Jardim Angélica", apresentado pela GAP, não deveria ter sido admitido pelo GRAPROHAB, que somente poderia analisa-lo após a integralização do capital social por meio do imóvel ou da consolidação da propriedade das glebas objeto do parcelamento no domínio daquele que se apresenta como loteador.

8.3. **Assim, entendo oportuno sugerir que os órgãos técnicos responsáveis exijam, desde o início da tramitação dos processos de aprovação de projetos de loteamento, documento que comprove de maneira irrefutável que o imóvel objeto do parcelamento é de propriedade do requerente (loteador), ou que esse detenha poderes para tanto, conforme esclarecido no item 4.1 deste opinativo.**

9. Por todo exposto, a orientação jurídica é no sentido de que esta Secretaria da Habitação, órgão integrante do GRAPROHAB, indefira o Protocolo GRAPROHAB 14.064, sugerindo encerramento e arquivo dos autos, tendo em vista que o requerente (GAP) não demonstrou ter poderes para figurar como loteador da área em questão.

É o parecer.

CJ/SH, em 22 de março de 2017.

Inês Maria dos Santos Coimbra de Almeida Prado
Procuradora do Estado
Chefe da Consultoria Jurídica

Secretaria da Habitação
Expediente do Gabinete
Recebido em _____
Às _____ horas
Por _____