



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Praça Prof. Pedro Torres, 100 Botucatu/SP CEP 18600-900
Fone (14) 3811-1414/1400 CNPJ 46.634.101/0001-15

Proc. Adm. nº

Ao Sec. Habitação,

Trata-se de ofício enviado pela Câmara municipal para a Procuradoria do município solicitando esclarecimento quanto eventual venda de lotes de terrenos, sendo que são terrenos caucionados pela prefeitura e que tem sido vendido por contrato de gaveta entre particulares.

É o relatório. Passa-se ao opinativo.

Em primeiro lugar, temos que a caução sobre bens imóveis pela Administração Pública implica a constituição de um direito real de garantia sobre o bem, com vistas a assegurar o cumprimento de determinadas obrigações. Os lotes caucionados são objeto de restrição de alienação até que a obrigação garantida seja cumprida ou liberada

Com relação a eventual alegação de venda de lotes através de Contratos de gaveta, sabe-se que tais contratos são acordos informais de compra e venda de imóveis que não são registrados no Cartório de Registro de Imóveis, o que **impossibilita a transferência da propriedade de forma oficial e legal** (art. 108 do Código Civil). Além disso, tais contratos, em se tratando de bens públicos ou caucionados, são nulos de pleno direito por falta de publicidade e registro.

Com efeito, não se comprovou objetivamente através do ofício encaminhado sobre eventual venda de lotes caucionados, nem mesmo foi juntado algum suposto contrato para embasar e firmar o alegado. Igualmente, incumbe ao adquirente verificar as condições antes de firmar qualquer contrato, em especial o contrato de gaveta, tendo em vista as especificidades do tipo de imóvel em questão.

Portanto, uma forma para coibir seria a adoção de Medidas Preventivas e Fiscalizatórias, como a implementação de fiscalização do setor competente para identificar e impedir transações irregulares envolvendo imóveis caucionados, e ainda realizar campanhas de conscientização para informar a população sobre os riscos e a ilegalidade dos contratos de gaveta.

Nesse sentido, esse contrato denominado "de gaveta" de terreno caucionado pela prefeitura, documento que a consultante alega para embasar o pedido é nulo e o referido instrumento está em desacordo com o que dispõe a Lei nº 6.766/79. Vejamos.

Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Praça Prof. Pedro Torres, 100 Botucatu/SP CEP 18600-900
Fone (14) 3811-1414/1400 CNPJ 46.634.101/0001-15

(...)

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário-mínimo vigente no País.

Dito isso, ao que tudo indica, a situação concreta deverá ser analisada pela Pasta Competente, através de seu Setor de Fiscalização, sendo este parecer emitido para orientar a atuação da Administração Pública Municipal, visando assegurar a conformidade com a legislação vigente e a proteção do patrimônio público, pelas quais submeto a V.S.^a para criteriosa análise e apreciação.

Botucatu, 27 de maio de 2024

Leandro Aguiar Volpato

Procurador do Município

Luiz Guilherme Silva
Secretário de Planejamento
e Habitação
CAU A54304-7

Alisson Rafael Forti Quessada
Procurador Jurídico
OAB/SP 292.684