

CMDU

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PARECER CMDU

ASSUNTO: Projeto de Lei Complementar nº 35/2016, que trata da transmissão ao Município de imóveis renunciados e prevê criação de artigo 8º-A da Lei Complementar 69, de 13 de maio de 2014, que dispõe sobre a transferência ao patrimônio Municipal de imóveis abandonados.

AUTORIA: Parlamentar Marcos Bernardelli

RELATORES: *Ronaldo Gerd Seifert*

DATA: 22/02/2017 – 89ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

O PARECER

De forma resumida, insta notar que a Lei Complementar 69/2014 trata da arrecadação e transferência de imóveis abandonados para o patrimônio Municipal com base na estrutura do artigo 1.376 do Código Civil. O PLC 35/2016, por sua vez, pretende regulamentar a transferência de propriedade para o Município de imóveis objetos de renúncia com fundamento no artigo 1.363 do Código Civil.

O conteúdo do projeto é relevante ao Município na gestão do espaço público e da política urbana. Imóveis renunciados são conseqüentemente abandonados. É saliente que imóveis abandonados não cumprem sua função urbana e social. Podem ser objeto de ocupações irregulares e prejudiciais à política urbana. Por outro lado, se referidos imóveis forem incorporados ao patrimônio municipal, deverão atender ao interesse público. Assim sendo, o conteúdo do projeto é pertinente e urbanisticamente desejável.

É oportuno traçar alguns breves conceitos e características da renúncia de imóveis. A renúncia é negócio jurídico unilateral em que o renunciante abre mão do seu direito. Deve ser interpretada restritivamente (artigo 114 Código Civil), não podendo se presumir ou permitir efeitos mais amplos que o previsto no próprio ato renunciativo. A renúncia de imóveis deve ser feita por escritura pública caso o bem ultrapasse o valor equivalente a 30 salários mínimos (artigo 108 Código Civil). O ato de renúncia, por escrito particular ou instrumento público, deve ser registrado junto ao Oficial de Registro de Imóveis (artigo 1.275, parágrafo único Código Civil), o que lhe traz oponibilidade *erga omnes*. Em razão da necessidade de se registrar a renúncia, é indubitável que a forma deve necessariamente ser por escrito. Feito o registro, o imóvel passa a ser "res nullius", ou seja, coisa de ninguém e, como característico de renúncias, é ato que não pode ser revogado.

O abandono guarda semelhanças com a renúncia. Assim como a renúncia, o abandono é ato unilateral. Saliente-se serem as únicas formas de o proprietário unilateralmente perder a sua propriedade. O abandono decorre de conduta tácita ou expressa. Quando expressa, o abandono se dá por meio que não atenda a forma

prescrita para a renúncia. A principal diferença entre a renúncia e o abandono é o fato de que o abandono é revogável e a renúncia irrevogável.

Como já tratado, para os casos de abandono, a LC 69/2014 aborda o processo de arrecadação e transmissão dos bens imóveis ao patrimônio Municipal, tendo como base o artigo 1.376 do Código Civil. No entanto, nada diz a respeito da renúncia. Há de se destacar que o Código Civil não traz expresso dispositivo paralelo ao artigo 1.376 para abordar a transmissão de bens renunciados ao Município. Ora, se não há previsão no Código Civil, não poderá o próprio Município assim dispor, posto que a transmissão de propriedade é matéria de competência legislativa Privativa da União.

O PLC 35/2016 pretende aplicar forma diversa de transmissão de imóvel ao patrimônio municipal por meio de ocupação, conforme artigo 1.363 do Código Civil. O fundamento não parece adequado, posto que “ocupação” é meio de aquisição de propriedade móvel, por estar inserido no “Capítulo de Aquisição de Bens Móveis”. Referido dispositivo não se aplica a bens imóveis.

Mas preliminarmente não se pode rejeitar a possibilidade de o município adquirir propriedade de bens renunciados. Há aspectos mais profundos que precisam ser analisados. Primeiramente, se os imóveis abandonados podem ser transmitidos ao município, por que não seriam os imóveis renunciados? Diga-se que *mutatis mutandis* ambos representam forma de se dispor unilateralmente do direito de propriedade. O abandono tem caráter precário e pode ser revogado. A renúncia, por outro lado, é definitiva. Logo, como pode o imóvel objeto de abandono (que tem seus efeitos precários) ser transmitido ao Município e não se resguardar o mesmo destino à renúncia (cujos efeitos são definitivos)? Por interpretação teleológica e sistemática, há de se compreender que o Código Civil permite a transmissão ao Município do imóvel objeto de renúncia.

Ademais, não é de hoje que a doutrina entende que a renúncia abarca o abandono. Serpa Lopes já ensinava que “não se pode conceber renúncia da propriedade imóvel sem o abandono dessa mesma propriedade” (LOPES, Miguel Maria de Serpa. Curso de direito civil. 2. ed. V. VI. Rio de Janeiro, Livraria Freitas Bastos, 1962 p. 569). Embora sejam institutos diferentes, a renúncia sempre implica ao renunciante a prática da típica conduta de abandono.

Na visão deste Conselho, o fundamento para a aquisição da propriedade pelo município de imóveis renunciados seria o artigo 1.276 do Código Civil, aplicado *mutatis mutandis* para a renúncia. Portanto, como a renúncia é irrevogável, dispensa-se o período de três anos de arrecadação, ocorrendo a transmissão imediata. No mais, é necessário, além da caracterização da renúncia, que o bem imóvel não esteja em posse de terceiro.

Feita a ressalva quanto a fundamentação exposta em seu texto, o Conselho opina favoravelmente ao PLC 35/2016.

Diante do exposto, o parecer deste Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) é **FAVORÁVEL À APROVAÇÃO** deste Projeto de Lei Complementar 35/2016

Campinas, 22 de fevereiro de 2017

ARQTº FABIO SILVEIRA BERNILS
PRESIDENTE DO CMDU

