



## **Resposta: Requisição de documentos nº 120/23**

**AO**

**TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO  
9ª DIRETORIA DE FISCALIZAÇÃO - DF-9,4**

**Ref: REQUISIÇÃO DE DOCUMENTOS Nº 120/23  
TC 021600.989.22 e TC 001037.989.21**

1. O referido processo administrativo nº 230209011376700, foi INDEFERIDO conforme Parecer Jurídico - DCC nº 155/2023, em anexo. Portanto foi concluído e arquivado.
2. A respeito da solicitação de medidas adotadas diante da concessão de direito real de uso de áreas públicas, foi realizada vistoria *in loco* pela Secretaria Municipal de Obras - SMO, por meio do Departamento de fiscalização de Obras, dentro de sua competência legal, concluiu não haver violações ou descumprimentos à alínea "a" e "f" da Cláusula Quinta do Referido Termo. Em que pese, não foi identificada nenhuma ação/omissão que configure descumprimento ao Contrato de Concessão de Direito Real de Uso do Bem Público. Diante disso, foi elaborado o Memorando de nº 941/2023, em anexo.
3. Referente aos relatórios de inspeção da concessão citada no processo administrativo nº 230209011376700, foi identificado o Memorando de nº: 941/2023, verificado o cumprimento dos termos do contrato.
4. Não foram identificados outros processos ou reclamações de objeto semelhante, salvo, os processos abertos pelo mesmo requerente, com semelhantes tratativas, qual seja, processos administrativos Sisgep de nº 230308012440600, 230309012489700, 230209011376700 e 230308012400100, sendo estes unificados.
5. Resta demonstrado que não foram encontradas irregularidades, conforme Parecer Jurídico - DCC nº 155/2023 e Memorando nº 941/2023, anexos.



Por fim, coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos e aproveito o ensejo para renovar a Vossa Senhoria protestos de elevada estima e consideração.

Sem mais,

  
**Hélio de Souza Silva**

Secretário da Casa Civil



**PREFEITURA DE  
SANTANA DE PARNAÍBA**  
Estado de São Paulo

Santana de Parnaíba, 20 de março de 2023.

**PARECER JURÍDICO – DCC nº 155 /2023**

**PROCESSOS SISGEP Nº 230209011376700; 230308012440600; 230309012489700; 230209011376700 e 230308012400100.**

**ASSUNTO:** *Pedido de anulação da Concessão de Direito Real de Uso, firmado entre o Município de Santana de Parnaíba e a Sociedade Alphaville Residencial 05.*

**INTERESSADO:** Roberto Luchini Olivi.

**Ilustríssima Senhora Secretária de Negócios Jurídicos,**  
**Dra. Veronica Mutti Calderaro Teixeira Koishi**

**I – RELATÓRIO**

Trata-se de processo administrativo aberto pelo interessado, ROBERTO LUCHINI OLIVI, CPF no 129.037.278-05, por meio do qual requer a anulação do contrato de concessão de direito real de uso de áreas públicas então firmado entre o Município de Santana de Parnaíba e a Sociedade Alphaville Residencial 5.

Em seus requerimentos, aduz o interessado, em síntese, que reside no Loteamento Alphaville Residencial 5 e que vem sofrendo terror psicológico e todo tipo de retaliação da autogestão de moradores da Sociedade Alphaville 5, inclusive com ataque ao seu filho, ameaça de morte, tocaia com agressão física, ataques de motos e viaturas e todo tipo de assédio por parte de milicianos e prestadores de serviços.

Reclama que, por falta de fiscalização da Prefeitura de Santana de Parnaíba, vem sofrendo terrorismo e preconceito há anos no aludido residencial; que o loteamento não se trata de um condomínio; que a administração da Sociedade Alphaville 5 fora tomada de assalto por moradores para superfaturar a cobrança da manutenção e conservação de 785,5m<sup>2</sup>, cobrando o quádruplo do valor de mercado e sem prestar constas; que criaram um poder paralelo com milícia armada; que sua família vem sofrendo preconceito e terrorismo por parte dos milicianos diariamente e sistematicamente há anos e que ninguém toma providências.

Ao final, pede a anulação do contrato de concessão de direito real de uso de área pública firmado entre o Município de Santana de Parnaíba e a Sociedade



**PREFEITURA DE  
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

Alphaville Residencial 5 por violação a cláusulas do contrato e inobservância aos princípios constitucionais que norteiam a atuação da Administração Pública.

Pois bem.

A Cota Virtual desta SMNJ (fl.128-129) solicitou o seguinte:

*1) Notificação da Sociedade Alphaville Residencial 5, para que se manifeste no presente processo, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, sobre os fatos a ela imputados pelo interessado, em obediência ao Princípio Constitucional do Contraditório e Ampla Defesa;*

*2) Fiscalização do loteamento pela Secretaria Municipal de Obras a fim de verificar eventuais descumprimentos ao contrato de concessão de direito real de uso de bem público então firmado com esta municipalidade.*

Em resposta ao manifestado por esta SMNJ, a Secretaria Municipal de Obras, realizou vistoria "in loco" em 07 de março de 2023 e informou o seguinte:

**Memorando nº 941/2023**

*"Informamos-lhes que na data de 02/03/2023, este Departamento de Fiscalização de Obras procedeu à vistoria in loco no Loteamento Alphaville 5, a fim de verificar eventuais descumprimentos ao Contrato de Concessão de Direito Real de Uso do Bem Público.*

*Depreende-se do Relatório Fotográfico anexo (doc.1) que a Administração da Sociedade vem realizando as manutenções necessárias e conservação dos bens que foram incorporados ao pacto entre as partes, não configurando descumprimento à alínea "a" e "f" da Cláusula Quinta do Referido Termo.*

*No tocante às demais alíneas, não fora constatada nenhuma ação que vá contra as obrigações adquiridas por meio do Pacto.*

*Logo, esta Secretaria Municipal de Obras, dentro de sua competência legal, por meio do Depto. de Fiscalização de Obras, conclui que não foi identificada nenhuma ação/omissão que configure descumprimento ao Contrato de Concessão de Direito Real de Uso do Bem Público.*

*Ademais, encaminhamos-lhes o Processo Administrativo SISGEP sob no 230306012265600, que, por meio deste, a Sociedade Alphaville 5 apresenta defesa quanto ao pedido de anulação de contrato de concessão de direito real de uso de área pública.*



**PREFEITURA DE  
SANTANA DE PARNAÍBA**  
Estado de São Paulo

*Sendo isso para o momento, coloco-me à disposição para maiores esclarecimentos e aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Senhoria os protestos da minha alta estima e mais distinta consideração."*

Ademais, a Sociedade Alphaville Residencial 5, foi notificada para prestar esclarecimentos sobre o quanto aduzido.

Portanto, em 06/03/2023, foi protocolada a manifestação da Sociedade Alphaville Residencial 5, nos seguintes termos:

Primeiramente o Autor desse processo não tem qualquer respaldo legal para requerer a anulação do contrato de concessão, pois não tem qualquer prova de suas infundadas alegações. Além disso, as alegações nem sequer dizem respeito à Prefeitura (direito público), mas sim ao direito privado dos associados da Associação.

Ao contrário ainda do que diz, quem vem sofrendo há anos com atos completamente insanos desse associado é a própria Associação, seus diretores regularmente eleitos (antigos e atuais) e funcionários. Tanto que existe ação em andamento da Associação e antiga diretoria contra ele, em trâmite perante a 3ª Vara do Foro da Comarca de Santana de Parnaíba, processo nº 1011559-04.2020.8.26.0529, ainda em fase de produção de provas.

O fato é que o Autor vem calunhando associados que compõem a diretoria e trabalham apenas para ajudar a Associação, sem qualquer ganho para isso, ameaçando funcionários e causando vários problemas na Associação, como perseguições, gritarias, uso incorreto de senhas para travar a portaria, etc.

Se realmente o Autor tivesse qualquer prova contra os Autores a medida adequada seria cível e criminal e não o requerimento de anulação do contrato de concessão, o que faz somente para causar tumultos e aborrecimentos aos diretores.



**PREFEITURA DE  
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

O fato é que todas as contas da Associação são devidamente expostas e aprovadas em assembleias, não tendo o associado qualquer respaldo para afirmações caluniosas a respeito da gestão da Associação, cujas atas estão todas à disposição desta Procuradoria.

Por fim, e quanto ao contrato de concessão de direito real de uso de área pública, cabe esclarecer que não existe qualquer razão para que o mesmo seja anulado, pois o contrato vem sendo rigorosamente cumprido pela concessionária, bem como vêm sendo cumpridos os requisitos estabelecidos no artigo 4º da Lei 2.071/98, que dispõe sobre a "concessão de direito real de uso dos bens públicos do município incrustados em loteamentos residenciais", tais como: I- Portarias; II - Administração; III - áreas de lazer.

Por todo o exposto, e por não ter qualquer fundamento o presente pedido, requer o imediato arquivamento do presente processo administrativo.

Sendo o que tem a esclarecer, fica a Sociedade Alphaville Residencial 5 à total disposição para o que mais for necessário a fim de se comprovar os fatos alegados.

Atenciosamente e à disposição,

  
Vera Maria Garaude  
OAB/SP 146.251

Em resposta à manifestação da SAR 5, o segundo requerimento aberto, pelo Sr. Roberto Luchini Olivi, possui o seguinte teor:

**Processo Sisgep nº 230308012440600 (fls. 1-2)**

*"Vocês receberam a contestação do Memorando da SMO nº 947/2023 E A MÁFIA DE MORADORES DA AUTOGESTÃO DO ALPHAVILLE 5, FIZERAM HOJE 08/03/2023 ESTE SERVIÇO PORCO E ESTA TUDO SANEADO? POIS PODEM TER CERTEZA QUE A ANULAÇÃO DO CONTRATO DE CONCESSÃO É IRREVERSÍVEL E SERÃO REALIZADOS A AUDITORIA REAL E PROFISSIONAL DOS 22 ANOS PASSADOS SEM ANISTIA"*

*"No referido Memorando Nº 941 datado de 07/03/2023 assinado eletronicamente pelo Sr. João José dos Santos da Secretaria de Obras relatou na sua conclusão que não foi identificada nenhuma ação/omissão que configure descumprimento ao Contrato de Concessão de Direito Real de Uso do Bem Público. Então, agora eu vou apresentar a minha vistoria fotográfica para contestar o Relatório Secretário Sr. João José dos Santos e apresentar PROVAS CABAIS QUE EXISTE AÇÃO/OMISSÃO QUE CONFIGURA*





**PREFEITURA DE  
SANTANA DE PARNAÍBA**  
Estado de São Paulo

*DESCUMPRIMENTO AO CONTRATO DE CONCESSÃO DE  
DIREITO REAL DE USO DO BEM PÚBLICO."*

E por fim, em 09/03/2023, foi protocolado o último requerimento, nos seguintes termos:

**Processo Sisgep nº230309012489700**

*"Diante das dissimulações que são realizadas pela Máfia de moradores da Autogestão no Loteamento Alphaville Residencial de RUAS E ESPAÇOS PÚBLICOS, neste documento apresento a GRAVIDADE DA INSALUBRIDADE do imóvel vizinho ao meu na Alameda das Artemisias nº 39 de propriedade da PRESIDENTE VITALÍCIA DA SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 5 "SEM FINS LUCRATIVOS" THEREZA MARIA C. GARCEZ (GESTÃO 2.016/17) no qual convivo há 19 anos com total abandono, chuva de fezes de morcego que habitam o telhado deste imóvel e enxames de mosquitos com perigo total de criadouro de DENGUE, CHIKUNGUNYA E ZÍKA VIRUS"*

É a síntese do necessário.

## **II – FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

O instituto da Concessão de direito real de uso, previsto tanto no âmbito administrativo, quanto no Código Civil, é assim conceituado pelo saudoso professor Hely Lopes Meirelles:

*"Concessão de direito real de uso é o contrato pelo qual a Administração transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, como direito real resolúvel, para que dele se utilize para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social."<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. Direito administrativo brasileiro. 26 ed., Atualizada, São Paulo, Malheiros, 2001, p. 485/490.



**PREFEITURA DE  
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

Nesta modalidade de concessão, é importante ressaltar que os objetivos do instituto é atender fins específicos, através de atividades que estejam voltadas para o interesse social em áreas urbanas, entre eles, urbanização, cultivo de terra, industrialização, seja contratada gratuitamente ou onerosamente, por instrumento público ou particular, ou por simples termo administrativo.

Em relação à natureza jurídica, o tema é incontroverso e não há divergência na doutrina, as finalidades da concessão de direito real de uso, são expressamente previstos em lei.

O legítimo fundamento para que uma concessão seja realizada é o benefício social.

Ademais, a doutrina majoritária atribui a esse instituto a característica de direito real resolúvel, ou seja, o concessionário para ser beneficiado, fica sujeito à condição resolutiva da destinação à finalidade pública.

Por sua vez, a Lei Municipal nº 2071/98 estabelece, em seu art. 3º e 4º, as finalidades da concessão de direito real de uso, prevendo o seguinte:

*"Art. 3º A concessão de direito real de uso de que trata esta Lei visa a fomentar a participação da comunidade na gestão de negócios públicos de seu peculiar interesse, tais como segurança, lazer e limpeza pública, bem como a propiciar, à municipalidade, economia nos gastos com a conservação e administração de tais áreas.*

*Art. 4º Os bens cujos direito real de uso for concedido deverão atender aos fins a seguir especificados, sob pena de a concessão ser extinta:*

*I - Portarias - monitorar a entrada de pessoas no loteamento, garantindo a segurança da população em geral e dos moradores;*

*II - Administração - abrigar o aparato burocrático da concessionária destinado a organizar a gestão das áreas públicas do loteamento e do pessoal envolvido nessa atividade;*

*III - Áreas de Lazer - propiciar o divertimento da comunidade residente no condomínio, bem como de seus convivas, com observância do princípio da impessoalidade, sendo terminantemente vedadas, sob pena de extinção da outorga, quaisquer formas de*



**PREFEITURA DE  
SANTANA DE PARNAÍBA**  
Estado de São Paulo

*discriminação em virtude de raça, sexo, idade, religião e condição social."*

Por seu turno, o Art. 12, da supracitada Lei Municipal, estabelece as obrigações dos concessionários:

*"Art. 12 - Caberá ao concessionário:*

- I - manter e conservar os bens concedidos;*
- II - atender às finalidades estabelecidas no contrato para cada bem concedido;*
- III - manter pessoal para a implementação das atividades relacionadas ao contrato de concessão;*
- IV - submeter à fiscalização do poder concedente;*
- V - erigir ou manter o muro externo de proteção das áreas concedidas."*

Já o Contrato de Concessão de Uso firmado entre o Município e a SAR 5, prevê em sua Cláusula V, o que segue:

**CLÁUSULA QUINTA**

A "CONCESSIONÁRIA", para os efeitos do art. 12, incisos I a V, da Lei nº 201, de 06 de março de 1998, obriga-se, sob sua integral responsabilidade e, se necessária, prévias autorizações da "PREFEITURA", a:

- a) manter e conservar os bens concedidos, realizando as benfeitorias, que se fizerem necessárias, as quais, sejam de que tipo for, ficam incorporadas às áreas objeto do pacto;
- b) atender às finalidades estabelecidas no contrato para cada bem concedido;
- c) manter pessoal para a implementação das atividades relacionadas ao contrato de concessão, inclusive ajardinamento;
- d) submeter-se à fiscalização da PREFEITURA;
- e) erigir ou manter o muro externo de proteção das áreas concedidas, na forma da legislação municipal vigente e, se necessário, com prévia autorização da PREFEITURA;
- f) manter o pavimento das vias de circulação, inclusive quanto às guias, sarjetas e bocas de lobo, reconstruindo-as quando necessário.

Portanto, conforme já destacado no relatório deste parecer jurídico, a Secretária Municipal de Obras, através da vistoria "in loco" e do relatório fotográfico (fls. 132-151), informou que "a Administração da Sociedade vem realizando as manutenções necessárias e conservação dos bens que foram incorporados ao pacto entre



**PREFEITURA DE  
SANTANA DE PARNAÍBA**  
Estado de São Paulo

as partes, não configurando descumprimento à alínea "a" e "f" da Cláusula Quinta do Referido Termo.

No tocante às demais alíneas não fora constatada nenhuma ação que vá contra as obrigações adquiridas por meio do Pacto. Logo, esta Secretaria Municipal de Obras, dentro de sua competência legal, por meio do Depto. de Fiscalização de Obras conclui que não foi identificada nenhuma ação/omissão que configure descumprimento ao Contrato de Concessão de Direito Real de Uso do Bem Público.

Desse modo, não vislumbramos ilegalidades ou irregularidades contratuais que possam acarretar a "anulação" da concessão de direito real de uso, posto que a Cláusula VIII do Contrato de Concessão de Uso estabelece que a extinção só ocorrerá caso a concessionária dê aos bens destinação diversa do estabelecido, o que não ocorreu no presente caso.

Ademais, anulação depende de vício formal no pacto, o que não se observa, posto que o pacto foi lavrado por autoridade competente, com motivação, objeto, forma e finalidade adequadas

Portanto, o indeferimento do requerimento formulado no presente Processo Administrativo é a medida que se impõe.

E por fim, em relação aos relatos de suposto terrorismo e perseguição, entre outros, informamos não ser da competência do Município investigar ou proferir manifestação nesse sentido, sendo atribuição da Polícia Civil e/ou do Ministério Público apurar eventuais ilícitos criminais.

### **III – CONCLUSÃO**

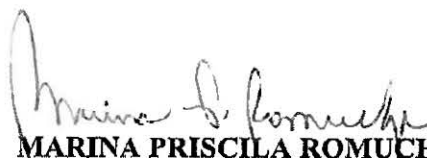
Por todo o exposto, opinamos pelo indeferimento do requerimento formulado pelo Sr. Roberto Luchini Olivi, solicitando a anulação da Concessão de Direito Real de Uso firmado entre o Município de Santana de Parnaíba e a Sociedade Alphaville Residencial 5.


Não obstante, como se trata do mesmo requerimento e foram abertos três processos administrativos Sisgep de nº 230308012440600, 230309012489700, 230209011376700 e 230308012400100, recomenda-se a junção dos referidos expedientes.



**PREFEITURA DE  
SANTANA DE PARNAÍBA**  
Estado de São Paulo

É o nosso Parecer Jurídico.

  
**MARINA PRISCILA ROMUCHGE**  
Procuradora Municipal  
OAB/SP n.º 302.671

  
**BRUNO FILIPE MORAES LOBO**  
Assistente Técnico Jurídico  
Matrícula n.º 40165

Ratifico o Parecer Jurídico – DCC nº 155 /2023, o qual acolho em seu inteiro teor, encaminhando-o para conhecimento e providências cabíveis.

  
**MAURICIO SCHAUN JALIL**  
**Diretor do Departamento Consultivo-Contencioso - Em exercício.**