



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Diretoria de Assuntos Legislativos

Mensagem nº 103/25

Proc. nº 00054730/2025-28

Senhor Presidente

Com os nossos cordiais cumprimentos, comunicamos a V.Exa. a oposição de Veto Total ao Projeto de Lei Complementar nº 40/25, de autoria do nobre Vereador Marcos Vinicius Cocão, encaminhado para sanção pelo Autógrafo nº 6103, que altera dispositivo da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, alterada pela Lei Complementar nº 1057, de 7 de julho de 2022, que disciplina o ordenamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de São Vicente e dá outras providências.

Primeiramente, enaltecemos as nobres razões que lastreiam a propositura, entretanto lamentamos constatar que estamos impossibilitados de dar prosseguimento à matéria de acordo com a Secretaria de Assuntos Jurídicos - SEJUR.

Isso porque, segundo a Respeitável Secretaria, o Projeto de Lei Complementar em questão, compromete a regular arrecadação fiscal do Município ao incluir mais dois itens no rol de documentos necessários da LUOS.

Com o devido respeito aos Edis, o que se constata é que o presente Projeto de Lei Complementar sucumbe mediante a contrariedade ao interesse público do Município.

Assim, apesar de louvável a iniciativa do nobre Vereador Marcos Vinicius Cocão, apomos Veto Total ao Projeto de Lei Complementar em tela pelos motivos explanados na manifestação da Secretaria de Assuntos Jurídicos - SEJUR (cópia em anexo).

Temos certeza de que o ilustre Autor da propositura e os demais Srs. Vereadores entenderão os motivos expostos tornando esse Projeto de Lei Complementar contrário aos interesses do Município e desta forma, impedindo a sua sanção.

Ao ensejo, renovamos a V.Exa. os protestos de elevada estima e distinta consideração.

KAYO AMADO
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.

Vereador Wagner Santos Pinheiro

DD. Presidente da Câmara Municipal

São Vicente – SP



Documento assinado eletronicamente por **Kayo Felype Nachtajler Amado, Prefeito Municipal**, em 29/12/2025, às 15:59, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/baixadasantista/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1458492** e o código CRC **AA9B86DD**.

Referência: Processo nº 3551009.401.00054730/2025-28

SEI nº 1458492



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Gabinete da Secretaria de Assuntos Jurídicos

PARECER

Ao Sr Secretário dos Assuntos Jurídicos

O veto é imperioso.

Isto porque o projeto visa a, de forma contrária aos interesses/finalidades fiscais do Município e em desconformidade com o ordenamento jurídico, *ampliar* o rol de documentos *suficientes* – embora nomeados “*necessários*” – à realização de parcelamento do solo, desdobro unificação etc..

De fato, a atual redação do Parágrafo único do Art. 43 da LUOS (LCM 987) preconiza que para fins de “*parcelamento de solo, desmembramento, desdobro, unificação ou remanejamento de lote*” impõe-se a apresentação da **matrícula** ou da **transcrição imobiliária**, de modo que o projeto pretende acrescentar ao rol de documentos “necessários” (leia-se: *suficientes*) o “*contrato particular de compra e venda ou contrato particular de cessão de direitos*”.

Ocorre que, como já salientado em *inúmeras* oportunidades em razão do caráter consolidado desse entendimento, o fenômeno *propriedade privada* se relaciona, do ponto de vista da Administração Municipal, precipuamente com sua atividade fiscal (da qual inscrições cadastrais e lançamentos de tributos são meios de realização).

Em razão disso, não se tolera qualquer forma de divisão ou unificação de lotes sem devida comprovação da **propriedade**, caso contrário se configuraria a seguinte situação exemplificativa: perante o Registro de Imóveis um imóvel permaneceria único, porém dividido em duas porções distinta e independentemente tributáveis perante este Fisco Municipal – o contrário também

restaria possível, ou seja, imóveis diversos perante o RI, mas unificados perante esta Administração.

Os procedimentos de desdobro, unificação etc., assim como as alterações cadastrais deles resultantes e, especialmente, os **lançamentos tributários** decorrentes dessas inscrições cadastrais, devem retratar o real cenário **fático-jurídico** pertinente – *fático*, pois deve se ater aos *atos*, e *jurídico*, pois deve contemplar os elementos da *relação jurídica* de fundo, estabelecida em lei e com reflexos no campo de atuação do Poder Público como, por exemplo, posse ou propriedade para efeito de incidência de IPTU; ademais, **no caso de excussão do bem, impõe-se a coincidência entre o titular constante do Registro Imobiliário e dos cadastros fiscais municipais.**

Ressalte-se, por oportuno, que a definição jurídica de loteamento consta na Lei Federal n.º 6.766/79, cujo Art. 18 impõe que “aprovado o projeto de loteamento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário”; o desdobro é a divisão de um lote em outros tantos; o desmembramento refere divisão de lotes em lotes menores ou de gleba em lotes (Lei n.º 6.766/79, Art. 2º, §2º) – tudo com registro no CRI.

Destarte, tanto o loteamento quanto o desdobro e a unificação, em verdade, referem-se ao modo como o ordenamento jurídico encara aquela parcela de terra – aliás, loteamento, desmembramento, desdobro e unificação referem verdadeiras *ficções jurídicas* (ou *verdades jurídicas*), pois a terra é *una*, mas *considerada* em parcelas distintas pela lei.

Daí se conclui que loteamento, desmembramento, desdobro e unificação visam à alteração dessa *verdade jurídica*, ou seja, visam a transformar o modo como a Administração encara tais áreas de terra – uma parcela passa a ser vista como várias, ou várias passam a ser vista como uma única.

Ora, se o desdobro etc. visa à alteração da *ficção/verdade jurídica* “parcela individualizada de terra (lote)”, *ficção/verdade jurídica* revelada na matrícula imobiliária desta parcela (a partir do loteamento ou do desmembramento), então **o desdobro (ou a unificação) somente existirá de forma regular e com os devidos efeitos jurídicos caso passível de registro imobiliário – é**

dizer: o mero desdobro perante o fisco municipal não alterará, efetivamente, os aspectos jurídicos no imóvel perante o RI.

Ocorre que somente os **proprietários** – ou seja, figurantes na matrícula imobiliária do imóvel – se revestem, em regra, de legitimidade para postular o desdobro da matrícula. E por **proprietário** entende-se **exclusivamente** os assim figurantes perante o Registro Imobiliário, conforme disposto no Art. 1.245 do Código Civil (“*quem não registra, não é dono*” – “princípio da transmissão mediante registro”).

Logo, **somente mediante apresentação da matrícula imobiliária/transcrição** atualizada está o Município autorizado a desdobrar ou unificar lotes.

Enfim, reitere-se, o **veto é de rigor**.

São Vicente, na data da assinatura digital.

Isabella Cardoso Adegas
Procuradora Geral



Documento assinado eletronicamente por **Isabella Cardoso Adegas, Procurador Geral do Município**, em 19/12/2025, às 10:22, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/baixadasantista/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1449068** e o código CRC **B284C6E1**.