

À MUNICIPALIDADE DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Kátia C. O. Longobardi Arena
Aux. Administrativo
Pref. Mun. Suzano
27/10/2022
Branca

HLMM - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, com sede na Av. Dr Assis Ribeiro, 10.170 - Sala 5 - Vila Jacuí, CEP: 03827-001 - São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 07.129.057/0001-34, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, vem mui respeitosamente à presença dessa municipalidade pedir vênia para expor e requerer o quanto segue:

Inicialmente cumpre destacar que esta peticionária, em Dezembro de 2020 adquiriu imóvel consistente em parte das matrículas 1.137, 37.182 e 51.957, todas constantes do livro 2, do CRI desta Comarca, para tanto, em caráter antecedente requereu certidão de diretrizes, que foi expedida sob o nº 275.2020, a qual admite a implantação de edificação destinada a atividade "Supermercado" classificada como Comércio Varejista (Cm-3).

Foi então protocolado no dia 30/12/2020 pedido de remembramento e posterior desmembramento em lotes de referidas matrículas com doação de área à municipalidade, sendo certo que foi expedido "comunique-se" determinando a retificação da matrícula 1.137, eis que a mesma possuía descrição considerada precária.

Ocorre entretanto, que para a retificação da matrícula, foi necessário realizar-se a composição do mosaico das matrículas confrontantes e descrições, sendo certo que foi necessário a obtenção das matrículas e transcrições de todos os pretensos confrontantes, o que levou a pesquisas verbais junto ao cartório para que se obtivesse o patrimônio imobiliários das seguintes pessoas: Meyer Yhouda Nigre/Nigri, Marco Nigre/Nigri, Cerâmica São Caetano S/A, Joseph Nigre/Nigri, Alberto Nigre/Nigri, Adelia Nigre/Nigri, Indústria de



Cerâmica Suzano S/A, Fábio de Mello, Labib Caran, Jamila Selin Nigre, Alegria Zeitune Nigre, Chaffi Coran Mercedes Bazzetti, Cerâmica Porcelite S/A, Mario Amaral, Moyses Caran, Mineração Mateus Leme LTDA, Sigueru Miya, Raymundo das Neves, todos confrontantes ou citados nas matrícula a ser retificada.

Após conhecimento de todos os confrontantes, foi lavrada a planta integral do imóvel com inclusão de todos os coproprietários, cujos contatos foram extremamente difíceis, sendo eles: JY Empreendimento, MASI Participações e Marcia Adm. e Participações, empresas pertencentes a **Meyer Nigri** e **Joseph Yhouda Nigri**, respectivamente, fundador e diretor executivo da **Tecnisa**. RONE Participações Ltda e Satélite Participações Ltda, empresas pertencentes a **João José Carrilo Canhadas** e **Nathalie Hamid Antoun**, respectivamente, dono do grupo **Rossi Supermercados** e dona do grupo **Satélite Participações**.

Após todas as providências acima, foi realizado o protocolo do procedimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Suzano em 14/05/2021 sob o número 219865, sendo que este prestou nota de devolução após 30 dias sob o fundamento de que no memorial descritivo deveria ser refeito e que deveriam constar nas plantas todos os confrontantes, mesmo que minoritários, sendo necessário ainda a “inclusão na planta dos Senhores Martha Hanayo Cavalheiro Ueda Gusmão e João Gusmão dos Santos”.

Foi realizada a retificação do memorial descritivo e da planta, o que demandou nova assinatura e reconhecimento de firmas de todos as pessoas mencionadas, bem como foi incluído o pedido de expedição de edital, eis que os Senhores Martha Hanayo Cavalheiro Ueda Gusmão e João Gusmão dos Santos são pessoas ausentes do País, não havendo notícias sobre seus paraderos.

Foi realizado o segundo protocolo em 25/11/2021 sob o nº 223757, sendo o procedimento acompanhado semanalmente junto ao escrivão responsável, Sr. Júlyo, de modo que recebemos notícias de que a notificação do Cartório chegou à Prefeitura para manifestação em 17/12/2021, sendo que o prazo para resposta desta esgotou-se sem manifestação.

O Cartório foi questionado quanto à possibilidade de registro sem a Manifestação expressa da Prefeitura, sendo que a resposta foi no



sentido de que o Tabelião responsável não procede nestes casos sem concordância expressa da Municipalidade.

Ato contínuo foi realizada diligência junto a esta Municipalidade, a fim de que o procedimento se desse no menor prazo possível.

Após finalmente obtermos a resposta formal desta Municipalidade, foi expedido edital para os Srs. Martha Hanayo Cavalheiro Ueda Gusmão e João Gusmão dos Santos até o dia 13 de abril de 2022, sendo que no dia 24 de Abril foi registrada a retificação na matrícula do imóvel, que segue em anexo, tendo a mesma sido também protocolada no procedimento.

Nesse sentido, foi requerido e deferido alvará de projeto de demolição, no tocante ao telhado do edifício que estava em ruínas, sendo certo que foi realizada a instalação do telhado definitivo do empreendimento, processo 6543.2021.

Em 23/03/2022 foi requerido Análise de Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV), onde entendeu a Gestão Urbana estar o empreendimento desobrigado da apresentação de referido estudo em virtude do disposto no art. 10 da LC 366/21.

Ocorre que, como demonstrado, as adequações e obras para o empreendimento se deram em data bastante anterior à edição de referido ato normativo, sendo certo que de acordo com o plano diretor do município e a LC 340/19, o Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) são obrigatórios.

Ademais, é certo que a lei não retroage no tempo, em especial todas aquelas com cunho tributário, por força do princípio da irretroatividade tributária prevista no art 150 da Constituição Federal que dispõe:

"Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios: (...) III - cobrar tributos: a) em relação a fatos geradores ocorridos antes do início da vigência da lei que os houver instituído ou aumentado;"



Vale colacionar ainda o que determina o Art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, segundo o qual o tempo rege o ato, ou seja, a norma vigente ao momento do fazimento do ato jurídico é a que eternamente regerá seus percalços:

“Art. 6º A Lei em vigor terá efeito imediato e geral, **respeitados o ato jurídico perfeito**, o direito adquirido e a coisa julgada. (Redação dada pela Lei nº 3.238, de 1957)

§ 1º **Reputa-se ato jurídico perfeito o já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou.**”

Desta forma, levando-se em conta que os requerimentos, certidões e alvarás expedidos anteriores à edição da LC 366, requer que o presente processado seja regido exclusivamente pelo plano diretor municipal e LC 340/19, em homenagem ao princípio da irretroatividade da lei tributária, bem como em relação ao princípio *tempus regit actum*.

Termos em que,
Pede Deferimento

Mogi das Cruzes/SP, 24 de abril de 2022.


HLMM - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA