# MENSAGEM Nº 237/2019

**Ref.**: Projeto de Lei
**Assunto**: Autoriza a permutar área imobiliária do Município de São Bento do Sul.

Excelentíssimos Senhores Vereadores.

Cumprimentando-os cordialmente, apresento este Projeto de Lei que visa a obtenção de autorização legislativa para permutar área imobiliária pertencente ao Município de São Bento do Sul.

A proposta cinge-se na permuta de parte ideal do imóvel matriculado sob nº 06.779 – área de 386,00 m² + área de 820,21 m² = 1.206,21 m² –, de propriedade do Sr. Mario José Veiga, com uma parte ideal – área de1.387,00 m² – do imóvel matriculado sob nº 34.557, de propriedade do Município de São Bento do Sul.

Antes de tratar sobre o Projeto de Lei em si, torna-se importante contextualizar as razões que operam a necessidade da referida permuta.

Inicialmente, destaca-se que o Decreto Municipal nº 1.284, de 05 de novembro de 2012, declarou de utilidade pública algumas áreas do Município, dentre elas, duas partes de uma propriedade do Sr. Mario José Veiga, justamente as áreas de 386,00 m² e 820,00 m², que pertencem a uma área maior, matriculada sob o nº 6.799 do Registro de Imóveis.

As áreas foram assim declaradas para fins de desapropriação e abertura de vias públicas e execução de planos de urbanização, nos termos do art. 2º daquele Decreto.

No ano de 2013, a Câmara de Vereadores autorizou o Exmo. Prefeito, Sr. Fernando Tureck, por meio da Lei nº 3302/2013, a indenizar o munícipe Sr. Mario José Veiga pela desapropriação daquelas duas áreas:

> *"I - Uma área com 386,00m² (trezentos e oitenta e seis metros quadrados), parte de uma área maior de 2.993,04m² (dois mil, novecentos e noventa e três metros e quatro decímetros quadrados), matriculada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bento do Sul, sob nº 6.799, Registro Geral, Livro nº 2, com confrontações conforme Decreto de Desapropriação nº **1284**, de 05 de novembro de 2012;*
>
> *II - Uma área de 820,21m² (oitocentos e vinte metros e vinte e um decímetros quadrados), parte de uma área maior de 2.993,04m² (dois mil, novecentos e noventa e três metros e quadrados e quatro decímetros quadrados), já utilizada como servidão de passagem, matriculada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bento do Sul, sob nº 6.799, Registro Geral, Livro nº 2, com*

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO BENTO DO SUL
Recebemos: 23/01/19
Horas: 14:22
Visto:

*confrontações conforme Decreto de Desapropriação nº **1284**, de 05 de novembro de 2012."*

À época, em que pese os valores de mercado atribuídos aos imóveis, o munícipe, após acordo administrativo, aceitou receber do Município o preço de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), valor este que deveria ser pago diretamente à Caixa Econômica Federal para quitação de alienação fiduciária pendente.

Todavia, o Município não promoveu o pagamento, estando em débito com o munícipe, mas desde àquela época tomou posse na área desapropriada.

Em 24 de fevereiro de 2016 o munícipe requereu administrativamente nova avaliação dos seus imóveis, por meio do Processo Administrativo nº 1263/2016, sem ter obtido resposta. No ano de 2017 sobreveio novo requerimento, agora para pagamento dos valores corrigidos, mencionando a possibilidade de permuta por imóvel de mesmo valor (vide Processo Administrativo nº 774/2017).

De acordo com a Lei Orgânica Municipal é possível a aquisição de imóvel através de permuta, na redação do artigo 65, inciso I, quando diz:

***Art. 65** A aquisição de imóvel, sempre dependente de autorização legislativa, atenderá ao Seguinte:*

*I – será precedida de avaliação de ambos os imóveis na hipótese de permuta;*

A aquisição de imóvel pelo Município também deve ser precedida de autorização legislativa (art. 17, VIII da Lei Orgânica[1]). Portanto, sendo a desapropriação uma forma de aquisição originária, a indenização pela desapropriação pode se dar através de permuta, desde que atendidos os seus requisitos.

Importante salientar que todo o procedimento está sendo calcado em avaliações mercadológicas realizadas por avaliador oficial do Município, sendo que embora já exista previsão legal[2] autorizando o Município a realizar o pagamento para o munícipe, diante da inércia do próprio Município em realizar o pagamento e passado largo lapso temporal entre o não pagamento e a nova solicitação do contribuinte, deve a administração rever seu ato a fim de não haver locupletamento indevido do próprio Município, além de evitar uma demanda judicial movida pelo interessado que poderia ser mais onerosa para os cofres públicos do que a aquisição pelo valor imobiliário atual.

Como exemplo recente, pode-se mencionar o processo judicial nº 0000562-69.2012.8.24.0058, no qual para desapropriar uma área o Município prestaria um serviço de terraplanagem como permuta, avaliado em R$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) à época, mas que, diante da sua inércia, depois de mais de quinze anos do ato expropriatório veio a ser condenado ao pagamento de valores que, com a inclusão dos

1 **Art. 17** Compete à Câmara Municipal, com a sanção do refeito, dispor sobre todas as matérias de competência do Município, e especialmente; (...) VIII – autorizar a aquisição ou alienação de bens imóveis.
Lei Municipal nº 3.302/2013.



Rua Jorge Lacerda, 75 - Centro 89.280-902 São Bento do Sul - SC www.saobentodosul.sc.gov.br
Fone: (47) 3631-6000 / e-mail: prefeitura@saobentodosul.sc.gov.br

juros compensatórios e correção monetária, atinge um acréscimo de no mínimo 7.000%. A decisão transitou em julgado em 29 de Julho de 2016 e o Município terá que desembolsar àquele munícipe um valor muito superior aos doze mil reais acordados em época pretérita.

O Tribunal de Justiça Catarinense emitiu a seguinte ementa sobre o processo mencionado:

> APELAÇÃO E REEXAME NECESSÁRIO. ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. PRELIMINAR DE SUSPEIÇÃO DO PERITO. SUPOSTA AMIZADE ENTRE ELE E O PROCURADOR DOS APELADOS. ANTIGA SOCIEDADE EMPRESARIAL COMPOSTA POR ELES (NÃO MAIS EXISTENTE). FATO QUE, ISOLADO, NÃO TEM O CONDÃO DE INVALIDAR A PERÍCIA. AUSÊNCIA, ADEMAIS, DE QUALQUER ELEMENTO TÉCNICO QUE DESABONE O LAUDO. TESE AFASTADA. MÉRITO. **OCUPAÇÃO, PELO MUNICÍPIO, DE PARTE DO TERRENO DOS RECORRIDOS**. ALEGADA EXISTÊNCIA DE CONTRATO DE PERMUTA ENTRE A ÁREA E SERVIÇOS DE TERRAPLANAGEM. INEXISTÊNCIA, CONTUDO, DE PROVA SOBRE A AVENÇA. **EXPROPRIAÇÃO CARACTERIZADA. INDENIZAÇÃO DEVIDA**. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJSC. 0000562-69.2012.8.24.0058. Relator: Des. Ricardo Roesler. Julgamento: 09/06/2016)

A realização da aquisição pelo valor imobiliário atual não gera enriquecimento ilícito do munícipe, bem como não expõe os cofres públicos a uma possível condenação judicial em valores como os do exemplo citado acima, uma vez que tanto o acordo administrativo de 2013 como a aquisição ora em voga determinam o valor dos imóveis através de pareceres técnicos e mercadológicos, sendo que caso o Município realize a permuta ou o pagamento, evita uma demanda judicial que poderia causar maiores ônus para o Município, assim como a resolução pela via administrativa permite um processo menos traumático, mas sem se afastar dos critérios técnicos para justificar os valores agora estabelecidos.

Colhe-se do Parecer nº 297/2017, emitido pela Procuradoria da Prefeitura Municipal, o entendimento do STJ, que não discente, quando julgou que "*É da jurisprudência assentada nesta Corte Superior que a indenização cabível ao expropriado deve refletir o valor atual do bem objeto da desapropriação, incluindo no cálculo a valorização natural decorrente da evolução do mercado, a teor do art. 12, § 2o. da LC 76/93.* (...)[3]".

Portanto, seria inequívoco afirmar que numa eventual ação judicial o Município seria condenado ao pagamento dos valores corrigidos (após avaliação contemporânea) e com incidência dos mencionados juros desde a posse na área.

Quanto aos valores, o art. 5º da Constituição Federal, em seu inciso XXIV estabelece que: "***XXIV*** *– a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por*

3 (...) Precedentes: AgRg no AI 1.416.542/PI, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, DJU 27/08/2012; REsp. 1.176.636/GO, Rel. Min. ELIANA CALMON, DJe 17/08/2010; AgRg no AgRg no Resp. 1.195.011/PR, Rel. Min. HUMBERTO MARTINS, Dje 14/02/2011; Resp. 1.167.783/RS, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, DJe 03/02/2011; EDcl no REsp. 1.036.289/PA, Rel. Min. FRANCISCO FALCÃO, DJe 29/05/2012; **Colhido em: STJ, 1ª Turma, Edcl no AgRg nos Edcl no REsp 1320202/RO – 16/10/2012.**

**Prefeitura de São Bento do Sul**
**Estado de Santa Catarina**

*necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social,* ***mediante justa e prévia indenização*** *em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição*"; de modo que a jurisprudência atual do STJ e do TJSC entende como correta a utilização da avaliação contemporânea como justa.

No caso da presente permuta, na documentação existe Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, realizado pelo avaliador oficial do Município, sobre uma área de propriedade do Município de São Bento do Sul, matriculada sob o nº 34.557 do CRI, parte de uma área maior, com 1.387,00m², avaliado em R$ 124.800,00 (cento e vinte e quatro mil e oitocentos reais), acompanhado de descrição e fotos do local. Este é o imóvel oferecido ao munícipe para permuta.

Consta ainda a avaliação atual das duas áreas desapropriadas do munícipe em 2012, matriculadas sob o nº 06.779 do CRI, partes de uma área maior, uma com 820,21m², avaliada em R$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais); e outra com 386,00m², avaliada em R$ 80.000,00 (oitenta mil reais), totalizando R$ 128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais).

A Secretaria Municipal de Finanças emitiu parecer em que relata inexistir orçamento para a aquisição da área na forma de indenização pecuniária ao munícipe, de modo que a opção pela permuta seria a que melhor protegeria a saúde financeira do Município e o interesse público.

Frisa-se que o munícipe aceitará receber pela área desapropriada o valor de R$ 124.800,00 (cento e vinte e quatro mil e oitocentos reais) justamente para igualar o valor dos imóveis permutados, o que anuncia positivamente um benefício ao Município, bem como o próprio munícipe quitará integralmente o débito ainda pendente junto a Caixa Econômica Federal referente à alienação, a fim de que ambas as áreas estejam livres e desembaraçadas.

Salienta-se que a área oferecida em permuta pelo Município caracteriza-se como "área comunitária", conforme AV-1 da Matrícula nº 34.557, considerando-se a área como 'afetada'. Por essa razão e para que seja possível a permuta, deverá ocorrer a desafetação da área comunitária, com a devida compensação em outra área nas proximidades e com destinação semelhante, atendendo ao interesse público.

Certos do apoio dos Nobres Edis, solicitamos a aprovação deste projeto de lei.

São Bento do Sul, 14 de janeiro de 2019.

**MAGNO BOLLMANN**
Prefeito Municipal

# PROJETO DE LEI Nº 237, DE 14 DE JANEIRO DE 2019.

AUTORIZA PERMUTAR ÁREAS DE TERRA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL

Faz saber que a Câmara Municipal aprova a seguinte Lei:

**Art. 1º** O Poder Executivo fica autorizado a efetuar a permuta de áreas de terra entre o Município de São Bento do Sul e os munícipes Mario José da Veiga, inscrito no CPF/MF sob nº 007.181.609-75 e portador do RG nº 3397517 SSP/SC, e Vanessa da Silva Granemann, portadora do RG nº 4.593.507-6 SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 061.706.279-05.

Parágrafo único. O Termo de Acordo firmado com os munícipes identificados no caput deste artigo consta no Anexo I, parte integrante desta Lei.

**Art. 2º** Os munícipes Mario José da Veiga e Vanessa da Silva Granemann entregam, mediante atos notariais e registrais próprios, as seguintes áreas de terra ao Município de São Bento do Sul:

I - uma área com 386,00 m² (trezentos e oitenta e seis metros quadrados) de propriedade de Mario José Veiga, parte de uma área maior de 2.993,04 m² (dois mil, novecentos e noventa e três metros e quatro decímetros quadrados), matriculada no Cartório de Registro de Imóveis sob **nº 6.799**, situado no final da Rua Paulo Tschoeke, lado esquerdo, confronta-se na frente com a Rua Paulo Tscheke, por 15,15m, fundos com imóvel de propriedade de Maicon Patric Machado e Implantec Incorporadora de Imóveis Ltda. por 23,25m, lado direito com imóvel de propriedade de Tereza Hermann por 20,92m, lado esquerdo com área remanescente por 20,27m, no bairro Mato Preto;

II - uma área com 820,21 m² (oitocentos e vinte metros e vinte e um decímetros quadrados) de propriedade de Mario José Veiga, parte de uma área maior de 2.993,04 m² (dois mil, novecentos e noventa e três metros e quatro decímetros quadrados), matriculada no Cartório de Registro de Imóveis sob **nº 6.799**, situado no final da Rua Paulo Tschoeke, lado esquerdo, confronta-se com a Rua Paulo Tschoeke, por 7,57 metros, fundos confronta-se com o imóvel de propriedade de Mario José Veiga matrícula nº 06.799, por 7,57 metros, lado direito, confronta-se com o imóvel de propriedade de Paulo Rodrigues, matrícula nº 21.244, por 112,77 metros, lado esquerdo, confronta-se com a área remanescente, matrícula nº 06.799, por 113,87 metros, bairro Mato Preto, neste Município.

Parágrafo único. As porções de área descritas nos incisos anteriores estão avaliadas, respectivamente, em R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) e R$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais).

**Art.3º** As áreas descritas nos incisos I e II do artigo 1º serão permutadas pela seguinte área de terra de propriedade do Município de São Bento do Sul:

I – uma,área de 1.387,00 m² (um mil, trezentos e oitenta e sete metros quadrados) de um terreno com 3.350,45 m² (três mil, trezentos e cinquenta metros e quarenta e cinco decímetros quadrados), sob matrícula nº 34.557 do Cartório de Registro de Imóveis, localizado na Zona Residencial 3 (ZR-3), na Rua Alcides Vidal Machado Teixeira, no bairro Mato Preto, nesta cidade.

Parágrafo único. A área de 1.387,00 m² (um mil, trezentos e oitenta e sete metros quadrados), descrita no inciso I, está avaliada em R$ 124.800,00 (cento e vinte e quatro mil e oitocentos reais).

**Art. 4º** As áreas permutadas serão desmembradas de acordo com as descrições nos artigos 2º e 3º, individualizando cada área, com os ônus suportado por cada um dos proprietários.

**Art. 5º** Para consolidar a permuta fica estabelecida a igualdade de valores entre as áreas permutadas, definidas em R$ 124.800,00 (cento e vinte e quatro mil e oitocentos reais), inexistindo qualquer compensação, indenização ou pagamento de eventual diferença por parte do Município de São Bento do Sul aos munícipes Mario José Veiga e Vanessa da Silva Granemann.

**Art. 6º** A permuta e a outorga definitiva da propriedade ficam condicionadas ainda à quitação integral dos gravames incidentes sobre a matrícula nº 06.799, que serão arcados exclusivamente pelos munícipes Mario José Veiga e Vanessa da Silva Granemann.

**Art. 7º** Fica desafetada de sua finalidade a área de 1.387,00 m² (um mil, trezentos e oitenta e sete metros quadrados) de um terreno maior contendo 3.350,45 m² (três mil, trezentos e cinquenta metros e quarenta e cinco metros quadrados), sob matrícula nº 34.557 do Cartório de Registro de Imóveis, localizado na Zona Residencial 3 (ZR-3), na Rua Alcides Vidal Machado Teixeira, no bairro Mato Preto, nesta cidade.

Parágrafo único. O imóvel referido no caput deste artigo torna-se bem dominial e o Município poderá reabrir matrícula imobiliária junto ao Cartório de Registro de Imóveis e efetivar a permuta.

**Art. 8º** O Município de São Bento do Sul, a título de compensação, promoverá a afetação da seguinte área, identificada no mapa que consta no Anexo II, parte integrante desta Lei:

I – área de 1.300,00 m² (um mil e trezentos metros quadrados) de uma área maior de 44.710,00 m² (quarenta e quatro mil, setecentos e dez metros quadrados), da matrícula registrada no Cartório de Registro de Imóveis sob nº 41.313, com frente para a Rua Adélia Lili Schneider, no bairro Mato Preto, nesta cidade.

**Art. 9º** Fica revogada a Lei Municipal nº 3.302, de 16 de dezembro de 2013.

**Art. 10** As despesas decorrentes da presente Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 11** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Bento do Sul, 14 de janeiro de 2019.

**MAGNO BOLLMANN**
Prefeito Municipal