Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ nº 18.243.220/0001-01
Praça Dr. Fausto Monteiro, nº 54/347, centro – CEP 37130-031 – Alfenas (MG)
Fone: (0xx35) 3698-1300
E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.br

MENSAGEM Nº 039, de 12 de setembro de 2024.

Encaminha Projeto de Lei que altera a Lei Municipal nº 5.051, de 22 de setembro de 2021, que *"autoriza a desafetação, afetação, doação e alienação de áreas e dá outras providências"*, posteriormente alterada pela Lei Municipal nº 5.084, de 15 de dezembro de 2021, e pela Lei Municipal nº 5.266, de 21 de dezembro de 2023.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Encaminhamos a Vossa Excelência, para apreciação dessa digna Casa Legislativa, Projeto de Lei que visa alterar a Lei Municipal nº 5.051, de 22 de setembro de 2021, que *"autoriza a desafetação, afetação, doação e alienação de áreas e dá outras providências"*, posteriormente alterada pela Lei Municipal nº 5.084, de 15 de dezembro de 2021, e pela Lei Municipal nº 5.266, de 21 de dezembro de 2023.

Como é do conhecimento dos membros desta Casa, o Município de Alfenas, através da Lei Municipal nº 5.051, de 2021, posteriormente alterada pela Lei Municipal nº 5.084, de 2021, e pela Lei Municipal nº 5.266, de 2023, foi autorizado a promover a desafetação de uma área pública de **45.000,00 m²** localizada no Distrito Industrial, Alfenas/MG, cujas delimitações se encontram nos anexos da citada norma municipal.

Em compensação à referida desafetação, foi autorizada, na mesma norma, a afetação de uma área com os mesmos **45.000,00 m²**, situada na estrada do Cascalho, Alfenas/MG, na divisa com a Estação de Tratamento de Esgoto, onde funcionava o antigo "lixão municipal", já desativado, pertencente a uma área maior, de 6,05,01 ha, de um imóvel denominado "Fazenda Santo Antônio", objeto de desapropriação indireta por parte da Municipalidade.

Da totalidade da área desafetada no Distrito Industrial, houve autorização legislativa para a doação de 25.000,00 m² à empresa Natus Farma Comércio de Medicamentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 08.698.543/0006-40, mediante contrapartida.

Os outros 20.000,00 m² da área desafetada no Distrito Industrial, localizados à Rua Ozório Padilha, esquina com a Estrada do Pântano, tiveram sua permuta autorizada originalmente pela Lei Municipal nº 5.121, de 16 de dezembro de 2021, com a empresa OCB - Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 20.611.027/0001-28, em troca do custeio parcial, até o montante correspondente a R$ 2.500.000, 00 (dois milhões e quinhentos mil reais), das obras de asfaltamento da rodovia Ottoni Ferreira Barbosa, que liga as cidades de Alfenas e Fama.

Posteriormente, através da Lei Municipal nº 5.221, de 19 de julho de 2023, a empresa originalmente beneficiária da permuta do citado imóvel de 20.000,00 m² foi substituída pela empresa Construtora Hiper Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 08.910.031/0001-91, haja vista ter

sido esta a responsável pelo efetivo asfaltamento parcial da rodovia Ottoni Ferreira Barbosa, em virtude da desistência da beneficiária inicial.

Ocorre que, ao tentar promover o registro da desafetação a afetação das áreas descritas nas Leis Municipais nº 5.051, de 2021, e nº 5.084, de 2021, para a posterior doação e permuta com as empresas supra citadas, o Poder Executivo foi surpreendido com a negativa do Cartório de Registro de Imóveis de Alfenas, sob o argumento de que não seria possível promover a afetação da área do antigo "lixão municipal", uma vez que a propriedade do respectivo imóvel ainda não havia sido formalmente transferida ao Município (apesar da Municipalidade se encontrar na posse do imóvel há décadas!).

Como dito alhures, a área onde funcionou o antigo lixão (localizada na estrada do Cascalho, Alfenas/MG, na divisa com a Estação de Tratamento de Esgoto, pertencente a uma área maior, de 6,05,01 ha, de um imóvel denominado "Fazenda Santo Antônio"), foi objeto de desapropriação indireta por parte da Municipalidade.

Os antigos proprietários do imóvel ajuizaram ação indenizatória em face do Município (processo nº 0044698-60.2010.8.13.0016), a qual foi julgada procedente, reconhecendo a desapropriação indireta por parte da Municipalidade e a condenando ao pagamento de indenização referente à própria desapropriação e à desvalorização da área remanescente do imóvel. Tal decisão transitou em julgado em 10/09/2013 (**cópias anexas**).

A partir daí, os antigos proprietários ajuizaram, em 2014, o cumprimento de sentença contra a Fazenda Pública Municipal (processo nº 0070877-89.2014.8.13.0016), objetivando receber o crédito do qual fazem *jus*. Após exaustivas discussões relacionadas ao cálculo do montante devido, a perícia judicial fixou, em 07/11/2016, o valor de **R$ 1.632.566,78** (um milhão, seiscentos e trinta e dois mil, quinhentos e sessenta e seis reais, setenta e oito centavos) como devido a título de indenização, já acrescido dos honorários devidos aos advogados dos Autores (**cópia do cálculo anexa**).

Tal montante ainda foi questionado pelo Município em sede recursal, mas acabou sendo mantido, sendo recentemente expedido o respectivo Ofício Precatório Nº 19439491 / 2024 - TJMG/SUPADM/DIRSEP/GESEG/COMEX - GOIÁS/OFÍCIO PRECATÓRIO, o qual foi recebido no TJMG em 26/06/2024 (**cópia do recibo anexa**).

O Poder Executivo, então, peticionou nos autos da ação indenizatória na tentativa de obter do Poder Judiciário decisão determinando a expedição de mandado de averbação/adjudicação da área desapropriada antes mesmo do pagamento da indenização devida aos antigos proprietários (a ser adimplida, conforme explicado, via precatório), porém não teve êxito, entendendo o Juízo que o registro da desapropriação junto ao CRI somente poderá ocorrer após o integral pagamento da indenização (**cópia anexa**). Pedimos licença para colacionar parte da referida decisão:

DECIDO.

De fato, houve a desapropriação indireta da área indicada.

Entretanto, não é possível, neste momento, a expedição do mandado de averbação/adjudicação, **posto que o Município, até o momento, não pagou a indenização**, o que é requisito para expedido do respectivo instrumento para registro da desapropriação (art. 29 do Decreto 3.365/1941).

Por oportuno, destaco que quando do registro, deverá ser feito o georreferenciamento da área pelo Município para possibilitar o registro, nos termos do artigo 176, §3º, da lei n. 6.015, de 1979.

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
JUSTIÇA ESTADUAL DE 1ª INSTÂNCIA
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ALFENAS-MG
Praça Dr. Emílio Silveira, n. 314, Centro, Alfenas - MG - CEP: 37130-000
AUTOS N. 0044698-60.2010.8.13.0016

Arquive-se o presente feito, com baixa, cabendo ao Município, após o pagamento da indenização, pugnar pela reativação do processo para expedição do respectivo instrumento para registro da área.

Intimem-se todos.

Alfenas, data da assinatura eletrônica.

FLÁVIO BRANQUINHO DA COSTA DIAS
Juiz de Direito - 2ª Vara Cível de Alfenas-MG

Diante dos fatos, o Município passou a se encontrar em um imbróglio, pois não conseguirá afetar a área do antigo lixão municipal tão cedo, haja vista que o pagamento da indenização aos antigos proprietários terá que obedecer, por imposição constitucional, a ordem cronológica dos precatórios inscritos junto ao TJMG, o que certamente levará anos para ser concretizado.

Mesmo que o Município quisesse antecipar o pagamento, estaria legalmente impedido, pois a ordem cronológica de precatórios deve ser respeitada, sob pena de infringência a expresso mandamento constitucional.

Sem a mencionada afetação, não conseguiria concluir a desafetação da área de 45.000,00 m² localizada no Distrito Industrial de Alfenas, ficando, por conseguinte, impossibilitado de concretizar a doação da área de 25.000,00 m² à empresa Natus Farma Comércio de

Medicamentos Ltda., como também a permuta da área de 20.000,00 m² com a empresa Construtora Hiper Ltda..

Tal impedimento comprometeria seriamente o fomento ao desenvolvimento econômico e empresarial em nossa cidade, haja vista que ambas as empresas pretendem ampliar suas instalações e atividades justamente nos terrenos dos quais são beneficiárias. A empresa Natus Farma, por exemplo, já protocolou junto à Municipalidade os projetos para e emissão do competente alvará de construção, o qual não pode, nas atuais condições, ser analisado e expedido pelo setor técnico da Prefeitura.

Considerando todo este cenário, o Município, juntamente com as empresas beneficiárias, buscou encontrar uma solução que viabilizasse a concretização da transferência dos imóveis localizados no Distrito Industrial.

Após meses de buscas, foi encontrada uma área de mata nativa de 05,00,00 ha (50.000,00 m²), situada neste Município de Alfenas, no lugar denominado *"Pousada do Lobo"*, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Alfenas sob a Matrícula nº 69.638, a qual foi adquirida pela Construtora Hiper Ltda., que doará a referida área ao Município, a fim de também ser afetada e, desta forma, possibilitar, como adicional de compensação ambiental, a imediata desafetação da área de 45.000,00 m² localizada no Distrito Industrial.

Ressalte-se que a intenção do Município não é substituir a afetação da área do antigo lixão (6,05,01 ha ou 60.501,00 m²) por esta nova área de 5,00,00 ha situada no local chamada "Pinhal", mas sim acrescentar esta última área como compensação ambiental da desafetação dos 45.000,00 m² de área no Distrito Industrial.

Sendo assim, a desafetação dos 45.000,00 m² no Distrito Industrial será compensada com a afetação de mais de 11,00,00 ha (ou 110.000,00 m²), ampliando consideravelmente o benefício ambiental de tal medida.

O objeto da presente proposição é, justamente, a alteração do art. 1º da Lei Municipal nº 5.051, de 2021, vinculando a desafetação imediata dos 45.000,00 m² de área no Distrito Industrial à afetação, também imediata, somente da área 5,00,00 ha (50.000,00 m²) situada no lugar denominado "Pinhal", mantendo, contudo, a obrigação de futura afetação dos demais 6,05,01 ha (60.501,00 m²) do imóvel onde funcionava o lixão municipal, logo após a conclusão do pagamento da indenização devida aos antigos proprietários.

Desta forma, o Município conseguiria manter a até mesmo ampliar a compensação ambiental relacionada à desafetação dos 45.000,00 m² de área localizada no Distrito Industrial, sem prejudicar o desenvolvimento econômico da cidade.

Ressalte-se que tal iniciativa foi devidamente aprovada pelo CODEMA, em reunião ordinária realizada em 30/07/2024 (**cópia anexa**).

Diante do exposto, na certeza do acolhimento da proposta e a pronta aprovação do Projeto de Lei, renovamos a Vossa Excelência e aos seus ilustres Pares protestos de elevada consideração e apreço.

Cordialmente,

gov.br
Documento assinado digitalmente
FABIO MARQUES FLORENCIO
Data: 25/09/2024 17:51:22-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

FÁBIO MARQUES FLORÊNCIO
Prefeito Municipal

A Sua Excelência, o Senhor,
Vereador JOSÉ CARLOS DE MORAIS
Presidente da Câmara Municipal de Alfenas
Nesta

PROJETO DE LEI Nº , de 12 de setembro de 2024.

Altera a Lei Municipal nº 5.051, de 22 de setembro de 2021, que "*autoriza a desafetação, afetação, doação e alienação de áreas e dá outras providências*", posteriormente alterada pela Lei Municipal nº 5.084, de 15 de dezembro de 2021, e pela Lei Municipal nº 5.266, de 21 de dezembro de 2023.

O povo do Município de Alfenas, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou e eu, Prefeito, sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Fica alterado o artigo 1º da Lei Municipal nº 5.051, de 22 de setembro de 2021, que *"autoriza a desafetação, afetação, doação e alienação de áreas e dá outras providências"*, posteriormente alterada pela Lei Municipal nº 5.084, de 15 de dezembro de 2021, e pela Lei Municipal nº 5.266, de 21 de dezembro de 2023, que passará a viger com a seguinte redação:

"Art. 1° Fica o Município de Alfenas, através do Poder Executivo, autorizado a realizar desafetação de áreas públicas e afetação, da seguinte forma:

I - Área desafetada: 45.000,00 m² (quarenta e cinco mil metros quadrados), localizada no Distrito Industrial, Alfenas/MG, conforme croqui correspondente aos Anexos I e II desta lei, avaliada em R$ 5.625.000,00 (cinco milhões seiscentos e vinte e cinco mil reais).

II - Áreas afetadas em compensação à desafetação supramencionada:

a) 6,05,01 ha ou 60.501,00 m² (sessenta mil, quinhentos e um metros quadrados), situada na estrada do Cascalho, Alfenas/MG, na divisa com a Estação de Tratamento de Esgoto, onde funcionava o antigo "lixão municipal", já desativado, imóvel denominado "Fazenda Santo Antônio", objeto de desapropriação indireta por parte da Municipalidade, a ser indenizada por força de processos judiciais transitados em julgado, com devida descrição nos autos 0044698- 60.2010.8.13.0016 e n° 0026580-94.2014.8.13.0016, avaliada em R$ 1.575.000,00 (um milhão, quinhentos e setenta e cinco mil reais); e

b) 05,00,00 ha ou 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados) de uma gleba de terras situada neste Município de Alfenas, no lugar denominado "Pousada do Lobo", registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Alfenas sob a Matrícula nº 69.638, cujo croqui e memorial descritivo encontram-se no Anexo III desta lei, a ser doada à Municipalidade pela Construtora Hiper Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.910.031/0001-91, atual proprietária do imóvel, avaliada em R$ 200.000,00 (duzentos mil reais)."

§1º A desafetação imediata da área descrita no inciso I do caput deste artigo ficará condicionada à afetação, como área verde, apenas da área descrita na letra "b" do inciso II do mesmo dispositivo, mantendo-se, contudo, a exigência de posterior afetação, também como área verde, da área detalhada na letra "a" do inciso II do caput deste artigo, a qual ocorrerá após a conclusão do pagamento da indenização devida aos antigos proprietários do imóvel.

§2º A diferença entre o valor da área desafetada e os valores das áreas afetadas nos moldes do caput deste artigo deverá ser compensada com obras de indenização e recuperação ambiental."

Art. 2º Fica incluído o Anexo III à Lei Municipal nº 5.051, de 2021, correspondente ao Anexo Único desta lei, o qual contempla o croqui e respectivo memorial descritivo da área a ser afetada adicionalmente, como acréscimo à compensação ambiental da área desafetada.

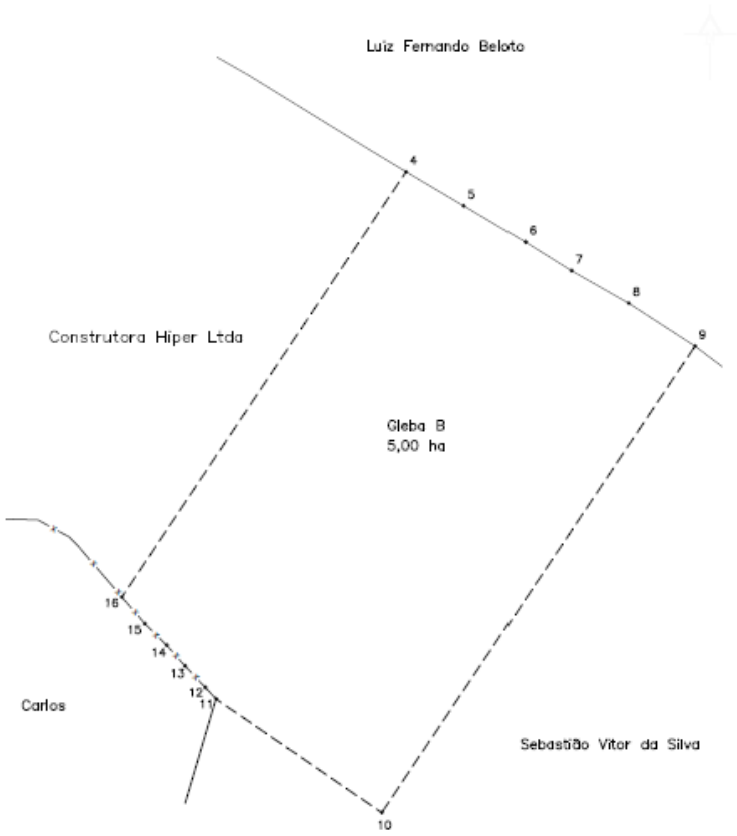
Art. 3º Ficam ratificados os demais dispositivos da Lei Municipal nº 5.051, de 2021, e de suas posteriores alterações, não modificados por esta lei.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

FÁBIO MARQUES FLORÊNCIO
Prefeito Municipal

ANEXO ÚNICO

CROQUI



Legenda
—x—x— Cerca de Arame
——— Valo
– – – – Divisa In Comum

CROQUI CONFORME REGISTRO	Escala: 1/2500
	Bairro: Barranco Alto
Finalidade: Levantamento Planimétrico	Data: 210/09/2024
Imóvel: Pinhal	Município: Alfenas – MG
Matrícula: 69.638 CRI de Alfenas	Folha: 01/01
Área: 5,00 ha.	

Proprietário:

Construtora Hiper Ltda
CNPJ: 08.910.031/0001-91

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: Pinhal
Matrícula: 69.638 do CRI de Alfenas/MG
Proprietário: Construtora Hiper Ltda.
Área: 5,00 ha.

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Partindo do vértice 4; segue com o azimute de 120°37'53" e a distância de 34.99 m até o vértice 5; segue com o azimute de 120°48'45" e a distância de 36.65 m até o vértice 6; segue com o azimute de 122°00'59" e a distância de 28.26 m até o vértice 7; segue com o azimute de 119°37'55" e a distância de 34.39 m até o vértice 8; segue com o azimute de 123°02'49" e a distância de 41.13 m até o vértice 9; segue com o azimute de 213°42'45" e a distância de 292.92 m até o vértice 10; segue com o azimute de 304°29'14" e a distância de 104.88 m até o vértice 11; segue com o azimute de 317°21'01" e a distância de 8.20 m até o vértice 12; segue com o azimute de 316°39'23" e a distância de 15.28 m até o vértice 13; segue com o azimute de 318°29'08" e a distância de 14.65 m até o vértice 14; segue com o azimute de 314°25'30" e a distância de 15.88 m até o vértice 15; segue com o azimute de 319°23'48" e a distância de 18.40 m até o vértice 16; segue com o azimute de 33°42'45" e a distância de 266.99 m até o vértice 4; ponto inicial da descrição deste perímetro.

Confrontações;

- ✓ Do vértice 4 ao 9 confronta se com Luiz Fernando Beloto;
- ✓ Do vértice 9 ao 11 confronta se com Sebastião Vitor da Silva;
- ✓ Do vértice 11 ao 16 confronta se com Carlos;
- ✓ Do vértice 16 ao 4 confronta se com Construtora Hiper Ltda.