



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRA BELA

Rua Bernardino de Lima Paes nº 45 Centro

CNPJ: 00.136.452/0001-03

PARECER JURÍDICO Nº 13/2022

Objeto: **Projeto de Lei nº 09/2022**

Requerente: **Álvaro Jesiel de Lima (Prefeito Municipal)**

Assunto: **Autorização para aquisição de bem imóvel que especifica nos termos do Artigo 100 da L.O.M do Município**

BREVE RELATO

Vem ao exame desta Assessoria Jurídica o Projeto de Lei nº 09/2022, de 07 de fevereiro de 2022, que dispõe sobre autorização para aquisição de bem imóvel que especifica nos termos do Artigo 100 da L.O.M do Município.

Juntamente com o projeto, acompanham seus anexos e a documentação pertinente, como planta, memorial descritivo e avaliação pericial.

É o relatório.

DO ASPECTO JURÍDICO

Trata-se de projeto de lei que busca autorização da Câmara Municipal para aquisição de imóvel localizado na Estrada Municipal PDB 446, com área de 11.002,38 m², conforme planta e memorial descritivo anexos ao projeto.

Ab initio, de fato, a Lei Orgânica do Município de Pedra Bela, em seu art. 100, § 1º, consigna que a aquisição de bem imóvel depende de autorização legislativa.

De acordo com o art. 2º, do referido projeto, o valor da aquisição não poderá ser superior a R\$407.000,00 (quatrocentos e sete mil reais).

Daniel C. Granconato



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRA BELA

Rua Bernardino de Lima Paes nº 45 Centro

CNPJ: 00.136.452/0001-03

Consta, ainda, do projeto que o imóvel será utilizado como “área de interesse turístico” e que as despesas decorrentes da escritura de aquisição e do respectivo registro serão arcadas pelo poder público municipal.

De forma introdutória à análise jurídica, é importante destacar, que, via de regra, para qualquer compra de imóvel, necessário se mostra o processo licitatório, o que não se vislumbrou neste caso.

Nesse sentido, é o art. 37, XXI, da CF:

*“ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, **compras** e alienações serão contratados mediante **processo de licitação pública** que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”*

Complementando a Constituição Federal, a Lei nº 8.666/93, em seu art. 23, § 3º, impõe que a concorrência é a modalidade de licitação cabível, qualquer que seja o valor de seu objeto, tanto na compra ou alienação de bens imóveis,

Todavia, impende ressaltar que, caso exista impossibilidade de competição em razão da existência de apenas um imóvel, cuja necessidade de instalação e localização condicionem a escolha e, estando o proprietário de acordo em vendê-lo, a Administração estaria autorizada a dispensar a licitação, conforme art. 24, X, da Lei nº 8.666/93.

Nesse caso, a Administração teria de comprovar que apenas esse imóvel em específico atenderia ao interesse público, diante de particularidades relevantes que somente ele apresenta.

Quanto ao ponto supracitado, pelo que se infere da documentação apresentada, parece ser o caso do imóvel em questão, que teria características únicas e dispensaria, em tese, a licitação.

Porém, há mais para ser analisado e, assim, passa-se ao cerne da questão jurídica.

Por se tratar de compra e venda de imóvel, nos moldes propostos pelo projeto, é de se inferir que o Código Civil, que regula a matéria, é aplicável, com as devidas limitações decorrentes de relação jurídica almejada, entre particular e Administração Pública.



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRA BELA

Rua Bernardino de Lima Paes nº 45 Centro

CNPJ: 00.136.452/0001-03

Com efeito, o art. 481, do Código Civil, reza que pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

Por sua vez, o art. 108, do mesmo diploma legal, estabelece que não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Ainda, o art. 1.227, do mesmo Código Civil, determina que os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos, ao passo que o art. 1.245, impõe que transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis..

Com a vênua que se faz necessária, e salvo melhor juízo, o imóvel pretendido para aquisição não possui qualquer registro em cartório de imóveis (matrícula ou transcrição), o que compromete sobremaneira a segurança jurídica da aquisição e descumpre requisito legal básico para aquisição ou transferência de propriedade, especialmente por se tratar de trato com a verba pública, que exige cautela extrema e transparência, diante da indisponibilidade do interesse público.

Assim, ainda que bem delimitado e bem individualizado o imóvel pretendido, sem a existência do devido registro imobiliário, entende-se por inviável a aquisição nos moldes propostos pelo projeto.

Ao que parece, ao menos em tese, deve-se dizer que a solução que aparenta-se adequada ao caso seria a desapropriação do imóvel, uma vez que o bem, inclusive, já foi declarado de utilidade pública, nos termos do Decreto nº 981, de 02 de fevereiro de 2022.

De se notar, por pertinente, que o próprio decreto em questão, em seu art. 1º, menciona a declaração de utilidade pública para fins de desapropriação:

“Art. 1º - Fica declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável ou judicial, o imóvel situado no Município de Pedra Bela, de propriedade de Clodoaldo José de Souza no município de Pedra Bela, com área de 11.002,38 m2 com as seguintes medidas e confrontações (...)”

Daniel C. Granconato



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRA BELA

Rua Bernardino de Lima Paes nº 45 Centro

CNPJ: 00.136.452/0001-03

Nessa seara, predomina o entendimento de que, mesmo sendo a área sem matrícula ou registro, em caso de interesse social, é possível a expropriação da posse, indenizando-se o detentor.

Nesse sentido, inclusive, é o entendimento do STJ:

*PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. INDENIZAÇÃO AO DETENTOR DA POSSE. POSSIBILIDADE. ART. 34 DO DECRETO-LEI 3.365/1941. NÃO VIOLAÇÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 1. Segundo José dos Santos Carvalho Filho, a “desapropriação é o procedimento de direito público pelo qual o Poder Público transfere para si a propriedade de terceiro, por razões de utilidade pública ou de interesse social, normalmente mediante o pagamento de indenização” (Manual de direito administrativo, 25. ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 808). 2. No caso concreto, contudo, houve a expropriação da posse, a qual, em certos casos, é aceita pela jurisprudência do STJ. No REsp 769.731/PR, Relator Ministro Luiz Fux, a Primeira Turma do STJ fez constar na ementa do julgado o seguinte trecho: “1. A desapropriação de posse não se insere na exigência do art. 34 do Dec.-Lei 3.365/41 para o levantamento da indenização, que deve ser paga a título de reparação pela perda do direito possessório. Precedentes desta Corte: REsp 184762/PR; DJ 28.02.2000; AG 393343, DJ 13.02.2003; REsp 29.066-5/SP, RSTJ 58:327. 2. (...) 3. Consoante jurisprudência do E. Supremo Tribunal Federal, verbis: ‘Tem direito à indenização não só o titular do domínio do bem expropriado, mas também, o que tenha sobre ele direito real limitado bem como direito de posse’ (STF, RE 70.338, Rel. Antonio Nader). 4. Deveras, a exigência do art. 34 do DL 3.365/41 impõe-se quando a dúvida sobre o domínio decorre de disputa quanto à titularidade do mesmo. 5. A posse, conquanto imaterial em sua conceituação, é um fato jurígeno, sinal exterior da propriedade. É; portanto, um bem jurídico e, como tal, suscetível de proteção. Daí por que a posse é indenizável, como todo ‘e qualquer bem. (In, Recurso ‘ex of icio’ nº 28.617, julgado pelo extinto 2º Tribunal de Alçada do Estado de São Paulo, publicado na Revista dos Tribunais nº 481, em Novembro de 1975, às páginas 154/155)”. 3. No Agravo de Instrumento que deu origem ao recurso ora examinado, o agravante assentou: “**não foi localizado qualquer registro imobiliário correspondente à área em questão. Restou constatado apenas que os apelados detinham um contrato particular de compromisso de compra e venda**”. 4. In casu, diante da inexistência de registro imobiliário e de disputa pela propriedade, o Tribunal de origem determinou a desapropriação da posse e o levantamento do preço diante da sua comprovação. 5. A desapropriação da posse já foi acolhida em julgamentos recentes do STJ (AgRg no AREsp 761.207/RJ, Relator Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 29/4/2016, e REsp 1.267.385/RN, Relatora Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 6/9/2013). (...) 8. Recurso Especial não conhecido. (REsp 1717208/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 19/11/2018)*

Daniel C. Granconato



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRA BELA

Rua Bernardino de Lima Paes nº 45 Centro

CNPJ: 00.136.452/0001-03

Impende salientar que o ente expropriante, com fundamento no art. 175, §8º, da Lei n. 6.015/1973, poderá requerer a abertura de nova matrícula, pautada nos memoriais descritivos e plantas e independente da apuração da área remanescente.

Isso porque a desapropriação é uma forma originária de aquisição da propriedade, tendo o condão de tornar o imóvel expropriado livre de eventuais nulidades e ônus que o acompanhavam.

Em outras palavras, a desapropriação é modo originário de aquisição de propriedade, portanto, independe de registro, bastando a comprovação dos requisitos do Decreto-lei 3.365/41.

Assim, diante de todo o exposto, este parecer é, salvo melhor juízo, pela inviabilidade jurídica do projeto de lei tal como apresentado.

Ressalte-se, porém, que, caso não seja esse o entendimento da nobre Câmara Legislativa, optando por deliberar e votar a matéria, esta poderá ser deliberada e votada em turno único, por maioria simples e votação simbólica.

CONCLUSÃO

Diante das considerações acima apresentadas, esta Assessoria OPINA pela inviabilidade jurídica do presente projeto de lei.

Trata-se, porém, de parecer consultivo e não vinculante, que, por ser opinativo, poderá ou não ser acolhido pelos membros da Câmara Legislativa, que analisarão o mérito do projeto.

Este é, salvo melhor juízo, o parecer.

Pedra Bela (SP), 14 de fevereiro de 2022.

Daniel C. Granconato

Daniel Celanti Granconato

Assessor Jurídico da Câmara de Pedra Bela