



MUNICÍPIO DE PITANGA

CNPJ 76.172.907/0001-08

CENTRO ADMINISTRATIVO 28 DE JANEIRO, 171 - FONE (42) 3646-1122 - FAX 3646-1172
CAIXA POSTAL 11 - CEP 85.200-000 - P I T A N G A - PARANÁ



Ofício Nº 466/2017 - GAB

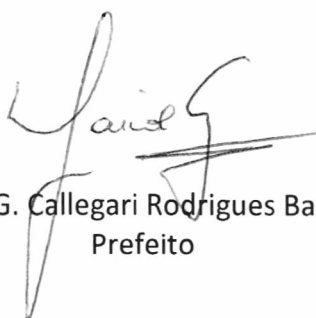
Pitanga, 07 de dezembro de 2017.

Excelentíssimo Senhor
José Veres
Presidente da Câmara de Vereadores
Pitanga-PR

Senhor Presidente:

Solicito a inclusão no Projeto de Lei nº 62/2017, o parecer jurídico do Procurador Municipal Anderson Roberto Seguro, sobre a legalidade da aquisição do terreno bem como o procedimento do Acordo Judicial.

Atenciosamente.


Maicol G. Callegari Rodrigues Barbosa
Prefeito

Câmara Municipal de Pitanga	
Departamento de Administração	
Protocolo Nº	1119/2017
Data	07 / 12 / 17
às	16 horas 01 minutos.
	
Servidor	



MUNICÍPIO DE PITANGA

CNPJ 76.172.907/0001-08

CENTRO ADMINISTRATIVO 28 DE JANEIRO, 171 - FONE (42) 3646-1122 - FAX 3646-1172
CAIXA POSTAL 11 - CEP 85.200-000 - P I T A N G A - PARANÁ



PROCURADORIA JURÍDICA

Interessado: Gabinete do Prefeito

Assunto: Questionamento quanto a possibilidade de formalização de Termo de Acordo nos autos 0003437-18.2017.8.16.0136, demanda ajuizada por REINALDO PETRECHEN em face do MUNICÍPIO DE PITANGA, visando à declaração de nulidade de ato administrativo e à condenação do réu ao cumprimento de obrigação de fazer.

Da Consulta

Trata-se de *Consulta verbal* encaminhada a esta Procuradoria Jurídica Municipal, pelo Gabinete do Prefeito, cujo teor refere-se à solicitação de análise e parecer jurídico quanto a legalidade de firmar eventual Termo de Acordo nos autos 0003437-18.2017.8.16.0136, demanda ajuizada perante a o Juízo da Comarca de Pitanga por REINALDO PETRECHEN em face do MUNICÍPIO DE PITANGA, visando à declaração de nulidade de ato administrativo e à condenação do réu ao cumprimento de obrigação de fazer.

Ainda questiona quanto ao procedimento do eventual acordo a ser celebrado a fim de resguardar o Município em caso de aquisição do imóvel.

É o resumo do essencial.

Do Parecer

Pois bem, o Município de Pitanga, pelas razões constantes do Decreto Municipal 265/2017, decidiu por declarar a extinção de enfiteuse e cancelamento do título de aforamento expedido em favor de Reinaldo Petrechem referente ao imóvel constante da matrícula 12.930 do CRI local, referente a uma área de 4.800 m², cuja propriedade atualmente é registrada em favor de Reinaldo Petrechen.



MUNICÍPIO DE PITANGA

CNPJ 76.172.907/0001-08

CENTRO ADMINISTRATIVO 28 DE JANEIRO, 171 - FONE (42) 3646-1122 - FAX 3646-1172
CAIXA POSTAL 11 - CEP 85.200-000 - P I T A N G A - PARANÁ



Em razão de tal decreto a pessoa de Reinaldo se sentido lesada propôs a ação supra indicada pleiteando a nulidade do decreto municipal, obtendo conforme cópia em anexo o deferimento do requerimento de tutela provisória de urgência para suspender os efeitos do Decreto Municipal nº 265/2017, bem como para determinar ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Pitanga que se abstenha de proceder ao cancelamento/baixa do registro R-01-12.930-08/09/1987 constante da Matrícula nº 12.930, bem para que anote na matrícula do imóvel a existência da presente demanda.

Em razão do deferimento de tal liminar a Procuradoria do Município interpôs tempestivamente Recurso de Agravo de Instrumento perante o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, autuado sob o nº 1.744.797-1, com pleito para revogação liminar da decisão proferida pelo Juízo de Primeiro Grau, qual foi indeferida de plano sob os argumentos de que a extinção da enfiteuse pelo não pagamento do comisso depende de sentença – Sumula 169/STF -, razão pela qual o decreto não seria apto a extinguir o ônus real, acenando inclusive que a pretensão de propositura de ação judicial já estaria prescrita.

Assim, embora, trata-se de decisão provisória que poderá ser revertida ao ser analisada pelo órgão colegiado ainda em sede recursal, bem como demais medidas a serem promovidas por esta Procuradoria, leva-se em consideração que tal poderá realmente ser confirmada na esfera judicial mantendo-se a propriedade em definitivo ao Sr. Reinaldo Petrechen.

Considerando: o prazo para envio da documentação necessária para formalização de convenio federal para construção de Escola; a indisponibilidade de outro imóvel para substituição quando do projeto apresentado; a possibilidade de perda da verba em favor do Municipio no valor estimado de 4,5 milhões; o tempo necessário para tramitação da demanda; eventual verba sucumbencial a ser imposta ao Município, opina-se, em sendo interesse do Executivo, que por sua vez detém de autonomia, pela formalização do acordo e aquisição do imóvel.



MUNICÍPIO DE PITANGA

CNPJ 76.172.907/0001-08

CENTRO ADMINISTRATIVO 28 DE JANEIRO, 171 - FONE (42) 3646-1122 - FAX 3646-1172
CAIXA POSTAL 11 - CEP 85.200-000 - P I T A N G A - PARANÁ



Com relação ao procedimento para formalização de eventual acordo, além do procedimento legal já adotado com a remessa de pedido de autorização legal à Câmara de Vereadores, avaliações, dentre outros, é certo que tal se dará mediante acordo judicial, onde o valor destinado a aquisição do imóvel será depositado em conta judicial até que sejam apresentados todos os documentos necessários, em especial certidões negativas e demais documentos necessários a resguardar o Erário Público.

Ainda, eventual minuta de acordo será submetida a apreciação e manifestação do Ministério Público do Estado do Paraná e homologação Judicial, tendo em vista a demanda ajuizada em face do Município de Pitanga/PR.

É o parecer, SMJ.

Pitanga, 07 de dezembro de 2017.

Anderson Roberto Seguro

Procurador Geral



Certificado digitalmente por:
LUCIANO CARRASCO
FALAVINHA SOUZA



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
ESTADO DO PARANÁ**

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.744.797-1 da Comarca de Pitanga -
Vara Cível e Anexos.

Agravante: Município de Pitanga.

Agravado: Reinaldo Petrechen.

Relator: Luciano Carrasco Falavinha Souza, em substituição ao
Desembargador Roberto Antônio Massaro.

Vistos.

1. Toda a argumentação expendida no agravo é no sentido da nulidade do título que deu ensejo a afetação, o qual seria nulo porque ausente ato constitutivo, originando o procedimento de invalidação do aforamento por decreto administrativo.

Razão alguma assiste ao agravante.

Com efeito, a extinção da enfiteuse pelo não pagamento de comisso depende de sentença – Súmula 169/STF – razão pela qual eventual decreto expedido pela municipalidade não poderia, como não pode, extinguir o ônus real.

Se tal não bastasse, a redação do artigo 692 do Código Civil de 1916 era bem clara ao assentar que:

Art. 692. A enfiteuse extingue-se:

I - Pela natural deterioração do prédio aforado, quando chegue a não valer o capital correspondente ao fôro e mais um quinto deste.

II - Pelo compromisso, deixando o foreiro de pagar as pensões devidas, por três anos consecutivos, caso em que o senhorio o indenizará das benfeitorias necessárias.

III - Falecendo o enfiteuta, sem herdeiros, salvo o direito dos credores.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
ESTADO DO PARANÁ**



Desse modo, sem o pagamento das pensões por três anos – considerando a data da constituição do direito real é de 1979, de há muito esta prescrita eventual pretensão, conforme já decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADMINISTRATIVO. ENFITEUSE. FORO ANUAL. PRESCRIÇÃO. REGRA GERAL. CINCO ANOS. DECRETO 20.910/32. INTERPRETAÇÃO DO JULGAMENTO DO RESP 1.133.696/PE, REL. MIN. LUIZ FUX, DJE 17.12.2010, SUBMETIDO AO RITO DO ART. 543-C DO CPC. AGRAVO REGIMENTAL DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL DESPROVIDO.

1. No julgamento do REsp. 1.133.696/PE, da relatoria do eminente Ministro LUIZ FUX (DJe 17.12.2010), submetido ao rito do art. 543-C, definiu-se que o prazo da prescrição relativa ao foro anual de terrenos de Marinha é de 5 anos, independentemente do período considerado, haja vista incidir o prazo de 5 anos do Decreto 20.910/1932, até a edição da Lei 9.636/98, que também prevê prazo quinquenal.
2. Muito embora esse julgamento tenha apreciado a prescrição relativa à enfiteuse de bens da União, não há diferença ontológica em relação à enfiteuse de imóvel estadual, nada havendo que desaconselhe a observância daquela diretriz no caso destes autos.
3. Regra geral, a prescrição da pretensão de cobrança de crédito decorrente de foro anual enfitêutico é de 5 anos, a teor do art. 1o. do Decreto 20.910/32.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
ESTADO DO PARANÁ**



4. *Agravo Regimental do Estado do Rio Grande do Sul desprovido.*
(AgRg no AREsp 130.990/RS, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 17/11/2016, DJe 30/11/2016).

A questão, como se vê, não pode simplesmente ser considerada através de decreto administrativo da prefeitura, devendo sê-lo por demanda própria que, neste caso, pode estar afetada pela prescrição.

Eventual desorganização da Prefeitura ou do Registrador, em momento algum, tem a aptidão de desdizer o direito oriundo da matrícula, até em razão da fé pública inerente ao registrador (art. 3º, Lei 8935/94).

Em conclusão, não há plausibilidade no direito invocado, razão pela qual indefiro o pleito liminar.

Comunique-se.

2. Ouça-se o agravado.

3. Após, voltem.

Publique-se.

Curitiba, 07 de novembro de 2017.

Luciano Carrasco Falavinha Souza
Relator



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE PITANGA
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE PITANGA - PROJUDI
R. Manoel Ribas, 411 - Pitanga/PR - CEP: 85.200-000 - Fone: (42) 3646-1272

Autos nº. 0003437-18.2017.8.16.0136

Processo: 0003437-18.2017.8.16.0136

Classe Processual: Procedimento Ordinário

Assunto Principal: Utilização de bens públicos

Valor da Causa: R\$750.000,00

Autor(s): • reinaldo petrechen (CPF/CNPJ: 005.492.749-87)

Rua 7 de Setembro, 190 - Centro - PITANGA/PR

Réu(s): • Município de Pitanga/PR (CPF/CNPJ: 76.172.907/0001-08)

PÇA. 28 DE JANEIRO, 171 - PITANGA/PR - CEP: 85.200-000 - E-mail:

pgmpitanga@gmail.com - Telefone: (42) 3646-1122

I – Cuida-se de demanda ajuizada por **REINALDO PETRECHEN** em face do **MUNICÍPIO DE PITANGA**, ambos qualificados acima, visando à declaração de nulidade de ato administrativo e à condenação do réu ao cumprimento de obrigação de fazer.

Alega o autor que é senhor de uma área de terras medindo 4.800 m² objeto da matrícula nº 12.930 do Cartório de Registro de Imóveis de Pitanga, bem este adquirido do Município de Pitanga há mais de 38 anos. Assevera que em 17.08.2017, através do Decreto Municipal nº 265, o Município réu determinou o cancelamento da alienação, enviando ofício ao Cartório de Registro de Imóveis para que se procedesse ao cancelamento, fazendo constar que pretende construir uma escola no imóvel com recursos federais.

Afirma que em 20.04.1979 adquiriu o imóvel através de título de concessão de aforamento, registrado sob o nº 543, fl. 73, do livro nº 03 de concessões e sob o nº 210, fl. 21, do livro nº 04 de aforamentos. Aduz que as condições “*são aquelas comuns a todos os títulos de concessão e aforamento*”, e que o atual Código Civil extinguiu o pagamento de laudêmio.

Sustenta que, com a abolição das enfiteuses civis, devem os enfiteutas solicitar ao Município o resgate do aforamento, com a transmissão do domínio do imóvel. Alega que, quando da constituição da enfiteuse, não foi fixado o valor do foro anual, o qual também nunca foi cobrado, tendo pago e adquirido a totalidade do imóvel.

Assevera que a anterior gestão do Município réu enviou projeto à Câmara Municipal solicitando autorização legislativa para aquisição do imóvel de matrícula nº 12.930, “*reconhecendo assim a propriedade do requerente e por consequência a extinção da enfiteuse deste imóvel*”, e que em maio de 2009 formulou pedido administrativo de emissão de título pleno do imóvel, o qual foi indeferido sob o fundamento de que o art. 6º da Lei Municipal nº 64/1964 concedia prazo de 30 dias contados da publicação da referida lei para que se pedisse a outorga do título de domínio pleno.

Afirma que em 2017 a nova administração do Município lhe chamou para tratar da desapropriação do





imóvel, pedindo que fizesse uma oferta administrativa para desapropriação amigável, mas que diante da demora na resposta formulou requerimento de extinção de aforamento e transmissão de domínio direto, sendo todavia surpreendido com a edição do Decreto Municipal nº 265/2017. Aduz que a Lei Municipal nº 24/1964 se aplica aos títulos concedidos antes de sua vigência, estando ainda revogada pela Lei Municipal nº 766/1996 e pelo atual Código Civil.

Sustenta que o Decreto Municipal nº 265/2017 é nulo por violação ao contraditório e à ampla defesa, uma vez que não lhe foi concedida oportunidade de defesa, bem como por violar direito adquirido. Alega que, não tendo havido a instituição do foro anual por ato do Município, este não pode ser cobrado, bem como que, caso fosse possível a cobrança, teria se operado a prescrição da pretensão do Município. Aduz que tem direito à outorga do título de domínio pleno do imóvel mediante o pagamento de um laudêmio, considerando que não houve a fixação de foro.

Requeru, ao final, a concessão de tutela provisória de urgência para que seja suspenso o registro ou averbação da extinção da enfiteuse e do cancelamento do título de aforamento, bem como para que seja determinado ao réu que se abstenha de *“qualquer prática tendente a tomar posse, invadir, ou de qualquer forma edificar ou construir o que quer que seja no imóvel descrito e caracterizado na matrícula 12.930”*. No mérito, pede a confirmação em sentença das liminares pleiteadas, a decretação de nulidade do Decreto Municipal nº 265/2017, a declaração de inexigibilidade do foro e a condenação do réu à outorga do título de domínio pleno referente ao imóvel. Juntou documentos (movs. 1.2 a 1.17).

Ao mov. 9.1 determinei a intimação do Município réu para que se manifestasse quanto ao requerimento de tutela provisória de urgência.

Intimado, o Município apresentou manifestação ao mov. 25.1, na qual afirma que o Decreto Municipal se sustenta por suas próprias justificativas, pois não foi constatada a real existência do documento pelo qual foi concedido o aforamento, bem como que houve possibilidade de contraditório, pois o autor foi notificado extrajudicialmente para entregar o imóvel.

Sustenta que há risco de dano inverso, pois pretende edificar uma escola municipal no imóvel, bem como que o autor litiga de má-fé, pois permaneceu décadas sem utilizar o imóvel. Pede, ao final, o indeferimento da liminar.

É o breve relatório. Decido.

II – Conforme o disposto no art. 300 do Código de Processo Civil, *“A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”*.

Pois bem. Depois de analisar detidamente os autos, tenho para mim que se encontram presentes os requisitos necessários à concessão da medida.

Com efeito. Do exame da cópia da matrícula nº 12.930 do Cartório de Registro de Imóveis de Pitanga (mov. 1.3) vê-se que se cuida de *“uma área de terrenos medindo 4.800,00 m²”*, bem como que *“Pelo Título de Concessão de Aforamento expedido em 20 de abril de 1.979, devidamente assinado pelo Dr.*





João Gonçalves Padilha, Prefeito Municipal, registrado sob nº 543 fls. 73 do livro 03 de Concessão e sob nº 210 fls. 21 do livro nº 04 de Aforamento, o Sr. REINALDO PETRECHEN, adquiriu da PREFEITURA MUNICIPAL DE PITANGA, a totalidade do imóvel retro matriculado e caracterizado, pelo valor de R\$ Cz\$ 40.070,00 – proveniente da concessão de aforamento requerida” (R.-01).

De outro lado, da leitura do Decreto nº 265/2017, editado pelo Município réu em 17.08.2017, vê-se que este apresenta o seguinte teor:

“Considerando que em diligências realizadas por servidores Municipais não foi localizado nos livros indicados na matrícula 12.930 (registrado sob o nº 543, fls. 73, do livro 03 de concessão e sob nº 210, fls. 21 do livro nº 04 de aforamento), Título de Concessão de Aforamento expedido em favor de Reginaldo Petrechen;

Considerando que em diligência perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pitanga/PR, foi obtida a informação através do ofício nº 169/2017, que o suposto Título de Concessão de Aforamento também não fora localizado perante aquele Cartório;

Considerando o parecer da Procuradoria Jurídica Municipal expedido em 12 de agosto de 2009 que destaca o entendimento que ainda que tivesse ocorrido a emissão do Título não consta informação de pagamento das pensões anuais por parte do foreiro, assim considerado extinto, nos termos do artigo 692, II, do CC de 1916, aplicado conforme previsão do art. 2.038 do CC de 2002;

Considerando o entendimento da Procuradoria Jurídica Municipal de que no aforamento de bens públicos não se aplica o direito de resgate previsto no artigo 693, do CC de 1916;

Considerando a notificação extrajudicial realizada ao Sr. Reinaldo Petrechen, em 01 de julho de 2013, para que no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias realizasse a entrega do imóvel registrado sob o nº 12.930 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pitanga/PR;

Considerando que segundo diligências realizadas foi constatada a inexistência de qualquer edificação no imóvel, isto é, mesmo decorrido longo período de tempo da suposta emissão do título o foreiro não fez uso do bem, descumprindo assim a função social da propriedade bem como o disposto no artigo 2º, alínea b) da lei Municipal 24/64;

Considerando por fim que há interesse público para imediata utilização do imóvel pelo Município para construção de uma escola através de recursos federais, portanto em benefício à coletividade;

DECRETA:

Art. 1º A extinção de enfiteuse e cancelamento do Título de Aforamento expedido em favor de Reinaldo Petrechem, referente ao imóvel constante da matrícula 12.930 do Cartório de Registro de Imóveis de Pitanga” (mov. 1.4).

Pois bem. Em que pesem os “considerandos” que subsidiam a expedição do referido Decreto Municipal, tenho para mim que, além de parte deles serem insubsistentes, há indícios suficientes de que houve violação ao direito do autor ao contraditório e à ampla defesa.

Com efeito. Em relação à suposta extinção da enfiteuse pela pena de comisso (= não pagamento das pensões anuais), é de se ressaltar que “*Depende de sentença a aplicação da pena de comisso*” (Súmula nº 169/STF), sendo inviável sua aplicação por simples ato administrativo.

De outro vértice, e mesmo que assim não fosse, é cediço que “*ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal*” (Constituição da República, art. 5º, inc. LIV), bem como que “*aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o*



contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes” (inc. LV).

Assim, pretendendo o Município cancelar o título de aforamento expedido em favor do autor, extinguindo assim o direito do demandante sobre o referido imóvel, mostrava-se necessária, no entender deste juízo, a instauração de competente processo administrativo, ou, no mínimo, que fosse facultado ao demandante prévia manifestação quanto à questão, o que não ocorreu.

Frise-se, por relevante, que a notificação extrajudicial de mov. 1.8, enviada ao autor informando que o pedido de concessão de título de domínio foi indeferido e solicitando a entrega do imóvel, não pode ser considerada como oportunização de ampla defesa e contraditório, máxime porque não houve qualquer processo administrativo tendo por objeto específico o cancelamento da enfiteuse, nem ao menos houve menção aos demais motivos que levaram à edição do Decreto Municipal ora impugnado.

Assim sendo, insubsistente a pena de comisso reconhecida nos “considerandos” do ato impugnado, e não tendo sido previamente oportunizado ao autor o exercício do contraditório e da ampla defesa, tenho que há probabilidade no alegado direito à decretação de nulidade do Decreto Municipal nº 265/2017.

De outro vértice, caso não sejam suspensos liminarmente os efeitos do Decreto Municipal nº 265/2017, há fundado risco de dano ao demandante, eis que o próprio Município réu admite que irá iniciar a construção de escola no local, o que impossibilitará a posterior retomada do imóvel pelo autor caso reste vencedor no presente feito.

Diante de tal quadro, presentes os requisitos legais, **defiro** o requerimento de tutela provisória de urgência para **suspender** os efeitos do Decreto Municipal nº 265/2017, bem como para **determinar** ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Pitanga que se abstenha de proceder ao cancelamento/baixa do registro R-01-12.930-08/09/1987 constante da Matrícula nº 12.930, bem para que anote na matrícula do imóvel a existência da presente demanda, o que determino *ad cautelam*.

III – Paute-se audiência de conciliação, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, intimando-se a autora por meio de seu advogado quanto à data designada e citando-se a ré para que compareça ao ato, devendo a citação ser realizada com ao menos 20 (vinte) dias de antecedência.

IV – Conste da carta/mandado que: a) o prazo para resposta (de trinta dias úteis) será contado a partir da realização da audiência; b) a ausência de resposta implicará revelia e presunção de veracidade dos fatos alegados na petição inicial; c) o comparecimento na audiência é obrigatório (pessoalmente ou por intermédio de representante, por meio de procuração específica, com outorga de poderes para negociar e transigir), e que a ausência injustificada é considerada ato atentatório à dignidade da justiça, sendo sancionada com multa de até dois por cento da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa; d) as partes devem estar acompanhadas de seus advogados.

V – Fica o autor, desde já, também advertido de que a ausência injustificada na audiência de conciliação implicará o reconhecimento da prática de ato atentatório à dignidade da justiça, com imposição de multa.

VI – Decorrido o prazo para contestação, intime-se o autor para que, no prazo de 15 (quinze) dias úteis se manifeste, querendo, quanto a ela, oportunidade em que: a) havendo revelia, deverá informar se quer





produzir outras provas ou se deseja o julgamento antecipado; b) havendo contestação, deverá se manifestar em réplica, inclusive com contrariedade e apresentação de provas relacionadas a eventuais questões incidentais; c) em sendo apresentada reconvenção com a contestação ou no seu prazo, deverá o autor apresentar resposta à reconvenção.

VII – Após, intinem-se as partes para que, no prazo de 05 (cinco) dias, especifiquem as provas que efetivamente pretendem produzir, indicando sua necessidade e pertinência, sob pena de indeferimento ou preclusão.

VIII – Em seguida, voltem conclusos.

IX – Diligências necessárias. Intinem-se.

Pitanga, 14 de setembro de 2017.

Luciano Lara Zequinão
Juiz de Direito

