



CÂMARA MUNICIPAL DE PITANGA

Rua Visconde de Guarapuava, 311 - Fone/Fax (42) 3646-3443 - Cx. Postal 106
Centro Administrativo 28 de Janeiro - CEP 85.200-000 - Pitanga - Paraná
www.pitanga.pr.leg.br camara@pitanga.pr.leg.br



Informação Jurídica nº 55/2021

Interessado: A Comissão de Constituição e Justiça

Proposição: Projeto de Lei nº 48/2021

Assunto: Dação em pagamento ao Município de Pitanga

EMENTA: PROJETO DE LEI ORDINÁRIA. ALTERAÇÃO DA LEI QUE AUTORIZOU RECEBER IMÓVEL EM DAÇÃO EM PAGAMENTO. MUDANÇA DO PRAZO DE TRASFERÊNCIA. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DA TÉCNICA LEGISLATIVA. AVALIAÇÕES DO IMÓVEL. DIFERENÇA CONSIDERÁVEL. PARECER PELA REALIZAÇÃO DE DILIGÊNCIAS PARA ESCLARECIMENTOS.

RELATÓRIO

1. Trata-se de projeto de lei de iniciativa do Chefe do Poder Executivo, que visa alterar lei que autorizou o recebimento de bem imóvel de particular como forma de extinção de parte de débito tributário.

2. A proposição veio acompanhada de justificativa (fls. 4-5) e instruída com cópias de avaliações (fls. 6-10) e da matrícula do imóvel (fl. 11), tendo sido solicitado o regime de urgência para o trâmite da matéria.

3. Por solicitação da Comissão de Constituição e Justiça, os autos vieram a esta Procuradoria para análise, conforme permite o art. 70 do Regimento Interno.

É o breve relato.

ANÁLISE JURÍDICA

a) Do Regime de urgência

4. Na fl. 02 do projeto constam os seguintes dizeres: *"Enviamos em anexo, o Projeto de Lei nº 48/2021, para tramitação em regime de urgência nesta Casa de Leis, uma vez que a mesma entrará em recesso e o processo já está em andamento". (sic.)*

5. O autor do projeto afirma, ainda, na parte final da fl. 5: *"(...) após deliberações pertinentes, seja aprovado por Vossas Excelências em regime de urgência, por atender o interesse público". (sic.)*



CÂMARA MUNICIPAL DE PITANGA

Rua Visconde de Guarapuava, 311 - Fone/Fax (42) 3646-3443 - Cx. Postal 106
Centro Administrativo 28 de Janeiro - CEP 85.200-000 - Pitanga - Paraná
www.pitanga.pr.leg.br camara@pitanga.pr.leg.br



6. Tais argumentos não servem para justificar o regime de urgência, o qual resta evidenciado quando identificado prejuízo que possa existir caso a matéria não seja deliberada em tempo oportuno.

7. Há que se considerar que a data do recesso é preestabelecida no art. 28 da Lei Orgânica do Município¹. Além disso, utilizar-se do argumento do "interesse público" é redundante, pois qualquer projeto deve, em tese, atender ao interesse público.

8. Cabe lembrar que o procedimento sumário implica na diminuição dos prazos para o trâmite da matéria, exigindo, portanto, motivação idônea. Apesar de ser prerrogativa do Chefe do Poder Executivo solicitar o regime de urgência para os projetos de sua autoria, imprescindível que as razões do uso do rito sumário sejam devidamente apresentadas, o que não ocorreu aqui.

9. Oportuna a lição de André Leandro Barbi de Souza:

O rito sumário é admitido apenas para projeto de lei marcado pelo chefe do poder executivo, quando tratar de assunto legislativo de sua iniciativa, desde que acompanhado de justificativa que demonstre, na visão do governo, os prejuízos que a sociedade ou a administração pública possam ter com uma possível demora na liberação da matéria. Sem a respectiva justificativa, a indicação do regime de urgência é deserta e o presidente do poder legislativo deve determinar a tramitação do projeto de lei pela via do processo legislativo ordinário². [Grifei].

10. Aliás, percebe-se haver nos projetos encaminhados a esta Casa de Leis uma certa banalização do regime de urgência, seja porque não é apresentada justificativa, ou, quando apresentada, é, no mínimo, questionável.

b) Da Competência Legislativa e da Iniciativa

11. Quanto à competência legislativa, é de se reconhecer que a matéria é de interesse local, isto porque o projeto diz respeito à forma de pagamento de débito tributário municipal, o que evidencia o interesse em legislar, estando obedecida a regra constante do inciso I do art. 17 da Constituição do Estado do Paraná³.

¹ Art. 28. A Câmara Municipal de Pitanga reunir-se-á anualmente em sessões ordinárias, de 01 de fevereiro a 30 de junho e de 1º de agosto a 15 de dezembro.

² In A Lei, seu Processo de Elaboração e a Democracia. 1 ed. Porto Alegre: Livre Expressão, 2013, p. 56.

³ Art. 17. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;



CÂMARA MUNICIPAL DE PITANGA

Rua Visconde de Guarapuava, 311 - Fone/Fax (42) 3646-3443 - Cx. Postal 106
Centro Administrativo 28 de Janeiro - CEP 85.200-000 - Pitanga - Paraná
www.pitanga.pr.leg.br camara@pitanga.pr.leg.br



12. No que diz respeito à iniciativa, não há impedimento para que o Chefe do Poder Executivo deflagre o processo legislativo, já quem é quem representará o Município no futuro negócio jurídico.

c) Do Conteúdo da Proposição

13. O caso envolve dação em pagamento de bem imóvel de particular como forma de extinção de débito tributário.

14. A dação em pagamento é forma de extinção indireta da obrigação, pois o adimplemento se dá de maneira diversa da devida. No caso, o pagamento em pecúnia é substituído pela entrega de bem imóvel. De acordo com o art. 356 do Código Civil, *"(o) credor pode consentir em receber prestação diversa da que lhe é devida"*.

15. A Lei Orgânica do Município de Pitanga não menciona a necessidade de autorização legislativa para celebração de dação em pagamento. De acordo com o art. 92, *"(a) aquisição de bens imóveis pelo município, por compra ou permuta, dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa"*.

16. Entretanto, o Código Tributário Nacional, no inciso XI do art. 156, prevê que o crédito tributário pode ser extinto mediante *"dação em pagamento em bem imóveis, na forma e condições estabelecidas em lei"*. [grifei]

17. Pois bem. A dação em pagamento já foi autorizada no ano passado pela Lei nº 2.334, de 11 de setembro de 2020, a qual estabeleceu prazo de 90 dias para que "executado" realizasse a transferência (art. 3º), a qual se encerrou em 2020 ainda.

18. Pretende o autor do projeto alterar a redação do art. 3º da referida lei, de forma que lá conste o prazo de 180 dias.

19. Ocorre que se aprovada dessa forma, essa alteração vai fazer com que o prazo de 180 dias seja contado data de publicação da Lei nº 2.334/2020, ou seja, a partir de 11 de setembro de 2020.

20. Assim, o mais adequado, do ponto de vista da técnica legislativa, é fazer constar um artigo no projeto para que o prazo de transferência seja contado a partir da publicação de eventual lei que o aprovar.

21. Além disso, há ainda uma observação que deve ser feita quanto ao valor da avaliação do imóvel.



CÂMARA MUNICIPAL DE PITANGA

Rua Visconde de Guarapuava, 311 - Fone/Fax (42) 3646-3443 - Cx. Postal 106
Centro Administrativo 28 de Janeiro - CEP 85.200-000 - Pitanga - Paraná
www.pitanga.pr.leg.br camara@pitanga.pr.leg.br



22. Nota-se que o autor do projeto pretende alterar o art. 1º da Lei nº 2.334/2020 para constar o valor de R\$ 71.280,87 do bem imóvel:

Lei nº 2.334/2020	Projeto de Lei nº 48/2021
Art. 1º Esta Lei autoriza o Município de Pitanga a receber em dação em pagamento, o bem imóvel de propriedade de Santini Empreendimentos Imobiliários Ltda - ME, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.238.934/0001-70 e com sede na cidade de Jardim Alegre - PR, representada por Fábio Santini, brasileiro, empresário, portador do RG nº 6.056.353-5 e inscrito no CPF/MF sob o nº 852.999.799-91, avaliado em R\$ 51.079,89 (cinquenta e um mil, setenta e nove reais e oitenta e nove centavos) , para adimplemento de parte dos débitos referentes ao Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU.	Art. 1º o art. 1º da Lei nº 2.334, de 11 de setembro de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 1º Esta Lei autoriza o Município de Pitanga a receber em dação em pagamento, o bem imóvel de propriedade de Santini Empreendimentos Imobiliários Ltda - ME, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.238.934/0001-70 e com sede na cidade de Jardim Alegre - PR, representada por Fábio Santini, brasileiro, empresário, portador do RG nº 6.056.353-5 e inscrito no CPF/MF sob o nº 852.999.799-91, avaliado em R\$ 71.280,87 (setenta e um mil, duzentos e oitenta reais e oitenta e sete centavos) , para adimplemento de parte dos débitos referentes ao Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU."

23. Pela comparação dos valores das avaliações, observa-se que houve uma valorização considerável em pouco mais de um ano do bem objeto da dação em pagamento.

24. Segue comparativo das avaliações constantes do Projeto de Lei nº 30/2020 (que culminou na aprovação da Lei nº 2.334/2020) e as constantes do Projeto nº 48/2021:

Valores das avaliações				
Projeto de Lei nº 2.334/2020			Projeto de Lei nº 48/2021	
Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária (16/03/2020) - art. 1º	Nicolau Pohlod Neto (18/03/2020)	Hans Ziegemann Imóveis (11/03/2020)	Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária (03/11/2021) - Art. 1º	Nicolau Pohlod Neto (18/03/2020)
R\$ 51.079,89	R\$ 55.792,00	R\$ 42.000,00	R\$ 71.280,87	R\$ 70.670,05

25. Recomenda-se a expedição de ofício junto ao Poder Executivo solicitando:

- o valor total do débito a ser adimplido;
- esclarecimento acerca da diferença dos valores considerando que se trata do mesmo bem sem qualquer benfeitoria ou acessão;



CÂMARA MUNICIPAL DE PITANGA

Rua Visconde de Guarapuava, 311 - Fone/Fax (42) 3646-3443 - Cx. Postal 106
Centro Administrativo 28 de Janeiro - CEP 85.200-000 - Pitanga - Paraná
www.pitanga.pr.leg.br camara@pitanga.pr.leg.br



c) cópia do processo administrativo ou da execução fiscal (há a expressão executado no art. 3º) no qual conste o acordo para dação em pagamento;

d) indicação das providências tomadas pelo Município após o encerramento do prazo para transferência do bem imóvel;

e) a justificativa apresentada pelo devedor ("pontos e contratempos") para não efetivar a transferência.

CONCLUSÃO

26. Ante o exposto, opina-se pela necessidade de diligências junto ao Poder Executivo para esclarecimentos (item 24).

27. Atento, ainda, que a análise desta Procuradoria não substitui a necessidade de parecer das comissões, sob pena de inconstitucionalidade formal.

É o que tinha a informar.

Pitanga, 8 de dezembro de 2021.

Leandro Silva Raimundo
Procurador
OAB/PR nº 51.618



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



Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária

I- Do Pressuposto de Competência.

O Presente laudo trata de apresentar análise conclusiva do trabalho desenvolvido pela CMAI – Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária, designada pela portaria nº 569, de 19 de Agosto de 2019, formada pelo seu Presidente o Sr. Roberto Cesar Cargnin, pelo Secretário Sr. José Edenilson Cardoso e pelo membro Sr. Mario João Walter, para apurar as variáveis que possibilitarão a formação de perspectiva de valor patrimonial dos imóveis objeto da seguinte análise, levando-se em consideração o valor atual de mercado.

II- Características e Descrição do Imóvel.

O referido imóvel, objeto desta avaliação é uma área de terras para doação ao Município em pagamento para quitação de débitos de IPTU dos imóveis relacionados ao protocolo nº 2913/2019.

O Imóvel objeto desta doação possui uma área de 371,95 m² constituído pelo lote nº 12, quadra nº 242 Zona nº 01, loteamento residencial Agua Verde I, objeto da Matrícula nº 33.640 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pitanga, onde o proprietário doador **SANTINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.238.934/0001-70, com sede e foro na Rua Dom Pedro II, nº 403, térreo, centro, Jardim Alegre-Pr, neste ato representado por seu sócio administrador **FABIO SANTINI**, inscrito no CPF Nº 852.999.799-91.

III- Parâmetro para Avaliação do Imóvel.

Para avaliação em estudo foram considerados os seguintes itens:

ROBERTO C. CARGNIN

Leandro Silva Reimundo
Procurador
OAB/PR Nº 11.618



MUNICÍPIO DE PITANGA

CNPJ 76.172.907/0001-08

CENTRO ADMINISTRATIVO 26 DE JANEIRO, 171 - FONE (42) 3040-1122 - FAX 3040-1172
CAIXA POSTAL 11 - CEP 85.200-000 - P I T A N G A - PARANÁ



- a) Localização do Imóvel: Boa, pois o mesmo se localiza no final da cidade na saída para Limeira loteamento residencial Agua Verde I, fazendo divisa com os lotes 13 e 14 de propriedade do Município de Pitanga;
- b) Acessibilidade: Boa, acesso pela Rua José Edemar da Silva, com pavimentação asfáltica;
- c) Potencialidade da Área: O terreno possui sua localização estratégica próximo a outras áreas pública, melhorando a utilização dos lotes e ampliando para estruturas futuras;
- d) Pesquisa Imobiliária: foi utilizado consulta a duas empresas no mercado imobiliário local, onde esta comissão optou por um valor referenciado em 1,50 UFM (valor de uma UFM R\$ 91,55), por metro quadrado, ficando estimado um preço intermediário ao valor das consultas realizadas.
- e) Infraestrutura: Boa, o imóvel objeto do presente apresenta pavimentação asfáltica, rede elétrica, rede de águas pluviais;



Imagem da localização do Imóvel.

ROBERTO C. CARPONI

Leandro Silva Raimundo
Procurador
OAB/PR Nº 51.618



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



IV- Avaliação do Imóvel.

Com a apreciação por esta comissão tendo em vista todos os itens supracitados, os valores da avaliação imobiliária para finalidade que se destina, ficam presumido em um valor total de R\$ 51.079,89 (cinquenta e um mil e setenta e nove reais e oitenta e nove centavos), para o imóvel de área de 371,95 m², objeto de parte da matrícula nº 33.640 do CRI de Pitanga. Foi utilizado a tabela para lançamento de ITBI do Código Tributário Municipal, lei Complementar nº 08/2009, sendo estipulado 1,5 UFM (R\$ 91,55 nesta data), determinando um valor para cálculo de R\$ 137,33 por m².

V- Conclusão.

Antes o exposto e tendo deliberado unanimemente sobre o valor acima descrito está CMAI – Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária na presença de todos os seus membros acordaram em reduzir a termo o presente laudo em duas vias que assinem e datam para fins de direito.



Vista do imóvel pela Rua José Edemar da Silva.

ROBERTO C. CARVALHO

Leandro Silva Raimundo
Procurador
OAB/PR Nº 51.618



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



Vista do imóvel pela Rua José Edemar da Silva.

Pitanga, 16 de março de 2020

ROBERTO C. CARGNIN

Roberto Cesar Cargnin
Presidente

José Edenilson Cardoso
Secretário

Mario João Walter
Membro

Leandro Silva Raimundo
Procurador
OAB/PR Nº 51.618

Nicolau Pohlod Neto

Corretor de imóveis

CRECI: F28437

Rua: Visconde de Guarapuava, 330, Centro

CEP: 85200-000

PITANGA – PARANÁ

Celular: (42) 99905-6738



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Atendendo solicitação feita pelo interessado, foi efetuada nossa avaliação do imóvel abaixo descrito:

IMÓVEL: Sob. Matrícula Nº: 33.640, uma área de terrenos sem edificação, medindo 371,95m². (trezentos e setenta e um metros e noventa e cinco centímetros quadrados) constituída pelo **LOTE nº 12, QUADRA nº 242, Zona 01**, Rua José Edemar da Silva, Pitanga – PR, imóvel devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pitanga – PR.

PROPRIETÁRIO: - SANTINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA – ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ-MF sob nº 14.238.934/0001-70.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Loteamento Residencial Água Verde 1, saída para a Limeira – mapa 1, Município de Pitanga - PR.

AVALIAÇÃO: O imóvel conforme descrito acima, foi avaliado no valor aproximado em **R\$ 55.792,00** (cinquenta e cinco mil e setecentos e noventa e dois reais).

Observação: Não foi consultadas relações de débitos referente ao imóvel avaliado, a presente avaliação é considerado o imóvel livre de qualquer tipos de débitos que sobre caírem ao referido imóvel objeto dessa avaliação.

Fico a disposição para eventuais esclarecimentos que se julgarem necessários.

Pitanga PR, 18 de Março de 2020.

Nicolau Pohlod Neto

Corretor de Imóveis
CRECI/F-28437

Nicolau Pohlod Neto.



HANS ZIEGEMANN - IMÓVEIS

Patricia Portugal Tramuja Ziegemann - CRECI-J/PR 04581

Compra e Venda de Terrenos Rurais e Urbanos, Imóveis e Avaliações.

Rua Presidente Getúlio Vargas-540—Centro—Fone: (042) 3646-2522

Cep 85.200-000

CNPJ- 03848191/0001-34

Pitanga - PR

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

MATRICULA: 33.640 CRI PITANGA

Conforme solicitação foi efetuada vistoria in loco do imóvel lote 12 ZONA 01 QUADRA 242, LOTEAMENTO RESIDENCIAL AGUA VERDE I COM 371,95m² (TREZENTOS E SETENTA E UM METROS E NOVENTA E CINCO CENTÍMETROS QUADRADOS) Rua Projetada F, em Pitanga - Paraná. Propriedade de **SANTINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME CNPJ 14.238.934/0001-70**. Que possuindo os imóveis na forma supra descrita e confrontando. Ficando via do referido termo arquivado no ofício para devidos fins,

É do entender do Perito Avaliador que os valores para o imóvel avaliando são:

VALOR MAXIMO: R\$ 45,000,00 (QUARENTA E CINCO MIL REAIS)

VALOR ESTIMADO: R\$ 42,000,00 (QUARENTA E DOIS MIL REAIS)

VALOR MINIMO: R\$ 40,000,00 (QUARENTA MIL REAIS)

PARA QUE ESTE LAUDO SURTA SEUS EFEITOS LEGAIS NECESSÁRIOS E DESEJADOS, FIRMAMOS O PRESENTE E COLOCAMO-NOS A INTEIRA DISPOSIÇÃO PARA EVENTUAIS ESCLARECIMENTOS QUE SE JUGAR NECESSÁRIO AO PRESENTE CASO.

PITANGA, 11 DE MARÇO DE 2020

PATRICIA PORTUGAL TRAMUJAS ZIEGEMANN
Corretora e Avaliadora Perita de Imóveis. Creci 18164

HANS ZIEGEMANN IMÓVEIS

CRECI-J/PR 04581