

PROJETO DE LEI Nº. 173/2015

Súmula: Acrescenta o parágrafo único no art. 1º da Lei nº. 1.983/2012, de 29 de maio de 2012.

A Câmara Municipal de Mandaguari, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, aprovou e, eu, Romualdo Batista, Prefeito do Município de Mandaguari, sanciono e promulgo a seguinte

L E I:

Art. 1º - A Lei nº 1.983/2012, de 29 de maio de 2012, em seu art. 1º passa a vigorar acrescida do seguinte parágrafo único:

“Art 1º - (...)

.....

Parágrafo Único – O donatário fica desobrigado do termo descrito no “caput” do art. 2º da Lei nº 759/2002.”

Art. 2º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura do Município de Mandaguari, os sete dias do mês de dezembro do ano de dois mil e quinze (07.12.2015).

Romualdo Batista
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA

Tenho a honra de encaminhar a Vossas Excelências, no intuito de exame e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, o incluso projeto de lei o qual visa autorização ao Poder Executivo Municipal para dispensar a donatária M5 ADMINISTRADORA DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA, do termo estabelecido por meio da Lei 1.983/2012, ante a demonstração da posse contínua e atendimento das obrigações originais.

A Lei 1.983/2012 autorizou o Poder Executivo Municipal a proceder à doação dos Lotes de Terras nº 302-B (remanescente de subdivisão), com área de 2.511,75m², e o Lote de Terras nº 303-B (destacado), com área de 1.602,36m a empresa M5 ADMINISTRADORA DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA..

Nesse sentido, pretende a empresa no presente momento anuência do Município para propriedade plena do imóvel, com a baixa dos encargos estabelecidos pela lei de doação.

Considerando que a doação realizada impôs à donatária o encargo de que o imóvel recebido em doação só poderá ser transferido para terceiros, a qualquer título, depois de transcorrido o prazo mínimo de 05 (cinco) anos, a contar da data do registro no ofício competente, devendo o impedimento constar na escritura e à margem do lote, pretende-se com o presente projeto desonerar a empresa de mencionada obrigação, eis que, ante as circunstâncias do caso concreto ora apresentado, apresenta-se na posse do imóvel por tempo maior do que o estabelecido legalmente.

Insta destacar que, a desobrigação que aqui se pretende alcançar, encontra respaldo na Lei nº 759/2002, a qual permite ao Município realizar doação de seus bens imóveis, em seu §2º do art. 2º:

“Art. 2º - O imóvel doado com respaldo na presente lei só poderá ser transferido para terceiros, a qualquer título, depois de transcorrido o prazo mínimo de 05 (cinco) anos, a contar da data do registro no ofício competente, devendo o impedimento constar na escritura e à margem da matrícula do lote.

(...)

§ 2º. Os atuais proprietários e possuidores que detenham imóveis sítos nos Parques Industriais I e II há mais de 05 (cinco) anos ficam desobrigados do termo descrito no “caput”.” (sem grifo no original)

A leitura do artigo acima elencado leva ao entendimento de que o legislador no momento da apreciação da lei 759/2002 pretendeu desonerar aqueles que possuíam o imóvel doado a tempo superior a cinco anos, visando proteger o direito adquirido e a segurança jurídica.

No que tange ao caso em apreço, a análise do caso concreto permite evidenciar que a empresa donatária detém a posse do imóvel por prazo maior que o período previsto na lei supra citada, subsumindo-se a hipótese de desoneração do encargo.

Nesse sentido, cumpre fazer breve digressão fática quanto a transmissão da posse do imóvel. Os possuidores originais eram Marcos Daniel Peres e Indústria e Comércio de Vinagre Ltda.

O contrato social da pessoa jurídica, revela que a pessoa física citada era sócio-gerente da empresa mencionada. Portanto, os imóveis eram contíguos e se prestavam à mesma finalidade, qual seja, a instalação de uma unidade fabril voltada à fabricação de vinagre. É o que revela o requerimento datado de 1986, segundo o qual o possuidor menciona a atividade a ser exercida, bem como a pretensão da aquisição da posse do lote vizinho, o que se deu em 1992. Também é que se conclui da redação da lei de 1986, que vedou a alienação do imóvel a terceiros, facultando-se, porém, a aquisição por sucessão, de sorte que o possuidor pessoa física tornou-se sócio da pessoa jurídica instalada no local.

Em 2006 houve o distrato da sociedade empresarial, havendo pactuação sobre a responsabilidade da seguinte forma: “a responsabilidade pelo ativo e passivo por ventura supervenientes, fica a cargo do ex-sócio Marcos Daniel Peres” (cláusula quarta).

Em 2011 foi celebrado termo de cessão de direitos entre Marcos Daniel Peres e a empresa M5, instrumento esse pelo qual o cedente transfere à cessionária a integralidade dos direitos sobre os referidos imóveis, passando a pertencer à cessionária todas as obrigações e direitos relativos a ditos bens imóveis.

Desse modo, inexistindo a empresa possuidora original, em razão de sua extinção em 2006, mas comprovado que o administrador desta e ex-sócio é exatamente o postulante destes benefícios em 1986 e 1992, e cessionário dos direitos à M5, resta demonstrada a cadeia de atos jurídicos comprobatórios da transmissão da posse.

Verifica-se que a partir do ano de 2002 o Município empreendeu grande volume de doações de bens imóveis relacionadas a lotes de terras situados nos Parques Industriais I e II.

A gênese desse fenômeno tem fincas na Lei Municipal nº 759, que é originária da conversão do Projeto de Lei nº 51/2002, encaminhado à Câmara Municipal no dia 30 de agosto de 2002.

Segundo a mensagem de envio do PL, o mesmo visava regularizar a situação dos imóveis situados nos parques industriais. Pelo texto da lei, averigua-se que a intenção era promover a alienação, por meio de doação, tendo em vista o entendimento proferido pelo STF na Adin 927-3, segundo o qual a doação estaria (como de fato ainda está) permitida aos Estados e Município.

Ainda de acordo com a lei, haveria imposição de termo, consistente na espera de cinco anos, vedada a alienação do bem doado nesse período (art. 2º), mas dispensada essa vedação nos casos em que os possuidores detivessem o bem há mais de cinco anos, na data da lei (parágrafo

2º). A mesma sistemática foi estabelecida em relação ao encargo de edificar o imóvel (art. 3º c.c. parágrafo único).

A lei 759/2002 permanece em vigor, e foi com fundamento na sistemática inaugurada por ela (que é lei geral e abstrata) que a M5 obteve a doação consubstanciada em lei específica, ou seja, a lei 1.983/2012.

É crível concluir que ao tempo da lei 759/2002 a Prefeitura de Mandaguari já estivesse diante do mesmo impasse ora posto sob solução, ou seja, estava diante do dilema de fornecer segurança jurídica aos particulares beneficiados com leis autorizativas de contratos de compra e venda, que reivindicavam a obtenção do título definitivo (escrituração e registro do negócio jurídico), porém obstaculizada pela lei, que vedava (e ainda veda) a venda direta.

É certo que muitas empresas haviam se instalado, estavam produzindo, haviam cumprido encargo, haviam se sujeitado a termo e haviam aguardado o implemento da condição, porém não detinham a escritura pública em razão da vedação imposta pela lei 8.666/93, art. 17.

Sobreveio, então, a lei 759/2002 com respaldo em decisão do STF, que entendeu que a vedação prevista na Lei 8.666/93 em seu artigo 17 apenas aplica-se em âmbito federal.

Assim, se por um lado surgiu alternativa para sanar o vício de origem, e que consistia na obtenção de nova autorização legislativa para alienação, sob a forma de doação, por outro lado a lei orgânica do Município de Mandaguari que vigorou até o ano de 2006 impunha que nos casos de doação deveria constar obrigatoriamente do contrato o encargo do donatário, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de retrocesso, sob pena de nulidade do ato (art. 93, inc. I, “a”).

Ou seja, a lei orgânica já tinha conformidade à interpretação dada pelo STF em 1993, nada obstante a promulgação da lei fosse de 1990, resultando que se na origem seria questionável a validade do artigo 93, I a, passou a contar com o respaldo dado pela novel interpretação. Em adição, a lei impunha que os negócios jurídicos feitos sob a forma de doação contivessem elementos acidentais assecuratórios do interesse público, ou, em outros termos, cláusulas que impunham ao donatário promover atividade industrial, fomentando a economia local.

Com o advento da atual lei orgânica municipal, tais exigências, isto é, a estipulação de termo, encargo e doação não mais existem, a teor do que se consta nas normas que prevêm a alienação de bens públicos (art. 42, VIII; art. 89, XLVI).

Destarte, e nada obstante a atual gestão não tenha empreendido a doação de qualquer bem imóvel pertencente ao patrimônio público para fins industriais, seja para fins de fomento, seja para fins de regularização de posses velhas, mansas e pacíficas, dispõe dessa faculdade prevista em lei (lei 759/2002), em entendimento jurisprudencial com efeito vinculante (Adin 927-3), e está desobrigada, ainda, da imposição de encargo, termo ou de condição, eis que tais atos não são mais exigidos pela lei orgânica, além do que a previsão do elemento ‘encargo’ na lei de regência (art. 17, parágrafo 4º, lei 8666/93) afigura-se como uma opção do ordenador/gestor do ato, e não uma imposição, bastando para se atingir essa conclusão o socorro à interpretação topológica.

O caso tem subsunção à hipótese normativa criada pela lei 759/2002 para regularizar a posse daqueles que já a exerciam há mais de cinco anos, e que já haviam edificado no local, ou seja, o caso dos possuidores originais, cujos direitos foram cedidos à M5.

Desta forma, naquele ano, as possuidoras adquiriram o direito de pleitear junto à Administração Municipal a outorga do título definitivo para ser levado a registro, o que passou a ser feito por meio de doação, baseada no entendimento vigente desde 1993, emanado do STF, segundo o qual o negócio jurídico 'doação' era permitido ao Município e aos Estados.

E, embora a Requerente somente tenha pleiteado o benefício legal no ano de 2011, vindo obter autorização legislativa em 2012, parece-nos crível que a intenção do Município era a aplicação da lei 759/2002, tanto assim que a mesma é mencionada no corpo da lei 1983/2002.

O mesmo deve ser dito em relação ao Decreto 35/2012, que reverteu o direito de posse ao Município para, na sequência, promover a doação, pois referido ato normativo enuncia em suas considerações que foi acolhido o termo de cessão de direitos celebrado entre cedente e cessionária, bem como dá a conhecer o motivo da reversão no seu artigo 1º (finalidade de regularização).

Sendo as partes capazes e tendo adotado as formas normais e ordinárias de transmissão dos direitos, isto é, a constituição de uma sociedade empresarial na qual o sócio era o possuidor do lotes alienado em 1986; posteriormente, a liquidação desta sociedade e o apontamento expresso em distrato contratual registrado no órgão do comércio (portanto, com forma pública e admitida em lei) da pessoa responsável pela liquidação dos direitos daquela sociedade (por óbvio, posse é direito); finalmente, a celebração de instrumento de cessão de direitos cuja instrução deste processo mostra que o mesmo foi celebrado anteriormente à edição da lei de doação, afigura-se razoável admitir que a posse dos imóveis atualmente exercida pela Requerente é ininterrupta, de boa-fé, sem oposição do proprietário, válida e eficaz, pois lastreado em instrumentos hábeis, recaindo à Requerente o direito de reivindicar o direito adquirido com advento da lei 759/2002.

Demais disso, a Lei Orgânica, sob a redação atualmente vigente, não mais impõe que o negócio jurídico seja celebrado sob condição, ou sob encargo, ou a termo, ou qualquer combinação entre um elemento e outro.

Somado a isto, tem-se o reconhecimento feito pela pasta responsável pela política de fomento ao desenvolvimento econômico local com afirmação positiva quanto a inexistência de óbice, sinalizando concordância quanto ao aperfeiçoamento do ato original mediante outorga do título definitivo, tendo em vista que, segundo a Secretaria, a atividade econômica industrial permanece encampada, criando emprego e gerando divisas ao Município.

Essas são as razões apresentadas, que motivam o encaminhamento do presente projeto de lei, para análise e aprovação por essa Egrégia Câmara Municipal.

Mandaguari, 07 de dezembro de 2015.

Romualdo Batista
Prefeito Municipal