

Estado Da Paraíba
Prefeitura Municipal De Lucena
Procuradoria-Geral Do Município
CNPJ: 08.924.813/0001-80
Rua Américo Falcão, 736, Centro, Lucena-PB

Parecer nº 009/2024

Parecer Jurídico

Requerente: Secretaria de Receita

Assunto: Parecer Jurídico acerca da possibilidade de regularização do imóvel.

Ementa: Parecer Jurídico acerca de regularização de imóvel desapropriado para campo de futebol.

Em atenção ao pedido de Parecer Técnico-Jurídico dirigido à Procuradoria-Geral do Município, opino como segue:

Trata-se de solicitação de regularização de **ANTONIO TITO DA SILVA, procedimento 00551/2023.**

Em síntese, o autor alega que comprou por R\$ 2.000,00 (dois mil reais) o lote **15** da quadra **M** do loteamento Enseada de Lucena I”, localidade de Ponta de Lucena, com 14mx30m, em 16/03/2002, com esperança de um dia construir uma casa no local (mas não o fez).

Alega que não houve a prévia indenização e que ano passado descobriu que a prefeitura alterou o cadastro do imóvel em virtude da construção de um campo de futebol.

Segue anexo Requerimento, RG, comprovante de residência, escritura pública de compra e venda, decretos de desapropriação, planta e BCI.

É o relatório. Segue parecer opinativo.

Conforme diário oficial anexo, a **Lei Municipal 589/2006** autorizou o Prefeito a efetuar permuta de uma área pública com áreas privadas:

“Art. 1º – Fica o Poder Executivo autorizado a PERMUTAR área pública, localizada no Loteamento Enseada de Lucena, com 10 (dez) lotes, situados na rua

Estado Da Paraíba
Prefeitura Municipal De Lucena
Procuradoria-Geral Do Município

CNPJ: 08.924.813/0001-80

Rua Américo Falcão, 736, Centro, Lucena-PB

Projetada, **Quadra L**, Loteamento Pontinha de Lucena –

Ponta de Lucena – Lucena-PB.

Parágrafo Único: A área pública permutada será na mesma dimensão dos 10 (dez) lotes de propriedade privada.

Art. 2º – O imóvel permutado será destinado a construção do **campo de futebol**.

Art. 3º – Esta permuta será feita nos termos de **interesse público da referida comunidade**.

Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário”.

Da mesma forma, dispõe a Lei Municipal 603/07 (anexa), publicada em 05/01/2017. Inclusive, conforme croqui anexo a referida legislação, constata-se que se trata exatamente do mesmo lote apresentado pelo requerente.

Porém, há necessidade de **verificação in loco** pela Secretaria da Receita se, de fato, houve ou não desapropriação do imóvel do requerente.

Portanto, a Administração Pública agiu dentro do estrito cumprimento da lei, motivo pelo qual não há que se falar em ato ilícito. Mais que isso, conforme art. 3º da citada lei, **trata-se de atendimento ao interesse público da comunidade local, o que deve prevalecer em detrimento do interesse particular**.

Sendo assim, caso corresponda ao mesmo terreno, não há como desfazer a desapropriação e retornar o imóvel para o requerente.

Entretanto, ressalta-se que o requerente comprovou ser proprietário do imóvel desde 2002, ou seja, à época da publicação das referidas leis (em 2007), o requerente já era proprietário do imóvel.

Estado Da Paraíba
Prefeitura Municipal De Lucena
Procuradoria-Geral Do Município
CNPJ: 08.924.813/0001-80

Rua Américo Falcão, 736, Centro, Lucena-PB

Ou seja, o requerente só descobriu que não era mais proprietário quando foi pagar o IPTU de 2023 e foi informado que o terreno pertencia à Prefeitura.

Portanto, é devida a justa indenização ao requerente, sob pena de enriquecimento ilícito da Administração Pública.

Assim, em que pese tenha ultrapassado o prazo prescricional de 10 (dez) anos para requerer a citada indenização, o requerente comprovou ser proprietário do imóvel antes de 2007, ou seja, é a parte legítima para requerer a indenização, além de que a alteração no sistema só ocorreu em 2022. Ainda, a Administração Pública pode reconhecer o direito, independente do prazo de prescrição para ação judicial.

Resta agora a discussão acerca do valor da respectiva indenização.

A título de avaliação, o valor venal do imóvel na ficha cadastral da prefeitura, anexada pelo próprio requerente é de **R\$ 7.631,72** (sete mil seiscentos e trinta e um reais e setenta e dois centavos).

Contudo, RECOMENDA-SE à Secretaria da Receita que faça a visita *in loco* para avaliar o valor venal do imóvel o qual deve corresponder a indenização.

Sendo assim, diante da intenção da lei de desapropriação que determinou uma permuta inexistente até então, **é inviável** a regularização do imóvel para retornar ao requerente. Porém, **é viável** a indenização, ainda que tardia, do requerente, correspondente ao valor venal do imóvel, a ser apurado pela Secretaria da Receita.

Conclusão:

Diante de todo o exposto, esta procuradoria opina pelo seguinte:

Estado Da Paraíba
Prefeitura Municipal De Lucena
Procuradoria-Geral Do Município
CNPJ: 08.924.813/0001-80

Rua Américo Falcão, 736, Centro, Lucena-PB

Primeiramente, é nosso dever salientar que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações.

Diante do exposto se vislumbra possibilidade de indenização do requerente, em virtude da desapropriação, em valor correspondente ao valor venal do imóvel, a ser apurado pela Secretaria da Receita.

RECOMENDA-SE à Secretaria da Receita que faça a visita *in loco* do imóvel para avaliar: se o imóvel realmente corresponde à desapropriação; se sim, qual o valor venal do imóvel.

Importante frisar, por fim, que a autoridade da referida pasta é quem deve ordenar ou não a referida isenção após análise do presente parecer.

É o parecer.

Lucena, na data da assinatura.

Rogério dos Santos Falcão
Procurador-Geral do Município
OAB/PB n° 20.987

Abraão Dantas Queiroz
Procurador Municipal
OAB/PB n° 18.609

Emanuel Lucena Neri
Procurador Municipal
OAB/PB 19.593