

A/C Dr. Ronaldo - Revogação Lei 4.825 - aquisição de terreno de Luiz Gouveia Teixeira

Marcia Franco <marcia.franco@iturama.mg.gov.br>

Ter, 09/03/2021 09:10

Para: Procuradoria Jurídica - Prefeitura de Iturama <procuradoria@iturama.mg.gov.br>



📎 3 anexos (349 KB)

Decisão Liminar.pdf; Lei 4.825.pdf; ACP - Manifestação MP para revogação da Lei 4.825.pdf;

Prezado Dr. Ronaldo,

Encaminho para providências o requerimento do Ministério Público (Id 2250901478), nos autos da ação civil pública nº 5003973-12.2019.8.13.0344 em desfavor do Município de Iturama, Valsi Vilela Sousa Leite, Maria Neuza Ferreira e Luiz Gouveia Teixeira na qual foi deferida tutela de urgência para que, dentre outras providências, o Município de Iturama proceda ao **1) o cancelamento de todos os atos administrativos praticados até o momento visando a consecução das aquisições mencionadas acima.**

O requerimento do Ministério Público menciona que **foram revogados pelo Prefeito do Município de Iturama os procedimentos nº 85/2019, 121/2019 e 125/2019** e que **juntou a Lei Municipal nº 4.897, de 10/09/2020, a qual revogou tão somente a Lei 4.836 de 09/10/2019** (referente à aquisição das glebas de terras das requeridas Valsi Vilela Leite e Maria Neuza Ferreira).

Assim, **considerando que para a aquisição das glebas de terra do requerido Luiz Gouveia Teixeira também foi aprovada e sancionada outra lei, qual seja, a Lei 4.825 de 19/09/2019 requereu a intimação do Município de Iturama para que junte comprovação da revogação da Lei 4.825 de 19/09/2019.**

Atenciosamente,

Márcia Macedo Franco

Procuradora Jurídica de Carreira em Iturama/MG

OAB/MG 144.016



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Justiça de Primeira Instância



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

COMARCA DE ITURAMA

2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Iturama

Praça Prefeito Ferreira Barbosa, 1277, Centro, ITURAMA - MG - CEP: 38280-000

PROCESSO Nº 5003973-12.2019.8.13.0344

CLASSE: AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL (65)

ASSUNTO: [Obrigação de Fazer / Não Fazer]

AUTOR: MINISTÉRIO PÚBLICO - MPMG

RÉU: PREFEITURA ITURAMA, VALSI VILELA SOUZA LEITE, MARIA NEUZA FERREIRA, LUIZ GOUVEIA TEIXEIRA

Vistos.

O Ministério Público do Estado de Minas Gerais afora ação civil pública com pedido de tutela provisória de urgência em face do Município de Iturama, Valsi Vilela Sousa Leite, Maria Neuza Ferreira e Luiz Gouveia Teixeira. Em sede inicial, a parte autora alega que foi instaurado um inquérito civil público registrado sob o número MPMG 0344.19.000258-6, pois foi noticiado que o Município réu enviou projetos de lei a fim de solicitar autorização para aquisição de bens imóveis de características rurais a um preço muito superior ao valor de mercado, cujos vendedores seriam pessoas próximas ao Prefeito e a secretários municipais. Argumenta o autor, ainda, que os laudos de avaliação dos imóveis são genéricos, e que sequer descrevem as áreas com todas as suas características. Ressalta o Ministério Público a presença de elementos suficientes para escancarar a precipitação e temeridade que envolve as aquisições pretendidas pelo Prefeito, uma vez que a falta de estudos técnicos pormenorizados, a demonstrar a viabilidade dos terrenos para as finalidades almejadas, podem acarretar gravíssimos prejuízos ao erário municipal, além da ausência dos projetos específicos dos equipamentos públicos que vinculam a aquisição e a destinação dos terrenos.

Ao final, o autor requer, em sede liminar: a suspensão da tramitação do processo de compra dos terrenos, instante em que se determinou ao Município réu que se abstenha de adquirir as glebas de terra identificada nos autos; impor aos réus Valsi Vilela Leite, Maria Neuza Ferreira e Luiz Gouveia Teixeira a obrigação de não fazer, qual seja, não contratar a alienação de seus respectivos terrenos com o Município de Iturama, até ulterior deliberação deste Juízo.

Com a inicial vieram documentos.

Decido.

A Constituição da República estabelece, em seu art. 37, inciso XXI, a regra da obrigatoriedade da realização de licitação para a contratação de obras, bens e serviços pela Administração Pública, e o faz nos seguintes termos:

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

(...)

XXI - 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;"

Por sua vez, ao regular em sede infraconstitucional o tema das licitações e contratos administrativos, a Lei nº 8.666/90 elencou diversas hipóteses de dispensa de licitação, ocasião em que cabe destacar aquela inscrita no inciso X do art. 24 relativa à aquisição ou locação de imóveis pelo Poder Público, que dispõe:

"Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;"



Seja como for, o fato é que o legislador, correta ou equivocadamente, houve por bem incluir essa faculdade dentre as hipóteses de dispensa de licitação, tendo, todavia, condicionado o ato da aquisição imobiliária ao cumprimento dos determinados requisitos, em que recai sobre o gestor público a incumbência de demonstrar (1) que o imóvel destina-se ao exercício de finalidades precípua da Administração; (2) que o bem selecionado é o único a atender, em cada caso concreto, as necessidades administrativas, aparecendo suas características e localização como fator determinante da escolha; e (3) que o valor proposto é compatível com o praticado no mercado, o que deve ser comprovado mediante prévia avaliação.

Quanto ao requisito elencado no item (1) tem-se que o imóvel deve ser vocacionado pelo órgão ou entidade para o uso na realização de sua missão institucional, tal como definida na norma que rege sua atuação, não admitidos desvirtuamentos dessa finalidade de interesse público.

No que concerne ao pressuposto mencionado no item (3), faz-se necessária a elaboração de um laudo de avaliação idôneo, firmado por profissionais habilitados, tais como engenheiros e arquitetos, e que seja capaz de refletir a realidade do mercado imobiliário na região onde o imóvel será adquirido. Isto serve para evitar que o Erário se veja na situação de pagar pelo bem um preço exorbitante, totalmente desconectado da realidade mercadológica, em total desrespeito aos princípios da eficiência e, quem sabe, da moralidade.

Conforme se nota em ID n. 91081921, páginas 7/8 e 34/35 o Município réu foi autorizado pela Câmara Municipal de Iturama a adquirir as seguintes glebas de terra:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a adquirir uma gleba de terra com área de 23.08.55 hectares, sendo 06.11.55 Ha de culturas e 16.97.00 Ha de campos, de propriedade de VALSI VILELA LEITE, portadora do RG sob o nº MG-4.620.484 SSP/MG, inscrita no CPF/MF nº 769.954.886-87, constantes de um todo maior descrito na matrícula nº 29.831 do SRI LOCAL, devidamente regularizados, tudo conforme Memorial Descritivo, Certidão, Laudo de Avaliação e Croqui que ficam fazendo parte integrante desta lei como anexos. (páginas 7/8);

Art. 2º Fica o Poder Executivo autorizado a adquirir uma gleba de terra com área de 38.70.22 hectares, de propriedade de MARIA NEUZA FERREIRA, portadora do RG sob o nº MG-7.765.023 SSP/MG, inscrita no CPF/MF nº 780.117.446-17, constantes de um todo maior descrito nas matrículas nº 15.73 e parte da matrícula nº 6.323 do SRI LOCAL, devidamente regularizados, tudo conforme Memorial Descritivo, Certidão, Laudo de Avaliação e Croqui que ficam fazendo parte integrante desta lei como anexos. (páginas 7/8);

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a adquirir uma gleba de terra com área de 19,3600 hectares desmembrada da matrícula nº 44.106, gleba de terra denominada - Fazenda Santa Rosa" de propriedade de LUIZ GOUVEIA TEIXEIRA, portador do RG sob o nº MG-1.665.450 PC/MG, inscrito no CPF/MF nº 427.712.006-78, constantes de um todo maior descrito na matrícula nº 44.106 do SRI LOCAL, devidamente regularizados, tudo conforme Memorial Descritivo, Certidão, Laudo de Avaliação e Croqui que ficam fazendo parte integrante desta lei como anexos. (páginas 34/35).

Ainda em ID n. 91081921, há três laudos de avaliação em que foram objetos de análise os terrenos pertencentes aos réus Valsi Vilela Sousa Leite, Maria Neuza Ferreira e Luiz Gouveia Teixeira, os quais tiveram os seguintes resultados:

1-Proprietário Valsi Vilela Souza Leite - área do imóvel rural 23,08,55ha - valor R\$ 1.250.000,00;

2-Proprietário Espólio de João Ferreira da Silva (herdeira Maria Neuza Ferreira) - área do imóvel rural 38,77,20ha - valor R\$ 4.000.000,00;

3-Proprietário Luiz Gouveia Teixeira - área do imóvel rural 19,3600ha - valor R\$ 750.000,00.



Infere-se dos autos que os valores dispostos nos laudos de avaliação dos imóveis demonstram, aparentemente supervalorização, uma vez que, conforme é dito, o hectare de terreno em locais que fazem divisa com a zona urbana do município, em local altamente valorizado e propício para a implantação de loteamento para fins de residências, possui um valor de mercado que varia entre R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) e R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), enquanto está sendo cogitado o pagamento, pelo mesmo hectare, mais de R\$ 103.000,00 (cento e três mil reais) a Neusa, R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais) a Valsi, e mais de R\$ 39.000,00 (trinta e nove mil reais) a Luiz Teixeira.

Como se não bastasse, vejo num primeiro momento de cognição fragilidade com relação aos laudos, pois a não observância de quesitos elementares saltam aos olhos desse julgador, uma vez que foi dito pelo Secretário Municipal de Obras Públicas e Serviços Urbanos o seguinte:

“(…) Em relação à realização de estudo prévio acerca do custo da estruturação das áreas para feitura dos loteamentos, relatou ser engenheiro eletricista e não ter ido nas áreas juntamente com Robson, não ido nenhum arquiteto e engenheiro civil, ressaltando estar no 7º período de engenharia civil e ter certeza que as áreas são viáveis para construção dos loteamentos, levando-se em consideração o preço das áreas e os de áreas vizinhas que foram apresentadas para Robson. (...)” (ID n. 91081927, página 34) - Negritei

Nestes termos, muito embora a compra tenha sido precedida de autorização legislativa e avaliação dos imóveis, é patente o risco de lesão ao erário e a ofensa aos princípios da administração pública, conforme disse alhures.

Em face do acima exposto, além das peças trazidas aos autos, verifico, neste momento, os requisitos necessários para a concessão da tutela requerida pela parte autora, e digo o motivo.

De acordo com o art. 300, do Código de Processo Civil, a tutela de urgência, caput será concedida mediante o preenchimento de dois requisitos: a) probabilidade do direito e b) perigo da demora ou risco ao resultado útil do processo.

Em primeiro plano, há probabilidade do direito. Supostamente a compra das glebas pelo Município réu está em desconformidade com a lei n. 8.666/93, pois tal lei exige para a dispensa de licitação que sejam levados em consideração aspectos objetivos na hora da compra pelo gestor público, tais como ressaltei acima, em que é necessário a elaboração de laudo de avaliação idôneo, firmado por profissionais habilitados, como engenheiros e arquitetos, e que seja capaz de refletir a realidade do mercado imobiliário na região onde o imóvel será adquirido, o que a meu não foi observado.

Em segundo plano, há perigo da demora. O Município já foi autorizado a adquirir as glebas e, como também ressaltei, tratam-se de valores deveras significativos e que supostamente adentram no campo da supervalorização: R\$ 1.250.000,00; R\$ 4.000.000,00; e R\$ 750.000,00.

Forte nessas razões, defiro a tutela de urgência requerida e: 1) determino a suspensão da tramitação do processo de compra dos terrenos, a fim de que o Município de Iturama se abstenha de adquirir as glebas de terra acima identificadas, quais sejam: 23,08,55 hectares de Valsi Vilela Leite; 38,70,22 hectares de Maria Neuza Ferreira, de que trata o Projeto de Lei nº 31/2019, ao que consta convertido em Lei; e uma gleba de terra com área de 19,36,00 hectares, de propriedade de Luiz Gouveia Teixeira, de que trata o Projeto de Lei nº 32/2019, ao que consta já convertido em Lei, com o consequente imediato cancelamento das notas de empenho e os atos subsequentes, notadamente aqueles destinados à liquidação e pagamento, que devem de igual modo ser imediatamente cancelados, sob pena de multa equivalente a metade dos valores dos contratos firmados, a ser aplicada e suportada, em caráter solidário, pelo patrimônio pessoal do Prefeito Municipal, Anders Bernardes de Oliveira, sem prejuízo de eventual aplicação do art. 77, parágrafo segundo, do Código de Processo Civil, em caso de descumprimento; **2) imponho aos réus Valsi Vilela Leite, Maria Neuza Ferreira e Luiz Gouveia Teixeira a obrigação de não fazerem**, qual seja, não contratarem a alienação de seus respectivos terrenos, indicados acima, com o município de Iturama, até ulterior deliberação deste Juízo, bem como o cumprimento das medidas necessárias a garantir

regularidade e legalidade do negócio, sob pena de multa equivalente a metade dos valores dos contratos firmados, sem prejuízo da devolução dos pagamentos recebidos e a responsabilização administrativa e penal correspondentes.

De outra banda, determino ao Município de Iturama, como condição para a retomada do curso de qualquer processo destinado a concretizar as aquisições referidas, a adoção das seguintes medidas: **1) o cancelamento** de todos os atos administrativos praticados até o momento visando a consecução das aquisições mencionadas acima; **2) a elaboração de projetos específicos** contemplando cada um dos equipamentos públicos noticiados nos autos e nas leis aprovadas notadamente projetos técnicos e descritivos das atividades a serem desenvolvidas, das eventuais edificações, dos projetos de parcelamento do solo, além de justificativas prévias da viabilidade ambiental e sustentabilidade financeira de cada um desses projetos; **3) indicação das licenças exigidas** para a implementação de cada um dos respectivos projetos, apontando as providências a serem adotadas para a sua obtenção, tanto do ponto de vista ambiental quanto das exigências impostas pela legislação para o parcelamento do solo urbano; **4) indicação da fonte de financiamento de cada um dos projetos** e a adoção de providências, especialmente e, se necessário, o encaminhamento de Projeto de Lei à Câmara Municipal visando inclusão e/ou revisão das leis orçamentárias municipais, a fim de adequá-las à nova realidade; **5) o encaminhamento de novos Projetos de Leis ao Legislativo**, desta feita instruídos com os elementos e informações contemplados acima, a fim de que a Câmara possa apreciá-los livremente, sem o vício decorrente do desconhecimento prévio sobre os projetos, os investimentos a serem realizados e a fonte dos recursos; **6) a obrigatória contratação das aquisições desejadas**, com base nos termos de referência estabelecidos a partir de cada um dos projetos mencionados acima, exclusivamente por meio do regular processo licitatório, na forma determinada legalmente.

Indefiro o pedido de item "g", tópico 1.3, de fls. 12 da inicial, uma vez a meu ver o deferimento dos pedidos anteriores não prejudicam, na medida em que a finalidade do autor, preservação do erário, já resta atingida em sede de cognição sumária.

Fixo R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) a título de multa para o caso de descumprimento de qualquer determinação desta medida liminar, cuja cifra a ser suportada, solidariamente, por todos os réus. Estabeleço este montante em vista do valor global dos atos praticados pelos réus, por questão de proporcionalidade e razoabilidade dado os parâmetros estabelecidos, monetariamente, por eles próprios. Isto tudo sem prejuízo da eventual improbidade administrativa e crime de desobediência dos réus e do Prefeito Municipal, a serem apuradas em momento oportuno perante a autoridade competente.

Por tais razões, intimem-se os réus da concessão da tutela para seu cumprimento **imediato**.

Oficie-se à Câmara dos Vereadores do Município de Iturama, para que tome ciência desta decisão.

Citem-se e intime-se os réus para contestarem no prazo legal, sob pena de revelia.

Intimem-se. Cumpram-se.

ITURAMA, 6 de novembro de 2019



Assinado eletronicamente por: GUSTAVO ELEUTERIO ALCALDE

06/11/2019 14:01:32

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: 91743716



1911061401309480000009042318