



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
Vara da Fazenda Pública da Comarca de Balneário Camboriú

Avenida dos Flores, s/nº - Bairro: Estados - CEP: 88339900 - Fone: (47) 3261-1703 - Email: balcamboriu.fazenda@tjsc.jus.br

DESAPROPRIACAO Nº 5006691-86.2020.8.24.0005/SC

AUTOR: M.G. GESTAO DE NEGOCIOS LTDA.

RÉU: MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC

SENTENÇA

1. MG GESTÃO DE NEGÓCIOS EIRELI., pessoa jurídica de direito privado devidamente qualificada na exordial propôs a presente Ação Declaratória, em face do **MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ**, também qualificado.

Alegou, sinteticamente, que em decorrência da Lei Municipal n. 2.794/2008 (Plano Diretor do Município de Balneário Camboriú), que reservou à utilidade pública os imóveis matriculados sob os n. 30.450 e 50.474, ambos perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, adquiridos pela empresa autora em hasta pública, encontra-se impedida realizar quaisquer atos inerentes ao direito de propriedade.

Seguiu argumentando que o Plano Diretor Municipal foi publicado em 2008 e que, até o presente momento, nenhum ato foi praticado pelo Ente Público visando a desapropriação dos imóveis, razão pela qual, defendeu que houve a caducidade da lei expropriatória, na forma preconizada pelo art. 10º do Decreto Lei n. 3.365/1941.

Discorreu sobre o direito que entende aplicável à sua pretensão e requereu: (i) a concessão da tutela antecipada de urgência para que o Ente Público “*realize a desafetação/descongelamento junto à Inscrição Imobiliária e DIC da ‘reserva’, nos imóveis da Autora matriculados no 1º CRI de Balneário Camboriú sob os números 30.450 e 50.474 e DIC nº 168219 (antigo 24359) inscrição imobiliária 01.01.040.0378.001 e DIC nº 168220 (antigo 24376), inscrição imobiliária 01.01.040.0440.001, respectivamente*” (p. 15, Evento 1, INIC1); (ii) a procedência dos pedidos formulados na petição inicial.

A tutela de urgência foi concedida no evento 10.

Citado, o Município Réu apresentou contestação no evento 19, arguindo preliminar de competência absoluta do Juizado Especial da Fazenda Pública e impugnou o valor da causa.

No mérito, rebateu os argumentos lançados pela parte Autora na petição inicial e pugnou pela improcedência dos pedidos.

Réplica no evento 21.

É o relatório. Decido.

2. O feito comporta julgamento no estado em que se encontra, nos termos do art.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
Vara da Fazenda Pública da Comarca de Balneário Camboriú

355 do Código de Processo Civil.

Conforme já destacado na decisão que concedeu a tutela de urgência (evento 10), em que não foi alvo de recurso, em 30/10/2018 a 1ª Vara Federal de Itajaí tornou público que realizaria hasta pública dos imóveis que são objeto destes autos, publicando edital do qual se extrai:

"O terreno situado em Balneário Camboriú/SC, na Avenida Brasil, representado pela área "B", com a área de 3.368,2625m² [...]. Matriculado sob o nº 30.450 no 1º Ofício do Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC. Benfeitoria: edificado com um galpão de alvenaria, com aproximadamente 2.000,00m², próprio para supermercado e depósito.

[...]

/Reavaliação (terreno e benfeitoria): R\$ 55.550.000,00 (cinquenta e cinco milhões quinhentos e cinquenta mil reais), em 03.10.2018.

[...]

O terreno, sem benfeitorias, situado em Balneário Camboriú/SC, com a área de 464,00m² [...]; matriculado sob nº. 50.474 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC.

[...]

Reavaliação: R\$ 3.700.000,00 (três milhões e setecentos mil reais), em 03.10.2018.

[...]."

Praceados os bens de matrículas n. 30.450 e 50.474, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, foram eles arrematados pelas aqui Autora em 01/04/2019, conforme se extrai do teor das certidões das respectivas matrículas.

Ocorre que a Autora, ao consultar a Municipalidade acerca da viabilidade construtiva dos imóveis, foi informada, acerca do **"uso institucional"** dos lotes, pois **"o terreno faz parte da zona de ocupação institucional para fins de lazer público e apoio a cultura, conforme Lei 2794/2008"**.

Insurgindo-se contra a constatação do Município, a Requerente protocolou administrativamente *"Pedido de Caducidade da Declaração Expropriatória do art. 179 da Lei 2794/2008"* requerendo o descongelamento dos imóveis pela caducidade da declaração expropriatória e a exclusão do gravame da certidão de viabilidade.

Analisando tal pretensão a Procuradoria-Geral do Município proferiu parecer nos termos que seguem:

"(...) manifesto-me, em relação ao caso destes autos, pela impossibilidade de o

5006691-86.2020.8.24.0005

310017340101.V15



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
Vara da Fazenda Pública da Comarca de Balneário Camboriú

Município cercear o direito de construir com base exclusivamente na existência de reserva de “terrenos para praça com estacionamento público” prevista no art. 179 da Lei Municipal n.º 2.794/2008.

Esclareço, por fim, que, havendo interesse do Município, nada impede que este efetive a desapropriação dos bens para efetiva execução das obras públicas pretendidas sobre as áreas em que localizados os imóveis da Requerente. ”

Com base no referido parecer, a Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária, proferiu decisão no sentido da **“impossibilidade de o Município cercear o direito de construir com base exclusivamente na exigência de reserva de ‘terrenos para praças com estacionamento público’ prevista no art. 179 da Lei Municipal nº 2.794/2008”**, todavia, não obstante tal reconhecimento, em nova consulta de viabilidade para construção, permanecia o cerceamento de utilização do bem por estar anotados nos respectivos cadastro como sendo imóveis de uso institucional.

Em suma, conforme já observado de início, **apesar de ter reconhecido a caducidade da declaração expropriatória em processo administrativo, o Poder Público Municipal manteve-se inerte e não alterou os cadastros imobiliários dos terrenos**, ou seja, apesar de a celeuma acerca da caducidade da declaração expropriatória ter sido reconhecida administrativamente, os efeitos práticos esperados não foram sentidos pela proprietária das áreas, que segue sem obter da Municipalidade uma consulta de viabilidade construtiva desprovida do gravame imposto pelo caduco art. 179 da Lei n. 2.794/2008.

É evidente e salta aos olhos é que **a declaração expropriatória contida no art. 179 da Lei Municipal n. 2.794/2008 caducou**, porque não pode o cidadão ficar, por prazo indeterminado, sujeito à força expropriatória do Estado.

Tais constatações e, especialmente o cumprimento da tutela de urgência, sem insurgência recursal, implicam em evidente perda de objeto da presente ação, por superveniente falta de interesse de agir, como bem destacou o representante do Ministério Público no parecer do evento 40.

Na lição de Celso Agrícola Barbi, o interesse de agir é **“a necessidade do uso da via judicial ou a utilidade que disto advém”** (*in* Comentários ao Código de Processo Civil. v.I, T.I, nº 24, Rio de Janeiro: Forense, p.50).

Acerca do tema, segue entendimento do Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

Os requisitos de condições da ação válida, denominados de "condições da ação", devem estar presentes desde o recebimento da petição inicial até a conclusão do processo, com a prolação de sentença de mérito de acolhimento ou rejeição da pretensão do autor. Assim sendo, se no curso do processo, quaisquer desses elementos integrativos da ação válida (interesse de agir, legitimidade ativa ou passiva e possibilidade jurídica do pedido) deixarem de estar presentes, deve o processo ser extinto, sem resolução do mérito, com fulcro no art. 267, VI do CPC.” (TJSC, Apelação Cível n. 2012.081068-0, de



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
Vara da Fazenda Pública da Comarca de Balneário Camboriú

Sombrio. Relator: Des. Joel Dias Figueira Júnior. 16/05/2013).

Sendo assim, a pretensão buscada no presente feito já foi alcançada, não só pelo deferimento da tutela de urgência, mas também pelo reconhecimento administrativo do ente municipal Requerido, esvaziando assim o mérito desta ação.

Quanto ao valor da causa, alvo da impugnação, não vislumbro afronta ao art. 292 do CPC, especialmente por não ser possível aferir eventual proveito econômico, notadamente pelo fato de que, caso houvesse desapropriação de imóvel em decorrência do interesse público, caberia ao proprietário a respectiva contraprestação.

Por fim, em razão do reconhecimento da perda de objeto, fica prejudicada a preliminar de incompetência deste Juízo.

3. Isso posto, julgo extinto o processo, na forma do art. 485, inciso IV, do Código de Processo Civil.

Atento ao Princípio da Causalidade, **condeno** o Requerido ao pagamento dos honorários advocatícios em favor do advogado da parte Requerente, os quais que fixo em 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 3º, inciso I, do Código de Processo Civil.

Isento de custas.

Publique-se, registre-se e intimem-se.

Documento eletrônico assinado por **ADILOR DANIELI, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310017340101v15** e do código CRC **686e5f8d**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ADILOR DANIELI
Data e Hora: 4/8/2021, às 1:30:26

5006691-86.2020.8.24.0005

310017340101.V15