



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

**Comissão Permanente de
Legislação, Justiça e Redação Final**

PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

Ao **Projeto de Lei n.º 009/2025**, de autoria do Executivo Municipal, que autoriza o Município de Medianeira a alienar bem imóvel de sua propriedade para a empresa Espaço 3 - Locadora, Incorporadora e Imobiliária LTDA, em cumprimento ao Termo de Ajustamento de Conduta celebrado com o Ministério Público do Estado do Paraná, e dá outras providências.

RELATORIA: Vereador Eduardo De P. Schulz

I – RELATÓRIO

Vem à apreciação desta Comissão, para examinar a constitucionalidade, a juridicidade e a técnica legislativa, nos termos do art. 76 do Regimento Interno da Câmara Municipal, o **Projeto de Lei n.º 009/2025**, de autoria do Executivo Municipal, que autoriza o Município de Medianeira a alienar bem imóvel de sua propriedade para a empresa Espaço 3 - Locadora, Incorporadora e Imobiliária LTDA, em cumprimento ao Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, celebrado com o Ministério Público do Estado do Paraná, e dá outras providências.

A tramitação da referida proposição dá-se conforme o art. 125 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Medianeira, tendo sido designadas as Comissões de Legislação, Justiça e Redação Final e de Finanças e Orçamento para análise, conforme despacho da Presidência desta Casa.

Trata-se da regularização da situação de um imóvel público, enclausurado na construção de condomínio fechado, resultando na não acessibilidade do imóvel. Não há por parte deste relator, vontade em obstruir a resolução do conflito, pelo contrário, há interesse na resolução do conflito, dentro do que se entende ser constitucional. Neste tocante, elenco alguns aspectos a serem observados no Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, promovido pelo Ministério Público do Paraná – MPPR, com o Poder Executivo Municipal de Medianeira e a empresa Espaço 3 – Locadora, incorporadora e Imobiliária LTDA.



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

**Comissão Permanente de
Legislação, Justiça e Redação Final**

• DO TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O Termo de Ajustamento de Conduta – TAC retrata o histórico do litígio, até a elaboração do mesmo. Elenca a falta de interesse público do imóvel, por parte do município de Medianeira, em decorrência do Enclausuramento, resultando na falta de acesso ao imóvel. No entanto, a falta de interesse público, só ocorreu devido ao enclausuramento, o que por si só é motivo para uma análise minuciosa do Projeto de Lei.

No Item 3 do TAC – Das Obrigações Assumidas pelos Compromissários, a redação indica um novo modelo licitatório, Inexigibilidade de Licitação para alienação de imóvel, não existente no roll da legislação brasileira vigente à época do conflito – Lei Federal nº 8.666/1993:

“Art. 6º Para os fins desta Lei, considera-se:

...

IV - Alienação - toda transferência de domínio de bens a terceiros;”

“Art. 19. Os bens imóveis da Administração Pública, cuja aquisição haja derivado de procedimentos judiciais ou de dação em pagamento, poderão ser alienados por ato da autoridade competente, observadas as seguintes regras:

I - avaliação dos bens alienáveis;

II - comprovação da necessidade ou utilidade da alienação;

III - adoção do procedimento licitatório.

III - adoção do procedimento licitatório, sob a modalidade de concorrência ou leilão.”



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

**Comissão Permanente de
Legislação, Justiça e Redação Final**

Na legislação vigente no momento da elaboração do TAC e da análise deste Projeto de Lei, a Lei Federal nº 14.133/2021, também elenca a modalidade licitatória para alienação de imóvel público, em seu artigo 76:

“Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:

a) dação em pagamento;

b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto nas alíneas “f”, “g” e “h” deste inciso;

c) permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípua da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso;

d) investidura;

e) venda a outro órgão ou entidade da Administração Pública de qualquer esfera de governo;

f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente usados em programas de habitação ou de



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

**Comissão Permanente de
Legislação, Justiça e Redação Final**

regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;

g) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis comerciais de âmbito local, com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e destinados a programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;

h) alienação e concessão de direito real de uso, gratuita ou onerosa, de terras públicas rurais da União e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) onde incidam ocupações até o limite de que trata o § 1º do art. 6º da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, para fins de regularização fundiária, atendidos os requisitos legais;

i) legitimação de posse de que trata o art. 29 da Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976, mediante iniciativa e deliberação dos órgãos da Administração Pública competentes;

j) legitimação fundiária e legitimação de posse de que trata a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

II - tratando-se de bens móveis, dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:

a) doação, permitida exclusivamente para fins e uso de interesse social, após avaliação de oportunidade e conveniência socioeconômica em relação à escolha de outra forma de alienação;

J B E



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

**Comissão Permanente de
Legislação, Justiça e Redação Final**

- b) permuta, permitida exclusivamente entre órgãos ou entidades da Administração Pública;*
- c) venda de ações, que poderão ser negociadas em bolsa, observada a legislação específica;*
- d) venda de títulos, observada a legislação pertinente;*
- e) venda de bens produzidos ou comercializados por entidades da Administração Pública, em virtude de suas finalidades;*
- f) venda de materiais e equipamentos sem utilização previsível por quem deles dispõe para outros órgãos ou entidades da Administração Pública.*

§ 1º A alienação de bens imóveis da Administração Pública cuja aquisição tenha sido derivada de procedimentos judiciais ou de dação em pagamento dispensará autorização legislativa e exigirá apenas avaliação prévia e licitação na modalidade leilão.

§ 2º Os imóveis doados com base na alínea "b" do inciso I do caput deste artigo, cessadas as razões que justificaram sua doação, serão revertidos ao patrimônio da pessoa jurídica doadora, vedada sua alienação pelo beneficiário.

§ 3º A Administração poderá conceder título de propriedade ou de direito real de uso de imóvel, admitida a dispensa de licitação, quando o uso destinar-se a:

- I - outro órgão ou entidade da Administração Pública, qualquer que seja a localização do imóvel;*
- II - pessoa natural que, nos termos de lei, regulamento ou ato normativo do órgão competente, haja implementado os requisitos mínimos de cultura, de ocupação mansa e pacífica e de exploração direta sobre*

[Handwritten signatures]



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

Comissão Permanente de
Legislação, Justiça e Redação Final

área rural, observado o limite de que trata o § 1º do art. 6º da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009.

§ 4º A aplicação do disposto no inciso II do § 3º deste artigo será dispensada de autorização legislativa e submeter-se-á aos seguintes condicionamentos:

I - aplicação exclusiva às áreas em que a detenção por particular seja comprovadamente anterior a 1º de dezembro de 2004;

II - submissão aos demais requisitos e impedimentos do regime legal e administrativo de destinação e de regularização fundiária de terras públicas;

III - vedação de concessão para exploração não contemplada na lei agrária, nas leis de destinação de terras públicas ou nas normas legais ou administrativas de zoneamento ecológico-econômico;

IV - previsão de extinção automática da concessão, dispensada notificação, em caso de declaração de utilidade pública, de necessidade pública ou de interesse social;

V - aplicação exclusiva a imóvel situado em zona rural e não sujeito a vedação, impedimento ou inconveniente à exploração mediante atividade agropecuária;

VI - limitação a áreas de que trata o § 1º do art. 6º da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, vedada a dispensa de licitação para áreas superiores;

VII - acúmulo com o quantitativo de área decorrente do caso previsto na alínea "i" do inciso I do caput deste artigo até o limite previsto no inciso VI deste parágrafo.

§ 5º Entende-se por investidura, para os fins desta Lei,
a:



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

Comissão Permanente de
Legislação, Justiça e Redação Final

I - alienação, ao proprietário de imóvel lindeiro, de área remanescente ou resultante de obra pública que se tornar inaproveitável isoladamente, por preço que não seja inferior ao da avaliação nem superior a 50% (cinquenta por cento) do valor máximo permitido para dispensa de licitação de bens e serviços previsto nesta Lei;

II - alienação, ao legítimo possuidor direto ou, na falta dele, ao poder público, de imóvel para fins residenciais construído em núcleo urbano anexo a usina hidrelétrica, desde que considerado dispensável na fase de operação da usina e que não integre a categoria de bens reversíveis ao final da concessão.

§ 6º A doação com encargo será licitada e de seu instrumento constarão, obrigatoriamente, os encargos, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato, dispensada a licitação em caso de interesse público devidamente justificado.

§ 7º Na hipótese do § 6º deste artigo, caso o donatário necessite oferecer o imóvel em garantia de financiamento, a cláusula de reversão e as demais obrigações serão garantidas por hipoteca em segundo grau em favor do doador."

O procedimento licitatório, conforme exposto da legislação federal vigente, deverá ser por meio de leilão, exceto nos casos mencionados acima e que o presente litígio não se enquadra. Há também a possibilidade de permuta, por um imóvel de interesse público, que julgo ser a melhor solução para o conflito, uma vez que o município necessita de áreas em bairros estratégicos para a construção de escolas e CMEI's e o processo de leilão, pode não ser frutífero para a incorporadora, mantendo o litígio entre as partes.



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

**Comissão Permanente de
Legislação, Justiça e Redação Final**

Frisa-se que normas gerais de licitação e contratos administrativos devem ser elaboradas pela União (artigo 22, XXVIII, da Constituição Federal de 1988), não cabendo ao Ministério Público Estadual e ao Município inovar nas modalidades licitatórias e hipóteses de inexigibilidade ou de dispensa e, muito menos, através de instrumentos negociais e que no presente TAC, houve a elaboração de nova hipótese de alienação. Conforme artigo 191 da Lei de Licitações – 14133/2021, somente as modalidades elencadas na própria lei, poderão ser objetos de licitação, não sendo possível a criação de nova hipótese, como ocorreu no TAC:

***“Art. 191. Até o decurso do prazo de que trata o inciso II do caput do art. 193, a Administração poderá optar por licitar ou contratar diretamente de acordo com esta Lei ou de acordo com as leis citadas no referido inciso, e a opção escolhida deverá ser indicada expressamente no edital ou no aviso ou instrumento de contratação direta, vedada a aplicação combinada desta Lei com as citadas no referido inciso.*”**

Parágrafo único. Na hipótese do caput deste artigo, se a Administração optar por licitar de acordo com as leis citadas no inciso II do caput do art. 193 desta Lei, o contrato respectivo será regido pelas regras nelas previstas durante toda a sua vigência.”

No mesmo item do TAC, há também o direcionamento do envio de projeto de lei ao legislativo, após homologação do próprio TAC, o que considero não ser prudente: o empreendimento é obrigado a pagar as parcelas firmadas no TAC, contando com uma possível garantia de aprovação do Projeto de Lei oriunda do TAC, mas sem qualquer garantia. Da mesma forma, o município fica dependente do Poder Legislativo aprovar o Projeto de Lei, para ter os cofres públicos ressarcidos, sem garantia algum que isso



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

**Comissão Permanente de
Legislação, Justiça e Redação Final**

aconteça. Por fim, o Poder Legislativo fica refém de aprovar o Projeto de Lei, mesmo que haja inconstitucionalidade nos termos do TAC.

Entendo que o Projeto de Lei, oriundo do referido TAC, não pode ser aprovado por ser inconstitucional, tanto do direcionamento de elaboração de PL e aprovação pelo Poder Legislativo, quanto pela criação de novo modelo licitatório, como a falta de indicação de qual legislação o TAC seguiu-se a época: Lei Federal nº 8.666/1993 ou Lei Federal nº 14.133/2021.

• DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do imóvel apensada ao Projeto de Lei nº 009/2025, consiste em uma avaliação secundária, ou seja, trata-se da média de valores de outras avaliações. No que concerne aos avaliadores, há o entendimento de existir um conflito de interesses, ferindo o princípio da impessoalidade e moralidade (artigo 37 da Constituição Federal), uma vez que das três avaliações, uma foi descartada e das duas avaliações remanescentes, uma é do próprio beneficiário do TAC (Espaço 3 – Locadora, incorporadora e Imobiliária LTDA).

Desta forma, entende-se que a avaliação deveria ter sido feita por avaliadores independentes, sem relações com as partes envolvidas no TAC, mediante fontes de dados primários para elaboração do valor de mercado do imóvel, podendo estes avaliadores serem nomeados em comum acordo entre as partes, inclusive do Ministério Público, retirando qualquer conflito de interesse que possa existir entre às partes.

• DO VALOR DO IMÓVEL

Abaixo é apresentado um fato temporal em relação ao valor do imóvel:

- Avaliações do imóvel: realizado em 09 de dezembro de 2022
- Elaboração do TAC: 14 de dezembro de 2023
- Homologação do TAC: 19 de março de 2024
- Elaboração do Projeto de Lei: 27 de janeiro de 2025



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação Final

Entre a elaboração do Projeto de Lei e a avaliação do imóvel, há um lapso temporal de 780 dias, equivalente a 26 meses. A variação do valor do imóvel não foi considerada neste espaço de tempo, sendo o valor do m² apresentado na avaliação, defasado do valor atual do imóvel. Isso pode ser observado por meio de uma busca na internet, com uma imobiliária do município que fez a avaliação do imóvel em questão em dezembro de 2022 e hoje vende um imóvel no mesmo condomínio:

Terreno à venda, PANORÂMICO, MEDIANEIRA - PR voltar

Ref.: 1065 R\$ 2.400.000,00

Compartilhe

Você pode falar diretamente do Whatsapp!
Clique aqui

Faça sua proposta!

Nome:

E-mail:

Telefone/Whatsapp:

Ao utilizar este site, você concorda com nossa política de cookies e privacidade. Clique AQUI para saber mais. [Concordar e fechar](#)

[Handwritten signatures]



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

Comissão Permanente de
Legislação, Justiça e Redação Final

Observações:

Bairro: PANORÂMICO

TERRENO DISPONÍVEL NO PARQUE DAS ÁGUAS.

Dimensões

3238,00 (m²) Área do Terreno 56,69 (m) Frente

Ao utilizar este site, você concorda com nossa política de cookies e privacidade. Clique AQUI para saber mais. Concordar e fechar

Consulta realizada no dia 17/03/2025. Acesso disponível em:

<https://www.futuramedianeira.com.br/imovel/venda/terreno/medianeira-pr/panoramico/terreno-a-venda--panoramico--medianeira---pr/766257>

Conforme observado nas imagens acima, o m² do terreno no condomínio Parque das Águas, está custando em torno de R\$741,20/m², muito acima dos R\$400,00 e R\$463,42/m² encontrados pelas avaliações das imobiliárias, dos R\$ 431,71/m² encontrado pela média das avaliações das imobiliárias e pelo valor de R\$388,53/m² firmado no TAC.

Frisa-se ainda, que o valor do m² inserido na avaliação da amostra 2 (Espaço 3), foi calculado errado, assim como a média das avaliações com o desconto de 10 %, sendo R\$463,38 e R\$431,69 os valores corretos, respectivamente e não os valores inseridos na avaliação de R\$463,42 e R\$43,71, respectivamente e que por sua vez, diverge do valor total do imóvel apresentado na avaliação, conforme observado na tabela abaixo:



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

**Comissão Permanente de
Legislação, Justiça e Redação Final**

Tabela 1: Resumo dos valores por m² e pela área total do imóvel

Avaliação	Ano	Custo do m ²	Área do imóvel (m ²)	Custo do Imóvel (R\$)
Espaço 3	2022	R\$ 400,00		R\$ 578.000,00
Imobiliária Futura	2022	R\$ 463,38		R\$ 669.577,10
Médias das Avaliações - TAC	2022	R\$ 431,69	1445,00	R\$ 623.788,55
TAC	2023	R\$ 249,13		R\$ 360.000,00
Imobiliária Futura	2025	R\$ 741,20		R\$ 1.071.034,00

Fonte: Próprio relator, 2025.

Há uma desvalorização de 42,29 % do imóvel, entre o valor acordado no TAC e o valor do imóvel a época, conforme a média da avaliação. Levando em consideração o valor do imóvel hoje (Imobiliária Futura - R\$741,20/m²), a desvalorização chega em 66,39 % do valor acordado no TAC, caracterizando clara renúncia de receita pelo Poder Executivo, podendo incorrer o Poder Executivo em Crime de Responsabilidade e em última instância, Improbidade Administrativa.

É do entendimento da relatoria que o imóvel por suas características peculiares de largura x comprimento e pelas restrições construtivas impostas pelo plano diretor (recoo frontal e lateral), há uma perda significativa nas possibilidades de construção, de forma que o valor do m² possa sim ser inferior ao praticado em áreas semelhantes, no mesmo condomínio. No entanto, entende-se também que, a desvalorização por conta disso, não pode ser 66 % do valor real de venda, configurando ainda assim, renúncia de receita.

• DOS PRAZOS DO TAC

Conforme item 3.1 do TAC, o prazo máximo para conclusão dos trâmites legais, não poderia ultrapassar 180 dias, ou seja, todo trâmite deveria ter sido concluído em 11 de junho de 2024, conforme observado na tabela abaixo:



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

**Comissão Permanente de
Legislação, Justiça e Redação Final**

Tabela 2: Cronograma dos trâmites do TAC

Atividade	Data	Dias após
Elaboração do TAC	14/12/2023	-
Homologação do TAC	19/03/2024	96
Prazo para trâmite do TAC	11/06/2024	180
Elaboração do PL	27/01/2025	410
Protocolo do PL no Poder Legislativo	28/01/2025	411

Fonte: Próprio relator, 2025.

Desta forma, o próprio objeto deste Projeto de Lei, o TAC, entende-se por inválido, por conta dos prazos além do permitido pelo próprio TAC.

• DOS FATOS NOVOS

Durante a relatoria deste PL, análise do TAC e elaboração deste parecer, novos fatos chegaram ao conhecimento do relator: a impossibilidade de TAC por motivo de enclausuramento, em decorrência de da área em questão estar circunvizinha a outra área pública, com testada para via pública.

Realizando buscas, encontrou-se que a área em questão, trata-se do Lote 21, Condomínio Parque das Aves, Bairro Panorâmico, Rua Barcelona, nº 2476. Em consulta ao portal CTMGEO, encontramos a área em questão, caracterizada como Zona de Proteção Ambiental – ZPA, com área total de 16.106,69 m², conforme espelho do imóvel:



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação Final



Município de Medianeira
Espelho do Imóvel

Dados da Consulta			
Cadastro:	1570356	Inscrição:	01.04.092.2100.001
		Data: 27/03/2025	
Dados Cadastrais			
Loteamento:	PARQUE DAS ÁGUAS	Quadra:	CHAC
Logradouro:	BARCELONA	Lote:	21
Bairro:	PANORAMICO	Número:	2478
Área Lote:	16106,69	Testada Principal:	18,36
Área Un. (m²):	100,74	Núm. Unidades:	1
		Testada Secund. (m):	7,47
		Área Total. (m²):	100,74
Mapa de Localização			
Latitude:		25° 18' 13,93" S	
		Longitude: 54° 6' 7,55" O	



Informações Territoriais			
Passelo	Não	Ocupação Lote	Construído
Murado	Não	Situação na Quadra	Esquina + Frontes
Topografia	Ative	Diferença de área construída	-100,74
Patrimônio	Particular	Pedologia	Alagado/Mangue
Informações de Edificação			
Tipo	Especial	Alinhamento	Alinhada
Localização	Isolada	Situação	Fronte
Cobertura	Teiha de Barro	Estrutura	Avenaria/Concreto
Revestimento Extern	Reboco	Vedação/Esquadrias	Alumínio
Estado Conservação	Nova/Côma	Paredes	Avenaria
Área Anterior	100,74	Utilização	Outros
Cor do Setor	VERDE ESCURO		

Buscando a matrícula do imóvel, é constatado que o imóvel, circunvizinho ao imóvel do litígio/TAC, é sim de propriedade do Município de Medianeira, conforme observado abaixo:



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

Comissão Permanente de
Legislação, Justiça e Redação Final

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MEDIANEIRA - PR
AVENIDA BRASÍLIA, 1680

TITULAR: VITOR HUGO
DELLA PASQUA
CPF: 334 230 409-04

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 29.058

FICHA

1

RUBRICA

M: 29.058, Protocolo nº 102.734.

DATA: 18 de setembro de 2009.

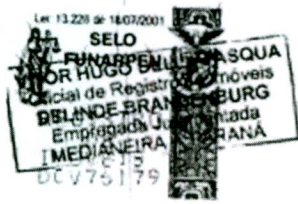
IMÓVEL: CHÁCARA URBANA Nº 21, com área de 16.106,69m², do Loteamento "PARQUE DAS AGUAS", situado no perímetro urbano desta cidade e Comarca, oriundo da chácara nº 95, com os seguintes limites e confrontações: ao Norte, extensão de 18,36 metros, azimutes 76°43'31", confronta com a Rua Barcelona; ao Nordeste, extensão de 73,21 metros, azimutes 119°29'41", confronta com a chácara 01; ao Norte, extensão de 31,19 metros, azimutes 76°43'31", confronta com a chácara nº 01; ao Leste, extensão de 85,00 metros, azimutes 166°43'31", confronta com a chácara nº 22; ao Norte, extensão de 17,00 metros, azimutes 76°43'31", confronta com a chácara nº 22; ao Leste, extensão de 7,47 metros, azimutes 166°43'31", confronta com a Alameda Ladeira do Sol; ao Sul, extensão de 17,28 metros, azimutes 256°43'31", confronta com a chácara nº 02; ao Sudeste, extensão de 26,79 metros, azimutes 180°00'00", confronta com a chácara nº 02; ao Sul, extensão de 26,79 metros, azimutes 210°00'00", confronta com a chácara nº 02; ao Sul, extensão de 26,79 metros, azimutes 270°00'00", confronta com a chácara nº 03; ao Sudoeste, extensão de 26,79 metros, azimutes 300°00'00", confronta com a chácara nº 04; ao Oeste, extensão de 25,20 metros, azimutes 330°00'00", confronta com a chácara nº 04 e a Oeste, extensão de 146,83 metros, azimutes 346°43'31", confronta com a chácara nº 04 e Rua Londrina.

PROPRIETÁRIO: o MUNICÍPIO DE MEDIANEIRA, Órgão Público do Poder Executivo Municipal, regularmente, inscrito no CNPJ/MF sob nº 76.206.481/0001-58, com sede e foro na Rua Argentina, 1.546, nesta cidade, neste ato representado pelo seu Prefeito Municipal, Sr. Elias Carrer, brasileiro, contador, casado, possuindo CI/RG nº 1.344.365/SSP/PR., inscrição no CPF/MF sob nº 152.797.239-91, com residência e domicílio nesta cidade, na Av. José Callegari, nº 1.650, Condomínio Residência Casa Blanca, centro.

REGISTRO ANTERIOR: matrícula nº 28.686 livro 2-RG deste ofício. Dou Fé.

AV: Matrícula efetuada em virtude do Loteamento "Parque das Aguas", registrado sob R1 da matrícula nº 28.686, livro 2-RG deste ofício. Dou Fé.

29.058
05 Fevereiro 2010
Comarca de Medianeira



Desta forma, o TAC não se sustenta, não somente por todos argumentos inconstitucionais elencados anteriormente, mas pela comprovada falta de existência de mérito: enclausuramento de área pública. A insustentabilidade do TAC, resulta em um Projeto de Lei esvaziado, sem sentido e motivação.



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

**Comissão Permanente de
Legislação, Justiça e Redação Final**

• DAS CONCLUSÕES

Concluo bom base nos fatos elencados no decorrer deste relatório, clara e iminente inconstitucionalidade do Projeto de Lei nº 009/2025, de autoria do Poder Executivo Municipal, em decorrência de inconsistências legais no TAC originário do Projeto de Lei e pela clara falta de objeto do TAC, devido a inexistência de enclausuramento de área pública.

Este Projeto de Lei, se não rejeitado por esta comissão, poderá resultar em ação por crime de responsabilidade e improbidade administrativa ao Chefe do Poder Executivo em caso de sanção deste PL e também responsabilização aos Vereadores deste Poder Legislativa, por clara omissão diante do prejuízo ao erário público que tal PL trás.

É o relatório.

II – DAS ORIENTAÇÕES DO RELATOR PARA RESOLUÇÃO DO CONFLITO

Conforme mencionado no início deste relatório, eu, Eduardo de Paula Schulz, relator deste Projeto de Lei, entendo que não há mais litígio, por inexistir objeto para o TAC (enclausuramento de área). Há o entendimento que caso o Município entenda a área como de serventia pública, como parque urbano, para atendimento da população, com lazer e recreação, poderá fazer. No entanto, por ter sido uma área englobada dentro de uma área fechada, ocupada irregularmente, havendo o interesse do condomínio na aquisição da área para manutenção da privacidade, este poderá ter a possibilidade de aquisição da área, havendo interesse do município em vende-la, desde que sejam respeitados os trâmites legais, podendo o imóvel ser permutado com outra área de interesse publicou ou a compra via leilão.

Assim, segure-se os seguintes passos:

- Reprovação deste Projeto de Lei na comissão de Legislação, Justiça e Redação Final;
- Extinção do TAC promovido pelo Inquérito Civil nº 0091.18.001341-8;



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação Final

- Manifestação do município quanto ao uso da área (parque urbano ou venda);
- Havendo interesse na ocupação da área para parque urbano, o município deverá proceder com as obras de acesso ao parque, placas de sinalização, entre outras melhorias que sejam necessárias
 - Não havendo interesse no uso como parque urbano e tendo o interesse em vender a área, iniciar processo de leilão ou permuta por outros imóveis de interesse público, considerando:
 - Realização de novas avaliações dos imóveis, com profissionais independentes, habilitados pelo CRECI e sem vinculação com as partes envolvidas no TAC originário;
 - Possibilidade de permuta de imóvel(eis) entre interessados na aquisição das áreas, podendo ser a própria empresa Espaço 3, proprietária do condomínio e o Município de Medianeira, com imóvel(eis) de interesse público, de valor e medidas semelhantes, ao invés de leilão, haja visto o interesse do Poder Executivo na construção de uma nova sede para a Polícia Civil, novos CMEI's e escolas municipais;
 - Em caso de permuta ou venda em leilão para a empresa Espaço 3, abater o valor já pago pela empresa após a homologação dos TAC originário deste PL, para não causar prejuízo ao ente privado;

II – VOTO DO RELATOR

Haja vista o que se acaba de expor, voto pela inconstitucionalidade da matéria em apreço, com envio da cópia deste relatório às partes envolvidas no Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, Ministério Público do Paraná - MPPR, aos



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

**Comissão Permanente de
Legislação, Justiça e Redação Final**

representantes do Poder Executivo, Prefeito Municipal e Procurador Geral do Município
e ao advogado da Espaço 3 – Locadora, Incorporadora e Imobiliária LTDA, Sr. Fernando
Barbur Carneiro.

É o meu voto. Salvo Melhor Juízo do Soberano Plenário.
Sala das Comissões, 8 de abril 2025.

Eduardo De Paula Schulz
Relator



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

**Comissão Permanente de
Legislação, Justiça e Redação Final**

PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

Ao **Projeto de Lei n.º 009/2025**, de autoria do Executivo Municipal, que autoriza o Município de Medianeira a alienar bem imóvel de sua propriedade para a empresa Espaço 3 - Locadora, Incorporadora e Imobiliária LTDA, em cumprimento ao Termo de Ajustamento de Conduta celebrado com o Ministério Público do Estado do Paraná, e dá outras providências.

RELATORIA: Vereador Eduardo De P. Schulz

PARECER N.º 034/2025

Vistos, relatados e discutidos, votaram da seguinte maneira os Membros da Comissão de Legislação Justiça e Redação Final: Sebastião Antonio: **CONTÁRIO ÀS CONCLUSÕES DO RELATOR**. Adriano Both: **CONTÁRIO ÀS CONCLUSÕES DO RELATOR**.

Relatório **REJEITADO**, seguindo como Parecer da Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final.

Este é o Parecer. Salvo Melhor Juízo do Soberano Plenário.

Sala das Comissões, 8 de abril 2025.


Sebastião Antonio
Presidente


Adriano Both
Membro

