



# CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

## REQUERIMENTO Nº 464/2021

Requerimento solicitando esclarecimento e apresentação de documentos, de sua Excelência, o Prefeito de Araraquara, sobre o porquê do Município de Araraquara ter autorizado a construção da nova sede do 3º Sub-grupamento do Corpo de Bombeiros de Araraquara no imóvel descrito na matrícula nº. 97.573 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara, se não transcorreu o prazo de três (3) anos ao qual alude o artigo 6º da Lei do Instituto do Abandono (Lei Municipal nº 7.733, de 24 de Maio de 2012) e em conformidade com o artigo 1.276 do Código Civil Brasileiro bem como, em atendimento ao mesmo requerimento, esclarecer se o Município de Araraquara pagou ou continua pagando algum valor locatício ao proprietário do aludido imóvel, apresentando documentos comprobatórios dos pagamentos, se o caso.

Os Vereadores do PATRIOTA, no uso de suas atribuições legais e conforme disposto no artigo 203, alínea "I" do Regimento Interno desta Casa de Leis e também com fulcro no princípio da publicidade (caput do art. 37 da Constituição Federal), na Lei Federal 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação) e com fulcro ainda no Tema de Repercussão Geral nº 832 do STF, requerem, seja oficiada sua Excelência, o Prefeito do Município de Araraquara, sobre o porquê do Município de Araraquara ter autorizado a construção da nova sede do 3º Sub-grupamento do Corpo de Bombeiros de Araraquara no imóvel descrito na matrícula nº. 97.573 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara, Estado de São Paulo, situado na Rua Domingos Zanin, ao lado do Hospital da Solidariedade (de Campanha) do Município, se não transcorreu o prazo de três (3) anos ao qual alude o artigo 6º da Lei do Instituto do Abandono (Lei Municipal nº 7.733, de 24 de Maio de 2012) e em conformidade com o artigo 1.276 do Código Civil Brasileiro bem como, em atendimento ao mesmo requerimento, deverá ser esclarecido se o Município de Araraquara pagou ou continua pagando algum valor locatício ao proprietário do aludido imóvel, apresentando documentos comprobatórios dos pagamentos, se o caso.

O Tema de Repercussão Geral nº 832 do STF estabelece "Direito de vereador, enquanto parlamentar e cidadão, a obter diretamente do chefe do Poder Executivo informações e documentos sobre a gestão municipal"

Considerando que houve a publicação do Decreto nº. 11.895/2019, através do qual o Município de Araraquara declarou a encampação do imóvel discriminado neste requerimento, pertencente a empresa AGRABEN ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA.

PROTÓCOLO 4057/2021 - 25/05/2021 13:03



## CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Considerando que assim estabelece o artigo 6º da Lei do Instituto do Abandono (Lei Municipal nº 7.733, de 24 de Maio de 2012):

Art. 6º Decorridos três anos da data da última publicação em jornal de circulação local, se não manifestada expressamente a intenção do proprietário em manter o bem em seu patrimônio, fazendo para tanto o recolhimento dos respectivos tributos, o pagamento de eventuais multas por infração à Postura Municipal e o ressarcimento de eventuais despesas realizadas pelo Município, o bem passará à propriedade do Município, na forma do art. 1.276 do Código Civil. – nossos destaques

Considerando que o mencionado artigo do Código Civil dispõe como uma das possibilidades de perda da propriedade imobiliária urbana quando “o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se achar nas respectivas circunscrições”. – nossos destaques.

Considerando que diante da encampação do aludido imóvel seus proprietários de direito impetraram Mandado de Segurança contra Vossa Excelência, Prefeito Municipal, processo n.1006543-27.2019.8.26.0037 que tramitou pela 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Araraquara e, em cujo feito, embora os impetrantes foram sucumbentes (derrotados), em seu voto, o Desembargador Vladimir Passos de Freitas enfatizou que: “Cabe destacar, ainda, que a declaração da vacância do bem, com conseqüente encampação, não implica a perda automática da propriedade, que somente se daria, nos termos do art.1.276, caput, do Código Civil decorridos três anos a contar do ato constitutivo.”

Considerando que referido processo transitou em julgado apenas em 19/04/2021 e, neste contexto, nos termos das legislações municipal e federal mencionadas, NÃO TRANSCORREU o prazo de três anos a contar do ato constitutivo, o qual, no caso dos autos, considera-se como dies a quo para a contagem do triênio a data da publicação do Decreto nº. 11.895/2019, através do qual o Município de Araraquara declarou a encampação do imóvel discriminado neste requerimento.

Considerando que o Município está na iminência de iniciar as obras para a construção da nova sede do 3º Sub-grupamento do Corpo de Bombeiros de Araraquara.

Considerando que nesse contexto fático e jurídico, caso os interessados tomem as providências legais ainda pertinentes para recuperação do imóvel ou ressarcimento pelos prejuízos que sofreram, poderá ser ocasionado impactante prejuízo financeiro, de difícil reparação, ao Erário Público Municipal e para a coletividade como um todo.

Requerem, seja oficiada sua Excelência, o Prefeito do Município de Araraquara, sobre o porquê do Município de Araraquara ter autorizado a construção da nova sede do 3º Sub-grupamento do Corpo de Bombeiros de Araraquara no móvel descrito na matrícula nº. 97.573 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara, Estado de São Paulo, situado na Rua Domingos Zanin, ao lado do Hospital da Solidariedade (de Campanha) do Município, se não transcorreu o prazo de três (3) anos ao qual alude o artigo 6º da Lei do Instituto do Abandono (Lei Municipal nº 7.733, de 24 de Maio de 2012) e, em conformidade com o artigo 1.276 do Código Civil Brasileiro.

PROTÓCOLO 4057/2021 - 25/05/2021 13:03



# CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Em atendimento ao mesmo requerimento, deverá ser esclarecido se o Município de Araraquara pagou ou continua pagando algum valor locatício ao proprietário do aludido imóvel, apresentando documentos comprobatórios dos pagamentos, se o caso.

Sala de Sessões “Plínio de Carvalho”, 25 de maio de 2021.

MARCOS GARRIDO

PROTÓCOLO 4057/2021 - 25/05/2021 13:03



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2020.0001038907**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006543-27.2019.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que são apelantes AGRABENETTON COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA. e AGRABEN ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA., é apelado PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SIDNEY ROMANO DOS REIS (Presidente), REINALDO MILUZZI E MARIA OLÍVIA ALVES.

São Paulo, 18 de dezembro de 2020.

**SIDNEY ROMANO DOS REIS**

**Relator**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Voto nº 36.084**

**Apelação Cível nº 1006543-27.2019.8.26.0037**

**Apelantes: Agrabenetton Comércio Importação e Exportação Ltda. e outro**

**Apelado: Município de Araraquara**

**Interessado: Prefeito Municipal de Araraquara**

**Comarca: Araraquara**

**Magistrado sentenciante: Italo Fernando Pontes de Camargo Ferro**

Apelação cível – Mandado de segurança – Decreto Municipal – Encampação de imóvel abandonado, restando sob guarda e posse da municipalidade - Pretensão de afastar a turbação do direito de propriedade – Segurança denegada – Recurso da impetrante – Desprovemento de rigor – Decadência – Não ocorrência - Suposto direito líquido e certo não demonstrado de plano – Não comprovação das ilegalidades apontadas - Declaração da vacância do bem, com conseqüente arrecadação, que, entretanto, não implica a perda automática da propriedade, que somente se daria, nos termos do art. 1276, caput, do Código Civil, decorridos três anos, a contar do ato constitutivo. R. Sentença mantida. Recurso desprovido.

1. Por r. Sentença de fls. 172/177, cujo relatório ora se adota, o MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Araraquara, nos autos de **Mandado de Segurança** impetrado por **Agrabenetton Comércio Importação e Exportação Ltda. e outro** contra ato tido por coator do senhor **Prefeito do Município de Araraquara**, denegou a segurança pretendida.

Inconformados, apelam os impetrantes pugnando pela reforma da r. sentença (fls. 188/196). Alega que o Decreto Municipal nº. 11.895/2019, no qual a autoridade coatora baseou a encampação do bem imóvel das apelantes, viola a garantia constitucional de respeito ao devido processo legal, contraditório e ampla defesa.

Regularmente processado o recurso, com apresentação de contrarrazões (fls. 204/212), subindo os autos.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A D. Procuradoria Geral de Justiça deixou de oferecer manifestação por entender descabido (fls. 224).

É o relatório.

**2. Não merece reparo a r. Sentença recorrida.**

Por primeiro, sob qualquer prisma, em se tratando de mandado de segurança, o direito líquido e certo deve vir demonstrado de forma nítida e cristalina, devidamente demonstrado por meio de prova pré-constituída.

Com efeito, não se operou a decadência no caso em tela, conforme constatado na r. sentença: **“O Decreto questionado pelos impetrantes data de 06 de fevereiro de 2019, enquanto a ação foi proposta no dia 06/06/2019, em prazo não superior aos 120 dias previstos no art. 23 da Lei nº 12.016/2009, o que não se modifica pelo fato dos impetrantes terem apresentado novos documentos, complementando os apresentados na inicial, quando já escoado o prazo decadencial, e que, na espécie, se tratam apenas dos documentos concernentes à representação processual das empresas (fls. 28/51)”**.

No caso em tela, ataca-se o Decreto Municipal nº 11.895, de 06 de fevereiro de 2019 (fls. 120/121) que, por vício de inconstitucionalidade e por afrontar lei federal, estaria violando direito líquido e certo dos apelantes. Em assim estando posta a questão, substancialmente, pleiteou provimento do recurso, para afastar a turbação de seu direito de propriedade perpetrada pela autoridade coatora.

Em que pese a possibilidade do manejo do mandado de segurança contra os efeitos concretos realizados e produzidos pela Administração Pública, não restou demonstrado as



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

supostas ilegalidades existentes.

O artigo 1.276, caput e § 2º, do Código Civil, estabelece o abandono como uma das formas da perda da propriedade, *in verbis*:

**Art. 1.276. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.**

(...)

**§ 2º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.**

Inclusive, a Lei Municipal nº 7.733, de 24 de maio de 2012, regulamento o procedimento para aplicação do art. 1.276 do Código Civil - Encampação e arrecadação de imóveis urbanos abandonados.

A arrecadação de bens é um procedimento administrativo que deve ser levado à frente pela própria Administração Pública municipal, já que este ente é o responsável pela execução da política urbana, nos termos do art. 182 da Constituição Federal.

O Município de Araraquara fundamenta o decreto de encampação no abandono do imóvel de matrícula nº 97.573 do 1º CRI, de propriedade de Agraben Administradora de Consórcios LTDA., circunstância que estaria evidenciada pela situação de descaso com a limpeza e conservação do imóvel e com o pagamento dos tributos.

Ao que consta, restou formalizado a constatação dos requisitos materiais, o que consiste no estado de abandono do bem urbano com os consequentes prejuízos à vizinhança e à coletividade.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Conforme destacado, além da não satisfação dos ônus fiscais, **“o imóvel vinha sendo negligenciado quanto à conservação (fotografias de fls. 100 e 116/119 e relatório de vistoria de fl. 106), inclusive sendo utilizado por usuários de drogas e moradores de rua, até mesmo sendo registrado um homicídio em seu interior (fl. 90)”**.

Foram lavrados autos de infração (multa limpeza de terreno/calçada – fls. 111/114), com tentativa infrutífera de notificação no endereço constante dos cadastros municipais e na matrícula do imóvel para limpeza da edificação abandonada (fls. 101/103) e, posterior, publicação de “Edital de Intimação de Conservação de Edificações Urbanas Abandonadas nº 128 de 05/10/2018” (fls. 104).

É evidente que a garantia ao contraditório e ao devido processo legal tem de ser respeitado, uma vez que a propriedade é um direito fundamental.

Denota-se, assim, que ao Decreto Municipal foi dada publicidade **“mediante a publicação da íntegra de seu conteúdo no átrio do prédio-sede da Prefeitura, em jornal de circulação local e por afixação de cartaz junto ao prédio encampado, em local visível, a fim de oportunizar o contraditório e a ampla defesa”** (art. 3º), conforme dispõe o art. 5º da Lei Municipal nº 7.733/2012.

Em suma, deve ser mantida a conclusão da r. sentença de que **“(…), a princípio, que não restou evidenciado que tenha a autoridade impetrada incorrido na aventada ilegalidade ou abuso de poder, já que o ato administrativo foi exercitado na presença, em tese, da presunção absoluta de abandono prevista no art. 1.276 do Código Civil, ou seja, cessados, aparentemente, os atos de posse, os ônus fiscais que recaíram sobre o bem restaram inadimplidos. (...) Ora, é incontroverso que o imóvel em questão não vinha recebendo a devida manutenção por seus**





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**proprietários desde 2017 (fl. 111), bem como os débitos tributários inadimplidos remontam a 2016 (fls. 127/132). As notícias veiculadas na mídia local atestam a invasão do imóvel por moradores de rua e usuários de drogas, gerando situações perniciosas para a saúde e segurança pública, ao ponto de compelir o município a contratar empresa de vigilância para coibir seu uso inadequado por terceiros, e custear o fechamento dos vãos do barracão para impedir seu acesso a pessoas não autorizadas, às custas do erário público (fls. 133/136). Não se percebe, deste modo, ilegalidade ou abuso de poder no ato emanado da autoridade apontada como coatora, mormente por causa do munus legal do poder de polícia ao qual está sujeita, nem com relação à atual destinação do imóvel, como hospital de campanha contra a Covid-19, medida que se reveste dos atributos de excepcionalidade e provisoriedade em razão da pandemia que assola todos os países” (fls. 176/177).**

Cabe destacar, ainda, que a declaração da vacância do bem, com conseqüente encampação, não implica a perda automática da propriedade, que somente se daria, nos termos do art. 1276, *caput*, do Código Civil, decorridos três anos a contar do ato constitutivo.

Sobre a matéria, importantes as anotações formuladas por Vladimir Passos de Freitas:

**“Vejam as medidas que podem ser tomadas para alcançar tal fim: a) promover um levantamento de imóveis abandonados; b) instaurar um processo administrativo de arrecadação para cada imóvel abandonado, instruindo-o com prova da omissão no pagamento do IPTU e informações do setor de fiscalização (inclusive fotografias); c) notificar o proprietário, pessoalmente por funcionário da Prefeitura (Lei 10.257/01, art. 5º, § 2º), carta com AR ou, no caso de insucesso, por edital, para que exerça seu direito de defesa (CF, art. 5º, inc. LV); d) após, proferir decisão administrativa, decretando (ou não) a arrecadação como bem abandonado. Note-se que o parágrafo 2º do artigo**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**1.276 do CC dá a presunção absoluta de abandono quando o proprietário, além de não exercer a posse, deixa de satisfazer os ônus fiscais. No entanto, o Enunciado 243, extraído de estudos promovidos pelo Conselho da Justiça Federal, conclui que o dispositivo citado não pode contrariar o artigo 150, IV, da Constituição, ou seja, o tributo não pode ser usado como instrumento de confisco. Não será difícil distinguir as situações. A omissão no pagamento dos tributos é apenas um indício a mais do abandono. Nele não se vê o objetivo de confisco de propriedade via ordem tributária, mas sim a busca do uso social da propriedade. Ao município, depois de declarada a vacância do bem imóvel, cumpre aguardar por três anos, na forma do artigo 1.276 do C. Civil. Neste espaço de tempo, cabe ao Poder Público exercer a posse do imóvel, para tanto tomando as medidas que se fizerem necessárias (limpeza, cerca, etc.). Não teria sentido decretar a arrecadação e permitir que a inércia do dono permita que persista perigo ou dano social. No triênio, se o proprietário comparecer, terá direito a retomar a posse do bem, pois não se consumou o abandono (CC, art. 275, III). Aí, evidentemente, deverá ressarcir ao município todas as despesas a que deu causa. Mas, se passados os três anos, a situação continuar a mesma, cabe ao município ingressar em Juízo requerendo a mera declaração judicial (que é indispensável) do seu direito (CPC, art. 4º, inc. I). Evidentemente, o proprietário será citado para o pedido e poderá contestá-lo. Julgada procedente a ação, será ela averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do artigo 1.275, parágrafo único do Código Civil e artigo 167, I, item 28 (por analogia) da Lei dos Registros Públicos, transferindo-se o domínio para o município” (Revista Consultor Jurídico, 4 de janeiro de 2009)”.**

Assim não restou evidenciada ilegalidade perpetrada pela autoridade apontada como coatora, razão pela qual não se vislumbra elementos seguros para a concessão da segurança.

Em sendo o caso, poderão os apelantes, com novas e contundentes provas, ingressar novamente em juízo, por meio de ação própria, vez que, conforme dispõe a Súmula nº 304 do E. STF, **“Decisão denegatória de mandado de segurança, não fazendo coisa julgada contra o impetrante, não impede o uso da ação própria”.**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Destarte, insubsistente o pleito dos apelantes, de rigor a manutenção da r. sentença.

Para efeito de eventual prequestionamento, importa registrar que a presente decisão apreciou todas as questões postas no presente recurso sem violar a Constituição Federal ou qualquer lei infraconstitucional.

**3. Ante todo o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.**

**Sidney Romano dos Reis**  
**Relator**

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0210/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Andre Vinicius Seleghini Franzin (OAB 300220/SP)	D.J.E
José Antonio Franzin Advocacia S/c (OAB 4293/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Ciência às partes do trânsito em julgado do acórdão. Em nada sendo requerido no prazo de quinze dias, arquivem-se. Int. Araraquara,19/04/2021"

Do que dou fé.  
Araraquara, 7 de maio de 2021.

Marina Vieira Alves