



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
- Gabinete do Prefeito -

OFÍCIO Nº 1338/2022

Em 13 de maio de 2022.

Ao
Excelentíssimo Senhor
ALÚSIO BOI
MD. Presidente da Câmara Municipal
Rua São Bento, 887.
CEP 14801-300 - ARARAQUARA/SP

Câmara Municipal de Araraquara

Protocolo: 4869/2022 **de 16/05/2022 16:14**
Documento: Resposta nº 1 ao Requerimento nº 274/2022
Interessado: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Destinatário: GER. DE EXPEDIENTE.
~~Assinatura do responsável:~~

Senhor Presidente:

Com os nossos respeitosos cumprimentos, pelo presente, em resposta ao **Requerimento nº 0274/2022**, de autoria do Vereador **LINEU CARLOS DE ASSIS**, em anexo, encaminhamos a inclusa cópia do ofício expedido pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos e pela Procuradoria Geral do Município.

Colocando-nos à disposição para o que for necessário, renovamos os protestos de nossa estima e consideração.

Atenciosamente,



EDINHO SILVA

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

Araraquara, 11 de Maio de 2022

À Coordenadoria de Articulação Institucional

Em resposta ao requerimento nº 274/2022 encaminho as informações dos itens 1,2 e 3 em ofício anexo elaborado pelo eng. Carlos Eduardo Zem, com as quais estou ciente e de acordo. Complemento informando quanto ao item 4:-

4) O pagamento da obra está sendo executado com recursos próprios.

Quanto aos demais itens não cabe esta secretaria esclarecimentos.

Sem mais para o momento.

Atenciosamente,

SÉRGIO JOSÉ PELÍCOLLA
Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
*** SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS ***

OF. GFO/GEP. nº 011/2022

Araraquara, 18 de abril de 2022.

SR. SECRETÁRIO MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

REF.: OBRA: CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO PARA ABRIGAR O 3º SUBGRUPAMENTO DO CORPO DE BOMBEIROS, LOCALIZADO NA RUA DOMINGOS ZANIN, S/N.

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 3.066/2020, TOMADA DE PREÇOS Nº 036/2020 E CONTRATO Nº 1700/2021.

RESPOSTA DOS QUESTIONAMENTOS DA CÂMARA MUNICIPAL - REQUERIMENTO Nº 274/2022.

Através do presente, respeitosamente, venho esclarecer o que cabe a esta gerência, conforme segue:

- 1) Foi verificado a necessidade de adequações no projeto arquitetônico, tais como: correção no acesso para deficientes, alteração no acesso principal e na rampa de acesso ao estacionamento de veículos, alteração no layout do abrigo de lixo, e divergências no local com o projeto licitado, com isso acarretaram diversas alterações e retrabalho nos projetos complementares (estrutural, instalações elétricas, instalações hidráulicas, etc) que são de responsabilidade da contratada;
- 2) Não, devido as alterações no projeto arquitetônico e dos projetos complementares, conforme explicado no item 1, está previsto a conclusão da obra para outubro de 2022;
- 3) Não haverá outro realinhamento de preço, por conta da dilação do prazo.

Atenciosamente,

Carlos Eduardo Zem
ENG. CARLOS EDUARDO ZEM

CREA nº 5060738798

GERÊNCIA DE OBRAS DE EDIFICAÇÕES PÚBLICAS



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Procuradoria Geral do Município
Subprocuradoria Geral Fiscal e Tributária

À CHEFIA DE GABINETE

Processo n.º 19923/2022

Requerimento n.º 274/2022

Autor: Lineu de Assis

A Procuradoria Geral do Município, por intermédio de seu procurador que o presente subscreve, vem emitir informações acerca do imóvel situado na Rua Domingos Zanin, S/N, objeto da inscrição Municipal nº 10.159.001.00.

Em referido imóvel houve diversas autuações fiscais e aplicações de penalidades em função da Lei Municipal nº 7.733/2012 (Lei do abandono).

Além de referidas penalidades foi realizado lançamento das benfeitorias realizadas no imóvel a partir de fevereiro de 2019, no importe total de **R\$ 3.326.340,28 (três milhões trezentos e vinte e seis mil trezentos e quarenta reais e vinte e oito centavos).**

Em janeiro do corrente ano o contribuinte **PRIMO ROSSI ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, efetuou o pagamento de **R\$ 2.048.042,46 (dois milhões e quarenta e oito mil e quarenta e dois reais e quarenta e seis centavos)**, a título **de multas (penalidades) e IPTU em atraso sobre referido imóvel.**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Procuradoria Geral do Município
Subprocuradoria Geral Fiscal e Tributária

Concomitantemente em fevereiro também realizou também o pagamento das benfeitorias realizadas no imóvel, totalizando assim o pagamento de **R\$ 5.408.578,65 (cinco milhões quatrocentos e oito mil e quinhentos e setenta e oito reais e sessenta e cinco centavos).**

Porém antes do pagamento das benfeitorias em fevereiro, ajuizou demanda para anular referidas cobranças. Referido processo, tramita perante a E. Vara da Fazenda Pública da Comarca desta cidade sob nº 1001005-60.2022.8.26.0037, na qual a Municipalidade apresentou contestação em 25/03/2022 conforme peça anexa.

Em relação ao item "6" do presente requerimento, esta Subprocuradoria desconhece pedido administrativo ou judicial para retomada do imóvel, vez que a inicial da demanda ajuizada não versa sobre referido pleito, mas sim de Anulação de Débito Fiscal. (Inicial anexa)

É o que me cabia esclarecer e opinar, salvo melhor juízo, me colocando a disposição para maiores esclarecimentos.

Araraquara, 11 de maio de 2022

Vinícius Manaia Nunes
Procurador Municipal
OAB/SP n.º 250.907

DOUTO JUÍZO DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE
ARARAQUARA/SP

Urgente!

Pedido de liminar.

PRIMO ROSSI ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA. (“Primo Rossi”), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.597.300/0001-30, com sede na Rua da Consolação, 372, República, São Paulo/SP, CEP 01302-000 (doc. 1), cadastrada no endereço eletrônico *e-mail* juridico@primorossi.com.br, por seus advogados que subscrevem a presente eletronicamente (procuração - doc. 2), com fundamento nos artigos 19, I; 300; 318; 327, § 2º; e seguintes do Código de Processo Civil, vem propor, sob o rito ordinário, a presente

AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO
COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA

Contra a **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.276.128/0001-10, com sede na Rua São Bento, 840, Centro, Araraquara/SP, CEP 14801-901, diante dos fatos e fundamentos a seguir aduzidos.

I. **RISCO DE PERECIMENTO DE DIREITO NO PRÓXIMO DIA 7 DE FEVEREIRO – TUTELA DE URGÊNCIA NECESSÁRIA PARA SALVAGUARDAR O DIREITO LEGÍTIMO DA PRIMO ROSSI À PROPRIEDADE E POSSE DO IMÓVEL, MEDIANTE A CESSAÇÃO DA ENCAMPAÇÃO EXERCIDA PELA PREFEITURA:**

Em brevíssima síntese, a **Primo Rossi**, na qualidade de administradora de determinados grupos de consórcio que possuem como garantia o **imóvel** onde atualmente está instalado nesta cidade o Hospital de Campanha da Solidariedade e onde está sendo construída a sede do Corpo de Bombeiros pela Prefeitura Municipal de Araraquara¹, pretende fazer cessar a posse precária exercida pelo Município neste imóvel, obtida por meio de encampação, na medida em que a **Primo Rossi** realizou o pagamento da totalidade dos tributos, multas e despesas impostas pelo Município, de valor superior a 2 milhões de reais, tal como restará comprovado nesta exordial.

O decurso do triênio previsto no artigo 6º da Lei Municipal nº 7.733/2012 (doc. 7), contado da data da publicação do Decreto Municipal nº 11.895 de 6 de fevereiro de 2019 ocorrida no dia subsequente, pelo qual o Município passaria a ter o direito de arrecadar o Imóvel incorporando a sua propriedade ao patrimônio público municipal, se encerra no próximo dia 7 de fevereiro de 2022, o que torna urgente a apreciação e concessão da tutela de urgência para imediata cessação da encampação, na medida em que a **Primo Rossi** atendeu a todos os requisitos legais para tanto, ou seja, manifestou expressamente em **6/2/2021** a sua intenção em manter o imóvel em seu patrimônio (doc. 8 – notificação), recolheu a totalidade dos tributos, pagou a totalidade das multas e ressarciu o Município das despesas realizadas no Imóvel² (docs. 9 a 11 – guias, comprovantes de pagamento e certidão de dívida ativa).

¹ Imóvel objeto da matrícula nº 97.753, Livro nº 2 do Registro Geral do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara/SP, cadastrado perante a Prefeitura Municipal de Araraquara sob nº 10.159.001.00 (“Imóvel” - docs. 3 e 4). Dito Imóvel se encontra atualmente na posse precária do Município, por força de encampação decretada em 6 de fevereiro de 2019 por meio do Decreto nº 11.895 (doc. 5), e onde ele instalou o **Hospital de Campanha da Solidariedade**, bem como passou a construir a **futura sede do Corpo de Bombeiros** (doc. 6), a total revelia da **Primo Rossi**.

² Lei Municipal nº 7.733/2012 - 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

Ocorre que há menos de uma semana, sem qualquer comunicação prévia ou envio de demonstrativos à **Primo Rossi**, em total violação aos princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa, a Prefeitura Municipal de Araraquara resolveu inscrever na dívida ativa do município supostas “*benfeitorias realizadas no imóvel encampado*”, no valor exorbitante de, pasme Exma., **R\$ 3.326.340,20!** **Mais do que duplicando o valor até então inscrito na dívida ativa (R\$ 2.095.189,46) e pago integralmente pela Primo Rossi, diante de seu firme propósito de retomar o Imóvel a fim de manter hígida e realizar a garantia em prol dos grupos de consórcio que administra.**

Considerando (a) a proximidade do decurso do triênio (que ocorrerá em 7 de fevereiro de 2022), (b) a ausência de qualquer notificação, justificativa prévia ou demonstração pela Prefeitura do novo valor lançado na dívida ativa a título de benfeitorias realizadas no imóvel e (c) a necessidade da Primo Rossi de reaver o Imóvel a fim de vendê-lo e reverter os recursos em prol dos grupos de consórcio que administra, **a tutela de urgência que a Primo Rossi pretende seja concedida é a autorização judicial para efetuar o depósito do referido valor de R\$ 3.326.340,20 em conta judicial à disposição desse Resp. Juízo, a fim de salvaguardar seu direito de reaver o Imóvel mediante a cessação da encampação, não permitindo que a Prefeitura o arrecade como se bem vago fosse.**

No mérito, pretende ter acesso aos processos administrativos de cada benfeitoria realizada no imóvel, onde conste a ordem ou autorização para o gasto, o orçamento apresentado pelo fornecedor do bem ou serviço, o empenho realizado e os documentos que suportem tal lançamento e indiquem a destinação do gasto, a comprovação da efetiva aquisição do bem ou da prestação do serviço, a autorização

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.

de pagamento, o pagamento efetuado com a indicação da verba pública utilizada; a fim de se apurar a legalidade e pertinência do lançamento em dívida ativa, bem como demonstrar que o pagamento de benfeitorias não é requisito legal para a retomada do Imóvel pela **Primo Rossi** e cessação da encampação, nos termos da Lei Municipal nº 7.733/2012 e do próprio artigo 1.276 do Código Civil.

Salienta-se que eventuais benfeitorias realizadas em imóvel de terceiro não representam “dívida tributária”, necessitando de robusta comprovação.

Assim sendo, a **Primo Rossi**, na qualidade de administradora de grupos de consórcio e atuando para salvaguardar o patrimônio de tais grupos compostos em sua maioria por mais de 10mil famílias que aderiram ao sistema nacional de consórcio na expectativa de adquirirem os bens almejados, roga a V. Exma. que conceda a tutela de urgência pretendida, passando a demonstrar a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, nos termos do artigo 300 do CPC.

II. PRESSUPOSTOS FÁTICOS.

a. FATOS QUE ENSEJARAM A PROPOSITURA DA AÇÃO

A **Primo Rossi** se tornou proprietária do Imóvel da seguinte forma: referido imóvel foi alienado fiduciariamente pela ex-proprietária e ex-possuidora Agrabenetton Comércio Importação e Exportação Ltda. (“Agrabenetton”) à Agraben Administradora de Consórcio Ltda. (“Agraben”), em garantia da dívida contraída por aquela perante os grupos de consórcio que ela administrava e a que ainda pertence, no valor histórico de R\$ 16.682.439,82 (dezesesseis milhões, seiscentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e trinta e nove reais e oitenta e dois centavos), o que foi formalizado no “*Instrumento Particular De Confissão De Dívida Com Pacto Adjeto De Constituição E Alienação Fiduciária De Propriedade Imóvel E Outras Avenças*” (doc. 12) e devidamente registrado na matrícula do imóvel em referência (R.3).

A Agraben teve sua liquidação extrajudicial decretada pelo Banco Central do Brasil, por meio do Ato-Presi nº 1.320/2016, em 5 de fevereiro de 2016 (doc. 13), e, por força desta liquidação, foi aberta por aquela instituição reguladora do sistema financeiro nacional um certame para a cessão da administração dos grupos de consórcio até então administrados pela Agraben, na forma do artigo 39 da Lei 11.795/2008 (Lei de Consórcios). Por ter ofertado a melhor proposta, a **Primo Rossi venceu a licitação e adquiriu**, por meio do “*Contrato Particular de Cessão, Entrega de Documentos e Disponibilidade Financeira Concernentes à Administração de Grupos de Consórcio e Outras Avenças*”, celebrado em 20 de setembro de 2017 com o liquidante nomeado pelo próprio Banco Central (“Contrato de Cessão”) (doc. 14), a administração de 72 (setenta e dois) grupos de consórcio, com mais de 30 mil consorciados, dentre os quais estão os grupos aos quais a Agrabenetton aderiu, abrangendo, ainda, todas as garantias outorgadas pelos consorciados em nome da Agraben, inclusive as alienações fiduciárias celebradas, de acordo com o Parágrafo Quarto do Contrato de Cessão:

Parágrafo Quarto – Todas as eventuais garantias outorgadas pelos consorciados e devedores em nome da AGRABEN, inclusive as alienações fiduciárias celebradas, por conta de obrigações dos consorciados deverão ser transferidas para a CESSIONÁRIA, a fim de viabilizar sua futura execução, comprometendo-se a CEDENTE a realizar todos os atos necessários para permitir a execução da garantia destinada a satisfação da respectiva obrigação existente perante o grupo, assinando a documentação pertinente e praticando os atos que forem exigidos pelos órgãos e cartórios registradores.

Por se tratar de garantia imobiliária outorgada pela Agrabenetton aos grupos de consórcio administrados pela Agraben, justamente com a finalidade de garantir os recursos da carta de crédito proveniente do patrimônio destes grupos, a Primo Rossi, na medida em que se tornou administradora destes grupos e até por imposição de obrigação legal³, requereu junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis

³ § 4º do artigo 39 da Lei 11.795/2008 - *Os recursos pertencentes aos grupos de consórcio, administrados por empresa submetida aos regimes especial temporário ou de liquidação extrajudicial, serão obrigatória e exclusivamente destinados ao atendimento dos objetivos dos contratos de participação em grupo de consórcio, por adesão.*

desta Comarca o registro da cessão da garantia imobiliária em questão para o seu nome, o que foi devidamente averbado na matrícula do imóvel em referência, passando a figurar a **Primo Rossi**, na qualidade de atual administradora destes grupos de consórcio, como credora fiduciária, nos moldes do artigo 167, inciso II, item 8 da Lei nº 6.015/1973.

Em razão do inadimplemento das parcelas previstas na Confissão de Dívida, e conforme prevê sua Cláusula Nona, o atraso de 60 (sessenta) dias ou mais no pagamento dos encargos mensais e/ou outras obrigações de pagamento previstas na Confissão de Dívida, ocorreu o vencimento antecipado da dívida, ocasião em que a Agrabenetton foi notificada para purgação da mora pelo Oficial de Registro de Imóveis local.

A Agrabenetton não purgou a mora perante o Oficial de Registro de Imóveis, culminando na consolidação da propriedade do imóvel em favor da **Primo Rossi em 15 de abril de 2020**, conforme indica a Av. 7 da respectiva matrícula, momento em que a Prefeitura já havia decretado a encampação do Imóvel por força do alegado estado de abandono que o deixara a Agrabenetton.

Houve então a realização dos dois leilões, conforme determina o artigo 27 e parágrafos da Lei nº 9.514/97, realizados em 14/05/2020 e 19/05/2020 às 10:00, além das condições do edital publicado nos jornais Folha da Cidade (Araraquara) e Folha de São Paulo, que restaram infrutíferos por ausência de propostas, ocorrência devidamente averbada na matrícula do imóvel (Av. 8), tornando definitiva a consolidação da propriedade em nome da Primo Rossi, na qualidade de atual administradora dos grupos de consórcio cedidos e transferidos e que agora tem a

Circular Bacen nº 3.432/2009 - Art. 21. A administradora deve adotar, de imediato, os procedimentos legais necessários à execução das garantias se o consorciado contemplado atrasar o pagamento de mais de uma prestação.

Art. 22. Ocorrendo a retomada do bem, judicial ou extrajudicialmente, a administradora deve aliená-lo.

§ 1º Os recursos arrecadados devem ser destinados ao pagamento das prestações em atraso, vincendas e das obrigações não pagas previstas contratualmente.

§ 2º O saldo positivo porventura existente deve ser devolvido ao consorciado.

§ 3º O saldo negativo porventura existente continua de responsabilidade do consorciado.

obrigação legal de vender o imóvel, a fim de recuperar o patrimônio dos grupos desfalcados pela enorme inadimplência da Agrabenetton.

É de se salientar, aqui, que o **Imóvel** pertence, na verdade, aos Grupos de Consórcio que ele garantia, sendo a **Primo Rossi**, apenas a sua representante legal e administradora, já que os Grupos de Consórcio não tem personalidade jurídica, nos termos do que dispõe a Lei de Consórcio, nº 11.795/2008, em seu artigo 5º, § 5º.

Vale notar que o Imóvel em questão foi avaliado recentemente em cerca de R\$ 15 milhões (doc. 15), valor que apesar de insuficiente para responder pela totalidade da dívida da Agrabenetton perante os grupos de consórcio administrados pela **Primo Rossi**, é fundamental para recomposição do patrimônio dos grupos lesados por força deste inadimplemento.

Para piorar a situação, a Agrabenetton, a partir de 2016 e enquanto esteve na posse do Imóvel, deixou de recolher tributos e zelar pelo imóvel em atenção às posturas e normas municipais, o que deu causa à encampação procedida pelo Município em 6 de fevereiro de 2019, ocasião em que a **Primo Rossi** ainda não havia consolidado a propriedade do **Imóvel**.

A encampação foi decretada pelo Município por meio do referido Decreto Municipal 11.895/2019, respaldado na Lei Municipal 7.733/2012, que regula o procedimento para aplicação do artigo 1.276 do Código Civil.

Considerando o dever legal da **Primo Rossi** de zelar pelo patrimônio dos grupos de consórcio que administra, bem como pela higidez das garantias constituídas em favor dos referidos grupos, de modo que elas não pereçam e sirvam para reestabelecer o patrimônio dos referidos grupos por força da inadimplência da Agrabenetton, a **Primo Rossi** protocolou em 6 de fevereiro de 2021, perante a Prefeitura Municipal de Araraquara, uma notificação formalizando sua intenção de manter o Imóvel em seu patrimônio.

Ciente do triênio para a retomada da posse do Imóvel, a **Primo Rossi** não mediu esforços para vendê-lo no estado que se encontrava, eis que tem o dever legal de realizar a garantia a fim de transformá-la em recursos financeiros aos grupos de consórcio por ela garantidos, com o objetivo de possibilitar maior número de contemplações daqueles consorciados que aguardam ansiosamente a possibilidade de adquirirem seus bens por meio do sistema de consórcio.

Não havendo interessados na aquisição do **Imóvel**, ainda mais por força da pandemia do Covid-19 e da utilização do Imóvel pela Prefeitura para constituição de um hospital de campanha diante da crise sanitária instaurada, que se aproveitou da encampação para tanto, sem jamais ter notificado a **Primo Rossi**, então legítima proprietária do Imóvel, da requisição do Imóvel para tal finalidade, não resta outra alternativa a **Primo Rossi** senão retomar o Imóvel mediante o recolhimento dos tributos, multas e despesas à Prefeitura, o que, ressalte-se, não inclui indenização por benfeitorias que ainda desconhece a origem e a natureza.

Assim procedeu a **Primo Rossi**. Efetuou o pagamento em 28 e 31 de janeiro de 2022 da totalidade dos tributos, multas e despesas incorridas pelo Município portanto antes de encerrado o triênio contado da publicação do Decreto nº 11.895/2019, ocorrida em 7 de fevereiro de 2019, que decretou a encampação do Imóvel.

Os pagamentos foram integralmente realizados por meio de guias fornecidas pela própria Prefeitura, sem qualquer adesão à programa de recuperação de crédito que dispensasse ou reduzisse as penalidades pecuniárias e atualizações monetárias⁴ (Refis), de acordo com os exatos débitos informados na certidão de dívida

⁴ Lei Municipal 7.733/2012. Art. 6º. Parágrafo único. O imóvel, uma vez arrecadado pelo Município, não poderá beneficiar-se de programas de recuperação de créditos fiscais que parcelam, dispensem ou reduzam as penalidades pecuniárias e atualizações monetárias.

ativa extraída do website da Prefeitura em 18 de janeiro de 2022, informando a Prefeitura nos mesmos dias através de e-mails direcionado ao Departamento de Dívida Ativa, com cópia para o Secretário da Fazenda do Município (doc. 16).

Ocorre que em 26 de janeiro de 2022, ao consultar o website da Prefeitura, a **Primo Rossi** foi surpreendida pela inscrição em dívida ativa do débito de **benfeitorias** que teriam sido realizadas pela Prefeitura no Imóvel (doc. 17), sem que jamais tivesse sido informada ou notificada da natureza, pertinência ou valor de tais supostas benfeitorias, o que contraria os mais basilares princípios da publicidade e transparência, além dos do contraditório e da ampla defesa, aos quais o poder público está sujeito.

Benfeitorias não são tributos ou multas previstos em lei, nem mesmo despesas presumíveis que seriam justificáveis para a manutenção do Imóvel pela Prefeitura. Mas benfeitorias – cuja natureza necessária, útil ou voluptuária não foi revelada até o momento pela Prefeitura – não podem impedir a retomada do Imóvel pela Primo Rossi com a cessação imediata da encampação, uma vez cumpridos os requisitos previstos no artigo 6º da Lei Municipal 7.733/2012 pela Primo Rossi.

Mas para que não haja dúvidas com relação à sua firme intenção de retomar o Imóvel, a **Primo Rossi** pretende depositar nestes autos o exato valor inscrito pela Prefeitura a título de benfeitorias, a fim de ter ao menos a oportunidade de avaliar, tão logo sejam trazidas as informações sobre a natureza, valor e pertinência de tais benfeitorias supostamente inseridas no **Imóvel** pela Prefeitura, se de fato devem ou não serem passíveis de indenização. Sendo certo que tal discussão não poderá impedir a Primo Rossi de retomar o Imóvel, ocupado precariamente pela Prefeitura enquanto encampado.

Norma inconstitucional, por violar o artigo 150, inciso II, da Constituição Federal, que exige a igualdade de tratamento a todos os contribuintes.

III. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS PARA CONCESSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA PRETENDIDA

Para que seja deferida a tutela de urgência, está a **Primo Rossi** comprovando os elementos que evidenciem a probabilidade do direito (*fumus boni juris*) e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*), nos termos do artigo 300 do CPC.

Conforme exhaustivamente exposto acima, a probabilidade do direito da **Primo Rossi** de retomar o Imóvel de sua propriedade e cessar a encampação exercida atualmente pela Prefeitura reside no fato de ter manifestado sua intenção de retomar o Imóvel há 1 ano atrás e realizar o pagamento da totalidade dos tributos, multas e despesas até então conhecidas, sem ter aderido a qualquer programa de recuperação de crédito fiscal que parcele, dispense ou reduza as penalidades pecuniárias e atualizações monetárias, nos exatos termos do artigo 6º da Lei Municipal nº 7.733/2012 em consonância com o artigo 1.276 do Código Civil.

A **Primo Rossi** só não realizou o pagamento das supostas benfeitorias, que pretende depositar em juízo, tendo sido surpreendida com seu lançamento na dívida ativa pela Prefeitura, recentemente, sem que esta tenha notificado previamente a **Primo Rossi** ou disponibilizado qualquer informação ou documento a respeito da natureza e pertinência delas para conservação do Imóvel e valores despendidos.

Já o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo reside no fato de que o decurso do triênio que permitirá a aquisição da propriedade do **Imóvel** pela Prefeitura se dará no próximo dia 7 de fevereiro de 2022, sendo premente a concessão desta tutela de urgência a fim de evitar o perecimento do direito de propriedade da **Primo Rossi**.

Restam, portanto, preenchidos os requisitos para concessão da tutela de urgência pretendida, para que a **Primo Rossi** possa realizar o depósito judicial do valor

equivalente às benfeitorias lançadas recentemente pela Prefeitura na dívida ativa do Município, confirmando o preenchimento das condições necessárias para a retomada do Imóvel com a cessação da encampação.

Neste ponto, é importante notar que a **Primo Rossi** não deseja que a Prefeitura desocupe imediatamente o Imóvel, pois está ciente da importância sanitária que ele ainda representa para o Município. De todo modo, uma vez atendidos os requisitos legais para a cessação da encampação, a posse exercida pela Prefeitura deverá ser passível de indenização justa posterior, nos exatos termos do inciso I do artigo 6º do Decreto Municipal nº 12.236/2020 que reconheceu o estado de calamidade pública, decorrente do COVID-19, no Município de Araraquara (doc. 18). Decreto este inclusive mantido em todos os seus efeitos pelo recente Decreto nº 12.795/2022 (dos. 19), em vista da manutenção do estado de calamidade pública ainda vigente no Município.

Por oportuno, com relação a área do Imóvel em que a Prefeitura está construindo a sede do Corpo de Bombeiros, o que não guarda relação com o estado de calamidade pública supramencionado, uma vez cessada a encampação, a **Primo Rossi** deverá também ser indenizada por esta utilização precária pelo Município, até que este desocupe em definitivo esta parcela do Imóvel ou promova a competente desapropriação, nos termos do Decreto-Lei nº 3.365/1941 e demais disposições legais aplicáveis.

IV. DEMAIS FUNDAMENTOS JURÍDICOS PARA A PROCEDÊNCIA DA AÇÃO.

Frente às constatações acima delineadas, importa agora ressaltar os fundamentos jurídicos que legitimam a procedência da presente demanda, especialmente com o intuito de confirmar a tutela de urgência a ser concedida por este Douto Juízo, bem como anular o lançamento na dívida ativa municipal das supostas benfeitorias hipoteticamente introduzidas no Imóvel pela Prefeitura, sem nenhuma

notificação prévia da **Primo Rossi** e sem revelar, individualmente, a natureza, pertinência e valores despendidos para tanto.

É certo, portanto, que a verificação da legalidade do lançamento na dívida ativa municipal de tais benfeitorias, por meio desta ação, não deve impedir a **Primo Rossi** de exercer o direito de retomar o Imóvel e cessar a encampação, ainda mais com o depósito em juízo do valor integral de tais benfeitorias pretendido pela Prefeitura, o que assegura o ressarcimento de qualquer benfeitoria e garante o pagamento do valor que a Prefeitura está exigindo.

Além do que, nos termos do artigo 1.219 do Código Civil, o possuidor, no caso a Prefeitura, só terá direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, se estiver de boa-fé, o que não ocorre, porque, a partir de quando a Prefeitura foi notificada, em 6/2/2021, da intenção da **Primo Rossi** em retomar o imóvel, ela não pode ser considerada de boa-fé. E quanto as benfeitorias voluptuárias, terá a Prefeitura o direito de levantá-las, porque não o serão em detrimento da coisa.

Relembre-se que o **Imóvel** estava destinado, desde a sua construção, a um salão para o comércio de motocicletas (concessionária), e que, a sua transformação pela Prefeitura em um hospital de emergência, não pode ser considerada uma simples atividade de manutenção do imóvel. **Cabia à Prefeitura outra providência, qual seja, a desapropriação do imóvel, com o pagamento da indenização devida ao proprietário previamente e em dinheiro, como diz a própria Constituição Federal!**

Não é admitido pelo Direito que alguém se aposses, se aproprie de propriedade alheia, sem o pagamento da justa indenização. Nem mesmo a Prefeitura Municipal.

Porém, a fim de apurar a natureza, a pertinência e o custo de cada benfeitoria supostamente introduzida pela Prefeitura no Imóvel, bem como atestar para qual finalidade elas serviram, era imprescindível a instauração de processo

administrativo, com observância dos princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa, com ampla ciência e notificação da **Primo Rossi** na qualidade de proprietária do **Imóvel**, para que verificasse do que se tratam tais benfeitorias, se de fato foram necessárias ou úteis para o Imóvel e a que custo foram introduzidas.

Ainda que a Prefeitura traga aos autos ou remeta à Primo Rossi os documentos que suportem as supostas benfeitorias introduzidas, esta ação se tornou necessária diante da proximidade do decurso do triênio previsto no artigo 6º da Lei Municipal 7.733/2012, que ameaça a perda da propriedade do Imóvel pela **Primo Rossi, e pelos consorciados**, sem a devida e prévia indenização em dinheiro, por força da arrecadação pela Prefeitura, o que esse MM. Juízo não poderá permitir que aconteça.

Assim, no que tange ao mérito, a anulação do lançamento em dívida ativa pela Prefeitura de benfeitorias que supostamente introduziu no Imóvel, sem prévia publicidade ou notificação do proprietário de sua natureza, pertinência para conservação do Imóvel e custo envolvido, deverá ser reconhecida pela procedência da presente ação. Afinal, se a Prefeitura pretende repassar gastos para transformar o Imóvel em hospital de campanha, a despeito de ter recebido verbas substanciais do Ministério da Saúde, da Secretaria Estadual de Saúde e do SUS Sistema Único de Saúde, diante do estado de calamidade pública decretada, tais gastos não podem ser imputados a título de benfeitorias à **Primo Rossi**, mas apenas aqueles úteis ou necessários para a conservação do Imóvel enquanto encampado pela Prefeitura.

De outro lado, a **Primo Rossi** é quem deve ser indenizada pela utilização do Imóvel pela Prefeitura, desde quando esta instalou o hospital de campanha, bem como desde quando se iniciaram as obras para a construção de nova sede do corpo de bombeiros, destinações estas diversas de medidas ordinárias para mera conservação do Imóvel enquanto encampado pela Prefeitura.

Vale dizer que, se a encampação decretada pela Prefeitura pode ser tida como uma medida legal para a assunção da posse de um imóvel até então considerado abandonado, ela não permite que a Prefeitura construa equipamentos públicos permanentes (hospital e sede de corpo de bombeiros) sem antes arrecadá-lo definitivamente após o triênio legal ou desapropriá-lo, ainda mais neste caso em que a **Primo Rossi** preencheu todos os requisitos legais para pleitear a sua retomada e fazer cessar a encampação.

Desta forma, resta comprovado que o lançamento abrupto em dívida ativa de benfeitorias até então não reveladas pela Prefeitura não estão de acordo com os princípios que norteiam os atos administrativos, notadamente o do devido processo legal, o da publicidade e transparência, e o do contraditório e da amplitude de defesa, merecendo, por isso, ser anulado, posto que não obedecida a notificação prévia e a demonstração à **Primo Rossi** da natureza, pertinência e custos envolvidos, enquanto legítima proprietária do Imóvel. A dívida pretendida pela Prefeitura, conseqüentemente, não é líquida e certa. Mas sim, abusiva!

V. CONCLUSÃO E REQUERIMENTOS.

Ante o quanto exposto, requer-se:

A) A concessão de **tutela de urgência** para permitir que a **Primo Rossi** deposite nestes autos, em conta bancária judicial à disposição desse Resp. Juízo, o valor integral de **R\$ 3.326.340,20** recém inscrito em dívida ativa a título de benfeitorias pela Prefeitura, e assim assegurar o direito da **Primo Rossi**, respaldado em lei, de fazer cessar a encampação realizada pela Prefeitura no Imóvel, em vista da prévia notificação da intenção da Primo Rossi, datada de 6/2/2021, de retomar o Imóvel, bem como diante da prova do recolhimento da totalidade dos tributos, multas e despesas para a Prefeitura, sem

qualquer desconto ou adesão a programa de parcelamento de tais débitos.

Com a concessão da tutela de urgência pretendida, requer a concessão do prazo de 24hs para a realização do referido depósito judicial e subsequente intimação da Prefeitura acerca da concessão desta tutela para a cessação dos efeitos da encampação no Imóvel.

B) A citação pessoal da Prefeitura Municipal de Araraquara para, se assim entender adequado, oferecer contestação no prazo legal, bem como seja determinado por esse MM. Juízo que ela exiba nestes autos, no mesmo prazo para contestar, os procedimentos administrativos de cada gasto com benfeitoria realizada no Imóvel, onde conste a ordem ou autorização para o gasto, o orçamento apresentado pelo fornecedor do bem ou serviço, o empenho realizado e os documentos que suportem tal lançamento e indiquem a destinação do gasto, a comprovação da efetiva aquisição do bem ou da prestação do serviço, a autorização de pagamento, o pagamento efetuado com a indicação da verba pública utilizada; a fim de se apurar a legalidade e pertinência do lançamento como benfeitoria no imóvel e do lançamento em dívida ativa do Município.

C) Ao final, requer seja julgada **TOTALMENTE PROCEDENTE** a presente ação anulatória de lançamento abrupto das benfeitorias na dívida ativa do Município de Araraquara pela Prefeitura, no valor de **R\$ 3.326.340,20**, sem prévia instauração de processo administrativo e sem ter dado publicidade e transparência acerca da natureza, pertinência e custos de tais benfeitorias à legítima proprietária do Imóvel, a **Primo Rossi**.

D) Requer ainda, que na hipótese de algum gasto a título de benfeitoria realizada no **Imóvel**, ser reconhecida, no curso desta ação, pela **Primo Rossi**, após a apresentação e juntada aos autos de todos os procedimentos administrativos correspondentes a cada e a todas as despesas pretendidas pela Prefeitura, ou ser reconhecida e declarada como devida por esse Resp. Juízo, requer a **Primo Rossi** que elas sejam consideradas como pagas, nos respectivos valores, com o depósito prévio efetuado nestes autos; de modo a não prejudicar o direito da **Primo Rossi** em retomar a propriedade e a posse do imóvel;

E) Com base no princípio da causalidade, requer seja a Prefeitura condenada ao ressarcimento das **custas e despesas processuais**, bem como ao pagamento dos **honorários sucumbenciais**, no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor das benfeitorias indevidamente lançadas pela Prefeitura na dívida ativa do município de Araraquara, nos moldes dos artigos 82, §2º e 85, §2º, respectivamente, ambos do Código de Processo Civil.⁵

Ademais, a **Primo Rossi** protesta provar o alegado por todos os meios em direito admitidos, especialmente pela produção de prova documental complementar, testemunhal, pericial e exhibitória de documentos, entre outras necessárias para o julgamento de mérito do presente feito, que ficam desde já requeridos.

⁵ Art. 82. *Omissis*. § 2º A sentença condenará o **vencido** a pagar ao vencedor as **despesas** que antecipou. Art. 85. A sentença condenará o **vencido** a pagar **honorários** ao advogado do vencedor. *Omissis*. § 2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos: I - o grau de zelo do profissional; II - o lugar de prestação do serviço; III - a natureza e a importância da causa; IV - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

Protesta-se, ainda, pela requisição, por esse Resp. Juízo, de informações ao Egrégio Tribunal de Contas do Estado, a respeito dos gastos realizados pela Prefeitura Municipal de Araraquara a título de benfeitorias no imóvel, inscritas em dívida ativa.

A Primo Rossi junta aos autos os comprovantes de recolhimento das custas iniciais e das despesas de citação do Réu (doc. 19).

Atribui-se à causa o valor de **R\$ 3.326.340,20 (três milhões, trezentos e vinte e seis mil, trezentos e quarenta reais e vinte centavos)**, em conformidade com o artigo 292, inciso V, do Código de Processo Civil.

Finalmente, requer sejam todos os atos de comunicação, doravante praticados, de maneira **exclusiva**, em nome dos patronos **GUSTAVO MOREL LEITE**, inscrito na **OAB/SP nº 206.951** e **JOSÉ MACHADO DE CAMPOS FILHO**, inscrito na **OAB/SP nº 24.297**, com endereço profissional na Rua da Consolação, 372, República, São Paulo/SP e Rua José Paulino, 235, 13º andar, Campinas/SP, telefone para contato (11) 99292-2010, respectivamente, **sob pena de nulidade** dos atos que vierem a ser praticados, a teor do artigo 272, §§ 2º e 5º, do Código de Processo Civil.⁶ Sem prejuízo, os patronos informam o respectivo endereço eletrônico para o recebimento de futuras intimações: gustavo.morel@primorossi.com e jmachadocamposf@outlook.com.

São Paulo/SP, 31 de janeiro de 2022

GUSTAVO MOREL LEITE
OAB/SP 206.951

JOSÉ MACHADO DE CAMPOS FILHO
OAB/SP 24.297

⁶ Art. 272. Quando não realizadas por meio eletrônico, consideram-se feitas as intimações pela publicação dos atos no órgão oficial.

Omissis. § 2º Sob pena de nulidade, é indispensável que da publicação constem os nomes das partes e de seus advogados, com o respectivo número de inscrição na Ordem dos Advogados do Brasil, ou, se assim requerido, da sociedade de advogados.

Omissis. § 5º Constando dos autos pedido expresso para que as comunicações dos atos processuais sejam feitas em nome dos advogados indicados, o seu desatendimento implicará nulidade.

Rol de Documentos:

- Doc. 01** – Procuração.
- Doc. 02** – 65ª Alteração do Contrato Social da Primo Rossi.
- Doc. 03** – Matrícula do Imóvel.
- Doc. 04** – Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.
- Doc. 05** – Decreto Municipal nº 11.895.
- Doc. 06** – Fotos do Hospital da Solidariedade e construção da sede do Corpo de Bombeiros.
- Doc. 07** – Lei Municipal nº 7.733/2012.
- Doc. 08** – Notificação Extrajudicial em que a Primo Rossi manifestou expressamente sua intenção em manter o imóvel em seu patrimônio.
- Doc. 09** – Guias dos tributos, multas e despesas lançadas na dívida ativa do Município.
- Doc. 10** – Comprovantes de pagamento dos tributos, multas e despesas lançadas na dívida ativa do Município.
- Doc. 11** – Certidão da Dívida Ativa emitida em 18 de janeiro de 2022.
- Doc. 12** – Instrumento Particular De Confissão De Dívida Com Pacto Adjetivo De Constituição E Alienação Fiduciária De Propriedade Imóvel E Outras Avenças.
- Doc. 13** – Ato-Prezi nº 1.320/2016, em 5 de fevereiro de 2016.
- Doc. 14** – Contrato Particular de Cessão, Entrega de Documentos e Disponibilidade Financeira Concernentes à Administração de Grupos de Consórcio e Outras Avenças”, celebrado em 20 de setembro de 2017.
- Doc. 15** – Avaliação do Imóvel.
- Doc. 16** – E-mails direcionados ao Departamento de Dívida Ativa, com cópia para o Secretário da Fazenda do Município.
- Doc. 17** – Certidão da Dívida Ativa emitida em 26 de janeiro de 2022.
- Doc. 18** – Decreto Municipal nº 12.236/2020 que reconheceu o estado de calamidade pública, decorrente do COVID-19, no Município de Araraquara.
- Doc. 19** – Custas iniciais e despesas de citação.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE ARARAQUARA/SP.

Processo nº: 1001005-60.2022.8.26.0037

Classe – Assunto Procedimento Comum Cível

Requerente: PRIMO ROSSI ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.

Requerida: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

O **MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº. 45.276.128/0001-10, sediado na Rua São Bento, 840, Centro, nesta Cidade e Estado, por meio de seu Procurador que esta subscreve, vem à elevada presença de Vossa Excelência, nos autos identificados em epígrafe, com base nos fundamentos de fato e de direito que discorre a seguir, apresentar sua **CONTESTAÇÃO**:

1 - DOS FATOS

Como narrado na inicial, há irresignação do autor em relação à cobrança por parte do ente público, dos valores despendidos para a reforma do imóvel de matrícula nº 97.573, situado na Rua Domingos Zanin, nº 600, Jardim Ártico, nesta cidade, onde passou a funcionar o Hospital de Campanha, estruturado visando o enfrentamento da epidemia mundial de COVID/19.

2 - DO DIREITO

2.1 – DAS PRELIMINARES

2.1.1 - DA AUSÊNCIA DE CONDIÇÃO DA AÇÃO



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Cinge-se a controvérsia à possibilidade de repetição de valores que o autor entende serem indevidos.

Em sede de preliminar, consoante documentos acostados, verifica-se que o autor não possui, na esteira do disposto no art. 17º do CPC, uma das condições da ação, qual seja, o necessário interesse de agir.

Isso porque o requerente, de modo voluntário, após o ajuizamento do presente feito, **pagou o débito questionado, ocasionando em manifesta perda superveniente do objeto, sendo forçoso reconhecer-se, assim, a carência do direito de ação.**

Tampouco se pode admitir a tese segundo a qual o mencionado pagamento se deu no afã de não perder o imóvel ante a iminência do preenchimento do tríduo legal estabelecido no decreto municipal nº 11.895/19 e que por isso os valores pagos devem ser devolvidos pela municipalidade (repetição de indébito).

Excelência, o autor, às vésperas da ocorrência de consolidação da propriedade, que ocorreria cerca de uma semana após o ajuizamento do presente, buscou questionar algo que decorre de maneira óbvia de todo o contexto narrado e bem conhecido do autor, isto é, que a Administração realizou importante benfeitoria no imóvel em comento (hospital) e que por isso deveria ser reembolsada em caso de retomada do bem por parte do autor.

Compulsando os autos, vê-se que o autor ajuizou o feito em 31/01/2022, buscando a declaração da inexigibilidade do débito discutido, bem como a concessão de tutela de urgência, negada em decisão interlocutória de fls.282/285, indene de dúvidas, assim, que o requerente sequer buscou realizar o depósito da quantia questionada nos autos quando do ingresso em juízo, apenas requerendo “autorização”, evidentemente desnecessária, para que esse depósito fosse efetuado, revelando nítida conduta protelatória, buscando, por vias oblíquas, obter benesse de sua atuação pouco diligente.

Isso porque a situação **envolvendo o direito à encampação do imóvel pelo ente público já havia sido analisada no processo nº 1006543-27.2019.8.26.0037, feito que teve desfecho favorável ao ente público, como trânsito em julgado antes do fim do primeiro semestre de 2021, fato que foi, aliás, convenientemente deixado de lado pelo autor.**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Enfim, Excelência, o risco de consolidação da propriedade em nome do município estaria afastado caso os valores **fossem depositados** nos presentes autos, patente que, no entanto, **o autor preferiu, após sua estratégia inicial restar prejudicada, realizar o pagamento diretamente perante o ente público, fato que configurou inegável conformismo do autor com a cobrança, elemento que afasta condição de prosseguimento do feito, ante verificação de ausência superveniente de condição de ação (necessidade-utilidade).**

Nesse sentido o egrégio **Tribunal de Justiça de São Paulo**:

Alienação fiduciária de imóvel. Ação de consignação em pagamento. Sentença de improcedência. Apelo da autora. Autora que ingressou com a presente ação pretendendo impedir que o imóvel fosse levado a leilão e quitar o débito, efetuando o depósito nestes autos. Devedora fiduciante que posteriormente arrematou o imóvel no leilão extrajudicial. Perda superveniente do objeto. Apelo desprovido, com determinação. Alteração do dispositivo da sentença para extinção do processo, sem julgamento do mérito, por falta de interesse processual superveniente. (TJSP; Apelação Cível 1080631-75.2018.8.26.0100; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 39ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2022; Data de Registro: 28/02/2022)

E mais:

BUSCA E APREENSÃO – MORA COMPROVADA – PAGAMENTO DO DÉBITO DURANTE O CURSO DA AÇÃO, APÓS O CUMPRIMENTO DA LIMINAR – POSSIBILIDADE – PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO – EXTINÇÃO DA AÇÃO – ART. 485, IV DO CPC – IMPUTAÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS AO RÉU – PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE – MULTA PREVISTA NO ART. 3º, § 6º DO DEC. LEI 911/69 – IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO – RECURSO PROVIDO. I - A ação foi proposta quando a ré estava em débito, sendo de rigor a concessão da liminar. No entanto, a ré ingressou nos autos e efetuou o pagamento dos valores apresentados pelo credor, logo após o cumprimento da liminar. Assim, diante da perda do objeto por purga da mora no curso da ação, reconhecido o pagamento efetuado judicialmente, deve ser extinta a ação sem análise de mérito. Os ônus de sucumbência devem ser impostos à ré, ante o princípio da causalidade, segundo o qual quem deu causa ao ajuizamento da ação deve responder pelas despesas daí decorrentes; II - A multa prevista no artigo 3º, §§ 6º e 7º, do Decreto-lei nº 911/67, é devida em caso de improcedência da ação, e



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

alienação indevida do bem, não podendo ser aplicada em caso de atraso ou descumprimento da obrigação imposta na sentença. (TJSP; Apelação Cível 1017286-33.2021.8.26.0100; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 20ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/02/2022; Data de Registro: 11/02/2022)

2.1.2 – DA VALIDADE DA COBRANÇA – DÍVIDA ATIVA NÃO TRIBUTÁRIA

Não há que se falar de qualquer nulidade acerca de eventual descumprimento de legislação atinente à constituição do crédito.

De proêmio, insta salientar que os débitos discutidos não se referem à dívida tributária, de modo que eventuais requisitos do lançamento, como notificação, prazo de defesa, não têm aplicação no caso vertente, como quer fazer crer o autor, conforme se vê à fl.15:

C) Ao final, requer seja julgada **TOTALMENTE PROCEDENTE** a presente ação anulatória de lançamento abrupto das benfeitorias na dívida ativa do Município de Araraquara pela Prefeitura, no valor de **R\$ 3.326.340,20**, sem prévia instauração de processo administrativo e sem ter dado publicidade e transparência acerca da natureza, pertinência e custos de tais benfeitorias à legítima proprietária do Imóvel, a **Primo Rossi**.

O débito discutido advém de obra (reforma predial) realizada pelo ente público, atraindo assim a incidência da legislação civilista, calcada notadamente no princípio da vedação do enriquecimento sem causa.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Ora, é incontroverso que o ente público realizou importante reforma no imóvel, passando lá a funcionar um hospital, sendo certo que, em caso de retomada do domínio e posse do imóvel por parte do autor, exsurge o dever de indenizar o Município em razão dessa obra.

O fato da autora ter pleno conhecimento dos fatos narrados, especialmente a construção da obra, e apenas buscar efetivar o pagamento dos débitos oriundos do imóvel próximo da data final limite (07/02/2022) para a perda do bem, não tem o condão de macular de nulidade eventual cobrança por parte da municipalidade por esses valores, sob pena de premiar o comportamento desidioso do autor, que poderia ter requerido, por exemplo, em seara administrativa, a relação dos custos da aludida obra e apresentar eventuais questionamentos.

Ademais, na esteira do sistema de nulidades que vige em nosso ordenamento, é certo que o vício em comento apenas deve ser reconhecido nas situações em que manifestamente se comprova o prejuízo suportado, algo que não ocorreu no presente caso, isso porque, o autor teve ciência em 31 de janeiro de 2022, de relatório das benfeitorias e despesas arcadas pela Municipalidade de Araraquara nos exercícios de 2019 a 2021 conforme e-mail enviado pelo Secretário de Administração Municipal Sr. Antônio Adriano Altieri às 18:43, para os e-mails que solicitaram as documentações. (docs. Anexos).

Em referida resposta foi anexada planilha detalhada de todos os custos que a Requerida teve nas obras e manutenção que simplesmente valorizaram o imóvel que se encontrava abandonado em idos de 2015 a 2018.

Vale salientar que todas as intimações administrativas foram realizadas através de regular envio de carta com aviso de recebimento, e após regular publicação de edital, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 18/1997, não havendo assim que se falar em nulidade.

Assim, as cobranças observaram o disposto na legislação civil, e ainda foram previamente comunicadas ao Autor antes do decreto de consolidação definitiva da propriedade, que somente se daria em 08 de fevereiro de 2022, que não foi elaborado pois como já dito o Autor efetuou espontaneamente o pagamento administrativo de referidos débitos.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

2.2 – DO MÉRITO

Quanto ao mérito propriamente dito, conforme narrado alhures, é de rigor ressaltar que o deslinde da presente controvérsia tem como pano de fundo institutos do Direito Civil, em especial o da posse, da benfeitoria e dos princípios da vedação do enriquecimento sem causa e da boa-fé.

Pois bem, sabe-se que as benfeitorias são obras realizadas na coisa móvel ou imóvel com a finalidade de conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la

O instituto da benfeitoria é regulado nos artigos do Código Civil, notadamente a partir do seu art. 96.

O legislador a subdivide em voluptuárias, úteis ou necessárias:

Art. 96(...)

§ 1º São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

§ 2º São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

§ 3º São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

A classificação da modalidade de benfeitoria e a natureza da posse exercida sobre o bem é ponto nodal para se estabelecer o direito de indenização de eventual possuidor que venha a ser despojado da posse desse bem.

Nesta senda, conforme demonstrado, **no local do bem discutido, foi construído um hospital de campanha, no contexto de combate à COVID/2019, pandemia que ainda assola, sabidamente, todo o mundo, vejamos¹:**

¹ Disponível em <https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=hospital+de+campanha+araraquara>, acesso em 08/03/2022, às 11h08mon



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



Hospital de Campanha de Araraquara

[Rotas](#) [Salvar](#)

5,0 ★★★★★ 18 comentários no Google

Hospital público em Araraquara, São Paulo

Endereço: R. Domingos Zanin, 600 - Jardim Artico, Araraquara - SP, 14800

Comentários

[Comentar](#)

[Adicionar uma foto](#)



"Fui hoje fazer o teste, e desde a entrada até a saída fui bem atendida."

★★★★★



"Desde o atendente Ronaldo que é uma simpatia, fui muito bem tratado por todos."

★★★★★



"Fui no domingo pela manhã e muito bem atendido, o lugar está bem estruturado."

★★★★★



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



Ora, é inegável a natureza dessa benfeitoria, não podendo se olvidar da essencialidade da existência de um hospital nesses moldes, devendo a obra ser considerada ao menos uma benfeitoria útil, com evidente incremento da utilidade do bem, notadamente ante a situação de abandono na qual o imóvel se encontrava ², ademais porque seria absolutamente teratológico reconhecer que o um hospital público seria uma obra destinada ao deleite.

Nesta esteira, o Código Civil prevê:

Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las,

² Conforme amplamente noticiado pela mídia, disponível em (*sites* consultados em 10/03/2022):
<https://www.acidadeon.com/araraquara/politica/NOT,0,0,1403507,prefeitura+assume+posse+do+predio+da+antiga+novamoto.aspx>
<https://www.acidadeon.com/araraquara/cotidiano/regiao/NOT,0,0,1387612,homem+e+encontrado+morto+em+antigo+barracao+da+novamoto.aspx>



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

É inarredável a conclusão de que o município exercia a posse sobre o imóvel em manifesta boa-fé, em sua vertente subjetiva, isso porque estavam ausentes vícios que maculariam o exercício, bem porque havia justo título que fundamentava esse poder, uma vez que o imóvel havia sido encampado. Vejamos:

Protocolo nº 352752
AV.5 - em 26 de fevereiro de 2019

ENCAMPAÇÃO

Atendendo requerimento de 12.02.2019, acompanhado do Decreto Municipal nº 11.895 de 06.02.2019 (digitalizados em 20.02.2019), e com amparo no inciso III do artigo 1.275 c.c. caput e §2º do artigo 1.276 do Código Civil e artigo 4º da Lei Municipal nº 7.733/2012, faço esta para consignar que o imóvel desta matrícula foi encampado, restando sob guarda e posse do Município de Araraquara, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº 45.276.128/0001-10, com sede à Rua São Bento nº 840, Centro.

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Escrevente Autorizada

Nesse momento é curial anotar que o autor, **convenientemente, silenciou-se sobre a existência do mando de segurança de nº 1006543-27.2019.8.26.0037,** que tramitou perante esse nobre juízo, cuja conclusão foi pelo reconhecimento da legalidade e legitimidade da atuação do Poder Público quando da realização da encampação, havendo inclusive, trânsito em julgado.

Em razão de todo o exposto, ante a prova manifesta da realização da benfeitoria, exercício de posse justa e de boa-fé do ente público, é de rigor o reconhecimento do direito à indenização, nesse sentido **o Tribunal de Justiça de São Paulo:**

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - Ausência de matrícula do imóvel - Justo título da posse da parte autora e efetivo exercício anterior da posse direta - Comprovação - Requeridos que não se desincumbiram do ônus probatório de seu justo título - Cadeia contratual não apresentada - Embora caracterizada a posse injusta, ficou evidenciada a boa-fé - Inteligência dos arts. 1.202, 1.204 e 1.210 do CC - Devida a indenização por benfeitorias, a fim de evitar locupletamento indevido da parte adversa, a ser apurada em liquidação, conforme determinado



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

pelo juízo "a quo", que bem ressaltou o direito potestativo do possuidor de adquirir a propriedade do solo mediante indenização da parte adversa, na hipótese de se apurar que o valor das acessões supera em muito o valor do terreno, à luz do disposto no art. 1.255, § único, do CC, visto que não foi realizada perícia no imóvel para aferição de seu valor atual - Apelação acolhida em parte apenas para reconhecer o direito de retenção por benfeitorias aos recorrentes - Art. 1.219 do CC - Recurso parcialmente provido para esse fim. (TJSP; Apelação Cível 1005104-14.2016.8.26.0157; Relator (a): Mendes Pereira; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cubatão - 2ª Vara; Data do Julgamento: 24/02/2022; Data de Registro: 24/02/2022)

Por fim, Excelência, em arremate, verifica-se que o ente público, exercendo a sua posse em manifesta boa-fé, possuía o direito de indenização pela benfeitoria realizada e, ademais, consoante disposto no aludido art.1219 do Código Civil, possuía, ainda, **o direito de retenção do mencionado bem, fato que por si só também enfraquece a tese apresentada pelo autor, uma vez que, exercendo esse direito de retenção, a devolução do imóvel ao autor era de fato inviável, eis que era necessária essa cobrança dos valores despendidos a obra.**

A iminência da perda do bem é fato unicamente imputável ao autor, já que seria devido a essa desídia que por isso “não teria exercido as garantias da ampla defesa e o contraditório”, sendo esse ponto, ademais, irrelevante, para configurar esse dever de indenização, sob pena de premiar a falta de diligência do requerente e subverter o princípio da vedação do enriquecimento sem causa.

Por derradeiro, frisa-se que sem as obras realizadas no local olvidando-se do hospital de campanha utilizado no combate a pandemia da COVID -19, o local antes da encampação pela Municipalidade era criadouro do mosquito *aedes aegypti* vetor de várias epidemias de dengue na cidade, utilizado na prática de crimes com adolescentes, tráfico de drogas, que inclusive culminou no homicídio noticiado a fls. 8 dessa peça contestatória.

Ou seja, Excelência, o descaso do Autor para com seu imóvel deu causa ao investimento realizado pela Municipalidade no mesmo, para que, o local não continuasse naquelas condições e ao mesmo tempo servisse como bem público com destinação de uso especial.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

De rigor assim a improcedência total da presente demanda.

3 - DOS PEDIDOS

Pelo exposto, requer-se a extinção do presente feito, ante a perda do objeto nos moldes das preliminares acima arguidas, ou no mérito a improcedência total da presente demanda, com a condenação do autor aos ônus da sucumbência.

Protesta-se por todos os meios de provas em direito admitidos, ainda que não especificados no Código de Processo Civil, desde que moralmente legítimos.

Nestes Termos, pede deferimento.

Araraquara, 23 de março de 2022.

VINICIUS MANAIA NUNES

Procurador Municipal

OAB/SP nº250.907

RAFAEL ARAVECHIA ZANATA

Procurador Municipal

OAB/SP 290.483