

1 - VERIFICAR A VALIDADE JURÍDICA ATUAL DA REFERIDA DOAÇÃO, ESPECIALMENTE DIANTE DO DESCUMPRIMENTO DOS ENCARGOS POR PARTE DO DONATÁRIO.

A doação realizada com fundamento na Lei Municipal nº 1.374/1992, relativa a loteamento urbano no Município de Porto Nacional, mantém sua validade jurídica, mesmo diante do eventual descumprimento dos encargos por parte do donatário, como a obrigação de manter o lote limpo e livre de uso até a edificação (art. 7º da lei).

Embora o Código Civil (art. 555) preveja a possibilidade de revogação da doação com encargo em caso de inadimplemento, essa faculdade está sujeita a prazo prescricional de 10 anos, conforme estabelece o art. 205 do Código Civil de 2002.

No caso em tela, decorridos mais de 30 anos desde a efetivação da doação, sem qualquer medida judicial ou administrativa para promover sua revogação, verifica-se a prescrição da pretensão de reversão. Além disso, o fato de a doação constar registrada no Livro Tombo do Município confere ainda mais solidez à formalização do ato, confirmando a anuência do Poder Público e consolidando a transferência patrimonial.

Portanto, não subsiste, no momento atual, base jurídica legítima para o Município reverter a doação. Qualquer tentativa nesse sentido implicaria violação aos princípios constitucionais da segurança jurídica, da boa-fé objetiva e da função social da propriedade, podendo inclusive expor o Município a questionamentos judiciais e responsabilizações.

Eventuais irregularidades de uso ou abandono devem ser tratadas por meio dos instrumentos próprios do Direito Urbanístico, mas sem implicar nulidade ou reversão automática da doação já consolidada.

2 - ESCLARECER A SITUAÇÃO DA TITULARIDADE FORMAL DA ÁREA, TENDO EM VISTA QUE NÃO HÁ REGISTRO DA DOAÇÃO EM CARTÓRIO E O IMÓVEL PERMANECE EM NOME DO MUNICÍPIO.

Do ponto de vista formal e registral, o imóvel em questão permanece de propriedade do Município de Porto Nacional, uma vez que não houve o registro da doação no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos exigidos pelo art. 1.245 do Código Civil, que condiciona a transferência da propriedade imobiliária ao registro do título translativo no registro competente.

No entanto, é necessário reconhecer que, independentemente da ausência de registro no cartório, a doação foi materializada e formalizada administrativamente, com respaldo em lei específica (Lei Municipal nº 1.374/1992), e documentada nos cadastros patrimoniais e

administrativos do Município à época dos fatos. Há, portanto, um ato administrativo perfeito, cujo conteúdo refletiu a intenção inequívoca da Administração Pública de doar o bem ao beneficiário, ainda que não tenha se consumado a transferência da titularidade no plano registral.

Dessa forma, embora a propriedade continue, formalmente, em nome do Município, não se pode negar a existência de um ato jurídico válido de doação na esfera administrativa, com efeitos práticos que se perpetuaram ao longo do tempo.

A situação gera um cenário de propriedade formal ainda pública, mas com posse e uso reconhecidos administrativamente como privados, o que impõe ao Município o dever de respeitar a materialização do direito que ele próprio constituiu, sem prejuízo de avaliar medidas de regularização fundiária, quando juridicamente viáveis.

Portanto, o Município não pode negar a existência do ato de doação formalizado internamente, mesmo que a propriedade ainda figure, de maneira registral, em seu nome. A atuação administrativa deve, assim, observar os princípios da boa-fé, segurança jurídica e continuidade dos atos administrativos regularmente praticados.

3 - APONTAR A LEGALIDADE OU ILEGALIDADE DO LANÇAMENTO DE IPTU NO NOME DO DONATÁRIO, MESMO SEM PROPRIEDADE REGISTRADA

O lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) em nome do donatário é legal, ainda que o imóvel não esteja registrado em cartório em seu nome. Isso porque a legislação tributária não exige a comprovação da propriedade formal para a constituição do crédito tributário referente ao IPTU.

Nos termos do art. 34 do Código Tributário Nacional (CTN):

“Contribuinte do IPTU é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.”

Assim, a figura do possuidor a qualquer título inclui aqueles que detêm a posse mansa e pacífica do imóvel, com autorização do Poder Público, como é o caso dos donatários contemplados pela Lei Municipal nº 1.374/1992, que passaram a ocupar os lotes do Município a partir da formalização administrativa das doações.

Ainda que o imóvel continue, do ponto de vista registral, em nome do Município, o exercício contínuo da posse pelo donatário materializa um vínculo jurídico suficiente para fins de sujeição passiva tributária, conforme já pacificado pela jurisprudência dos tribunais superiores. A posse reconhecida pela própria Administração inclusive cadastrada nos sistemas municipais legitima o lançamento do imposto.

Portanto, não há ilegalidade no lançamento do IPTU em nome do donatário, desde que ele seja o possuidor de fato do imóvel, com ciência e consentimento do Município, independentemente da ausência de registro imobiliário formal.

4 - APRESENTAR PARECER OU POSICIONAMENTO DA PROCURADORIA QUANTO À POSSIBILIDADE DE REVERSÃO ADMINISTRATIVA OU JUDICIAL DA DOAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO NESSE CASO.

A Procuradoria-Geral do Município manifesta, em tese, o entendimento de que a reversão administrativa ou judicial de doação de imóvel público somente é juridicamente possível quando demonstrado o descumprimento dos encargos impostos na doação, dentro dos limites legais e temporais aplicáveis. O art. 555 do Código Civil prevê essa possibilidade de revogação, desde que comprovado o inadimplemento do encargo, respeitado o prazo prescricional de 10 anos, nos termos do art. 205 do mesmo diploma.

Entretanto, é importante destacar que, no caso da doação realizada com base na Lei Municipal nº 1.374/1992, bem como na correspondente formalização da escritura administrativa, não consta cláusula expressa de reversão como condição sine qua non para a manutenção da doação. Ou seja, não foi prevista cláusula resolutiva automática que permita a retomada do bem pelo simples descumprimento do encargo. Isso significa que eventual pretensão de reversão dependeria, obrigatoriamente, de demanda judicial própria, acompanhada da comprovação do inadimplemento e da observância do prazo prescricional.

Além disso, a emissão de parecer jurídico conclusivo sobre a viabilidade de reversão em casos concretos exige a existência de procedimento administrativo devidamente instaurado e instruído, contendo elementos mínimos que permitam aferir a legitimidade do ato originário, a natureza da ocupação atual, a eventual descontinuidade possessória, e o suposto descumprimento dos encargos, entre outros aspectos relevantes.

Dessa forma, eventual manifestação formal da Procuradoria com força opinativa ou decisória somente poderá ser emitida nos autos de processo específico, regularmente protocolado junto ao Poder Executivo Municipal, acompanhado da documentação necessária e da indicação precisa do imóvel, dos envolvidos e dos fatos motivadores do pedido.

No atual estado, com base em informações genéricas e desprovidas de suporte fático-documental, a Procuradoria limita-se a apresentar considerações jurídicas abstratas, permanecendo à disposição para análise aprofundada e emissão de parecer específico assim que provocada por meio de expediente formal.

5 - AVALIAR A TENTATIVA DE REIVINDICAÇÃO DA ÁREA PELO SUPOSTO BENEFICIÁRIO APÓS OBRAS DE INFRAESTRUTURA REALIZADAS COM RECURSOS PÚBLICOS MUNICIPAIS, O QUE PODE CONFIGURAR ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

Inicialmente, cumpre esclarecer que a resposta a esta indagação possui caráter abstrato, diante da ausência de elementos fáticos suficientes para formar um juízo conclusivo e seguro sobre as circunstâncias concretas do caso. Não há, até o momento, documentação ou instrução processual suficiente que permita verificar com precisão a extensão da atuação do suposto beneficiário, sua relação efetiva com a área em questão, nem o momento e condições em que ocorreram as intervenções públicas.

Dito isso, em tese, a doutrina e a jurisprudência reconhecem que a apropriação de valorização imobiliária decorrente de obras públicas como pavimentação, drenagem ou iluminação pode configurar enriquecimento sem causa, nos termos do art. 884 do Código Civil, quando o particular se beneficia economicamente dessas melhorias sem justa contraprestação, ou à margem da legalidade.

Todavia, é importante distinguir situações em que o suposto beneficiário atua como mero donatário individual com posse legítima decorrente de política pública formalizada pelo Município daquelas em que o particular age como loteador informal, promovendo a ocupação de área pública, fracionando ou comercializando lotes à revelia do Poder Público.

No caso ora mencionado, à míngua de elementos concretos que indiquem que o Sr. Carlos Colombo tenha atuado como loteador, não há como presumir, de plano, a ocorrência de enriquecimento sem causa em sentido jurídico. Caso ele tenha sido apenas um beneficiário da doação originária autorizada pela Lei Municipal nº 1.374/1992, e não tenha se valido da valorização para obter ganhos ilícitos ou especulativos, não se configura, a princípio, enriquecimento indevido.

A valorização gerada por obras públicas em área ocupada por donatários regulares, sem fins de exploração econômica indevida, é natural consequência da atuação estatal em prol do interesse público, e não caracteriza, por si só, enriquecimento sem causa.

6 - CONSIDERAR A SITUAÇÃO DE FAMÍLIAS QUE OCUPAM ATUALMENTE A ÁREA DE FORMA CONSOLIDADA E DE BOA-FÉ, COM POSSÍVEIS DIREITOS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL.

Nos casos em que famílias ocupam atualmente áreas cuja origem remonta a doações feitas pelo Município, mas cuja cadeia possessória se encontra rompida, como no exemplo de eventuais ocupações sobre áreas vinculadas ao Sr. Carlos Colombo, a situação jurídica deixa de se

enquadrar no campo da regularização fundiária de interesse social e passa a configurar uma questão de natureza tipicamente privada, envolvendo litígio possessório entre particulares.

Isso porque, havendo indícios de que as famílias teriam ocupado áreas anteriormente destinadas ou atribuídas a terceiros, e não diretamente pelo Poder Público, a Administração não pode reconhecer nem formalizar posse que não derive de vínculo legítimo e contínuo com o Município, sob pena de comprometer a legalidade do procedimento e violar o princípio da impessoalidade.

De acordo com a Lei nº 13.465/2017, a regularização fundiária de interesse social (Reurb-S) exige, entre outros requisitos, a comprovação da origem da ocupação e da legitimidade do vínculo com o poder público ou com a cadeia dominial reconhecida. No presente caso, se as famílias não detêm instrumentos que comprovem a transcrição ininterrupta da posse desde a doação originária feita pelo Município, não é possível juridicamente reconhecer a legitimidade da ocupação para fins de regularização fundiária.

A eventual construção de residências sobre essas áreas, embora possa ter ocorrido de boa-fé, não transfere à Administração Pública a responsabilidade de regularizar situações cuja origem está na esfera privada e que envolvem litígios entre particulares.

Portanto, eventuais disputas sobre a posse ou propriedade dessas áreas especialmente nos casos em que a ocupação teria sido feita sem anuência do titular beneficiado pela doação originária devem ser resolvidas pelas vias próprias do Direito Privado, por meio de ação possessória ou de usucapião, não cabendo ao Município intervir, reconhecer ou regularizar essas ocupações diretamente.

7 - APONTAR EVENTUAIS RISCOS JURÍDICOS OU MEDIDAS PREVENTIVAS A SEREM TOMADAS PELO MUNICÍPIO PARA SALVAGUARDAR O INTERESSE PÚBLICO.

O principal risco jurídico identificado é o reconhecimento administrativo indevido de posse ou propriedade por terceiros, especialmente quando esses ocupantes não possuem vínculo direto, legítimo e ininterrupto com o Município, rompendo a cadeia dominial iniciada por ato público de doação. Tal reconhecimento administrativo, caso realizado sem respaldo legal, pode configurar afronta aos princípios da legalidade, impessoalidade e moralidade administrativa.

Essa conduta pode gerar consequências graves à Administração, como o enriquecimento sem causa por parte de particulares, que se beneficiariam de áreas públicas valorizadas por infraestrutura custeada com recursos do erário, sem justa contraprestação.

Por fim, existe o risco de judicialização futura, tanto por ocupantes que se sintam preteridos ou prejudicados, quanto por donatários originários que pretendam discutir a posse, o que pode expor o Município a litígios prolongados e indesejáveis. Diante disso, é recomendável extrema cautela, com apuração formal dos fatos e encaminhamento de disputas possessórias à esfera judicial competente.