



prefeitura de
PORTO ALEGRE

GABINETE DO PREFEITO - GP/PMPA

REDAÇÃO ADMINISTRATIVA OFICIAL - AJL/ASSEOP/GE/GP

Ofício - nº 395 / 2024

Porto Alegre, 09 de fevereiro de 2024.

Senhor Presidente:

Dirijo-me a Vossa Excelência para encaminhar-lhe, no uso da prerrogativa que me é conferida pelos incs. II do art. 94 da Lei Orgânica do Município de Porto Alegre, o anexo Projeto de Lei que dispõe sobre procedimento administrativo de desapropriação por hasta pública para proteção do patrimônio histórico-cultural inventariado do Município de Porto Alegre denominado “Casa Azul”, a fim de ser submetido à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal de Vereadores.

A justificativa que acompanha o Expediente evidencia as razões e a finalidade da presente proposta.

Atenciosamente,

Sebastião Melo,
Prefeito de Porto Alegre.

Excelentíssimo Senhor Vereador Mauro Pinheiro,
Presidente da Câmara Municipal de Porto Alegre.

PROJETO DE LEI Nº 002 /24.

Dispõe sobre procedimento de desapropriação por hasta pública para proteção do patrimônio histórico-cultural inventariado do Município de Porto Alegre denominado “Casa Azul”.

Art. 1º Ficam estabelecidas as normas para a desapropriação por hasta pública de imóvel integrante do patrimônio histórico-cultural inventariado do Município de Porto Alegre denominado “Casa Azul”

§ 1º O imóvel referido no *caput* deste artigo está localizado na esquina das Ruas Riachuelo e Marechal Floriano, objeto da matrícula nº 67.642 do Registro de Imóveis da 1ª. Zona desta Capital, com fundamento no art. 5º, al. *k*, do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941; art. 24, incs. I e IX, art. 30, inc. II, art. 182, § 3º, e art. 216, § 1º, da Constituição da República Federativa do Brasil.

§ 2º O decreto de declaração de utilidade pública para a desapropriação por hasta pública terá como fundamento o art. 5º, al. *k*, do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 1941.

Art. 2º O edital de hasta pública conterá, no mínimo, as seguintes condições:

I – especificação das obrigações do arrematante de restauração e manutenção da fachada do imóvel, conforme parecer técnico emitido pela Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa (SMCEC);

II – especificação das regras para novas construções no imóvel, conforme parecer técnico emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade (Smamus);

III – valor de avaliação do bem definido em laudo técnico emitido pela Secretaria Municipal da Fazenda (SMF);

IV – vedação de lances em valor inferior ao do laudo de avaliação;

V – obrigatoriedade de realização de pagamento à vista e em dinheiro através de depósito em conta corrente a ser informada pelo Município, com a finalidade de utilização do valor para pagamento da desapropriação judicial;

VI – obrigatoriedade de contratação pelo arrematante de seguro garantia para pagamento de eventual diferença entre o valor da avaliação administrativa do imóvel e o valor fixado em processo judicial expropriatório;

VII – informação sobre os débitos do imóvel e dos expropriados junto ao Município, dos valores dispendidos pelo Município com a preservação e restauração do bem, e, ainda, dos ônus ou direitos

que recaiam sobre o bem expropriado, os quais serão abatidos do valor que será transferido aos expropriados;

VIII – informação de que os interessados em participar da hasta pública estão cientes de que a propriedade do imóvel somente será adquirida no âmbito do processo judicial expropriatório.

Art. 3º Em caso de arrematação por valor superior ao da avaliação, o excedente será destinado ao Fundo Pró-Cultura do Município de Porto Alegre (Funcultura), de que trata da Lei Municipal nº 6.099, de 3 de fevereiro de 1988, com Redação dada pela Lei Complementar nº [985, de 21 de setembro de 2023](#), ou a outro fundo que venha a substituí-lo.

Art. 4º Concluída a hasta pública, arrematante e Município firmarão escritura pública de promessa de compra e venda do imóvel e dos direitos de imissão na posse obtidos no processo judicial expropriatório.

Parágrafo único. Do negócio jurídico referido no *caput* deste artigo constará cláusula expressa com as obrigações do arrematante de promover a restauração e manutenção da fachada do imóvel nos termos desta lei, do edital de hasta pública e do decreto de desapropriação por utilidade pública do bem.

Art. 5º Efetuado o pagamento pelo arrematante, os expropriados serão notificados por edital publicado no Diário Oficial Eletrônico de Porto Alegre (DOPA-e) para o fim do art. 10-A do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 1941.

Art. 6º A quitação das obrigações do arrematante se dará após o pagamento do valor da arrematação e o integral cumprimento das obrigações de restauração da fachada do imóvel.

§ 1º É de responsabilidade exclusiva do arrematante a contratação e realização de todos os projetos e obras para a restauração do imóvel, conforme critérios definidos no parecer técnico a que se refere o artigo 2º desta Lei.

§ 2º As obrigações do arrematante apenas serão consideradas quitadas após a emissão de termo de aceitação das obras de restauração da fachada do imóvel pela SMCEC.

Art. 7º Será averbada na matrícula do imóvel a informação de que a fachada do imóvel é inventariada e o dever de preservação pelo proprietário, nos termos do parecer técnico a que se refere o art. 2º desta Lei.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA:

O assunto de que trata o projeto de lei ora apresentado – que tem sido denominado “desapropriação por hasta pública” – é ainda novo no ordenamento jurídico brasileiro, sendo poucas as iniciativas de Municípios nessa seara.

No âmbito do Município de Porto Alegre, partiu da Procuradoria-Geral Adjunta de Urbanismo e Meio Ambiente a proposta de que fosse elaborada minuta de lei autorizativa para a realização de hasta pública do imóvel conhecido como “Casa Azul”, a resultar, dentro de procedimento expropriatório, na perda da propriedade por parte dos atuais proprietários, com repasse ao adquirente mediante pagamento à vista e realização de obras de restauração e conservação do imóvel inventariado.

O imóvel conhecido como “Casa Azul” está localizado na esquina das Ruas Riachuelo e Marechal Floriano, matriculado sob o nº 67.642 do Registro de Imóveis da 1ª. Zona. Informação Técnica da Equipe do Patrimônio Histórico e Cultural (EPAHC-SMCEC) de 6 de junho de 2018 esclarece que “o imóvel foi classificado como Inventariado de Estruturação conforme parecer do COMPAHC nº 07/98 de 22 de junho de 1998 homologado pelo Sr. Prefeito na mesma data conforme processo 001.017106.98.2.”

O descuido dos proprietários em relação ao imóvel deu ensejo ao ajuizamento ainda no ano de 1999 de ação civil pública que resultou na condenação, em conjunto com o Município de Porto Alegre, à obrigação de restaurar a fachada, apresentando projeto conjunto de restauração no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar do trânsito em julgado da decisão (processo nº 001/1.05.0286206-1). Transitada em julgado a decisão em 03 de abril de 2019, os proprietários não deram cumprimento à condenação judicial.

Fato relevante sobre o assunto em comento é que no ano de 2018 houve a constatação pela Defesa Civil de risco de colapso de toda a estrutura, a ponto de ter sido necessária a interdição pelo Município de Porto Alegre das ruas Riachuelo e Marechal Floriano, importantes vias circulação de pedestres e veículos no Centro da Capital.

Esse é, em síntese, o cenário fático que fundamenta a necessidade do projeto de lei que se apresenta. A abrangência material da proposta deve ser delimitada de modo a fundamentar sua juridicidade.

A Constituição da República Federativa do Brasil inclui no rol de direitos e garantias fundamentais que “a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos no próprio texto constitucional” (art. 5º, inc. XXIV). O Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, lei federal que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública, expressamente inclui dentre os casos abrangidos pela lei a preservação e conservação dos monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais (art. 5º, al. k).

Aos Municípios incumbe, por determinação constitucional, promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local e legislar sobre assuntos de interesse local (art. 23, inc. I e art. 30, inc. I

da Constituição Federal).

O art. 216 da Constituição da República conceitua como patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais; e os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico (incs. IV e V).

A preservação dos elementos inventariados da Casa Azul^[1] decorre da determinação constitucional de proteção do patrimônio cultural. Insere-se no conceito de obra/edificação de manifestação artístico-cultural e conjunto urbano de valor histórico e paisagístico.

O § 1º do dispositivo constitucional ora referido determina ainda que o Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.

Já no Capítulo da Política Urbana, o Constituinte atribuiu aos Municípios a execução da política de desenvolvimento urbano, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. O § 3º do art. 182 determina que as desapropriações de imóveis urbanos sejam feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

Em estudo doutrinário sobre o tema da desapropriação por hasta pública, o Procurador do Município de Belo Horizonte Fernando Couto Garcia se propõe a responder à seguinte questão: “é compatível com a Constituição a instituição de um procedimento de desapropriação urbanística por meio de hasta pública, que possibilite a aquisição direta do bem pelo particular apto a dar-lhe a destinação urbanística adequada, evitando que ele transite ociosamente pelo patrimônio público? Em caso positivo, a que requisitos o regime jurídico desta forma de desapropriação deve obedecer de modo a não violar a Constituição?”^[2]

O autor discorre sobre a necessidade de se separar o que essencialmente caracteriza o instituto da desapropriação de seus elementos acidentais. Nesse sentido, até mesmo o caráter prévio da indenização é apontado como elemento acidental, por estar ausente em algumas modalidades previstas na Constituição (art. 184, por exemplo). Do mesmo modo, o sujeito responsável pelo pagamento da indenização ao proprietário e a incorporação do imóvel ao patrimônio do ente expropriante não são, para o autor, elementos essenciais, ou seja, caracterizadores da desapropriação.

A corroborar o entendimento de que a manutenção do imóvel no patrimônio público não é elemento essencial da desapropriação, dispõe o § 4º do art. 5º do Decreto-Lei nº 3.365, de 1941, com redação dada pela Lei Federal nº 14.273, de 2001:

“§ 4º Os bens desapropriados para fins de utilidade pública e os direitos decorrentes da respectiva imissão na posse poderão ser alienados a terceiros, locados, cedidos, arrendados, outorgados em regimes de concessão de direito real de uso, de concessão comum ou de parceria público-privada e ainda transferidos como integralização de fundos de investimento ou sociedades de propósito específico.”

Ao fim, o conceito jurídico de desapropriação apontado como o mais preciso é o de Fernando Alves Correia:

“A expropriação em sentido clássico ou expropriação clássica pode ser definida como um acto de privação ou de subtração de um direito de conteúdo patrimonial e na sua transferência a um sujeito diferente, para a realização de um fim público.”^[3]

As diretrizes constitucionais e gerais fixadas em lei estão dadas: i) a desapropriação deve se dar, em regra, mediante justa e prévia indenização em dinheiro; ii) a desapropriação por utilidade pública é disciplinada por lei federal que inclui a proteção do patrimônio histórico-cultural dentre os casos abrangidos; iii) cabe aos Municípios promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local e legislar sobre assuntos de interesse local; iv) a preservação de edificação com tais atributos insere-se no conceito de proteção do patrimônio cultural local; v) dentre as formas de acautelamento e preservação, inclui-se o inventário de bens, que, no caso, foi feito pelo Município de Porto Alegre; vi) insuficiente a medida adotada, deve o Município adotar outras medidas para a preservação do bem inventariado, dentre elas a desapropriação; vii) a execução da política urbana é incumbência dos Municípios; viii) no que toca à desapropriação de imóveis urbanos, a diretriz constitucional determina como regra a prévia e justa indenização em dinheiro.

A delimitação material da proposta é a desapropriação por utilidade pública para o fim de proteção do patrimônio histórico-cultural, inserida no contexto de política urbana. Os requisitos constitucionais indispensáveis são a prévia e justa indenização em dinheiro e o estabelecimento de regras que assegurem a efetiva preservação do bem de valor histórico-cultural que justifica a utilidade pública da desapropriação.

A declaração da utilidade pública deverá se dar em conformidade com o que determina a lei federal, ou seja, através de decreto do Prefeito.

O Projeto de Lei estabelece a obrigação do adquirente de atender à utilidade pública que ensejou a desapropriação, ou seja, contempla a especificação das obrigações do arrematante de restauração do imóvel, conforme parecer técnico emitido pela Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa (SMCEC). Ao mesmo tempo, o projeto prevê que o edital da hasta pública deverá especificar as regras para novas construções no imóvel, conforme parecer técnico emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade (Smamus).

A definição do valor da justa indenização deve se dar através da produção de laudo técnico de avaliação, como de praxe nas desapropriações realizadas pelo Município de Porto Alegre. O projeto de lei veda a adjudicação do bem por valor inferior ao da avaliação.

No que diz respeito à competência formal para a instituição do procedimento de desapropriação por hasta pública, embora a Constituição da República estabeleça competência privativa da União para legislar sobre desapropriações (art. 22, inc. II), a doutrina administrativista sustenta que a competência privativa da União não exclui a competência legislativa suplementar dos Municípios prevista no art. 30, inc. II, da CF, que lhes permite suprir lacunas da legislação federal, desde que haja conexão entre o tema versado e as competências legislativas ou materiais municipais. [4]

O projeto não altera ou inova os elementos caracterizadores da desapropriação por utilidade pública: ao contrário, adere estritamente às diretrizes constitucionais e às previsões da lei federal que disciplinam a desapropriação por utilidade pública e as incumbências dos Municípios no que diz respeito à política urbana e à proteção do patrimônio histórico-cultural. O que a proposta viabiliza é que o pagamento da indenização pela desapropriação seja feito através de procedimento de hasta pública, por adquirente que apenas ao final do processo judicial expropriatório adquirirá a propriedade do imóvel, com a obrigação de resguardar a utilidade pública que fundamentou a desapropriação – situação essa que, conforme exposto, encontra guarida no Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 1941.

Sendo assim, denota-se a juridicidade da proposta, que vai ao encontro do dever do Município de promover desapropriações como medida de acautelamento do patrimônio histórico-cultural, observados os elementos constitucionais e legais caracterizadores da desapropriação de imóveis urbanos por utilidade pública.

São essas, Senhor Presidente, as nossas considerações, às quais submeto à apreciação dessa colenda Câmara Municipal, esperando breve tramitação legislativa e a sua aprovação.

[1] Descritos em análise técnica da EPAHC-SMCEC datada de 24.05.2023 – documentos SEI 23733648 e 23733612.

[2] GARCIA, Fernando Couto. *A desapropriação por hasta pública no ordenamento jurídico português e a constitucionalidade da proposta de sua introdução no direito brasileiro*. São Paulo: Revista dos Tribunais, vol. 5 e 6/2014. p. 305-325.

[3] CORREIA, Fernando Alves. *Manual de direito do urbanismo*. Coimbra: Almedina, 2010. vol. II. p. 131-132. *Apud* GARCIA, Fernando Couto. Op. cit.

[4] LMEIDA, Fernanda Dias Menezes de. Competências na Constituição de 1988. São Paulo: Atlas, 1991. p. 168-169. *Apud* GARCIA, Fernando Couto. *A desapropriação por hasta pública no ordenamento jurídico português e a constitucionalidade da proposta de sua introdução no direito brasileiro*. São Paulo: Revista dos Tribunais, vol. 5 e 6/2014. p. 305-325. O autor ressalva que “O STF decidiu em sentido contrário no RE 227.384/SP, j. 17.06.2002, sendo relator o Min. Moreira Alves.”



Documento assinado eletronicamente por **Sebastião Melo, Prefeito do Município de Porto Alegre**, em 09/02/2024, às 11:43, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **27399889** e o código CRC **2665A194**.