



**PROCESSO n.º: 2022.02287.02393.0.016484**

**INTERESSADO: LIONS PARTICIPAÇÕES LTDA - REF. DESAPROPRIAÇÃO**

**ASSUNTO: PERMUTA**

**PARECER Nº 112/2023 - PMAU/PGM**

DIREITO ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO.  
PERMUTA ENTRE ÁREA DESAPROPRIADA E  
ÁREA REMANESCENTE. POSSIBILIDADE  
JURÍDICA.

## **1 RELATÓRIO**

Trata-se de Processo de desapropriação tombado pelo nº Protus 2019/17428/17508/00055 e, posteriormente, migrado para o SIGED pelo nº 2022.02287.02393.0.016484. Verifica-se que o processo administrativo está tramitando desde fevereiro de 2019.

A desapropriação abarcou duas áreas A1, com metragem de 1.994,23m<sup>2</sup> e A2, com metragem de 51,53m<sup>2</sup>, totalizando **2.045,76m<sup>2</sup>** de área afetada.

Houve uma espécie de acordo de Permuta entre a SEMINF e a desapropriada, conforme fl. 140, entre a área que foi desapropriada no presente processo com a área remanescente das obras dos imóveis adjacentes.

Minuta do decreto de desapropriação às fls. 162/163.

Publicação do decreto de desapropriação à fl. 172.

Áreas remanescente a permutar fl. 82.

Documentos do SRI às fls. 490/559

Este é o relatório.

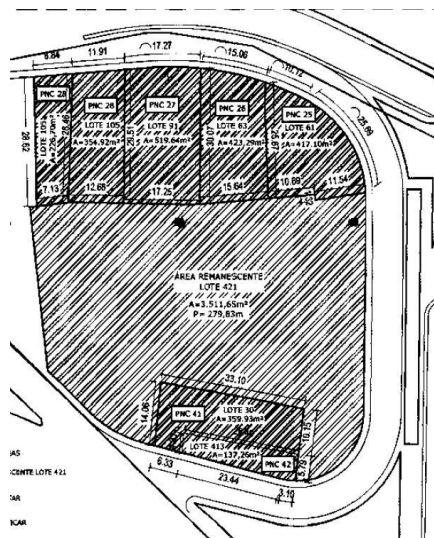
Passo a opinar.

## **2. FUNDAMENTAÇÃO**

### **2.1 DAS ÁREAS OBJETOS DE PERMUTA. DA DIVERGÊNCIA DA ÁREA REGISTRAL DA ÁREA QUE EFETIVAMENTE ESTÁ SENDO USADA**

Conforme mapa de fl. 106, há as seguintes propriedades para serem permutadas:





Colaciona-se o resumo da situação de cada lote, fazendo-se o destaque de verde para as áreas regularizadas em nome do Município e de laranja as áreas que ainda não se encontram regularizadas:

| Lote              | Processo                  | Situação                                                                                                                                                                                               |
|-------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lote 61 (PNC 25)  | 2023.02287.02393.0.012339 | Registro no cartório em nome do Município (fl. 305), Matrícula 12.785 do 3º Ofício do Cartório de Imóveis.                                                                                             |
| Lote 63 (PNC 26)  | 2023.02287.02393.0.012330 | Ainda não há comprovação de registro da propriedade em nome do Município (foi solicitado ao SRI a transferência). Já foi feito o pagamento. Matrícula 2821 e 5.076 do 3º Ofício do Cartório de Imóvel. |
| Lote 413 (PNC 42) | 2023.02287.02393.0.012333 | Registro no cartório em nome do Município (fl. 267), Matrícula 8.802 do 3º Ofício do Cartório de                                                                                                       |





|                   |                           | Imóveis.                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lote 91 (PNC 27)  | 2023.02287.02393.0.012324 | Registro no cartório em nome do Município (fl. 262), Matrícula 22.606 do 3º Ofício do Cartório de Imóveis.                                                                                                              |
| Lote 30 (PNC 41)  | 2022.02287.02393.0.003718 | Registro no Cartório em nome do município, Matrícula 508 do 3º Ofício do Cartório de Imóveis, conforme fl. 550/551 deste processo.                                                                                      |
| Lote 105 (PNC 28) | 2023.02287.02393.0.012024 | Processo Judicial 0766403-1.2020.8.04.0001 (não concordou com o valor). Matrícula 4927 3º Ofício do Cartório de Imóveis. Ainda não houve a transferência em razão de o processo se encontrar não transitado em julgado. |
| Lote 105 (PNC 28) | 2019/17428/17508/00086    | Processo físico parado na SEMEF para a baixa do IPTU desde 2019. Foi solicitado o retorno à PGM. Matrícula 28.374 do 3º Ofício do Cartório de Imóveis.                                                                  |

Verifica-se que, de acordo com a SEMINF, à fl. 82, havia os lotes com as seguintes metragens para serem permutados:

| LOTE | PNC | ÁREA |
|------|-----|------|
|------|-----|------|





|              |                     |                               |
|--------------|---------------------|-------------------------------|
| 61           | 25                  | 417,10 m <sup>2</sup>         |
| 63           | 26                  | 423,29 m <sup>2</sup>         |
| 91           | 27                  | 519,64 m <sup>2</sup>         |
| 105          | 28                  | 354,92 m <sup>2</sup>         |
| 105          | 28                  | 226,70 m <sup>2</sup>         |
| 30           | 41                  | 359,93 m <sup>2</sup>         |
| 413          | 42                  | 137,26 m <sup>2</sup>         |
| <b>TOTAL</b> |                     | <b>2.438,84 m<sup>2</sup></b> |
| <b>LOTE</b>  | <b>TITULARIDADE</b> | <b>ÁREA</b>                   |
| A1           | LIONS PARTICIPAÇÕES | 1.994,23 m <sup>2</sup>       |
| A2           | LIONS PARTICIPAÇÕES | 51,53 m <sup>2</sup>          |
| <b>TOTAL</b> |                     | <b>2.045,76 m<sup>2</sup></b> |

Após a **vistoria técnica feita pela SRI**, foram encontradas as seguintes metragens dos lotes com as respectivas avaliações:

| INTERESSADO                                                                           | LOTE    | CÓDIGO  | Matrícula | ÁREA (m <sup>2</sup> ) | AVALIAÇÃO               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|-----------|------------------------|-------------------------|
| Prefeitura Municipal de Manaus<br>Compre Mais Comércio de Atacadista Ltda. (GALPÃO)   | 105     | PNC-28  | 4.927     | 211,12                 | R\$ 137.228,00          |
| Prefeitura Municipal de Manaus<br>Compre Mais Comércio de Atacadista Ltda.            | 105     | PNC-28A | 12.785    | 294,96                 | R\$ 191.724,00          |
| Prefeitura Municipal de Manaus<br>Luiz Domingos Zahluth Lins                          | 91      | PNC-27  | 22.606    | 393,38                 | R\$ 255.697,00          |
| Prefeitura Municipal de Manaus<br>Amazonjuta Têxtil Fibras Ltda.                      | 61 e 63 | PNC-25  | 28.374    | 481,17                 | R\$ 312.760,50          |
| Prefeitura Municipal de Manaus<br>Roberto Carlos Costa Bignami/Vicente Gomes da Silva | 30      | PNC-41  | 508       | 339,22                 | R\$ 220.493,00          |
| Prefeitura Municipal de Manaus<br>Antonio Lima de Oliveira                            | 413     | PNC-42  | 8.802     | 137,26                 | R\$ 89.219,00           |
| <b>TOTAL</b>                                                                          |         |         |           |                        | <b>R\$ 1.207.121,50</b> |
| Lions Área 1                                                                          |         |         |           | 1771,80                | R\$ 1.151.670,00        |
| Lions Área 2                                                                          |         |         |           | 72,25                  | R\$ 46.962,50           |
| <b>TOTAL</b>                                                                          |         |         |           |                        | <b>R\$ 1.198.632,50</b> |

Verifica-se que houve diminuição de metragem tanto para a área da desapropriada quanto para a área remanescente, a indicar que a medição registrada em cartório - e usada pela SEMINF - está equivocada. Não há, portanto, em tese, qualquer prejuízo financeiro para a requerente, visto que ambas as áreas – a expropriada e a remanescente – foram diminuídas.





Portanto, com relação ao pedido (fl. 476) para a realização de uma nova avaliação, para incluir a área total de 2.045,76 m<sup>2</sup>, resta, salvo melhor juízo, **indeferido**, já que a área formal - contida no registro - diverge da área material, a que efetivamente está sendo usada pela expropriada, conforme vistoria técnica da SRI.

## 2.2 DAS CONDIÇÕES PARA A FEITURA DE PERMUTA

Há uma solicitação de permuta no presente processo, entre a área desapropriada e a área remanescente. A permuta constitui uma espécie de alienação de bem público.

Vejamos os requisitos para a feitura de alienação de bem público. De acordo com a LOMAN:

Art. 167. A alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação, observado comprovadamente o preço de mercado, e obedecerá às seguintes normas:

I - quando se tratar de imóveis, dependerá de autorização legislativa e será submetida à licitação pública (...)

Vejamos os requisitos no caso de bens imóveis: (i) existência de interesse público devidamente justificado; (ii) avaliação do bem; (iii) autorização legislativa; (iv) licitação. Acrescenta-se a isso o fato de que, para a permuta, os imóveis a serem permutados devem ter (v) equivalência de valores.

Constata-se que à fl. 527 já houve a avaliação dos bens. Portanto, o referido requisito resta **atendido**.

A exigência de licitação para o caso é dispensada em virtude do permissivo legal na alínea b), I, do art. 167 da LOMAN. Com efeito, vejamos:

Art. 167 A alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação, observado comprovadamente o preço de mercado, e obedecerá às seguintes normas:

I – quando se tratar de imóveis, dependerá de autorização legislativa e será submetida à licitação pública, **que se dispensará nos seguintes casos:**

(...)

**b) permuta;**

Portanto, o referido item resta **atendido**.







Com relação ao interesse público, de acordo com a SRI à fl. 491:

## DESPACHO

Ao Coordenador,

Informamos que em vistoria ao local, constatamos que o terreno se encontra planejado e pavimentado, com parte de sua superfície coberta com pavimento de concreto (pavers) e a outra parte, com asfalto. O mesmo está delimitado por cerca composta de pilares de madeira e tela.

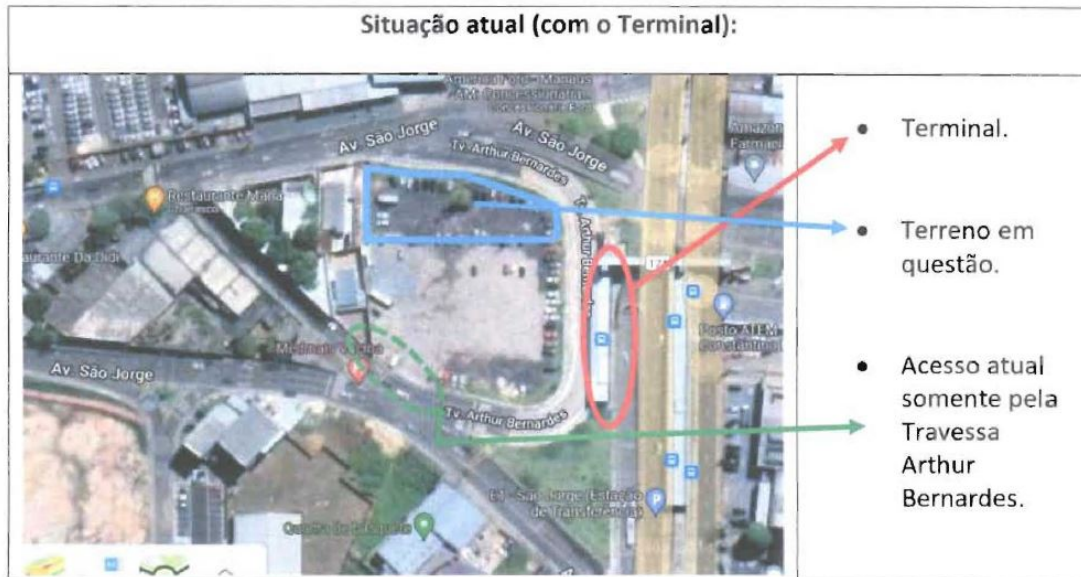
O terreno em questão é margeado por via de acesso ao terminal de ônibus integrante do complexo viário construído no entorno, fazendo com que exista um desnível acentuado em relação a esta via e também à Avenida São Jorge, que passa por baixo da Avenida Constantino Nery; fazendo com que o acesso seguro ao terreno seja pela Travessa Arthur Bernardes somente.

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

PROCESSO Nº: 2019 17428 17508 00055

INTERESSADO: Lions Participações Ltda.





Repare que mesmo que o município detenha tal propriedade para futuro uso, o acesso ao local pela São Jorge é inseguro, seja pelo desnível, seja pelo tráfego intenso de carros em velocidade incompatível com a segurança necessária para que o veículo seja estacionado.

Registra-se que o valor avaliado do bem expropriado é de R\$ 1.198.632,50 (um milhão, cento e noventa e oito mil, seiscentos e trinta e dois reais e cinquenta centavos), valor que não irá precisar ser retirado dos cofres públicos, com a feitura da permuta.

Com base em tais fundamentos, **o interesse público pela permuta resta atendido.**

Ademais disso, conforme a avaliação feita pela SRI, a área desapropriada possui o valor de R\$ 1.198.632,50 (um milhão, cento e noventa e oito mil, seiscentos e trinta e dois reais e cinquenta centavos) e a área remanescente possui o valor de R\$ 1.207.121,50 (um milhão, duzentos e sete mil, cento e vinte e um reais e cinquenta centavos). Há, assim, equivalência de valores entre os bens a serem permutados. Vejamos a avaliação:

|                          |        |  |         |              |                  |
|--------------------------|--------|--|---------|--------------|------------------|
| Antonio Lima de Oliveira |        |  |         |              |                  |
|                          |        |  |         | <b>TOTAL</b> | R\$ 1.207.121,50 |
| Lions                    | Área 1 |  | 1771,80 | R\$          | 1.151.670,00     |
| Lions                    | Área 2 |  | 72,25   | R\$          | 46.962,50        |
|                          |        |  |         | <b>TOTAL</b> | R\$ 1.198.632,50 |





Constata-se que a equivalência de valores entre os bens resta **atendida**.

Nesse diapasão **entendo pela possibilidade de permuta** dos imóveis - os desapropriados com os remanescentes -, considerando que os requisitos restam atendidos.

Para assegurar o interesse municipal, sugere-se que no termo de permuta haja cláusula pela qual a expropriada renuncie a qualquer tipo de indenização, seja de qualquer natureza, na via judicial ou administrativa, no que diz respeito à desapropriação e à permuta.

Deve-se registrar, todavia, que, conforme pontuado acima, nem todos os imóveis estão em nome do município. Vejamos os imóveis que **não** estão em nome do Município:

| Lote              | Processo                  | Situação                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lote 63 (PNC 26)  | 2023.02287.02393.0.012330 | Ainda não há comprovação de registro da propriedade em nome do Município (foi solicitado ao SRI a transferência). Já foi feito o pagamento. Matrícula 2821 e 5.076 do 3º Ofício do Cartório de Imóveis.                 |
| Lote 105 (PNC 28) | 2023.02287.02393.0.012024 | Processo Judicial 0766403-1.2020.8.04.0001 (não concordou com o valor). Matrícula 4927 3º Ofício do Cartório de Imóveis. Ainda não houve a transferência em razão de o processo se encontrar não transitado em julgado. |







|                   |                        |                                                                                                                                                    |
|-------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lote 105 (PNC 28) | 2019/17428/17508/00086 | Processo físico na SEMEF para fins de regularização de IPTU. Foi solicitado o retorno à PGM. Matrícula 28.374 do 3º Ofício do Cartório de Imóveis. |
|-------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2.3 DAS DILIGÊNCIAS A SEREM FEITAS PELA REQUERENTE E PELO SRI

As áreas dos imóveis que serão permutadas estão registradas com a área total em cartório, antes da intervenção do Município no local. Isso quer dizer que somente será permutada as áreas remanescentes da Obra, visto que não se pode transferir área que já está afetada à coletividade.

Em caso de acolhimento deste parecer, a requerente deverá providenciar perante o cartório a transferência de tão somente à área remanescente da desapropriação, mediante a retificação ou desmembramento das matrículas.

A SRI deverá apresentar o memorial descritivo da área remanescente para a feitura da lei, bem como a transferência da propriedade.

### 2.4 DO PEDIDO DE POSSE PROVISÓRIA DO BEM ATÉ QUE HAJA A FINALIZAÇÃO DA PERMUTA

Verifica-se que à fl. 476 houve, desde já, o pedido de posse provisória sobre os bens imóveis remanescentes.

Desde 18 de março de 2019, conforme fl. 140, houve uma espécie de termo de acordo pela permuta dos bens, mas que, até o momento, não se concretizou.

Acrescenta-se a isso que, desde 2019, não houve ainda o pagamento pela desapropriação.

Os bens imóveis, outrossim, remanescentes não estão afetados a qualquer fim, conforme fls. 523/526, mas já estão na posse do Município, visto que os desapropriados já saíram do local.

Por fim, as mesmas condições atendidas para a feitura da permuta entre o bem desapropriado e o bem remanescente, a exemplo do interesse público





e a dispensa de licitação, podem ser invocadas para o uso da posse, razão pela qual entendo que a **posse provisória** sobre os bens imóveis remanescentes **pode ser deferida**, por meio de contrato de permissão de uso.

A posse provisória deve ter prazo determinado, podendo ser renovável e sendo extinta quando da ocorrência da concretização da permuta.

A posse provisória deve estar condicionada à ausência de qualquer embaraço por parte da desapropriada para a efetivação de mudança de titularidade do bem desapropriado ao nome do Município.

A posse poderá ser **gratuita**, visto que, conforme já explanado, o município já se imitiu na posse do bem de propriedade da desapropriada desde 2019, sem, até o momento, pagar valor algum.

### 3 CONCLUSÃO

Opino pelo **indeferimento do pedido** com relação a uma nova avaliação para incluir a área de 2.045,76 m<sup>2</sup>, já que a área formal - contida no registro - diverge da área material, a que efetivamente está sendo usada pela expropriada.

Condicionada à autorização legislativa, opino pela **possibilidade jurídica** de permuta da área desapropriada com as **áreas remanescente da desapropriação**: Lote 61 (PNC 25) Matrícula 12.785 do 3º Ofício do Cartório de Imóveis; Lote 413 (PNC 42), Matrícula 8.802 do 3º Ofício do Cartório de Imóveis; Lote 91 (PNC 27), Matrícula 22.606 do 3º Ofício do Cartório de Imóveis; Lote 30 (PNC 41), Matrícula 508 do 3º Ofício do Cartório de Imóveis;

Registra-se que, pelo fato de ainda **não** estarem na propriedade do município, **opino pela possibilidade jurídica** da permuta das **áreas remanescentes da desapropriação** dos Lote 63 (PNC 26), Matrícula 2821 e 5.076 do 3º Ofício do Cartório de Imóvel; Lote 105 (PNC 28), Matrícula 4927 3º Ofício do Cartório de Imóveis; e Lote 105 (PNC 28) Matrícula 28.374 do 3º Ofício do Cartório de Imóveis pela área desapropriada desde que, além da autorização legislativa, haja a transferência da propriedade delas para o nome do município.

Sugere-se que no termo de permuta haja cláusula pela qual a expropriada renuncie a qualquer tipo de indenização, seja de qualquer natureza, na via judicial ou administrativa, no que diz respeito à desapropriação e à permuta.



Procuradoria  
Geral do Município



Prefeitura de  
**Manaus**



**PROCURADORIA DO MEIO AMBIENTE URBANISMO E PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO**  
Endereço: Av. Brasil, Nº 2.971, Compensa, Cep – 69036-110  
Telefone: (92) 3625-8518

Opino pela **possibilidade jurídica da posse provisória** dos bens acima para uso de qualquer fim, inclusive aqueles que ainda não estão em nome do Município, uma vez que o ente municipal é detentor da posse, pelas razões expostas na fundamentação deste parecer.

Por oportuno, ressalte-se que o presente parecer não tem o condão de homologar ou deferir o pleito da parte autora, preservando em sua plenitude a competência das instâncias superiores para analisar a viabilidade da operação e, inclusive, caso assim entendam, indeferi-la no âmbito de sua discricionariedade.

Após o acolhimento ou não do parecer o processo poderá retornar à PMAUPI, para fins de notificação da requerente e prosseguimento do processo.

Ao Gabinete.

Manaus, 01/09/2023

*(assinado digitalmente)*

**THIAGO CALANDRINI DE OLIVEIRA DOS ANJOS**

Procurador do Município de Manaus





processo

2022.02287.02393.0.016484

Data 10/08/2022

**DESPACHO DE TRAMITAÇÃO**  
processo Nº 2022.02287.02393.0.016484

**Origem**

**Unidade Gestora:** PGM - PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
**Departamento:** PGM - PMU - PGM - PROCURADORIA DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO  
**Enviado por:** THIAGO CALANDRINI DE OLIVEIRA DOS ANJOS / 111111111111  
**Cargo:** PROCURADOR  
**Data:** 03/09/2023

**Destino**

**Unidade Gestora:** PGM - PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
**Departamento:** PGM - ASSEGAB - PGM - COORDENADORIA DE ASSESSORIA ESPECIAL  
**Aos cuidados de:**

**Despacho**

**Motivo:** A PEDIDO DA DIREÇÃO

**Despacho:** EM CASO DE ACOLHIMENTO, RETORNAR O PROCESSO A PMAUPI, PARA A FEITURA DA PERMISSÃO DE USO.

THIAGO CALANDRINI DE OLIVEIRA DOS ANJOS / 111111111111  
PROCURADOR  
(ASSINADO DIGITALMENTE EM 03/09/2023)





**PROCESSO Nº.: 2022.02287.02393.0.016484****INTERESSADO: LIONS PARTICIPAÇÕES LTDA - REF. DESAPROPRIAÇÃO****ASSUNTO: DESAPROPRIAÇÃO.****DESPACHO**

**ADOTO**, por seus próprios e jurídicos fundamentos, os termos do Parecer nº 112/2023, da lavra da Chefia da Procuradoria do Meio Ambiente, Urbanismo e Patrimônio Imobiliário, que opina pela **(i) indeferimento do pedido a uma nova avaliação** para incluir a área de 2.045,76 m<sup>2</sup>, já que a área formal - contida no registro - diverge da área material, a que efetivamente está sendo usada pela expropriada; pela **(ii) possibilidade jurídica de permuta** da área desapropriada, **condicionada à autorização legislativa**, com as áreas remanescente da desapropriação: Lote 61 (PNC 25) Matrícula 12.785 do 3º Ofício do Cartório de Imóveis; Lote 413 (PNC 42), Matrícula 8.802 do 3º Ofício do Cartório de Imóveis; Lote 91 (PNC 27), Matrícula 22.606 do 3º Ofício do Cartório de Imóveis; Lote 30 (PNC 41), Matrícula 508 do 3º Ofício do Cartório de Imóveis; pela **(iii) possibilidade jurídica da permuta** das áreas remanescentes da desapropriação dos Lote 63 (PNC 26), Matrícula 2821 e 5.076 do 3º Ofício do Cartório de Imóvel; Lote 105 (PNC 28), Matrícula 4927 3º Ofício do Cartório de Imóveis; e Lote 105 (PNC 28) Matrícula 28.374 do 3º Ofício do Cartório de Imóveis pela área desapropriada desde que, **além da autorização legislativa, haja a transferência da propriedade delas para o nome do município**, pelo fato de ainda não estarem em nome do município de Manaus; bem como pela **(iv) possibilidade jurídica da posse provisória** dos bens acima para uso de qualquer fim, inclusive aqueles que ainda não estão em nome do Município, uma vez que o ente municipal é detentor da posse, pelas razões expostas na fundamentação do parecer ora subscrito.

Outrossim, ratifico a sugestão de que o termo de permuta haja cláusula pela qual a expropriada renuncie a qualquer tipo de indenização, seja de qualquer natureza, na via judicial ou administrativa, no que diz respeito à desapropriação e à permuta.

O pronunciamento da Procuradoria Geral do Município neste processo é meramente opinativo e se refere apenas às questões jurídicas postas, preservando a competência da autoridade contratante quanto ao exame das condições de oportunidade e de conveniência administrativas que podem levar à decisão final.

**ENCAMINHE-SE à PMAUPI**, para os tramites subsequentes.

**GABINETE DO PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO DE MANAUS**, em 04 de setembro de 2023.

*assinado eletronicamente*

Patrick

Procuradoria  
Geral do Município



Prefeitura de  
**Manaus**

**GPG - GABINETE PROCURADOR GERAL**  
Endereço: Av. Brasil, Nº 2.971, Compensa, Cep – 69036-110  
Telefone: (92) 3625-8518

**RAFAEL LINS BERTAZZO**  
Procurador Geral do Município  
Matrícula Funcional nº 137.070-7F

Patrick

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: RAFAEL LINS BERTAZZO EM 04/09/2023 11:39:55

VERIFIQUE A AUTENCIDADE DESTES DOCUMENTOS EM <https://siged.manaus.am.gov.br/cadastrousuarioexterno/verificacao.aspx> INFORMANDO O CÓDIGO: 1877FBD4