



Número: **8040016-10.2021.8.05.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **Primeira Câmara Cível**

Órgão julgador: **Desa. Silvia Carneiro Santos Zarif**

Última distribuição : **22/11/2021**

Valor da causa: **R\$ 5.551.000,62**

Processo referência: **8001391-13.2019.8.05.0052**

Assuntos: **Efeitos, Nulidade de ato administrativo**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
PACIEL JUCELINO COELHO (AGRAVANTE)		PACIEL JUCELINO COELHO (ADVOGADO)	
MUNICIPIO DE CASA NOVA (AGRAVADO)		PEDRO EDUARDO ALENCAR GRANJA (ADVOGADO)	
MARY RODRIGUES FIGUEIREDO (AGRAVADO)		DANIELI DA ROSA LOEBLEIN (ADVOGADO)	
CASA NOVA CAMARA DE VEREADORES (AGRAVADO)		DEUSDEDITE GOMES ARAUJO (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
21940 906	25/11/2021 17:24	Decisão	Decisão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
Primeira Câmara Cível

Processo: AGRAVO DE INSTRUMENTO n. 8040016-10.2021.8.05.0000

Órgão Julgador: Primeira Câmara Cível

AGRAVANTE: PACIEL JUCELINO COELHO

Advogado(s): PACIEL JUCELINO COELHO (OAB:BA55468)

AGRAVADO: MUNICIPIO DE CASA NOVA e outros (2)

Advogado(s): PEDRO EDUARDO ALENCAR GRANJA (OAB:PE38620), DANIELI DA ROSA LOEBLEIN (OAB:DF5209), DEUSDEDITE GOMES ARAUJO (OAB:BA19982-A)

DECISÃO

O agravo de instrumento é interposto por **PACIEL JUCELINO COELHO** contra o pronunciamento judicial (id. 152734520 dos autos de origem) com o qual o Juízo da 1ª Vara dos Feitos das Relações de Consumo, Cíveis e Comerciais da Comarca de Casa Nova, (por meio de decisão do Juiz Designado Bel. Eduardo Ferreira Padilha), nos autos da Ação Popular (Proc. 8001391-13.2019.8.05.0052) aforada contra o **MUNICÍPIO DE CASA NOVA, MARY RODRIGUES FIGUEIREDO e a CÂMARA DE VEREADORES DE CASA NOVA**, deferiu a antecipação de tutela requerida pelos promovidos e indeferiu requerimento de instauração de incidente de falsidade.

A decisão conta com o seguinte dispositivo:

Assim, ante as fundamentações acima expostas, DEFIRO o pleito do Ministério Público de produção de novas provas (ID 141350692), INDEFIRO o pedido autoral de instauração de incidente de falsidade documental, bem assim DEFIRO o pleito da Ré Mary Rodrigues Figueiredo, de modo que REVOGO A LIMINAR concedida anteriormente nestes autos (ID 78484987) e DETERMINO que a Sra. Oficiala do CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, HIPOTECAS E TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE CASA NOVA-BA proceda o DESBLOQUEIO administrativo da matrícula n.º 2.136..

Na origem, o agravante busca a declaração de Nulidade de Ato Administrativo, decorrente do Contrato n° 160/2019, apontando que a referida avença teria como objeto a venda de imóvel público, pertencente ao ente agravado, medindo aproximadamente de 2.868,07 m2; (dois mil, oitocentos e sessenta e oito metros vírgula zero sete centímetros quadrados), inscrito na Matrícula n° 2.136, extravasando, contudo, os limites da autorização da Lei Municipal n° 259/2017, notadamente quanto à atribuição de preço inferior ao estimado por laudos técnicos.

Em sua fundamentação, o magistrado ainda registrou o que segue:

“Ora, ao que parece dos autos, o autor levou este MM Juízo a entender que, em um prazo de dois anos, houve uma supervalorização do imóvel, estando o mesmo, conforme avaliações juntadas aos autos, no ID 37407552, avaliado em R\$ 5.678.778,60 (cinco milhões, seiscentos e setenta e oito mil, setecentos e setenta e oito reais e sessenta centavos), onde o metro quadrado seria equivalente a, aproximadamente, R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

Percebe-se, desta feita, que tenta o autor levar a crer este Juízo que o metro quadrado praticado em Casa Nova seria equivalente, pasmem, ao metro quadrado atualmente praticado em uma das zonas mais valorizadas da vizinha cidade de Petrolina-PE, onde na Avenida da Integração, se pratica valores entre R\$ 1.500,00 a R\$ 2.000,00 o metro quadrado, valores estes, ao que tem conhecimento este Magistrado, que foram inflacionados nos últimos dois anos, resultado da Pandemia que assolou todo o Planeta após o ano de 2020.

Ora, querer fazer crer a este Juízo que Casa Nova possuía este valor (R\$ 2.000,00) de metro quadrado nos idos de 2019, em total descompasso com os valores médios da região trazidos pelo CRI, onde sequer tínhamos ciência do caos que estaria por vir em nossa economia, é, no mínimo, duvidar de nossa inteligência”

Na minuta de agravo (Id. 21635416), alega o Agravante que o magistrado incorreu em erro na valoração das provas, na medida em que entendeu não serem relevantes as cópias dos autos de Ação Penal, tombada sob o nº 8017557- 14.2021.8.05.0000, que tramita na Segunda Câmara Criminal desta Corte e em que figuram como réus o prefeito agravado (Wilker de Oliveira Torres) e a agravada Mary Rodrigues Figueiredo, pelos crimes de Falsificação de Documento Público, Fraude em Licitações, responsabilidade de prefeito, Lavagem de Dinheiro e peculato.

Neste sentido, declara que “restou claro que familiares do gestor, ora agravado, fez transferências vultosas para a conta pessoal da agravada Mary Rodrigues, conforme denúncia criminal processada neste Tribunal”.

Sustenta que não buscou promover controle de constitucionalidade da Lei Municipal 259/2017, mas tão somente atuar em defesa de interesses da coletividade, enquanto cidadão, mediante a denúncia da falsificação de uma Lei por meio da ação popular.

Afirma que o magistrado teria realizado avaliação do imóvel sem que houvesse produção de prova desta natureza por perito.

Insurge-se contra o fundamento relativo ao preço do imóvel, indicando que a comparação com valores da cidade de Petrolina não correspondem à realidade de Casa Nova, destacando que o bem se localiza no centro financeiro da cidade.

Discorre sobre fatos relacionados à agravada Mary Rodrigues para afirmar ser incompatível com sua renda a aquisição do imóvel no valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), pago em dezoito parcelas, considerando que experimentou dificuldades de conhecimento público para custear tratamento de saúde de sua filha.

Afirma que a Lei 259/2017 padece de vício decorrente de falsificação do seu documento no curso do processo legislativo, conforme descreve, destacando assim a necessidade de instauração do respectivo incidente.

Declara que “a defesa do município, agravado, anexou os documentos de publicação da lei 259/17, sem a assinatura digital do prefeito, de forma intencional”, de modo que “se faz necessária realização de perícia para encerrar a controvérsia estabelecida”.

Pede efeito suspensivo e, no mérito, que seja *anulada* a decisão.

Distribuídos por prevenção ao Agravo de Instrumento 8032946-73.2020.8.05.0000, vieram os autos conclusos.

É o relatório. **DECIDO.**

O recurso é próprio, tempestivo e regular.

Presentes os pressupostos recursais, impõe-se o conhecimento.

É manifesta a plausibilidade de êxito do recurso.

As conclusões da decisão vergastada se pautam pela conjectura feita pessoalmente pelo magistrado a respeito de suas convicções em torno dos valores atribuíveis ao imóvel.

Ainda que haja possibilidade de se intuir por qual valor um bem sito em determinado local possa ser avaliado, a estimativa feita com tais impressões não são bastantes para lastrear decisão judicial em que existe controvérsia especificamente sobre o valor do bem - e que, de tal fato, derivam diversas outras consequências jurídicas, entre as quais, inclusive, as penais apontadas pelo agravante.

De um lado, ainda que fosse público e notório que o valor do bem não fosse o indicado pelo agravante, tal publicidade e notoriedade não constituem presunção *hominis* suficiente para constar nos autos de processo, pois diz respeito ao particular contexto do Município de Casa Nova - não tendo um caráter universal ou, ao menos, de maior amplitude, como quer a presunção mencionada.

Observe-se que este Juízo já teve oportunidade de mencionar a necessidade de nova avaliação do bem, o que, por óbvio, deve ser mediante apuração imparcial, é dizer, realizada por perito nomeado pelo juízo, para que se possa cotejar com as demais avaliações já adunadas aos autos pelos litigantes.

Em verdade, por meio da decisão proferida nos autos do Processo 8032946-73.2020.8.05.0000, também se consignou a necessidade de cautela na análise de todas as alegações em torno da malversação de verbas públicas - o que no presente, com os documentos acrescentados, torna-se ainda mais relevante, não sendo razoável a dispensa de maiores análises pela simples necessidade de duração razoável do processo.

Pela natureza da discussão travada, o feito em si terá uma maior verticalização e, portanto, faz parte da expectativa dos litigantes, até mesmo como forma de garantia de ampla defesa e contraditório, uma duração mais alongada do que querelas de menor complexidade.

Veja-se o que ficou decidido no agravo de instrumento correlato:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO POPULAR. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA. DEFERIMENTO DA ANTECIPAÇÃO DA TUTELA. DECISÃO QUE DETERMINOU A SUSPENSÃO DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO DE BEM PÚBLICO (IMÓVEL). NEGOCIAÇÃO REALIZADA COM BASE NO VALOR AVALIAÇÃO PÚBLICA DO ANO DE 2017. REGIÃO COM ELEVADA ACELERAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA. NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE NOVA AVALIAÇÃO. INDÍCIOS DE IRREGULARIDADE NO PROCESSO ADMINISTRATIVO DA CONCORRÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DO BEM. VARIAÇÃO DE VALOR DO BEM EM DECORRÊNCIA DO TEMPO DEVE SER CONSIDERADA NA ALIENAÇÃO DE BENS PÚBLICOS. A AÇÃO POPULAR DEVE AVERIGUAR DETIDAMENTE A MALVERSAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO. PRECEDENTES DO STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

O mesmo raciocínio se aplica à necessidade de realização do incidente de falsidade.

Neste momento processual, diante da natureza dos bens em conflito, prevalece a tese favorável à sociedade, de modo que a produção de toda a prova e incidente que se fizer necessário à ampla apuração do ocorrido deve ser realizada no feito.

Recrudescer tal necessidade a existência de documentos indicativos de gravíssimas condutas de ordem criminal imputadas aos réus da presente ação, não sendo dado ao magistrado, como o fez na origem, simplesmente menosprezar tais imputações formuladas pelo Ministério Público, considerando-se, inclusive, a possibilidade de tal processo-crime vir a se tornar eventual prejudicialidade externa a ensejar a suspensão do feito.

Presente a plausibilidade do êxito do recurso.

O risco ao resultado útil é manifesto, quer por se tratar da vulneração de princípios da Administração Pública, quer porque o magistrado no Primeiro Grau determinou que se oficiasse o cartório, conferindo efeitos imediatos à sua decisão.

Deste modo, tem-se como presentes os requisitos do parágrafo único do art. 995 do CPC.

Ex positis, DEFIRO o efeito suspensivo ao presente recurso, DECLARANDO, uma vez mais, a suspensão do Contrato n.º 160/2019 e DETERMINANDO: a) que o MUNICÍPIO DE CASA NOVA se abstenha de realizar

qualquer ato de disposição do imóvel em questão até o julgamento do mérito da presente ação; b) que a Sra. Oficiala do CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, HIPOTECAS E TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE CASA NOVA-BA proceda ao bloqueio administrativo da matrícula n.º 2.136.

Intime-se o agravante da decisão.

Intime-se os agravados para contraminutarem no prazo legal.

Comunique-se o juízo de origem.

Oficie-se o Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas e Títulos da Comarca de Casa Nova.

Após, remetam-se os autos ao Ministério Público para promoção de parecer.

Cópia desta decisão serve de ofício e mandado.

Salvador/BA, 25 de novembro de 2021

DESA SILVIA CARNEIRO SANTOS ZARIF
Relatora

A6