



ESTADO DE GOIÁS
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
GABINETE

PROCESSO: 201400005004891

INTERESSADO: WALTER BRITO TAVEIRA

ASSUNTO: REQUERIMENTO

DESPACHO Nº 613/2019 - GAB

EMENTA: VENDA DIRETA PARA ATENDIMENTO DE INTERESSE ESPECÍFICO. DIVERGÊNCIA DA ÁREA DO IMÓVEL APURADA PELA SEAD EM RELAÇÃO AOS CADASTROS DA PREFEITURA DE GOIÂNIA. VERIFICAÇÃO JUNTO AO CRI. VENDA PARCELADA. ART. 17 DA LEI ESTADUAL Nº 17.545/2012. PLANO REAL. PERIODICIDADE ANUAL DE CORREÇÃO MONETÁRIA DAS PARCELAS.

1. Trata-se de pedido de aquisição do imóvel público estadual situado na Rua 1.066, esquina com a Rua 1.065, Quadra 1414, Lote 1, Setor Pedro Ludovico, em Goiânia, formulado por WALTER BRITO TAVEIRA, cujo acolhimento já foi orientado por esta Procuradoria-Geral do Estado, pela via da venda direta para atendimento de interesse específico, tendo em vista o preenchimento dos requisitos previstos na Lei Estadual nº 17.545/2012 (**Parecer nº 004723/2015-PPMA** - fls. 242/252 - **aprovado** pelo **Despacho “AG” nº 000041/2016** - fl. 253 - SEI 5701424).

2. Pelo **Despacho nº 175/2019 GEPIM** (SEI 5658035), a Gerência de Patrimônio Imobiliário e Mobiliário da Superintendência de Patrimônio da Secretaria de Estado da Administração (SEAD) solicitou orientação jurídica sobre como proceder em relação à avaliação do imóvel diante da divergência de área constante nos cadastros municipais (654 m²) e a apurada no levantamento topográfico planimétrico realizado pela Gerência de Vistoria e Avaliação (741,52 m²), bem como requereu a reconsideração do **item 32 do Parecer 004723/2015-PPMA**, o qual sugeriu **correção monetária mensal** das parcelas do contrato de compra e venda.

3. O **Parecer PPMA nº 32/2019** (SEI 5953520) respondeu à consulta nos seguintes termos: *i*) que a Superintendência de Patrimônio da SEAD verifique a apontada divergência de áreas junto à Prefeitura de Goiânia; e, *ii*) que seja mantida a orientação de **atualização monetária mensal das parcelas**, por ausência de regulamentação mais favorável ao comprador, eis que o art. 17 da Lei

Estadual nº 17.545/2012 não esclarece se tal atualização será mensal ou anual.

4. Pelo **Despacho nº 1273/2019 PPMA** (SEI 6475088), o Procurador-Chefe da PPMA submeteu o opinativo à apreciação deste Gabinete, tecendo observações complementares no sentido de acolhimento do pedido de revisão da orientação pretérita, para orientar que as prestações devem ser atualizadas **anualmente** no caso de venda de imóveis na forma parcelada, por período superior a 12 (doze) meses, aplicando-se o IGP-DI, com fundamento no art. 2º, § 1º, da Lei Federal nº 10.192/2001, editada no exercício da competência privativa da União para legislar sobre sistema monetário, aplicável aos ajustes de trato sucessivo em que a Administração Pública seja parte.

5. Primeiramente, no que concerne à apontada divergência de área do imóvel constante nos cadastros municipais (654 m2) e a apurada no levantamento topográfico planimétrico realizado pela Gerência de Vistoria e Avaliação (741,52 m2) da Secretaria de Estado da Administração, oriento que Superintendência de Patrimônio da SEAD verifique junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia qual a área do lote 1 da Quadra 141, situada na Rua 1.066 esquina com Rua 1.065, no Setor Pedro Ludovico, procedente da área maior transcrita sob os nºs 660, 700 e 701 do extinto termo de Campinas, de propriedade do Estado de Goiás, com base nos mapas arquivados quando da aprovação do loteamento do Setor Pedro Ludovico e já providencie a abertura de matrícula individualizada, para constar na escritura pública de compra e venda.

6. Confirmando que o lote tem apenas 654 m2, deverá comunicar o Município de Goiânia, através da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, em razão da possível ocupação indevida de Área Pública Municipal (APM). Por outro lado, caso verifique, em cotejo com os documentos arquivados no Cartório de Registro de Imóveis, que o lote tem a metragem de 741,52 m2, a Superintendência de Patrimônio da SEAD deverá adequar a avaliação do imóvel.

7. No que se refere à segunda indagação, qual seja, sobre a periodicidade de correção monetária das parcelas no contrato de compra e venda, **oriento pela atualização monetária anual das parcelas**, tal qual sugerido pelo Procurador-Chefe da PPMA, conforme exposto a seguir.

8. O art. 315 do Código Civil de 2002, segundo o qual “*as dívidas em dinheiro deverão ser pagas no vencimento, em moeda corrente e pelo valor nominal, salvo o disposto nos artigos subseqüentes*”, traz o **princípio do nominalismo**: uma vez que a dívida pecuniária é obrigação de valor nominal, o credor suporta o risco da deterioração da moeda.

9. Ocorre que, quando se tratam de contratos que se prolongam no tempo por preverem etapas de execução futura, há no Brasil uma preocupação com os nefastos efeitos da inflação sobre o poder aquisitivo da moeda, pois a corrosão inflacionária é capaz de levar a uma frustração quanto ao proveito econômico a ser obtido com a prestação vincenda.

10. É por isso que foi construída pela doutrina a cláusula de reajuste, através da qual as partes acordam que o valor da prestação pecuniária não permanecerá fixo, mas, ao contrário, será reajustável periodicamente através da aplicação de determinado critério ou índice, de modo a conservar o poder aquisitivo da prestação contratada. Esta cláusula é refletida no art. 316 do Código Civil de 2002, segundo o qual: “*É lícito convencionar o aumento progressivo de prestações sucessivas.*”

11. Deste modo, se as partes convencionaram livremente que uma obrigação pecuniária teria vencimento futuro e não inseriram uma cláusula para reajuste de valor, presume-se que

as partes aceitaram contratar prestação pecuniária fixa e não o contrário.

12. Trazendo o tema para o campo do direito público, especialmente para a venda direta de imóveis do Estado de Goiás, para atendimento de interesse específico, há expressa previsão legal da “cláusula de reajuste” para pagamento parcelado, tal qual disposto no art. 17 da Lei Estadual nº 17.545/2012:

"Art. 17. A venda poderá ser parcelada mediante pagamento de sinal correspondente a 5% (cinco por cento) do valor de aquisição, e o restante em até 240 (duzentas e quarenta) prestações mensais e consecutivas, observando-se, como parcela mínima, a quantia correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor do salário mínimo vigente, atualizadas monetariamente por índice de correção oficial."

13. Como muito bem pontuado pelo Procurador-Chefe da PPMA, a periodicidade dos reajustes de prestações de trato sucessivo é matéria inserida no regime monetário do país, de competência legislativa privativa da União.

14. Nesse contexto, a Lei nº 9.069, de 29 de junho de 1995, que instituiu o Plano Real e definiu uma série de restrições ao reajuste de prestações, tais como a vedação ao uso do câmbio, a adoção de índices oficiais de inflação, **a vedação de reajustes em periodicidade inferior a anual**. Esta última vedação está expressa no art. 28 da Lei Federal nº 9.069/95:

"Art. 28. Nos contratos celebrados ou convertidos em REAL com cláusula de correção monetária por índices de preço ou por índice que reflita a variação ponderada dos custos dos insumos utilizados, a periodicidade de aplicação dessas cláusulas será anual.

§ 1º É nula de pleno direito e não surtirá nenhum efeito cláusula de correção monetária cuja periodicidade seja inferior a um ano.

§ 2º O disposto neste artigo aplica-se às obrigações convertidas ou contratadas em URV até 27 de maio de 1994 e às convertidas em REAL.

§ 3º A periodicidade de que trata o caput deste artigo será contada a partir:

I - da conversão em REAL, no caso das obrigações ainda expressas em Cruzeiros Reais;

II - da conversão ou contratação em URV, no caso das obrigações expressas em URV contratadas até 27 de maio de 1994;

III - da contratação, no caso de obrigações contraídas após 1º de julho de 1994; e

IV - do último reajuste no caso de contratos de locação residencial.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica:

I - às operações realizadas no mercado financeiro e no Sistema Financeiro de Habitação - SFH, por instituições financeiras e demais entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, bem assim no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE e aos financiamentos habitacionais de entidades de previdência privada;

II - às operações e contratos de que tratam o [Decreto-lei nº 857, de 1969](#), e o [art. 6º da Lei nº 8.880, de 27 de maio de 1994](#).

§ 5º O Poder Executivo poderá reduzir a periodicidade de que trata esse artigo.

§ 6º O devedor, nos contratos com prazo superior a um ano, poderá amortizar, total ou parcialmente, antecipadamente, o saldo devedor, desde que o faça com o seu valor atualizado pela variação acumulada do índice contratual ou do IPC-r até a data do pagamento.

§ 7º Nas obrigações em Cruzeiros Reais, contraídas antes de 15 de março de 1994 e não convertidas em URV, o credor poderá exigir, decorrido um ano da conversão para o REAL, ou no seu vencimento final, se anterior, sua atualização na forma contratada, observadas as disposições desta Lei, abatidos os pagamentos, também atualizados, eventualmente efetuados no período."

15. Dessa forma, com a introdução definitiva do Real pela Medida Provisória nº 1.027/95, convertida posteriormente na Lei nº 9.069/95, nasceu a determinação para que os reajustamentos sejam feitos em interregnos mínimos de um ano. Essa mesma lógica foi mantida pela Lei nº 10.192/2001, cujo art. 3º dispõe que “*os contratos em que seja parte órgão ou entidade da Administração Pública direta ou indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, serão reajustados ou corrigidos monetariamente de acordo com as disposições desta Lei, e, no que com ela não conflitarem, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.*”

16. Embora não tenha sido objeto de questionamento, é importante registrar que a matéria aqui tratada não deve ser confundida com a correção monetária dos valores a serem pagos em atraso, pois o atraso do pagamento é um ilícito contratual e, portanto, como tal, deve ensejar correção monetária, para que a contratante não venha a sofrer qualquer prejuízo. Deve-se salientar que a própria Lei nº 10.192/2001 permite a correção monetária nesse caso, conforme dispõe o art. 15 da referida norma, lançado nos seguintes termos:

"Art. 15. Permanecem em vigor as disposições legais relativas a correção monetária de débitos trabalhistas, de débitos resultantes de decisão judicial, de débitos relativos a ressarcimento em virtude de inadimplemento de obrigações contratuais e do passivo de empresas e instituições sob os regimes de concordata, falência, intervenção e liquidação extrajudicial."

17. O atraso do pagamento, por ser ilícito contratual, representa uma verdadeira violação ao direito do contratado e, como tal, há de resultar no direito ao ressarcimento. Portanto, caso o devedor incorra em mora, será automaticamente devida a atualização monetária a partir da data do vencimento, a fim de preservar o valor da prestação na data em que a mesma deveria ter sido paga, pois que a partir da mora não pertencerá mais ao credor esse risco.

18. Pelo exposto, **deixo de acolher o Parecer PPMA nº 32/2019** (SEI 5953520), ao passo em que **acolho** os termos do **Despacho nº 1273/2019 PPMA** (SEI 6475088), para orientar: *i*) pela adoção das providências elencadas nos itens 5 e 6 deste Despacho para resolver a questão da avaliação do imóvel, em virtude da divergência da área do imóvel apurada pela Gerência de Vistoria e Avaliações em relação aos cadastros oficiais do Município de Goiânia; e, *ii*) pela adoção da **periodicidade anual de correção monetária das parcelas** na venda direta para atendimento de interesse específico, motivo pelo qual resta revisto o **item 32 do Parecer nº 004723/2015-PPMA** (fls. 242/252 - SEI 5701424).

19. Orientada a matéria, encaminhem-se os autos à **Secretaria de Estado da Administração, via Advocacia Setorial**. Antes, porém, dê-se ciência aos Procuradores do Estado lotados na **Procuradoria de Defesa do Patrimônio Público e do Meio Ambiente (PPMA)** e no **CEJUR**, este último para o fim declinado no art. 6º, § 2º, da Portaria nº 127/2018 GAB.

Luciana Benvinda Bettini e Souza de Rezende

Subprocuradora-Geral de Assuntos Administrativos

GABINETE DA SUBPROCURADORA-GERAL DO ESTADO



Documento assinado eletronicamente por **LUCIANA BENVINDA BETTINI E SOUZA DE REZENDE, Subprocurador (a) Geral de Assuntos Administrativos**, em 13/05/2019, às 12:31, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador **7012521** e o código CRC **0BBA8A01**.

ASSESSORIA DE GABINETE
PRACA DR. PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA 03 - Bairro SETOR CENTRAL - CEP 74003-010
- GOIANIA - GO - S/C



Referência: Processo nº 201400005004891



SEI 7012521