COHAPAR
Companhia de Habitação do Paraná

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO

Ofício nº 5897/DIFC/2015 Curitiba, 15 de julho de 2015.

P.G.E
Fls n° 03

Assunto: Utilização irregular de imóvel público.

Prezado Senhor,

A Companhia de Habitação do Paraná é a empresa responsável pela implantação dos programas habitacionais do Estado do Paraná e tem como missão atuar de forma ampla no âmbito da habitação, buscando equacionar e resolver o déficit habitacional do Estado, prioritariamente à população de baixa renda, contudo, buscando soluções para toda a sociedade, através da moradia digna.

A COHAPAR, visando atender seus objetivos institucionais, vem buscando equacionar a sua finalidade pública com o crescente aumento dos custos de construção, em especial o elevadíssimo valor de aquisição das áreas urbanas, de maneira a oferecer moradia digna a um preço factível para a população por ela atendida, sem desprezar a necessária auto sustentabilidade financeira e administrativa da Instituição.

Excelentíssimo Senhor:
Paulo Sérgio Rosso
Procurador-geral do Estado do Paraná
Nesta Capital

Rua Marechal Deodoro, 1133 - Centro - Curitiba - Paraná - CEP 80060-010 - Fone: (41) 3312-5700 - e-mail: cohapar@cohapar.pr.gov.br

Visando contornar o excessivo custo de aquisição dos imóveis, mantendo a viabilidade de atendimento à população paranaense, a COHAPAR criou programas visando à utilização de imóveis públicos sem finalidade específica.

Nestes programas, os imóveis são utilizados para a urbanização e regularização fundiária (quando já ocupados), para a construção de habitações populares (quando desocupados) ou, ainda, permutados (quando os estudos técnicos demonstram que tal decisão atende a um número maior de famílias necessitadas).

É importante destacar que esta medida não somente oferece incalculáveis benefícios sociais aos paranaenses como efetiva o direito social à moradia, esculpido no artigo 6º da Constituição Federal, como também é benéfico para a Administração Pública, na medida em que os imóveis, após a regularização, são repassados aos ocupantes de maneira onerosa e mediante prévia avaliação, dentro das regras do Sistema Financeiro da Habitação.

Desta maneira, há o justo ressarcimento pela transmissão do imóvel, mas dentro das possibilidades financeiras dos ocupantes, sendo que o valor arrecadado é utilizado no custeio de outros empreendimentos habitacionais da COHAPAR, criando um ciclo virtuoso de reinvestimento habitacional, beneficiando um número muito maior de famílias, ao contrário do que ocorria antes, quando não havia qualquer contrapartida para o Estado.

Diante dessa nova forma de atuação, ao ser informada sobre o processo visando a reversão parcial, ao Estado do Paraná, de uma área com aproximadamente 12.000 m², integrante de uma área maior, com 48.400 m², doada anteriormente, em 24 de setembro de 1990, ao Instituto Paranaense de Cegos, manifestou-se no sentido de que tinha interesse em receber a referida área, para utilizá-la nos programas habitacionais da COHAPAR.

A COHAPAR, contudo, estava aguardando o término do procedimento para solicitar a doação da área remanescente.

Em 05 de junho de 2015, a reversão foi consumada, nos termos da Escritura Pública de Divisão amigável, lavrada às fls. 161/167, do livro 863-N, do Cartório Distrital do Cajuru, cumulada com a Escritura Pública de Reversão Parcial de Imóvel, lavrada às fls. 58 e ss., do livro 840-N, do Cartório Distrital do Cajuru.

Após a reversão, o Instituto Paranaense de Cegos permaneceu com uma área menor, de 36.089,60 metros quadrados (Lote D-01 – Matrícula 182.273) e o Estado do Paraná passou a ser proprietário de uma área com 49.552,10 (Lote D-02 – Matrícula 182.274) em cujo lote estão situados: um colégio estadual, uma ocupação antiga, consolidada, e uma ocupação nova, em processo de reintegração de posse, correspondente à área revertida ao Estado do Paraná.

Ocorre que, não obstante o respeito que temos com o Instituto Paranaense dos Cegos e, principalmente, aos cidadãos que ele representa; não se pode olvidar que referida Instituição está descumprindo totalmente a finalidade para a qual a nova Legislação Estadual referendou a manutenção da doação da área com 36.089,60, pelas seguintes razões:

A doação original, autorizada pela Lei Estadual 9383/1990, na qual o Estado do Paraná transferiu aproximadamente 48.400 m² ao IPC, tinha o seguinte encargo:

"O imóvel será exclusivamente utilizado na construção da sede e desenvolvimento das atividades do IPC, revertendo-se automaticamente caso lhe seja dada outra destinação."

Considerando que o IPC, não estava dando a destinação correta ao imóvel, o Ministério Público do Estado do Paraná ajuizou uma Ação Civil Pública pedindo a destituição da Diretoria e a reversão do imóvel ao Estado

do Paraná, uma vez que parte do imóvel estava sendo alugado para estacionamento da Universidade Positivo.

No curso do processo, em 22 de Dezembro de 2010, o então Procurador-Geral do Estado, Dr. Marco Antonio Lima Berberi, aprovou o Parecer Jurídico nº 219/2010-PGE, da lavra do Dr. Francisco Carlos Duarte, segundo o qual, não se vislumbra interesse do Estado em reaver o bem doado, que a locação de parte do imóvel para terceiros (no caso a Universidade Positivo), não constitui irregularidade, caso provado que o uso é regular e que o dinheiro auferido da sua locação está sendo revertido em benefício do IPC, e que se espera que os frutos auferidos pela exploração do bem continuem sendo revertidos em benefício da Instituição.

Ainda que referido Parecer Jurídico estivesse imbuído de natural maviosidade aos integrantes da Instituição, entendemos que o mesmo expressa corrente jurídica absolutamente minoritária, até porque desconhecemos qualquer outra autorização semelhante, tão pouco jurisprudência que admita tão ampla interpretação ao encargo originalmente estabelecido, de maneira a permitir o uso comercial de um bem público doado com a citada finalidade específica: *"construção de sua sede e desenvolvimento das atividades do IPC"*.

Além disso, tal pensamento jurídico traz perigosa excepcionalidade aos Princípios Constitucionais que regem a Administração Pública, primeiro porque, se for aceita, por isonomia, **poderá ser estendida a toda e qualquer entidade filantrópica que receba um bem público com o encargo de utilizá-lo para suas finalidades institucionais.**

O segundo perigo é o de proporcionar à iniciativa privada a possibilidade de obter, à custa da inabilidade empresarial destas instituições, enormes lucros com a utilização de bens públicos valiosíssimos, através do entabulamento de contratos que, burlando os princípios da licitação pública, permitam o pagamento de valores simbólicos em comparação ao valor do bem.

E, aparentemente, é exatamente isso que acabou acontecendo no presente caso, senão vejamos:

Algum tempo após a lavra do referido Parecer Jurídico, o Instituto Paranaense dos Cegos foi procurado por empresários do ramo de eventos e com eles entabulou **contrato de locação por um longo período de 20 anos, no qual consta a construção de salão de eventos e outros equipamentos para fins comerciais das locatárias, as quais, inclusive, passaram a ter direito de preferência na aquisição do imóvel.**

Verifica-se, portanto, que, de uma locação para estacionamento, objeto da análise do Parecer da PGE, a situação evoluiu, em poucos meses, para um negócio vultoso, visando um grande empreendimento comercial, de grandes cifras e de duvidosa contrapartida para a Instituição (R$ 27.000,00 - vinte e sete mil reais), quando comparado ao valor do bem (R$ 30.000.000,00 - trinta milhões de reais)[1].

Verifica-se, portanto, que o valor da locação corresponde à 0,09% do valor do bem, quando é cediço na doutrina econômica que uma locação, para ser considerada rentável, deve corresponder, no mínimo, à 0,6 % do valor do imóvel (índice de correção da caderneta de poupança).

Explicando de outra forma: Serão necessários aproximadamente 100 anos para que o Instituto receba, em alugueres, o correspondente ao valor do imóvel, quando o normal é que este valor seja alcançado entre 10 e 15 anos.

Ainda que se considere a edificação que as empresas locatárias pretendem construir e ainda que o custo de construção seja equivalente àquele estipulado por seus empresários (visto que estes não estarão sujeitos a qualquer dos controles típicos da Administração Pública), o retorno será muito inferior ao considerado razoável, quanto comparado ao valor do bem.

[1] Preço estimado com base no valor atribuído ao imóvel pela Prefeitura Municipal de Curitiba para efeito de cobrança de ITBI.

O valor que receberá o Instituto Paranaense de Cegos é tão módico que seria muito mais vantajoso para a Administração Pública e para o próprio Instituto a criação de uma rubrica orçamentária específica, uma vez que os beneficiários poderão ser atendidos no edifício central do IPC, também doado pelo Poder Público Estadual.

Ou seja: por todos os prismas que se veja a questão, há indícios de que o negócio não é vantajoso para o IPC, muito menos para a Administração Pública. Ao contrário, é, sim, um excelente negócio para os empresários locatários.

Além disso, o empreendimento comercial, objeto da locação, poderá causar sérias máculas à imagem institucional do IPC e do Estado do Paraná, uma vez que o ramo de "eventos" abrange um "sem número" de possibilidades de utilização do espaço.

É importante mencionar, até para dimensionar o alcance deste pensamento jurídico, que o referido Parecer foi alçado à condição de Ato de Concordância do Estado do Paraná com a questionável locação do imóvel, conforme está plenamente demonstrado no Registro R2, da Matrícula 71.404, do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Entretanto, conforme veremos a seguir, o Parecer Jurídico mencionado é uma opinião restrita de seus signatários, que não corresponde à vontade do Estado do Paraná, o qual, através de suas competentes instâncias, jamais anuiu com referida transposição de finalidades, senão vejamos:

Visando referendar legislativamente a nova locação, o Instituto Paranaense de Cegos, através de seu Interventor, redigiu petição à Coordenadoria de Patrimônio do Estado, dando início ao procedimento administrativo, no qual, citando o Parecer Jurídico mencionado, propõe a reversão de aproximadamente 12.000 metros quadrados da área originalmente doada, em troca da retirada do teor contido no parágrafo único da Lei 9.383/1990, a qual

dava destinação certa ao imóvel, qual seja: construção de sua sede e desenvolvimento das atividades do IPC.

O Processo Administrativo, com o apoio de membros do Poder Legislativo Estadual, teve a sua evolução e acabou redundando em Projeto de Lei de iniciativa do Poder Executivo, o qual aceitou a manutenção da doação de uma área menor e a reversão de uma área com aproximadamente 12.000 metros quadrados, mantendo, contudo, a destinação certa, nos moldes da Lei Estadual anterior.

Durante o Processo Legislativo, o Projeto de Lei original sofreu substitutivo geral, e passou a prever o seguinte:

Artigo 2º -*"a fração remanescente de 74,57% correspondente a 36.089,60 m², permanecerá doada em favor do Instituto Paranaense dos Cegos e será utilizada exclusivamente para o desenvolvimento de ações, atividades e instalações que beneficiem o referido Instituto."*

O referido substitutivo foi VETADO pelo Poder Executivo, sob a alegação de que a alteração abria a possibilidade do imóvel ser utilizado pela iniciativa privada, atentando contra o espírito das exceções previstas no artigo 10 da Constituição Estadual.

Logo em seguida, o Poder Executivo enviou novo Projeto de Lei, dando, novamente, uma destinação certa ao imóvel, nos seguintes termos:

"Art. 2º A fração remanescente de 74,57%, correspondente a 36.089,60 m² permanecerá doada em favor do Instituto Paranaense de Cegos, ficando gravada com cláusula de inalienabilidade.

Parágrafo único. O imóvel de que trata o caput deste artigo será utilizado, exclusivamente, no desenvolvimento das atividades do Instituto Paranaense de Cegos, revertendo ao patrimônio do Estado caso lhe seja dada destinação diversa."

Estabeleceu ainda, referido Projeto de Lei, outro encargo ao IPC:

*"Art. 3º O Instituto Paranaense de Cegos terá **prazo máximo de um ano** para efetuar a regularização cartorial da titularidade do imóvel doado, incluindo o desmembramento da área, retornando o bem ao patrimônio do Estado em caso de descumprimento do ora previsto."*

O novo Projeto de Lei foi aprovado integralmente pelo Poder Legislativo e sancionado pelo Poder Executivo Paranaense, transformando-se na Lei Estadual 17.871, de 19 de dezembro de 2013.

Considerando todo o exposto, fica absolutamente claro que jamais houve autorização dos poderes constituídos para que o Instituto Paranaense de Cegos transferisse o imóvel para a iniciativa privada, até porque tal fato seria um claro atentado à Constituição Federal e Estadual.

Entretanto, ao recebermos uma cópia atualizada da matrícula 182.273 verificamos que o IPC, em total descumprimento à Lei Estadual e às Constituições Federal e Estadual, DEU EM LOCAÇÃO o imóvel doado pelo Estado do Paraná em favor de CRIAÇÃO E EVENTOS LTDA – ME e CWB BRASIL EVENTOS, PUBLICIDADE, PROMOÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA pelo prazo de 20 anos, e pior, **assegurou o direito de preferência na aquisição do imóvel aos locatários.**

Não fosse suficiente o descumprimento deste encargo, o Instituto Paranaense de Cegos também **descumpriu o encargo previsto no Artigo 3º da Lei Estadual 17.871/2013**, uma vez que possuía o prazo de um ano para efetuar a regularização cartorial da titularidade do imóvel doado, sob pena de retornar o bem ao patrimônio do Estado em caso de descumprimento.

A regularização cartorial ocorreu em 05 de junho de 2015, ou seja: mais de 5 meses após o término do prazo exigido pela Lei Estadual, publicada em 20 de dezembro de 2013.

COHAPAR
Companhia de Habitação do Paraná

P.G.E. Fls. nº 77

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO

Verifica-se, portanto, que a destinação do imóvel está sendo violentamente descumprida pelo Instituto Paranaense de Cegos, o qual o repassou à iniciativa privada, em total afronta a Lei e à Constituição Estadual e Federal e, por tal motivo, o bem deve ser reintegrado ao patrimônio público, eis que expõe o Estado do Paraná e seus dirigentes a toda sorte de críticas e de demandas judiciais, caso se mantenham omissos a tal questão.

Logo, ao se utilizar o imóvel para finalidade habitacional, haverá o justo ressarcimento pela transmissão do imóvel, mas dentro das possibilidades financeiras dos ocupantes, sendo que o valor arrecadado será utilizado no custeio de outros empreendimentos habitacionais da COHAPAR, criando um ciclo virtuoso de reinvestimento habitacional, beneficiando um número muito maior de famílias.

Por tudo o que foi exposto, encaminhamos o presente expediente a essa Procuradoria Geral do Estado, para as devidas providências legais, afim de que o imóvel seja reintegrado ao patrimônio do Estado do Paraná, e, posteriormente, após a devida autorização dos Poderes Legislativo e Executivo, seja repassado à COHAPAR, para que o mesmo seja utilizado em programas habitacionais, uma vez que, por qualquer ângulo que se visualize a questão, quer seja pela questão social (número de pessoas atendidas), quer seja pelo retorno financeiro ao Poder Público, não há sombra de dúvidas quanto à melhor destinação que se pode dar ao imóvel.

Atenciosamente,

Abelardo Lupion
Presidente da COHAPAR

Nelson Cordeiro Justus
Diretor Jurídico e de Regularização Fundiária

Rua Marechal Deodoro, 1133 - Centro - Curitiba - Paraná - CEP 80060-010 - Fone: (41) 3312-5700 - e-mail: cohapar@cohapar.pr.gov.br