

PARECER JURÍDICO

Interessado: Poder Executivo do Município de Rio Negro/PR
Assunto: Projeto de Lei nº 06/2026, que autoriza a permuta do imóvel municipal matrícula nº 26.541 com o imóvel matrícula nº 8.020, de propriedade da Big Safra S/A.
Origem: Ofício nº 35/2026 GAB.
Data: Rio Negro/PR, 7 de abril de 2026.

I – Identificação do expediente e documentos examinados

Submete-se à análise jurídica o projeto encaminhado pelo Poder Executivo por meio do Ofício nº 35/2026 GAB, pg. 10, pelo qual se busca autorização legislativa para a permuta do imóvel municipal matrícula nº 26.541 com o imóvel matrícula nº 8.020, de propriedade da empresa Big Safra S/A. O objeto da proposição, a descrição dos bens, os valores atribuídos às áreas e a disciplina normativa da operação constam do Projeto de Lei, pgs. 1-2.

Para a presente manifestação, foram examinados os seguintes documentos constantes do arquivo: Projeto de Lei, pgs. 1-2; Justificativa, pgs. 3-4; Parecer Jurídico da Procuradoria Municipal, pgs. 5-9; Ofício nº 35/2026 GAB, pg. 10; 2º Aditivo ao Termo de Autorização de Uso, pg. 11; Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 26.541, pg. 12; Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 8.020, pgs. 13-17; Certidão de Inteiro Teor da Junta Comercial da Big Safra S/A, pg. 18; Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Big Safra S/A, pgs. 19-22; Estatuto Social da Big Safra S/A, pgs. 23-35; documentos avaliatórios das pgs. 36-40; e Atas da Comissão de Avaliação de Imóveis, pgs. 41-42.

Em tese, a permuta de imóvel público por imóvel particular é juridicamente admissível, desde que presentes autorização legislativa, avaliação prévia, motivação concreta do interesse público, regularidade dominial e adequada proteção do

patrimônio público. O problema do caso concreto não está na possibilidade abstrata do instituto, mas na insuficiência, contradição e contaminação documental da instrução.

II – Síntese do projeto e da justificativa

O Projeto de Lei, pgs. 1-2, autoriza a permuta do imóvel municipal correspondente ao Lote A1, matrícula nº 26.541, pelo imóvel da Big Safra S/A, matrícula nº 8.020. O mesmo texto fixa, no art. 3º, os valores de R\$ 1.771.886,17 para o imóvel municipal e R\$ 1.372.000,00 para o imóvel particular, prevendo, no art. 4º, o pagamento da diferença pela empresa em parcela única. O art. 5º afirma a existência de interesse público e faz remissão ao art. 76, inciso I, alínea “a”, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A Justificativa, pgs. 3-4, sustenta que a permuta encontra amparo no art. 4º, inciso II, da Lei Complementar Municipal nº 15/2013; afirma que a empresa requereu a troca do imóvel que “hoje ocupa” conforme Termo de Autorização de Uso firmado em 19/02/2014 e aditado em 19/08/2019; registra que houve avaliação pela Comissão de Avaliação de Imóveis e por 3 (três) imobiliárias da cidade; e defende a vantajosidade da operação em razão da localização do imóvel recebido e da expansão das atividades econômicas da empresa. A mesma justificativa também afirma estar sendo encaminhada cópia do “Termo de Autorização de Direito Real de Uso do Imóvel com Encargos”.

III – Análise jurídica

1. Competência e cabimento em tese

A matéria se insere no âmbito patrimonial e administrativo municipal e, portanto, pode ser objeto de autorização legislativa local. Não há, em abstrato, impedimento jurídico à permuta de bens imóveis nessa conformação. O exame jurídico, entretanto, deve incidir sobre a regularidade concreta da operação e sobre a consistência documental do expediente encaminhado.

2. Vícios do Projeto de Lei

No Projeto de Lei, pg. 1, o art. 1º contém erro material relevante. O dispositivo registra a área do imóvel municipal matrícula nº 26.541 como 23.713m², mas a própria redação por extenso menciona “vinte e três mil setecentos e treze metros e sessenta e oito decímetros quadrados”, e a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 26.541, pg. 12, aponta a área correta como 23.713,68m². Há, portanto, divergência objetiva entre o texto legal e a matrícula atualizada. Em projeto de lei que autoriza permuta imobiliária, a descrição do bem deve reproduzir a matrícula com exatidão absoluta.

Ainda no Projeto de Lei, pg. 1, o art. 1º afirma que a área municipal é “hoje ocupada através de Termo de Autorização de Uso”, embora o documento efetivamente juntado e identificável nos autos seja apenas o 2º Aditivo ao Termo de Autorização de Uso, pg. 11, cuja vigência documental alcança somente o período de 19/08/2019 até 18/08/2021. Assim, a insuficiência documental sobre a ocupação atual do imóvel não se restringe à justificativa, mas também repercute diretamente na própria redação do projeto.

Ainda no Projeto de Lei, pg. 1, o art. 2º contém impropriedades redacionais que revelam ausência de revisão técnica final, como as expressões “Rua Avenida Ivan Ferreira do Amaral”, “distanto à 64,00m da esquinada” e “daí em ângulo a direita ne extensão de 70,00m”. Ainda que tais falhas não sejam, isoladamente, suficientes para inviabilizar o projeto, elas afrontam a exigência de clareza, precisão e ordem lógica do texto normativo.

No Projeto de Lei, pgs. 1-2, o art. 3º também merece reparo redacional. A frase “Os valores das médias das avaliações realizadas, ficam assim estabelecidas” apresenta inadequação de concordância verbal e nominal, além de haver vício material de digitação na passagem “matrícula nº 26.541o valor correspondente”, sem o devido espaçamento. São defeitos formais menores, mas que reforçam a ausência de depuração final da minuta.

No Projeto de Lei, pg. 2, o art. 4º prevê que a diferença entre os valores dos imóveis será paga pela empresa em parcela única, mediante guia emitida pela Secretaria Municipal da Fazenda. Todavia, o dispositivo não condiciona expressamente a lavratura da escritura pública e o respectivo registro à quitação prévia integral da torna. Em operação patrimonial dessa natureza, essa salvaguarda deveria

constar de maneira explícita no próprio texto legal, sob pena de fragilizar a proteção do patrimônio público.

Também no Projeto de Lei, pg. 2, o art. 6º padece de obscuridade relevante. A redação estabelece que, para concretizar a permuta, “o proprietário ou possuidor do imóvel” deverá pagar “os débitos tributários municipais ou outros quaisquer” existentes até a presente data. O texto não identifica de maneira precisa o sujeito da obrigação, não define a qual imóvel os débitos se referem e tampouco delimita a natureza das obrigações abrangidas. Há, assim, obscuridade quanto ao sujeito, ao objeto e ao alcance da cláusula.

Há, por fim, aspecto formal menor a registrar: o texto foi apresentado como “Projeto de Lei nº 06/2026”, sem a numeração preenchida. Isoladamente, isso não invalida a proposição, pois a numeração final pode ser completada na Câmara, mas convém a regularização formal antes do trâmite ordinário.

3. Insuficiências da Justificativa

A Justificativa, pgs. 3-4, procura demonstrar o interesse público da permuta, mas o faz de maneira genérica e insuficiente. Embora mencione vantajosidade, localização estratégica do imóvel recebido, expansão das atividades empresariais, geração de produtos, empregos e investimentos, não apresenta de forma objetiva qual será a destinação pública municipal concreta do imóvel matrícula nº 8.020 após sua incorporação ao patrimônio do Município. O texto desenvolve melhor a utilidade econômica da operação para a empresa do que a utilidade administrativa do bem a ser recebido pela Municipalidade.

A mesma Justificativa, pgs. 3-4, contém ainda inconsistência importante quanto ao título de ocupação do imóvel municipal. Em um primeiro momento, menciona “Termo de Autorização de Uso” firmado em 19/02/2014 e aditado em 19/08/2019; em seguida, afirma que o imóvel já vem sendo utilizado pela empresa por meio de “Autorização de Direito Real de Uso com Encargos”; e, ao final, informa que está sendo encaminhada cópia do “Termo de Autorização de Direito Real de Uso do Imóvel com Encargos”. Contudo, o documento efetivamente juntado no processo é o 2º Aditivo ao Termo de Autorização de Uso, pg. 11, e não um instrumento identificado com essa nomenclatura de direito real de uso com encargos. Há, assim, divergência entre o

documento mencionado na justificativa e o documento efetivamente visível no expediente.

Mais do que isso, o 2º Aditivo ao Termo de Autorização de Uso, pg. 11, apenas prorroga a autorização por mais 24 meses, de 19/08/2019 até 18/08/2021. Logo, a documentação apresentada não comprova a situação jurídica da ocupação do imóvel municipal em 2026. Pode até haver outro título posterior, mas ele não foi anexado ao arquivo examinado. Dessa forma, a afirmação de que a empresa ocupa “hoje” o imóvel não encontra suporte documental completo no expediente.

A Justificativa, pg. 4, também informa o envio de “Contrato Social consolidado”. Todavia, a documentação societária visível no expediente é composta por Certidão de Inteiro Teor da Junta Comercial da Big Safra S/A, pg. 18, Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Big Safra S/A, pgs. 19-22, e Estatuto Social da Big Safra S/A, pgs. 23-35. Para uma sociedade anônima, a referência a “contrato social consolidado” não corresponde, ao menos terminologicamente, ao conjunto documental societário efetivamente apresentado, o que reforça a percepção de impropriedade formal da justificativa.

4. Matrículas imobiliárias e regularidade dominial

A Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 26.541, pg. 12, demonstra que o imóvel municipal já possui matrícula própria, aberta em 17/11/2025 por desmembramento, e confirma a área correta de 23.713,68m². Isso significa que o antigo problema de inexistência de individualização registral, que aparecia no expediente de 2023, não subsiste mais como vício autônomo da operação atual. Nesse ponto, a documentação registral do imóvel público está atualizada.

A Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 8.020, pgs. 13-17, igualmente comprova a titularidade atual da Big Safra S/A e a atualização registral do imóvel particular. Todavia, a própria matrícula revela histórico dominial recente envolvendo a AGM Indústria e Comércio de Embalagens Ltda. antes da posterior transferência à Big Safra S/A. Esse dado é juridicamente relevante porque o acervo documental contém laudo de avaliação da matrícula nº 8.020 emitido em nome da AGM, o que exige clara separação entre documentos do contexto dominial anterior e documentos próprios da operação hoje submetida à Câmara.

5. Parecer jurídico pretérito e imprestável para o objeto atual

O Parecer Jurídico da Procuradoria Municipal, pgs. 5-9, é um dos principais problemas do expediente. Embora o documento esteja identificado institucionalmente e traga, ao final, o nome da procuradora e o número de inscrição profissional, ele foi juntado sem assinatura manuscrita ou assinatura digital visível no corpo da peça apresentada. Não é tecnicamente correto chamá-lo de apócrifo, mas é correto afirmar que se trata de documento formalmente frágil na forma como foi anexado.

Além disso, o parecer é materialmente estranho ao objeto atual. Ele analisa requerimento anterior de permuta de parte ideal de 24.982,79m² da matrícula nº 12.791, pertencente ao Município, por imóvel da Somar Participações, matrícula nº 24.133, e não a operação ora submetida à Câmara, que envolve as matrículas 26.541 e 8.020. Portanto, não pode ser aceito como parecer jurídico específico e suficiente para lastrear o Projeto de Lei de 2026.

Há ainda outro agravante: o próprio Parecer Jurídico da Procuradoria Municipal, pgs. 6-8, fundamenta-se expressamente nos arts. 17, inciso I, alínea “c”, e 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, enquanto o projeto atual foi estruturado sob a Lei nº 14.133/2021. A utilização de parecer antigo, baseado em diploma revogado e referente a negócio diverso, reforça sua imprestabilidade material para instrução da operação atual.

O mesmo parecer antigo ainda registra que “não constam demais avaliações das áreas em comento” e, em sua conclusão, recomenda, entre outras providências, projeto ou plano de utilização da área a ser recebida pela Municipalidade, desmembramento, juntada de contrato social atualizado e avaliação imobiliária de ambos os imóveis por ao menos 2 (duas) imobiliárias do ramo. Também exige “cópia atualizada do contrato social da empresa interessada e/ou outros documentos que comprovem a devida relação jurídica entre as empresas Big Safra S/A e Somar Participações”, o que evidencia, de forma ainda mais clara, que o parecer se referia a contexto societário e dominial diverso do atual.

6. Instrução avaliatória desorganizada e contaminada por peças pretéritas

A Justificativa, pgs. 3-4, afirma de maneira categórica que houve avaliação dos imóveis pela Comissão de Avaliação de Imóveis e por 3 (três) imobiliárias da cidade, tendo sido adotada a média daí resultante. Ocorre que o conjunto documental efetivamente apresentado não permite reconstruir, de forma linear, segura e integral, quais seriam as avaliações efetivamente utilizadas para compor a média de cada um dos imóveis da operação atual. O expediente está contaminado por documentos de negócios pretéritos e de contextos dominiais distintos.

Nas pgs. 36-38, consta o documento Parecer Técnico e Avaliação Mercadológica, assinado por Leonardo Bruno Resende de Souza, atribuindo à parte da matrícula nº 12.791 o valor de R\$ 1.600.000,00. Trata-se claramente de documento vinculado ao procedimento anterior, e não ao arranjo registral final hoje posto em votação, que se refere à matrícula nº 26.541.

Na pg. 39, consta o documento Parecer sobre Valor de Mercado, emitido por Humberto Alves de Oliveira, também referente à parte ideal da matrícula nº 12.791, com valoração de R\$ 1.320.000,00. Novamente, trata-se de peça própria do contexto pretérito, e não diretamente aderente à estrutura final submetida à Câmara.

Na pg. 40, há o documento Parecer Mercadológico Imóvel, emitido pela Evidence Corretora de Seguros e Imóveis Ltda. Esse laudo recai sobre o imóvel da matrícula nº 8.020, atribuindo-lhe o valor de R\$ 1.470.000,00, e recomenda, “para melhor precisão”, a elaboração de laudo técnico com condições técnicas, homogeneizações e gravames. Portanto, além de ter sido produzido em nome de titularidade anterior, o próprio documento se apresenta como avaliação expedita, recomendando aprofundamento técnico.

Na pg. 41, a Ata da Reunião da Comissão de Avaliação de Imóveis de 12/11/2025 reavalia a antiga estrutura envolvendo “matrícula nº 12.791 hoje matrícula 25.343”, referente ao lote A-1 com área de 23.713,68m², atribuindo-lhe o valor de R\$ 1.771.886,17, e, simultaneamente, avalia a matrícula nº 24.133 em R\$ 1.839.119,53. Esse documento ajuda a compreender a origem do valor utilizado no lado municipal, mas permanece vinculado ao arranjo negocial anterior, ainda associado à matrícula nº 24.133.

Na pg. 42, a Ata da Reunião da Comissão de Avaliação de Imóveis de 22/07/2025 efetivamente avalia o imóvel matrícula nº 8.020, com arredondamento para R\$ 1.372.000,00, exatamente o valor reproduzido no projeto.

Esse quadro revela problema mais profundo do que eventual insuficiência quantitativa. O expediente não demonstra, de forma clara, organizada e contemporânea, o itinerário completo das avaliações que teriam embasado as médias lançadas no projeto. Há laudos da antiga parte ideal da matrícula nº 12.791, ata da comissão ligada ao arranjo anterior com a matrícula nº 24.133, avaliação da matrícula nº 8.020 e ata da comissão que trata, ao mesmo tempo, da matrícula nº 8.020. Falta, assim, correspondência documental linear entre o que a justificativa afirma e o que o expediente efetivamente comprova.

7. Diferença de metragem entre os imóveis

A diferença física entre as áreas é expressiva. O imóvel municipal possui 23.713,68m², conforme a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 26.541, pg. 12, ao passo que o imóvel particular possui 4.898,94m², conforme o Projeto de Lei, pg. 1, a Justificativa, pg. 3, e a Matrícula nº 8.020, pgs. 13-17. Tal diferença, por si só, não inviabiliza juridicamente a permuta, pois o parâmetro central é patrimonial e econômico, e não apenas físico. Todavia, justamente por haver expressiva diferença de metragem, a prova da equivalência econômica exigia acervo avaliatório especialmente robusto, coerente e contemporâneo, o que não se verifica com a segurança necessária.

8. Documentação societária da Big Safra S/A

A Certidão de Inteiro Teor da Junta Comercial da Big Safra S/A, pg. 18, indica que o último arquivamento ocorreu em 15/02/2023 e que a certidão foi emitida em 28/02/2023. Para um projeto encaminhado em março de 2026, trata-se de documentação societária desatualizada.

A Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Big Safra S/A, pgs. 19-22, demonstra que a assembleia de 02/02/2023 teve por ordem do dia deliberar sobre a alteração dos artigos 1º, 4º e 23º do Estatuto Social. No material localizado, essa AGE

não contém deliberação específica autorizando a presente permuta com o Município de Rio Negro.

Além disso, o Estatuto Social da Big Safra S/A, pg. 31, em seu art. 17, dispõe expressamente que a Diretoria e eventuais procuradores estão impedidos de praticar atos que impliquem alienação ou oneração de bens móveis, imóveis ou direitos, bem como qualquer ato que obrigue financeiramente a sociedade e o seu patrimônio, exigindo, para validade desses atos, autorização prévia, mediante ata de reunião, dos acionistas que representem a totalidade das ações ordinárias. À vista dessa cláusula estatutária, a instrução deveria conter ata societária específica autorizando a presente permuta, o que não foi localizado nos autos.

IV – Conclusão

Diante do exame integral do Projeto de Lei, pgs. 1-2; da Justificativa, pgs. 3-4; do Parecer Jurídico da Procuradoria Municipal, pgs. 5-9; do Ofício nº 35/2026 GAB, pg. 10; do 2º Aditivo ao Termo de Autorização de Uso, pg. 11; das Matrículas nº 26.541 e nº 8.020, pgs. 12-17; da Certidão da Junta Comercial, pg. 18; da Ata da Assembleia Geral Extraordinária, pgs. 19-22; do Estatuto Social, pgs. 23-35; dos documentos avaliatórios das pgs. 36-40; e das Atas da Comissão de Avaliação, pgs. 41-42, concluo que o expediente não está apto ao prosseguimento no estado atual.

A conclusão pelo não prosseguimento apoia-se, em síntese, nos seguintes fundamentos: o art. 1º do Projeto de Lei, pg. 1, contém erro material quanto à área do imóvel municipal e reproduz afirmação de ocupação atual sem suporte documental completo; o art. 2º do Projeto de Lei, pg. 1, contém impropriedades redacionais; o art. 3º do Projeto de Lei, pgs. 1-2, contém vícios formais de redação; o art. 4º do Projeto de Lei, pg. 2, não condiciona escritura e registro à quitação prévia da torna; o art. 6º do Projeto de Lei, pg. 2, é obscuro quanto ao sujeito, ao objeto e ao alcance da obrigação; a Justificativa, pgs. 3-4, motiva de modo genérico o interesse público e não explicita a destinação pública concreta do imóvel matrícula nº 8.020; há inconsistência entre o título de ocupação mencionado na justificativa e o documento efetivamente juntado; o 2º Aditivo ao Termo de Autorização de Uso, pg. 11, comprova vigência documentada apenas até 18/08/2021; o Parecer Jurídico da Procuradoria Municipal, pgs. 5-9, é documento antigo, de negócio diverso, baseado na Lei nº 8.666/1993 e

sem assinatura visível na juntada; o acervo avaliatório está contaminado por documentos do expediente anterior, inclusive avaliações da antiga parte ideal da matrícula nº 12.791 e avaliação da matrícula nº 8.020 emitida em nome da AGM; a Certidão da Junta Comercial, pg. 18, está desatualizada; e não foi localizada, nos autos, deliberação societária específica da Big Safra S/A autorizando a presente permuta, embora o Estatuto Social, pg. 31, a exija para atos dessa natureza.

V – Opinião

Por essas razões, opino pelo não prosseguimento do Projeto de Lei nº 06/2026, no estado atual dos autos, com devolução ao Poder Executivo para saneamento integral da instrução.

Para regular prosseguimento futuro, reputo necessárias, no mínimo, as seguintes providências: 1. correção do art. 1º do Projeto de Lei, pg. 1, para fazer constar a área exata de 23.713,68m²; 2. revisão redacional do art. 2º do Projeto de Lei, pg. 1; 3. correção redacional do art. 3º do Projeto de Lei, pgs. 1-2; 4. reescrita do art. 4º do Projeto de Lei, pg. 2, para condicionar a escritura pública e o registro à quitação prévia integral da torna; 5. reescrita do art. 6º do Projeto de Lei, pg. 2, para individualizar sujeito obrigado, imóvel abrangido e natureza dos débitos; 6. complementação da Justificativa, pgs. 3-4, com demonstração concreta da destinação pública municipal do imóvel matrícula nº 8.020; 7. juntada do instrumento correto de ocupação e/ou de documento atual que comprove ou esclareça a situação jurídica do uso do imóvel municipal após 18/08/2021; 8. apresentação de parecer jurídico novo, específico e contemporâneo à operação atual; 9. reorganização integral da instrução avaliatória, com separação clara entre documentos do procedimento anterior e documentos da operação de 2026, demonstrando objetivamente quais laudos compuseram a média de cada imóvel; 10. atualização da documentação societária da Big Safra S/A; e 11. juntada de ata societária específica autorizando a presente permuta, nos termos do art. 17 do Estatuto Social, pg. 31.

Rio Negro/PR, 7 de abril de 2026.

Tiago André Schlichting

OAB/PR 56.450

Assessor Jurídico