

MEMORANDO Nº 68/2026
Cadastro Inicial

Para: Secretário Municipal de Articulação e Governo
Para: Departamento de Controle Interno
De: Divisão de Fiscalização de Contratos e Orçamentos
Data: 10/04/2026
Assunto: Contratos a Vencer - Rodoviária

Senhor(a) Secretário(a) / Gestor(a) / Diretor(a) / Fiscal,
C/C: Responsável pelo Controle Interno

No uso das atribuições que confere a Lei Complementar nº 102/2003, que dispõe sobre o Sistema de Controle Interno do Poder Executivo, a Divisão de Fiscalização de Contratos e Orçamentos vem informar acerca da proximidade do prazo de vencimento do(s) contrato(s) que segue(m) descrito(s) no Anexo desta Comunicação:

Contrato nº 089/2025 – VICTOR OHF ADMINISTRACAO DE BENS LTDA

- Órgão: SECRETARIA DE ARTICULAÇÃO E GOVERNO
- Gestor/Fiscal: MARCOS NORBERTO ZANIS
- Final da Vigência: 09/06/2026
- Vencimento: 09/06/2026

OBSERVAÇÃO: Informa-se que este contrato possui característica *sui generis* no âmbito municipal, ou seja, sua celebração se deu de modo singular, com amparo na Lei Municipal nº 6.673/2025 (cópia anexa) c/c o art. 75, VIII, da Lei nº 14.133/2021, que trata da dispensa de licitação em situações de emergência ou calamidade pública, quando caracterizada a urgência no atendimento.

Todavia, cumpre destacar que, tanto o art. 1º, *in fine*, da Lei Municipal nº 6.673/2025, quanto a parte final do inciso VIII do art. 75 da Lei nº 14.133/2021, vedam expressamente a realização de nova prorrogação contratual na hipótese em questão.

Diante disso, esta Divisão **NÃO RECOMENDA** a renovação deste contrato nem a celebração de novo contrato, **na mesma modalidade licitatória**, com o **mesmo objeto**

e com **a mesma empresa**, por expressa vedação legal

Porém, ainda assim, caso o gestor opte por uma nova prorrogação, a solicitação deverá estar devidamente embasada na legislação vigente, informando a motivação e justificativa plausível. Destaca-se que **não há previsão legal para aditamento retroativo em qualquer contrato administrativo.**

Por fim, é importante salientar que a prorrogação contratual é um ato discricionário do gestor, que possui a autonomia para avaliar sua conveniência e oportunidade, conforme as condições orçamentárias e as necessidades do setor.

Atenciosamente,



MUNICÍPIO DE RIO DO SUL - PREFEITURA

Compras e Contratos

Relatório de Contratos

Somente Aditivos: Não Data Aviso Vencimento: 10/04/2026

Pág 1 / 1

Número/Ano	Vig. Inicial	Vig. Final	Vencimento	Assinatura	Licitação	Fornecedor	Valor
089 / 2025	09/06/2025	09/06/2026	09/06/2026	09/06/2025	Dispensa Presencial - 83/2025	276030 - VICTOR OHF ADMINISTRACAO DE BENS LTDA	0,01

DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA AUTORIZAÇÃO PARA EXPLORAÇÃO DO TERMINAL RODOVIÁRIO DE PASSAGEIROS DE RIO DO SUL/SC.

Aditivos:

Número/Ano	Tipo	Vig. Inicial	Vig. Final	Vencimento	Assinatura	Valor
null/null						

Objeto:

JOAO BATISTA MULLER
Secretário de Agricultura e Meio Ambiente
CPF: 548.597.949-15



Governo de
Rio do Sul

LEI Nº 6.673, de 07 de maio de 2025

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A CONTRATAR EM CARÁTER DE EMERGÊNCIA A EMPRESA VICTOR OHF "& CIA LTDA. PARA EXPLORAÇÃO DO TERMINAL RODOVIÁRIO DE PASSAGEIROS DE RIO DO SUL.

Faço saber a todos os habitantes deste município, que a Câmara de Vereadores decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica autorizada a contratação em caráter emergencial da empresa Victor Ohf & Cia Ltda, inscrita no CNPJ sob o n. 85.783.587/0001-05, para conservação, manutenção, operação e exploração do Terminal Rodoviário de Passageiros, instalado na Rua Governador Ivo Silveira, 555 - Canta Galo, Rio do Sul - SC, 89163053, com 8 (oito) plataformas, pelo período máximo de 12 (doze) meses – vedada a prorrogação do respectivo contrato, mediante dispensa de licitação, nos termos do Art. 75, VIII da Lei nº 14.133/2021.

Art. 2º A exploração do Terminal Rodoviário de Passageiros de que trata o artigo 1º, ocorrerá sem repasse de valor mensal pela empresa Victor Ohf & Cia Ltda em favor do Município de Rio do Sul.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

07 de maio de 2025

MANOEL ARISOLI

PEREIRA:4446682091

0

Assinado de forma digital por
MANOEL ARISOLI
PEREIRA:44466820910
Dados: 2025.05.16 14:32:50 -03'00'

MANOEL ARISOLI PEREIRA

Prefeito do Município de Rio do Sul

DANUSA
PETTERS
FERRARI
MACEDO

Assinado de forma
digital por
DANUSA PETTERS
FERRARI MACEDO
Dados: 2025.05.16
14:03:32 -03'00'

MEMORANDO Nº 68/2026
Cadastro Inicial

Para: Departamento de Licitações
De: Secretário Municipal de Articulação e Governo
Data: 12/06/2026
Assunto: Contratos a Vencer - Rodoviária

Solicitação de Aditivo de Prazo Contratual

Solicito a elaboração de termo aditivo para prorrogação do prazo de vigência do Contrato nº 089/2025, firmado com a empresa Victor Ohf Administração de Bens Ltda., até **31/12/2026**.

Justificativa

A prorrogação do prazo contratual faz-se necessária para assegurar a continuidade da operação do Terminal Rodoviário Municipal, enquanto a Administração prossegue na busca de alternativas para sua realocação definitiva.

Atualmente, encontram-se em andamento tratativas e negociações com dois potenciais locais para instalação da nova estrutura, além da continuidade dos estudos técnicos e administrativos necessários à definição da solução mais adequada ao interesse público.

Para subsidiar a presente solicitação, encaminhamos anexo o Parecer Jurídico nº 006/2026, que fundamenta a necessidade da manutenção temporária da operação até a conclusão das medidas em andamento.

Atenciosamente,
MARCOS NORBERTO ZANIS
Prefeitura de Rio do Sul/SC
Fone: 47 3531-1200



Assinatura digital avançada.

MARCOS NORBERTO ZANIS
003.403.589-39





Governo de
Rio do Sul

Secretário Municipal de Articulação e G|overno

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/06/2026 10:40 -03:00 -03
PARA CONFERENCIA DO SEU CONTEUDO ACESSE: <https://c.ipm.com.br/p4293257c6cba0>



PARECER JURÍDICO N.º 006/2026

Este parecer fundamenta a viabilidade jurídica e os requisitos normativos para a manutenção compulsória da posse da atual infraestrutura do Terminal Rodoviário de Rio do Sul pelo Poder Público. O documento estabelece a prevalência do regime de Direito Administrativo sobre o direito imobiliário privado, afastando o cabimento de ações possessórias de reintegração com base nos institutos da "afetação de fato" e do periculum in mora inverso, inerentes à continuidade do serviço público essencial. A análise visa assegurar a blindagem do Município contra determinações judiciais de despejo, orientando a decretação de Ocupação Temporária (Decreto-Lei n.º 3.365/1941) e estabelecendo o Contrato n.º 193/2025 (modelagem da nova rodoviária) como prova inconteste da transitoriedade da medida e da boa-fé objetiva da Administração.



CABEÇALHO

Setor:	Solicitação	Data:	Horário:	Canal:
Jurídico	Setor Técnico	23/02/2026	08:50h	E-mail

Tomador:

Setor Técnico - Profuzzy

Representante:

Ronaldo Gilberto de Oliveira

Ementa:

DIREITO ADMINISTRATIVO E INFRAESTRUTURA. SERVIÇO PÚBLICO ESSENCIAL. TERMINAL RODOVIÁRIO INTERMUNICIPAL E URBANO. TÉRMINO DA RELAÇÃO CONTRATUAL PRIVADA. AMEAÇA DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE PELO PROPRIETÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE DO SERVIÇO PÚBLICO E SUPREMACIA DO INTERESSE PÚBLICO. "AFETAÇÃO DE FATO" DO IMÓVEL. CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA (CONTRATO N.º 193/2025) QUE DEMONSTRA A BOA-FÉ E O CARÁTER TRANSITÓRIO DA OCUPAÇÃO. RECOMENDAÇÃO DE EDIÇÃO DE DECRETO DE OCUPAÇÃO TEMPORÁRIA (ART. 36 DO DL 3.365/41) E CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO DOS VALORES INDENIZATÓRIOS. PARECER PELA MANUTENÇÃO UNILATERAL DA POSSE PELO MUNICÍPIO.

Desse modo, passa-se à análise:

Documentos Analisados:

1. **Contrato Administrativo n.º 193/2025:** Firmado entre o Município de Rio do Sul e a empresa Profuzzy Consultoria e Projetos Ltda, cujo objeto é a prestação de serviços técnicos para elaboração de estudo de viabilidade, modelagem de concessão e minuta de edital para o novo Terminal Rodoviário.
2. **Processo Licitatório – Pregão Eletrônico nº 138/2025:** Composto pelas peças técnicas e convocatórias que deram origem à contratação da consultoria, incluindo:
 - a. Edital do Pregão Eletrônico nº 138/2025;
 - b. Termo de Referência (Anexo I);
 - c. Estudo Técnico Preliminar (ETP - Apêndice A).

3. **Ofício nº 012/2025 - SEMAG:** Resposta oficial da Secretaria Municipal de Articulação e Governo ao Pedido de Informação nº 5/2025 (Ofício nº 87/2025 do Poder Legislativo), versando sobre a concessão e implantação do Terminal Rodoviário.
4. **Memorando Nº 5/2025 - SEINFRA:** Documento emitido pelo Departamento de Plano Diretor e Departamento de Urbanismo, contendo respostas técnicas sobre a ausência de estudos contratados e a inviabilidade do Centro de Eventos Hermann Purnhagen para receber o terminal.
5. **Resposta Interna da Divisão de Trânsito e Mobilidade Urbana:** Documento com esclarecimentos adicionais aos questionamentos do Pedido de Informação nº 5/2025, descrevendo as simulações de manobra realizadas e contratações para reforma.
6. **Documento Técnico "ANEXO Q3":** Relatório fotográfico e analítico contendo o mapeamento de áreas alternativas na cidade de Rio do Sul e os respectivos motivos de rejeição técnica ou comercial (Fabricenter, Polo Shopping, CEI Professora Belmarli da Silva, Antigo Galpão da Alliance One, entre outros).
7. **Comunicações Oficiais Diversas:** Troca de e-mails institucionais entre a Secretaria de Articulação e Governo e a Câmara Municipal para dilação de prazo referente ao Pedido de Informação nº 5/2025.
8. **Plano Diretor:** Conforme Art. 561, inciso III, da Lei Complementar nº 163, de 12 de dezembro de 2006 (Plano Diretor de Rio do Sul-SC), a área mínima exigida para o Terminal Rodoviário deverá obedecer ao dimensionamento de 150 m² de área de terreno para cada 1.000 habitantes/residência, com um mínimo de 5.000 m². Desta forma, considerando a população de 77,4 mil habitantes, tem-se a área mínima necessária para o terreno do Terminal Rodoviário correspondente a 11.610 m²;

INTRODUÇÃO

O presente parecer técnico-jurídico é elaborado no bojo do planejamento estratégico e logístico do Município de Rio do Sul/SC, em alinhamento direto com o escopo do **Contrato Administrativo n.º 193/2025**, firmado com a Profuzzy Consultoria e Projetos Ltda. para a modelagem técnica do novo Terminal Rodoviário.

O escopo central desta manifestação é analisar e propor a solução estatal definitiva para o grave e iminente conflito entre o direito de propriedade particular e o Princípio da Continuidade do Serviço Público Essencial. A atual infraestrutura do Terminal Rodoviário intermunicipal e urbano opera em imóvel de terceiros **cuja ocupação se dá, no presente momento, de forma estritamente precária e emergencial**, havendo risco concreto de ajuizamento de Ação de Reintegração de Posse, com pedido liminar de despejo, por parte do proprietário.

Afastando a miopia da aplicação estrita do Direito Civil imobiliário (Lei do Inquilinato) a um bem que serve de pilar para a mobilidade urbana, este documento eleva a controvérsia ao patamar do Direito Administrativo Constitucional. A análise demonstra que a infraestrutura em questão encontra-se sob o manto irrevogável da **"afetação de fato"**, sendo juridicamente impossível a sua desmobilização abrupta por via de liminar possessória, sob pena de colapso logístico e social de toda a região do Alto Vale do Itajaí (*Periculum in Mora Inverso*).

Para cancelar a boa-fé objetiva da Administração e descaracterizar qualquer alegação de inércia, confisco ou esbulho, este parecer invoca a própria contratação desta consultoria (Contrato n.º 193/2025) como **prova material e irrefutável da transitoriedade da ocupação**. O Município comprova que necessita do imóvel atual apenas pelo lapso temporal estritamente necessário para concluir os estudos de viabilidade, licitar e edificar a nova estrutura.

Por fim, a presente peça não se limita à exposição doutrinária e jurisprudencial. Ela consubstancia um verdadeiro **plano de ação estratégico e preventivo**, recomendando ao Chefe do Poder Executivo a edição imediata de **Decreto de Ocupação Temporária** (com fulcro no Decreto-Lei n.º 3.365/1941) cumulada com a consignação em pagamento da justa indenização mensal. Com isso, garante-se ao Município o controle absoluto do litígio, defendendo a prestação do serviço contra sobressaltos judiciais até a efetiva migração para o novo terminal.

I. DO RELATÓRIO E CONTEXTO DA DEMANDA

O Município de Rio do Sul depara-se com um iminente e gravíssimo gargalo logístico, operacional e jurídico referente à manutenção do seu Terminal Rodoviário intermunicipal e urbano. A atual infraestrutura opera em imóvel de propriedade privada **sob regime de posse precária e emergencial, dada a inexistência de instrumento formal locatício ou de concessão de uso do espaço físico vigente**. Somado a isso, há a manifestação expressa do particular quanto ao desinteresse na formalização ou continuidade da cessão do imóvel.

Em decorrência desse esgotamento das vias negociais, o Município encontra-se sob a ameaça concreta e iminente de sofrer uma constrição judicial, via Ação de Reintegração de Posse ou Despejo, com pedido de medida liminar para a desocupação forçada da área.

Cumprе ressaltar, contudo, que a atual situação de estrangulamento temporal não decorre de inércia ou negligência administrativa. Ao longo dos últimos anos, o Poder Executivo Municipal empreendeu um esforço exaustivo na busca por áreas alternativas que atendessem aos rígidos critérios do Plano Diretor e do DETER/SC (acessibilidade à malha viária, ligação com a BR-470, área livre de enchentes, área mínima de cinco mil metros quadrados, possibilidade de implantar no mínimo 16 plataformas de embarque e seis plataformas de desembarque no pico, etc.).

Conforme farta documentação constante nos arquivos municipais, diversas opções foram tecnicamente sondadas e descartadas por razões alheias à vontade do Município, a saber:

- **Fabricenter:** Desinteresse dos proprietários devido a projetos de expansão próprios.
- **Polo Shopping:** Incompatibilidade com o fluxo de ônibus e de pessoas (conflito com Polo Industrial e Uniasselvi), além de inviabilidade logística viária.
- **Centro de Eventos Hermann Purnhagen (CEI Belmarli da Silva):** Avaliado, inclusive, mediante simulações *in loco* e contratação de escritório de engenharia, porém rejeitado tecnicamente pelo choque de fluxo com eventos noturnos, pela nova arena municipal e por flagrante desrespeito aos critérios do art. 561 do Plano Diretor (LC 163/06).
- **Antigo Galpão da Alliance One:** Custos proibitivos de desapropriação e destinação já consolidada pela iniciativa privada (AFUBRA).

- **Terrenos na Av. Governador Ivo Silveira (Reunidas e DPaschoal):** Envolvidos em litígios judiciais ou já alienados a terceiros.

Frente à extrema complexidade de se encontrar um local com viabilidade técnica, urbanística e financeira "pronto para uso", o Município decidiu abandonar as soluções paliativas e amadoras do passado e adotar uma postura de Estado-Planejador.

Para solucionar o passivo de forma definitiva, técnica e transparente, a Administração instaurou o **Pregão Eletrônico nº 138/2025**, que culminou na formalização do **Contrato nº 193/2025** com a empresa **Profuzzy Consultoria e Projetos Ltda**, no valor de R\$ 67.900,00. O escopo desta contratação é a estruturação completa de um novo modelo de concessão, contemplando estudos de viabilidade técnica, econômica, operacional e jurídica, matriz de riscos e a elaboração do futuro edital de licitação para um *novo* terminal rodoviário.

O referido contrato possui prazo de execução de 12 (doze) meses. Todavia, até que a Profuzzy Consultoria conclua a modelagem, a Administração realize a licitação da nova concessão e a empresa vencedora inicie a operação em novo local (estimando-se um período de transição de 18 meses no total), **o Município não possui área ou estrutura alternativa para realocar a operação imediata da atual rodoviária.**

O dilema jurídico que se apresenta, portanto, é a colisão direta entre o direito de propriedade do particular (que deseja reaver o imóvel) e o Princípio da Continuidade do Serviço Público de transporte coletivo (cuja interrupção causaria o colapso do município e região).

É o relatório necessário para o deslinde da questão. Passamos à fundamentação jurídica aplicável ao caso.

É o relatório. Passa-se à fundamentação.

II. DA JUSTIFICATIVA TÉCNICA: INVIABILIDADE DOS IMÓVEIS AVALIADOS E A MATERIALIDADE DO ATUAL ESTUDO DE CONCESSÃO

A presente justificativa técnica visa fundamentar a inviabilidade da utilização dos imóveis previamente mapeados e avaliados no município de Rio do Sul para a implantação do novo Terminal Rodoviário. Segue disponibilizado em anexo o Relatório Técnico – PRODUTO 1 – DIAGNÓSTICO, PROGNÓSTICO, PRÉ-DIMENSIONAMENTO E REQUISITOS TÉCNICO-OPERACIONAIS, o qual compreende o detalhamento e o pré-dimensionamento do Programa de Necessidades do Projeto.

II.1. Das Necessidades Operacionais, Logísticas e Restrições Técnicas

Conforme delineado no PRODUTO1, anexo a esta peça, o município de Rio do Sul atua como um Hub Regional, atendendo a uma demanda projetada de toda a área de influência da AMAVI. Para suportar essa centralidade com eficiência e segurança, a infraestrutura exige o cumprimento de parâmetros técnicos de engenharia e urbanismo altamente restritivos, o que limita drasticamente as opções de imóveis já existentes ou terrenos disponíveis que atendam plenamente às necessidades do projeto.

Destacam-se as seguintes exigências técnicas irrevogáveis estabelecidas no relatório:

- 1. Pré-dimensionamento Espacial:** O complexo exige a implantação de 15 plataformas (sendo 10 de embarque e 5 de desembarque) e 5 vagas de estacionamento de espera (layover). Para comportar toda a infraestrutura, o Plano Diretor de Rio do Sul (Lei Complementar nº 163/2006) exige uma área mínima de terreno de 11.610 m².
- 2. Geometria Viária e Segregação de Fluxos:** A operação demanda um pátio de manobras com pavimentação rígida, raio de giro mínimo de 15 metros para veículos pesados, e a estrita segregação de acessos entre ônibus, pedestres e veículos leves, evitando gargalos no trânsito urbano.
- 3. Resiliência Hidrológica (Diretriz Mandatória):** Devido ao histórico de enchentes do município, o projeto impõe o conceito de "Blindagem Contra Cheias", exigindo que o piso operacional seja edificado, obrigatoriamente, na cota mínima de segurança de +14,54 metros.

II.2. Da Inviabilidade dos Imóveis Avaliados

Em contraposição às rígidas exigências estruturais e logísticas supracitadas, o levantamento de locais já consultados demonstrou que os imóveis relacionados para o estudo não atendem plenamente às necessidades do projeto ou esbarram em obstáculos intransponíveis.

Do ponto de vista operacional e logístico, locais como o Polo Shopping e o Centro de Eventos Hermann Purnhagen mostraram-se incompatíveis. O primeiro não possui atratividade comercial e apresenta inviabilidade logística pela falta de um viaduto para conversão segura dos ônibus. O segundo foi sumariamente rejeitado por estudo de engenharia (Matricial Engenharia), pois a circulação pesada de ônibus e passageiros entraria em conflito direto com os eventos noturnos e com a nova arena poliesportiva.

Outros imóveis de grande porte esbarram em restrições legais ou financeiras, como o terreno Reunidas (em discussão judicial) e o antigo galpão da Alliance One, cujo custo de desapropriação seria muito elevado para o erário e que já possui destinação de interesse pela AFUBRA. O terreno DPaschoal também já foi vendido a terceiros.

A avaliação da infraestrutura situada entre a BR-470 e a Rua Henrique Müller atestou a inviabilidade do sítio para operação emergencial. O local comporta apenas 8 plataformas, montante insuficiente para absorver a demanda de 328 passageiros na hora-pico e o fluxo simultâneo de 15 ônibus (10 regionais e 05 de longa distância). Além disso, a infraestrutura situa-se afastada a aproximadamente 3,3 km em relação ao polo central por percurso veicular pavimentado, o que compromete a integração intermodal e prejudica o acesso facilitado dos usuários aos serviços e comércios do núcleo urbano, impondo deslocamentos excessivos e custos adicionais de transporte complementar.

II.3. Da Ausência de Interesse dos Proprietários em Imóveis Viáveis

Cumprе ressaltar que, mesmo nos raros casos em que a área avaliada apresenta características logísticas e espaciais que poderiam atender ao escopo técnico do terminal, não há o interesse do proprietário na cessão, venda ou locação do espaço.

O caso mais emblemático trata-se do imóvel Fabricenter (km 7373 BR-470). Considerado o local mais viável, as tratativas restaram infrutíferas porque os proprietários não possuem interesse no modelo de locação para a rodoviária. Eles já possuem um plano próprio de expansão para a criação de um centro comercial maior e apresentam impasses históricos de acesso junto ao DNIT. O mesmo problema de desinteresse afeta o local atual de funcionamento da rodoviária, cujo contrato encontra-se expirado e os locadores já manifestaram o desejo de não renovação para dar lugar a novos empreendimentos imobiliários.

II.4. Conclusão

Contudo, a manutenção do terminal no endereço vigente de forma temporária, até que se conclua o processo licitatório e a implantação do novo Terminal Rodoviário Intermunicipal e Interestadual do município de Rio do Sul, trata-se da estratégia mais favorável ao interesse público. Apesar das limitações físicas remanescentes, o local detém uma conectividade viária privilegiada e uma integração consolidada ao comércio e serviços locais, além de que a gleba atende à cota mínima de enchente, demonstrando resiliência hidrológica. Optar pela permanência provisória neste sítio preserva a conveniência do usuário e otimiza a infraestrutura urbana já

disponível, evitando gastos exorbitantes em uma solução provisória para atender no máximo 3 anos de operação emergencial.

III. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A pretensão do particular de retomar, de inopino, a posse do imóvel que abriga o Terminal Rodoviário de Rio do Sul esbarra em intransponíveis óbices constitucionais, administrativos e jurisprudenciais. O embate não se resume a uma relação locatícia privada regida pela Lei do Inquilinato, mas a uma questão de infraestrutura crítica municipal. A defesa da manutenção da posse pela Administração alicerça-se nos seguintes pilares:

III.1. Do Princípio da Continuidade do Serviço Público e da Supremacia do Interesse Público

A controvérsia central não reside em um mero litígio de natureza civil sobre a posse de um imóvel, mas sim na proteção de uma infraestrutura crítica que viabiliza o exercício de direitos fundamentais. O transporte coletivo (urbano e intermunicipal) não é uma simples atividade econômica explorada por conveniência; trata-se de um **Serviço Público Essencial** e um **Direito Social** expressamente garantido pelo **Art. 6º da Constituição Federal** (com redação dada pela Emenda Constitucional nº 90/2015), sendo competência indelegável do Município a sua organização e prestação (Art. 30, inciso V, da CF).

O Terminal Rodoviário é o "nó logístico" indispensável para a materialização desse serviço. Sem essa infraestrutura física (plataformas, bilheterias, banheiros, áreas de espera e de manobra), o serviço de transporte intermunicipal e interestadual colapsa, tornando impossível o embarque e desembarque de passageiros com o mínimo de segurança, acessibilidade e dignidade humana.

Nesta toada, incide com força normativa absoluta o **Princípio da Continuidade dos Serviços Públicos**. Por imperativo legal, estampado no **Art. 6º, § 1º, da Lei Geral de Concessões (Lei nº 8.987/95)**, todo serviço público deve satisfazer as condições de *regularidade, continuidade, eficiência e segurança*. A continuidade é a pedra de toque do regime jurídico-administrativo: o Estado e seus delegatários não podem interromper a prestação de utilidades das quais a sociedade depende para a sua sobrevivência diária.

A interrupção abrupta da operação do Terminal Rodoviário de Rio do Sul, município que atua como o principal polo econômico, de saúde e educacional do Alto Vale do Itajaí, não geraria

um mero "transtorno". Submeteria a região a um colapso imediato, atingindo de forma indiscriminada o direito de ir e vir (Art. 5º, XV, CF) de milhares de trabalhadores, estudantes, pacientes em tratamento médico continuado e consumidores.

Diante da inevitável colisão entre o direito de propriedade do particular (Art. 5º, XXII, da CF) e o direito da coletividade à manutenção do serviço essencial, o intérprete deve socorrer-se do postulado basilar do Direito Público: a **Supremacia do Interesse Público sobre o Privado**.

Como leciona a mais abalizada doutrina administrativista (Celso Antônio Bandeira de Mello e Hely Lopes Meirelles), o interesse do particular, por mais legítimo que seja, não tem o condão de subjugar o interesse da coletividade. O direito de propriedade não é absoluto e encontra seu limite imediato no princípio da **Função Social da Propriedade** (Art. 5º, XXIII, CF).

Neste cenário de crise, a balança da razoabilidade e da proporcionalidade pende, sem margem para dúvidas, para o Estado. O patrimônio particular deve ceder passo à ordem social. Não se está advogando pelo confisco ou pelo locupletamento ilícito do Estado — visto que o proprietário faz jus à justa e prévia indenização pelo uso (o que será garantido pela via da consignação em pagamento) —, mas sim pela impossibilidade material e jurídica de se "desligar" o terminal rodoviário por força de um interesse puramente patrimonial e privado.

III.2. Da "Afetação de Fato" e a Vedação à Ação Possessória contra Serviço Público Ativo

A pretensão de retomada do imóvel pelo particular, por meio de Ação de Reintegração de Posse ou de Despejo, ignora a metamorfose jurídica fundamental ocorrida no bem: a sua **"Afetação de Fato"** ao serviço público e a consolidação do **Aposseamento Administrativo**.

O imóvel em litígio consubstancia o substrato físico inseparável de uma engrenagem estatal em pleno funcionamento: o Terminal Rodoviário. No Direito Administrativo, quando um bem privado passa a integrar a prestação de um serviço público essencial de forma concreta, opera-se uma blindagem possessória em favor do Estado. A tutela possessória do proprietário (o direito de reaver a coisa materialmente) sofre uma **conversão compulsória em tutela indenizatória (perdas e danos)**.

A jurisprudência do **Superior Tribunal de Justiça (STJ)**, firmada sob a sistemática dos Recursos Especiais Repetitivos (**Tema 1.004 - REsp 1.750.660/SC e REsp 1.750.624/SC**), reconhece a figura da "Desapropriação Indireta" nos casos de apossamento físico (esbulho

administrativo) em que a Administração confere destinação pública à área. Conforme os debates da Primeira Seção do STJ (em destaque o voto da Min. Regina Helena Costa), o apossamento irreversível gera a própria "supressão do direito de propriedade" fático, restando ao particular unicamente o direito à compensação financeira, a fim de não privilegiar interesses privados em detrimento do erário e da coletividade.

O STJ é categórico: *quando a prestação da tutela específica (devolução do imóvel) se torna impossível pela irreversibilidade da afetação ao interesse público, o pedido deve ser convertido em perdas e danos (indenização)*, aplicando-se por analogia o **Art. 35 do Decreto-Lei nº 3.365/1941**.

Nesse exato sentido, os Tribunais Pátrios têm rechaçado tentativas de desmonte de serviços públicos por força de litígios possessórios. É o que se extrai de brilhante precedente do Tribunal de Justiça do Ceará, perfeitamente moldável ao caso em tela, que inviabiliza a retomada de imóveis que já abrigam utilidades públicas (como fóruns ou centros logísticos):

DIREITO CIVIL. DIREITO ADMINISTRATIVO. INTERDITO PROIBITÓRIO. IMÓVEL DESTINADO À UTILIDADE PÚBLICA. CONSTRUÇÃO DE CENTRO DE ZOONOSSES E FÓRUM DA COMARCA NO IMÓVEL DO AUTOR. PRELIMINARES. NULIDADE ABSOLUTA POR AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. IMPROCEDENTE. INTERESSES MERAMENTE PATRIMONIAIS. CONVERSÃO DO PEDIDO REINTEGRATÓRIO EM INDENIZATÓRIO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STJ E DESTA CORTE. INDENIZAÇÃO A SER AFERIDA POR LAUDO PERICIAL. NECESSIDADE DE RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA. SENTENÇA ANULADA. I-Trata-se de Recurso de Apelação contra sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara da Comarca de Quixadá que, nos autos de Interdito Proibitório aforado pelo próprio apelante contra o Município de Quixadá, julgou extinto o feito sem resolução do mérito. II. Cinge-se o pleito em avaliar a conversão do interdito proibitório em ação de indenização por desapropriação indireta, por considerar que, como o imóvel objeto do presente litígio tivera destinação à utilidade pública, deveria o autor ser ressarcido. Subsidiariamente, pugnou pela conversão em ação de reintegração de posse cumulada com pedido de indenização por perdas e danos. III. Conquanto tenha o Município de Quixadá afirmado, quanto aos fatos do processo, ter efetivado a desapropriação do terreno objeto do presente litígio, não colaciona prova quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, ônus que lhe incumbia por força do art. 373, inciso II, do Código de

*Processo Civil. Portanto, caberia ao Município de Quixadá comprovar que, de fato, desapropriara o terreno nos moldes descritos no Decreto-Lei nº 3.365/1941. Por outro lado, o autor, comprovou, de fato, ter a posse e a propriedade do terreno, ônus que lhe incumbia por força do disposto no art. 373, inciso I. IV. Ao ingressar no terreno do autor, destruindo as suas cercas, o demandado promovera esbulho, fato este incontroverso e reforçado por laudo pericial. A proteção do autor em face do esbulho se dá pela incidência do art. 506 do Código Civil de 1916. Entretanto, a **proteção possessória não mais é possível, haja vista que a administração conferira destinação pública ao imóvel objeto do presente litígio, integrando-o ao seu patrimônio**. Desse modo, o autor pleiteou a conversão do pedido em ação de indenização por desapropriação indireta. De fato, o pedido merece acolhimento. V. A transferência compulsória do bem fora demonstrada, tendo em vista o esbulho praticado. No mais, em análise aos autos, **é de se notar que fora dada destinação de utilidade pública ao terreno**, materializada na construção do Centro de Zoonoses do Município de Quixadá e no Fórum desta Comarca. **Portanto, resta inviável a tutela da posse do autor no caso, em face do interesse público secundário subjacente**. VI. Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça tem entendido pela possibilidade de conversão do interdito proibitório em ação de indenização por desapropriação indireta, em casos semelhantes aos do autor, ainda que se extrapole a órbita da fungibilidade das ações possessórias. VII. Esclarece-se que, de fato, pela previsão constante no art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, em ações que têm por objeto a desapropriação, o ressarcimento ao proprietário do imóvel deve culminar em justa e prévia indenização. Desse modo, tal valor deve ser aferido por meio de laudo técnico, elaborado por especialista. Portanto, entendo pela necessidade de se anular o processo tão somente a partir da sentença. Devem os autos retornar à origem para a fase de instrução, sendo imprescindível a realização de prova pericial para apuração do valor devido. VIII. Apelação conhecida e provida. Sentença desconstituída. ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos estes autos, acorda a 3ª Câmara Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, por unanimidade de votos, em conhecer do presente recurso, para dar-lhe provimento, nos termos do voto da Relatora. Fortaleza, 23 de novembro de 2020 Presidente do Órgão Julgador SILVIA SOARES DE SÁ NOBREGA JUÍZA CONVOCADA - PORT. 1196/2020 Relatora (TJ-CE - AC: 00001021820008060151 CE 0000102-18.2000.8.06.0151, Relator: SILVIA SOARES DE SÁ NOBREGA - PORT. 1196/2020, Data de Julgamento: 23/11/2020, 3ª Câmara Direito Público, Data de Publicação: 24/11/2020) (grifo nosso)*

Esse mesmo entendimento pacificado consolida a tese de que: *"A conversão da ação possessória em indenização por perdas e danos, diante da impossibilidade de reintegração da posse e da configuração de desapropriação indireta, não configura julgamento extra petita, tratando-se de providência legítima"* (TJ-PR, Apelação Cível 0004509-07.2025.8.16.0024).

Ademais, conceder uma liminar de reintegração de posse contra um Terminal Rodoviário em operação configuraria grave **lesão à ordem e à economia públicas**. Transferiria ao Poder Judiciário o condão de colapsar abruptamente o sistema de transporte da cidade, em flagrante violação à continuidade do serviço público.

Dessa forma, o arcabouço jurídico pátrio e a jurisprudência vinculante das Cortes Superiores formam uma vedação absoluta à retomada liminar do imóvel pelo particular. Garante-se à Administração Municipal a manutenção da posse (ainda que a título de ocupação compulsória e transitória), restando ao proprietário, exclusivamente, o direito à percepção da justa indenização pecuniária pelo uso.

III.3. Da Ocupação Temporária Compulsória e a Autoexecutoriedade do Ato Administrativo (Art. 36, DL 3.365/41)

Com o esgotamento do vínculo contratual de natureza privada, a relação jurídica sobre o imóvel transmuda-se imediatamente para a esfera do Direito Público. Para revestir de inquestionável formalidade a manutenção da posse, o Poder Executivo Municipal não precisa — e sob a ótica do interesse público, não deve — sujeitar-se à vontade unilateral do proprietário. A Administração detém o poder de império para intervir na propriedade privada por meio do instituto da **Ocupação Temporária**.

O **Art. 36 do Decreto-Lei nº 3.365/1941 (Lei Geral das Desapropriações)** consagra esta prerrogativa ao estipular que *"é permitida a ocupação temporária, que será indenizada, por motivo de obras públicas, de terrenos não edificadas, adjacentes às respectivas obras"*, regra que a doutrina e a jurisprudência pátrias aplicam extensivamente a imóveis já edificadas e afetados à prestação de serviços públicos inadiáveis e urgentes.

A Ocupação Temporária é o instrumento jurídico cirúrgico para este caso, pois atende a três requisitos essenciais que o Município preenche com perfeição:

1. **A necessidade pública premente:** Evitar o colapso do sistema de transporte coletivo.

2. **A transitoriedade:** A ocupação terá prazo certo para acabar, balizado pelo tempo necessário para a execução do contrato de modelagem da nova rodoviária (Contrato nº 193/2025).
3. **A justa indenização:** O proprietário não sofrerá desfalque patrimonial, vez que a Administração garantirá o pagamento mensal a título de indenização pelo uso, em valor equivalente ao que já vinha sendo praticado no mercado.

O grande trunfo da Ocupação Temporária é ser um ato dotado de **autoexecutoriedade** e **presunção de legitimidade**. Isso significa que o Prefeito Municipal, por meio de um Decreto Executivo fundamentado nestas razões de Estado, formalizará a retenção do imóvel *sem qualquer necessidade de autorização judicial prévia*.

A edição deste Decreto inverte diametralmente a lógica processual e o ônus da disputa. A partir de sua publicação, o Município deixa de ser o "ex-locatário inadimplente/invasor" e passa a ser o "Poder Público exercendo regular intervenção na propriedade privada".

Se o proprietário desejar reaver o bem, ele não poderá mais ingressar com uma simples Ação de Despejo ou Reintegração de Posse cível. Ele será forçado a ajuizar uma ação contra a Fazenda Pública para tentar anular um Decreto Executivo — tarefa hercúlea, visto que o ato administrativo goza de presunção de legalidade e estará blindado pelas provas de que a ocupação é transitória e a indenização está sendo paga em juízo (consignação).

Portanto, a decretação da Ocupação Temporária não é apenas uma defesa; é um ataque processual que retira do particular a capacidade de manipular o Judiciário contra o Município, submetendo o direito de propriedade aos imperativos da ordem e da paz social.

III.4. Da Boa-Fé Objetiva e a Transitoriedade Comprovada: O Contrato nº 193/2025 como Fato Jurídico Superveniente e Resolutivo

O "calcanhar de Aquiles" das defesas baseadas na supremacia do interesse público e na afetação de fato é a frequente alegação, por parte do proprietário, de que o Estado utiliza esses institutos como subterfúgio para perenizar uma ocupação irregular, configurando um verdadeiro confisco disfarçado por inércia administrativa.

Para que a manutenção da posse pelo Município seja cancelada pelo Poder Judiciário, é imperativo demonstrar, de forma cabal e documental, a **transitoriedade da medida** e a **boa-fé**

objetiva da Administração em resolver o impasse de maneira definitiva. É exatamente neste ponto nevrálgico que a tese do Município de Rio do Sul se torna inexpugnável.

A atual gestão municipal materializou a sua diligência e o seu planejamento estatal mediante um fato jurídico superveniente e incontestável: a celebração do **Contrato nº 193/2025**, firmado com a empresa Profuzzy Consultoria e Projetos Ltda. Este instrumento, decorrente do rigoroso processo licitatório na modalidade Pregão Eletrônico nº 138/2025, possui como objeto direto e específico a contratação de consultoria especializada para elaboração de estudo de viabilidade de um novo terminal rodoviário de passageiros no município de Rio do Sul/SC.

Com um investimento de R\$ 67.900,00, o Município delegou a elaboração técnica, operacional, jurídica e econômica do novo modelo de concessão, incluindo a matriz de riscos e a minuta do futuro edital. Mais importante do que o escopo, contudo, é a delimitação temporal: o contrato possui **prazo de vigência cravado em 12 (doze) meses**.

A existência deste contrato transmuda a natureza da permanência da rodoviária no atual imóvel privado. Não estamos diante de uma ocupação precária *ad aeternum* (para sempre), mas sim de uma **ocupação de caráter estritamente resolutivo e de transição**.

Ao apresentar este contrato em juízo, a Procuradoria do Município entregará ao magistrado a garantia de que a permanência possui um "prazo de validade" técnica e juridicamente justificado. O juiz terá a segurança para negar a liminar de despejo ao proprietário com base na seguinte premissa lógica: *o Município necessita apenas do lapso temporal estritamente necessário para que a consultoria contratada conclua os estudos (12 meses) e o posterior certame licitatório da nova área seja homologado (prazo razoável de transição)*.

Desta feita, o Contrato nº 193/2025 atua como um verdadeiro "escudo temporal". Ele prova que não há omissão ou calote estatal, mas sim um complexo processo de desmobilização e realocação de infraestrutura crítica em pleno andamento, sob o pálio da Lei nº 14.133/2021, justificando plenamente a manutenção compulsória, porém transitória, do terminal em sua atual localidade.

III.5. Do *Periculum in Mora Inverso* e a Irreversibilidade da Medida Liminar de Despejo (Art. 300, § 3º, do CPC)

Sob a ótica estritamente processual, qualquer tentativa do proprietário de obter a desocupação forçada da área dar-se-á por meio de um pedido de tutela de urgência (liminar) em

Ação de Reintegração de Posse ou Ação de Despejo. Contudo, o deferimento de tal medida esbarra frontalmente no pressuposto negativo encartado no **§ 3º do Art. 300 do Código de Processo Civil**: a vedação à concessão de tutela de urgência quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

No Direito Público, este dispositivo consagra a teoria do **Periculum in Mora Inverso** (Perigo na Demora Inverso). O magistrado, ao analisar o pedido liminar do particular, é obrigado a realizar um juízo de ponderação de interesses e de danos potenciais. Neste exercício de balança, o prato pende, de forma esmagadora e absoluta, em favor da manutenção do serviço público, senão vejamos:

1. **A Reversibilidade do Dano Privado (O Risco Financeiro):** O "dano" alegado pelo proprietário pela privação temporária da posse de seu imóvel é de natureza estritamente patrimonial e financeira. Trata-se de um dano plenamente **reversível e quantificável**. O Município não negará o direito à remuneração pelo uso do espaço; ao revés, garantirá a incolumidade do patrimônio do particular mediante o depósito em juízo (consignação em pagamento) ou pagamento administrativo do valor mensal a título de taxa de ocupação temporária, nos exatos moldes praticados pelo mercado. Não há, portanto, perigo de perecimento do direito financeiro do autor que justifique uma medida drástica de urgência.
2. **A Irreversibilidade do Dano Público (O Colapso Social):** Em diametral oposição, o dano suportado pela municipalidade e pela coletividade com o deferimento de uma liminar de desocupação seria **catastrófico, irreparável e de proporções incalculáveis**. O fechamento de um Terminal Rodoviário do porte do de Rio do Sul (polo regional) do dia para a noite não significa apenas "mudar ônibus de lugar". Significa:
 - O colapso logístico imediato do transporte urbano, intermunicipal e interestadual;
 - A supressão do direito fundamental de ir e vir de populações vulneráveis, estudantes e trabalhadores;
 - O caos no trânsito e na infraestrutura viária central do município, uma vez que a frota de ônibus passaria a operar ao relento ou de forma clandestina, sem suporte de embarque/desembarque seguro.

Deferir a reintegração de posse liminar seria transferir ao Poder Judiciário a responsabilidade por instaurar o caos urbano na cidade. A jurisprudência dos Tribunais Pátrios é uníssona em aplicar o *periculum in mora* inverso para cassar liminares que ordenam a desocupação de imóveis onde funcionam serviços essenciais de saúde, educação, segurança e **transporte**.

Nenhum magistrado, sob a égide da razoabilidade e da proporcionalidade, tutelará o interesse patrimonial e financeiro de um único indivíduo se o preço a pagar for o estrangulamento da ordem pública e da paz social de todo um município.

Assim, a manutenção da posse pela Administração Municipal até a ultimação dos estudos contratados (Contrato nº 193/2025) e a efetiva transição operacional é a única medida processual e administrativamente viável, impondo-se, de plano, a rejeição de qualquer tutela antecipatória em favor do proprietário.

IV. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

Diante de todo o exposto, considerando a robustez dos fundamentos técnicos e jurídicos que militam em favor do Município de Rio do Sul (Supremacia do Interesse Público, Afetação de Fato, Continuidade do Serviço Essencial e *Periculum in Mora* Inverso), é imperativo que a Administração abandone a postura defensiva e adote uma **postura proativa e de império**.

O objetivo não é aguardar a citação em uma Ação de Despejo, mas sim criar um "Fato Administrativo Consumado" que torne o eventual pedido liminar do proprietário um natimorto jurídico.

Para tanto, recomendamos ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal e à Procuradoria-Geral do Município a execução imediata e concatenada do seguinte **Plano de Ação em 4 (quatro) fases**:

1. **A Materialização do Ato de Império: Edição do Decreto de Ocupação Temporária** Recomenda-se a edição e publicação, em caráter de urgência, de um Decreto Executivo fundamentado no **Art. 36 do Decreto-Lei nº 3.365/1941**. Este instrumento declarará a Ocupação Temporária da infraestrutura e do terreno da atual rodoviária.
 - **A Amarra Temporal:** O Decreto deve estipular um prazo máximo e resolutivo para a ocupação (sugere-se 18 meses). Este prazo deve estar

textualmente vinculado ao cronograma de 12 (doze) meses de execução do **Contrato nº 193/2025** (celebrado com a Profuzzy Consultoria para a modelagem da nova rodoviária), acrescido do lapso razoável de 6 (seis) meses para o trâmite licitatório e desmobilização física.

- **O Efeito Prático:** O Decreto confere autoexecutoriedade à permanência do Município, blindando os agentes públicos contra acusações de esbulho possessório ou improbidade administrativa.

2. A Asfixia do Argumento Financeiro: Ação de Consignação em Pagamento

O único argumento legítimo do proprietário perante um juiz seria a alegação de "calote" ou confisco de renda. Para fulminar essa tese preventivamente, a Procuradoria-Geral do Município deve providenciar a abertura de conta judicial vinculada (ou o ajuizamento de Ação de Consignação em Pagamento) imediatamente após a publicação do Decreto.

- **A Execução:** O Município depositará, rigorosamente em dia e em conta judicial vinculada, o valor mensal a título de "Indenização por Ocupação Temporária". **Considerando a natureza precária da atual ocupação e a ausência de parâmetros contratuais recentes para o uso do espaço físico**, recomenda-se que a Administração proceda, em caráter de urgência, com uma **avaliação mercadológica (laudo técnico)** para fixar e depositar o valor justo a título de taxa de ocupação.
- **O Efeito Prático:** Prova-se a boa-fé objetiva e a inexistência de dano patrimonial irreversível ao proprietário, aniquilando a principal tese civilista que poderia ensejar uma liminar de despejo.

3. O Ataque Preventivo: Notificação Extrajudicial do Proprietário

Antes que o particular acione o Judiciário alegando "esbulho às escuras", o Município assumirá o protagonismo da narrativa. A Administração deve notificar extrajudicialmente o proprietário, com Aviso de Recebimento (AR) ou via Cartório de Títulos e Documentos.

- **O Conteúdo:** A notificação informará formalmente a decretação da Ocupação Temporária (anexando o Decreto), informará os dados da conta

judicial onde os valores indenizatórios já estão depositados (anexando o comprovante) e, o mais importante, apresentará cópia do **Contrato nº 193/2025**.

- **O Efeito Prático:** Retira-se do proprietário o elemento surpresa. Ele saberá que o Município construiu uma fortaleza jurídica, o que pode inclusive desestimulá-lo a buscar aventuras judiciais precipitadas.

4. **A Trincheira Processual: Preparação de Defesa Prévia (Plantão da PGM)**

A Procuradoria-Geral do Município deve manter em prontidão um esboço de manifestação prévia e/ou Agravo de Instrumento, utilizando a fundamentação dos Itens II.A a II.E deste Parecer.

- **A Execução:** Caso o proprietário distribua a Ação de Reintegração de Posse, a PGM não deve aguardar os prazos ordinários de citação. O procurador responsável deve despachar imediatamente com o Juiz da Vara da Fazenda Pública, entregando o Parecer e demonstrando que a concessão de tutela de urgência *inaudita altera parte* (sem ouvir o Município) causará a paralisação do transporte e grave lesão à ordem pública.

Seguindo este rigoroso rito procedimental, a Prefeitura de Rio do Sul assegurará a continuidade do serviço público de transporte de forma lícita, republicana e juridicamente inatacável, garantindo a paz social e o tempo necessário para que a atual gestão conclua o planejamento e a implantação da nova rodoviária.

É o parecer, s.m.j.

Lages, 09 de março de 2026.

RONALDO GILBERTO DE
OLIVEIRA:22057307972

Assinado de forma digital por
RONALDO GILBERTO DE
OLIVEIRA:22057307972
Dados: 2026.03.09 14:58:24 -03'00'

Dr. Ronaldo Gilberto de Oliveira
Consultor Executivo
Profuzzy Consultoria e Projetos Ltda.

PATRICK PEREIRA
MACHADO

Assinado de forma digital por
PATRICK PEREIRA MACHADO
Dados: 2026.03.09 14:51:40
-03'00'

Patrick Pereira Machado
OAB/SC n.º 72.969
Consultor Jurídico.