



PARECER JURÍDICO Nº /2019

PROJETO DE LEI Nº 39/2019

1. O Projeto de Lei nº 39/2019 que “DISPÕE SOBRE DESAFETAÇÃO DE IMÓVEL, AUTORIZA SUA ALIENAÇÃO CONFORME ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS” está incluído nas matérias de iniciativa privativa do Prefeito Municipal, conforme estabelece o artigo 6º, incisos I e VIII, c/c o artigo 58, inciso XXVI, todos da Lei Orgânica do Município de Porto Feliz.

2. De acordo com a justificativa que o acompanha, o Projeto se faz necessário uma vez que a topografia e a área total do imóvel em questão tornam inviável sua utilização pela Municipalidade, gerando apenas encargos como limpeza e manutenção.

3. Pois bem, passemos a análise jurídica do presente Projeto de Lei, senão vejamos.

4. Inicialmente, para o escorreito deslinde da questão, há de se observar que a Propositura somente poderá validamente prosperar, na medida em que se trata da alienação de bem público, se acompanhada da avaliação prévia do bem, dentre outros requisitos que abordaremos a seguir, na forma do artigo 17, “caput” e inciso I, da Lei Federal nº 8.666/93:

*“Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de **interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação** e obedecerá às seguintes normas:*

*I – quando imóveis, dependerá de **autorização legislativa** para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, **para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de***



avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:

(...).”

5. Por oportuno, vejamos a previsão do artigo 87, inciso I, da Lei Orgânica do Município de Porto Feliz:

*“Art. 87 – A alienação de bens municipais, subordinada à existência de **interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação** e obedecerá às seguintes normas:*

*I – quando imóveis, dependerá de **autorização legislativa** e concorrência pública, dispensada esta nos seguintes casos:*

(...).”

6. Diante da justificativa apresentada no Projeto, bem como o quanto contido no artigo 2º do mesmo, imperioso trazermos a baila o § 2º do artigo 88 do mesmo diploma legal acima referido:

“Art. 88 -

*§2º - **A venda a proprietários de imóveis lindeiros de áreas urbanas remanescentes e inaproveitáveis para edificações, resultantes de obras públicas, dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa, dispensada a licitação e observadas as disposições constantes do Plano Diretor.** As áreas resultantes de modificações de alinhamento poderão ser alienadas nas mesmas condições, quer sejam aproveitáveis ou não.”*

7. Note que a Lei Orgânica do Município de Porto Feliz permite a dispensa de licitação para o caso de investidura,



hipótese esta do presente Projeto de Lei, assim como a Lei de Licitações o faz em noticiado artigo 17, inciso I, alínea “d”, senão vejamos:

*“Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de **interesse público devidamente justificado**, será precedida de **avaliação** e obedecerá às seguintes normas:*

*I – quando imóveis, dependerá de **autorização legislativa** para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, **para todos**, inclusive as entidades paraestatais, **dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:***

(...)

d) investidura;

(...).”

8. Corroborando o dito acima, transcrevemos a ementa do julgado a seguir:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DESAFETAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO. ALIENAÇÃO SEM PRÉVIA LICITAÇÃO. POSSIBILIDADE. INVESTIDURA. IMÓVEL LINDEIRO DE ÁREA INAPROVEITÁVEL. EXEGESES DO ARTIGO 17, INCISO I, DA LEI Nº 8.666/93. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO AO ERÁRIO. O artigo 17, inciso I, alínea d, da Lei nº 8.666/93, estabelece que em casos de investidura é dispensada licitação para a alienação de bens da Administração Pública, cujo dispositivo aplica-se ao presente caso, valendo ressaltar, ainda, que inexistiu qualquer prejuízo ao ente municipal em virtude da alienação do imóvel em litígio. CONDENAÇÃO DA



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO FELIZ

ESTADO DE SÃO PAULO

Praça Lauro Maurino, 78 – Centro – CEP 18540-000

Fones: (15) 3262-1119 / 3261-4722 / Fax: (15) 3262-3393

AUTORA AO PAGAMENTO DAS VERBAS DE SUCUMBÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ. EXCLUSÃO. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 18 DA LEI Nº 7.347/85 – Ainda que a ação proposta não tenha sido julgada procedente, não se vislumbra dos autos que seu ajuizamento deu-se, tão simplesmente, por ato de pura má-fé da autora, razão pela qual devem ser excluídos os ônus de sucumbência, nos termos do artigo 18 da Lei nº 7.347/85. AGRAVO RETIDO NÃO CONHECIDO. APELO PARCIALMENTE PROVIDO.” (Processo: AC 4603190, Relator Des. Abraham Lincoln Calixto, Julgamento: 25.05.2009, Órgão Julgador 4ª Câmara Cível)

9. Assim, extraímos dos artigos supramencionados os seguintes requisitos para a alienação do bem imóvel objeto da Propositura em questão, senão vejamos:

- Interesse público devidamente justificado;

- Prévia Avaliação;

- Autorização Legislativa.

10. No que tange ao interesse público, necessário que o mesmo seja analisado pelos nobres Edis, no entanto, importante destacarmos, que este interesse público, em hipótese alguma pode ser confundido com interesse de alguns particulares. O Poder Público age com base na legalidade e em nome do interesse público da coletividade, sob pena de subverter a finalidade precípua do Estado e do instituto em questão.

11. Com espeque nas ponderações aqui exaradas e ante o princípio da indisponibilidade do interesse público, compete ao Plenário da Câmara Municipal analisar os documentos, sopesando os ônus e bônus desta ação com a realidade local e deliberar a matéria em apreço.

12. Em relação a referida documentação, em casos de alienação de bem imóvel, pertinente que estejam presentes os



seguintes documentos: **plantas, memorial descritivo, parecer técnico, certidão com documento oficial do cartório de registro de imóveis e o laudo de avaliação do imóvel.**

13. Pois bem, tecidas estas considerações, denotamos que fora anexado ao presente Projeto apenas a avaliação do imóvel em questão, mais precisamente três avaliações, **no entanto, uma delas não constara a data de referida avaliação, bem como apresentara o número da matrícula do imóvel distinto das outras avaliações.**

14. Note, enquanto o imóvel objeto da avaliação, a qual, frisa-se, encontra-se sem data, está inscrito sob a **matrícula nº 16.869**, as outras constam a matrícula de **nº 16.868**.

15. Não basta uma autorização ou previsão de caráter geral, mas as alienações dependem de lei específica em que as áreas estejam perfeitamente identificadas e avaliadas (art. 17, I, da Lei Federal nº 8.666/93).

16. Frisemos neste momento a importância do Parecer Técnico, haja vista ser este de grande valia em demonstrar a inviabilização de obra naquele local, fazendo-se constar que sua aproveitabilidade é prejudicada, devendo tudo estar devidamente assinado pelos profissionais responsáveis do Departamento competente da Secretaria Municipal de Planejamento.

17. Importante dizer que, ainda que a apresentação deste documento não seja exigível por lei, salutar seria a apresentação dele, até mesmo para justificar o interesse público da desafetação e posterior alienação e, ainda, a comprovação da impossibilidade de utilização do imóvel.

18. No caso, não há nos autos elementos que evidenciem a justificativa apresentada, na medida em que nada



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO FELIZ
ESTADO DE SÃO PAULO
Praça Lauro Maurino, 78 – Centro – CEP 18540-000
Fones: (15) 3262-1119 / 3261-4722 / Fax: (15) 3262-3393

fora apresentado, nem mesmo o processo administrativo citado no artigo 2º do Projeto em questão.

19. Em relação a investidura, cumpre destacar que essa consiste na alienação aos proprietários de imóveis lindeiros de área remanescente ou resultante de obra pública, conforme verificado na situação em apreço.

20. Entretanto, impende enfatizar que a alienação de bens públicos possui caráter excepcional, devendo a alienação, a título de investidura, cumprir determinados requisitos, quais sejam: **o solicitante deve ser proprietário de imóveis lindeiros; a área deve ser remanescente ou resultante de obra pública; a área deve se tornar inaproveitável isoladamente; o preço da área não pode ser inferior ao da avaliação, não podendo ultrapassar 50% (cinquenta por cento) do valor constante no art. 23, inciso II, alínea “a”, da Lei Federal nº 8.666/93.**

21. Tais requisitos advém da própria Lei de Licitações, em seu artigo 17, §3º, inciso I, que assim reza:

“Art. 17 – (...)

§3º - *Entende-se por investidura, para os fins desta lei:*

I – a alienação aos proprietários de imóveis lindeiros de área remanescente ou resultante de obra pública, área esta que se tornar inaproveitável isoladamente, por preço nunca inferior ao da avaliação e desde que não ultrapasse a 50% (cinquenta por cento) do valor constante da alínea “a” do inciso II do art. 23 desta lei;”

22. **De ressaltar, contudo, que o imóvel objeto de alienação tem valor que extrapola o limite previsto em**



noticiado § 3º, do artigo 17 da Lei Federal nº 8.666/93. Neste caso, necessário se faz a obrigatoriedade de licitação.

23. Haja vista tal fato, a alienação direta ao interessado, o qual nem fora indicado no Projeto de Lei, somente é possível se estiver caracterizado caso de inexigibilidade de licitação – competição inviável, que só pode interessar a um único lindeiro.

24. No caso, não há nos autos elementos que evidenciem de forma incontroversa a inviabilidade de competição.

25. No que tange a citada inexigibilidade de licitação do caso posto a apreciação, o mestre Marçal Justen Filho¹ assim nos ensina:

“Aplica-se a alienação sem licitação quando houver inviabilidade de competição. Ou seja, somente haverá a contratação direta quando não for possível estabelecer competição entre potenciais interessados em beneficiar-se do bem. Assim, suponha-se que uma área inaproveitável seja lindeira a diversos imóveis, cujos proprietários pretendem obter a investidura. Não será dado ao Estado escolher um deles, ao seu bel-prazer. Nem caberá solucionar a competição por via distinta da licitação. Deverá assegurar-se a todos os interessados o direito de acesso à disputa pela investidura, selecionando-se a melhor proposta como a vencedora.”

26. Por fim, denotamos que o artigo 1º do Projeto de Lei nº 39/2019 possui uma inconsistência, pois versa sobre a desafetação de um bem dominical.

¹ Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 17ª edição, Revista dos Tribunais, pág. 387.



27. Ora, sendo de fato um bem desta natureza é de todo inconstitucional o citado artigo 1º, haja vista que o bem dominical já está desafetado, logo, desnecessária lei para sua desafetação.

28. Nesta trilha, tratando-se realmente de um bem dominical, recomenda-se a supressão do artigo 1º do Projeto em comento. Se, contudo, após verificação, restar constatado erro formal, pois de outra classificação o referido bem, recomenda-se a retificação do mesmo.

29. Portanto, por todo o exposto, concluímos, com o devido respeito e acatamento, que a matéria não deve prosperar, sob pena de ofensa ao artigo 17, “caput”, inciso I, alínea “d” e § 3º, da Lei nº 8.666/93, artigos 87, “caput”, inciso I e 88, §2º, ambos da Lei Orgânica do Município de Porto Feliz, diante da falta de documentação adequada.

30. Feitas essas colocações preliminares para orientação dos nobres Vereadores, passamos a mencionar os requisitos regimentais a serem cumpridos quando da apreciação da propositura pelo Plenário do Legislativo Municipal, após as alterações pertinentes:

SUPORTE JURÍDICO - O presente Projeto de Lei nº 39/2019 de autoria do Chefe do Executivo está amparado pelo artigo 6º, incisos I e VIII, c/c o artigo 58, inciso XXVI, todos da Lei Orgânica Municipal.

DISCUSSÃO ÚNICA – Nos termos do artigo 204, § 2º, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Porto Feliz.

QUÓRUM - Maioria absoluta, conforme preceitua o artigo 217, inciso II e § 3º, inciso VII, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Porto Feliz.



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO FELIZ
ESTADO DE SÃO PAULO
Praça Lauro Maurino, 78 – Centro – CEP 18540-000
Fones: (15) 3262-1119 / 3261-4722 / Fax: (15) 3262-3393

VOTAÇÃO NOMINAL – Na forma do artigo 218, inciso II, c/c o artigo 219, inciso III, todos do Regimento Interno da Casa Legislativa Municipal.

É o parecer.

Porto Feliz, 12 de Junho de 2019.

Dra. Thais Mussi Ferreira
Advogada