



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

PARECER nº 331/2022

De: Consultoria Jurídica
Para: Relatoria

Ref.: PL nº147/2022 - Desafetação e alienação de bem imóvel público

I - DA CONSULTA

Trata-se, em síntese, de consulta objetivando parecer jurídico acerca da legalidade de Projeto de Lei nº147/2022, que dispõe sobre proposta de "alienação e desafetação de área de propriedade do Município de Foz do Iguaçu, na forma que especifica - Parte do Lote no 0625, localizado no Jardim Residencial Bela Vista", nesta cidade.

Anexado ao corpo do projeto veio a Mensagem nº075/2022, assinada pelo digno prefeito municipal.

Com despacho da digna relatoria, encaminhando o expediente para a área jurídica, vem o mesmo para parecer e orientação deste departamento "sob o aspecto técnico" (art.158, do RI).

II - DAS CONSIDERAÇÕES

2.1 LEGITIMIDADE LOCAL - INTERESSE PÚBLICO

2.1.1 O digno autor busca, através deste projeto de lei, colocar em disponibilidade para posterior alienação, bem imóvel classificado como reserva técnica.

A legitimidade legislativa do autor para tanto se mostra notória e segura, segundo o que se depreende pela redação do artigo 62, inciso VII, da Lei Orgânica:

Art.113. Compete ao Prefeito a administração dos bens municipais, ressalvada a competência da Câmara Municipal em relação aos seus bens. Destacamos



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

À regra acima se soma a norma prevista no §3º, do artigo 4º, da Lei de Parcelamento do Solo local (LC nº372/2022) e Lei Federal nº6766/79, que reconhecem os municípios como os entes responsáveis pela propriedade das áreas destinadas para "equipamentos públicos", o que deve ser interpretado no sentido de que são os municípios os entes do estado responsáveis pela administração das "reservas técnicas", o que se constitui no objeto deste projeto.

Reproduz-se o §3º, do artigo 4º, da LC nº372/22 (Lei de Parcelamento do Solo de Foz do Iguaçu):

Art.4º. (...)

§3º Nos casos enquadrados no §2º deste artigo, o empreendedor poderá utilizar o espaço destinado à reserva técnica para implantação dos equipamentos urbanos, devendo transferir ao Município, sem quaisquer ônus para este, o domínio da área com as devidas averbações de infraestrutura. Destacamos

Como vemos, o texto da lei de parcelamento do solo local reconhece o próprio município como responsável pelo domínio das referidas áreas, o que é reforçado pelo artigo 6º, da Lei Federal nº6766/79, que trata do parcelamento do solo da União.

Com tal embasamento legal, aos municípios é dado disciplinar as áreas de reservas técnicas oriundas de empreendimentos imobiliários.

2.1.2 Por outro lado, podemos dizer que o projeto também é dotado de interesse público.

Este departamento entende que o intuito de desafetar e alienar o bem imóvel do município pode se constituir de meio para desenvolver mais o bairro e a região circunvizinha, caso venha a ser realizada eventual edificação no local.

Em verdade, qualquer tipo de projeto erigido no local poderá vir a movimentar a economia e os recursos humanos disponíveis no município, o que, sem dúvida, de uma forma ou de outra, servirá como pequena engrenagem para movimentar o motor do desenvolvimento na municipalidade.



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

Por sua vez, o digno autor do projeto acrescentou que a alienação do imóvel também poderá vir a incrementar a receita pública local, o que se mostra uma realidade.

2.2 ALIENAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO - CONDIÇÕES LEGAIS

2.2.1 Sobre a proposta de alienação de imóvel público classificado como reserva técnica, objeto da presente iniciativa, deve-se registrar que inexistente impedimento legal em nível federal e municipal.

O Estatuto das Cidades (Lei nº10.257/01) e a Lei Federal nº9636/2019, que disciplina a alienação de imóveis da União, não possuem norma impeditiva à venda de bens classificados como reserva técnica. Esta lei federal apenas trabalha com os casos de alienação de imóveis em caráter geral, sem tratar especificamente de reserva legal, até porque esses casos seriam de difícil ocorrência em terras da União, uma vez que pressupõe a construção de condomínios residenciais.

2.2.2 Por sua vez, a iniciativa de buscar a alienação administrativa de imóvel incorporado ao patrimônio do município deve observar o regime comum de alienação de bens, o que pressupõe inicialmente a inexistência de destinação dentro da administração pública (desafetação).

Além da ausência de destinação, o procedimento também deve observar a regra constitucional do artigo 37, inciso XXI, da licitação prévia:

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Destacamos

Esta questão vem reforçada pela Lei de Licitações, (Lei nº14133/2021) através do artigo 76, inciso I, conforme vemos abaixo:



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

Art.76.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 - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de: Destacamos

Ou seja, a regra legal aplicável à espécie é a utilização da licitação como condição para a alienação do bem imóvel público.

Por último, conforme vemos pela redação estabelecida na nova lei licitatória (Lei Federal nº14133/2021), a alienação de bens imóveis do município deverá passar não só pelo crivo da licitação, mas também por manifestação de **interesse público** e **avaliação técnica** para fixação do valor de mercado.

2.2.3 No presente caso em análise, a proposta observa os requisitos legais para alienação do imóvel: manifestação de existência de interesse público, assim como realização do processo licitatório (art.2º, PL) na modalidade de concorrência, que esse departamento entende mais vantajoso para a Administração Pública, uma vez que o leilão público admite desconto na segunda praça, o que se mostra inexistente na concorrência pública.

A única observação que deve ser feita neste expediente é quanto à necessidade do valor da alienação corresponder ao montante da avaliação de mercado do imóvel.

E, sobre esse requisito, observa-se que o projeto apresenta a documentação quanto ao seu cumprimento, conforme percebe-se pela reprodução do texto abaixo, retirado da documentação enviada pelo executivo:

05 – VALOR DO TERRENO

VT = Valor do Terreno X Superfície
VT = R\$ 431,00 m² X 1387,80 m² = R\$ 598.141,80

6 – CONCLUSÃO

Importa a presente avaliação em R\$ 598.141,80 (quinhentos e noventa e oito mil, cento e quarenta e um reais e oitenta centavos).

Foz do Iguaçu, 28 de outubro de 2021.



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

Assim, observados os requisitos legais para alienação do imóvel em questão, este departamento entende haver condições para tramitação do presente expediente neste organismo.

Uma vez consultado, o IBAM também manifestou-se pela legalidade do procedimento, reforçando, todavia, a necessidade da venda do imóvel pelo seu valor de mercado (Parecer nº2979/2022, em anexo).

Devolve-se para conhecimento.

III - CONCLUSÃO

Isto posto, considerando as ponderações legais acima, este departamento conclui para a digna relatoria que o presente Projeto de Lei nº147/2022 mostra-se em condições para tramitação nesta casa legislativa, uma vez que o procedimento encontra-se de acordo com as regras que regem a matéria, em especial o artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal; Estatuto das Cidades (Lei nº10.257/01); artigo 76, caput e inciso I, da Lei de Licitações (Lei nº14133/2021); artigo 6º, da Lei Federal nº6766/79 (Lei do Parcelamento do Solo); artigo 124, da Lei Orgânica Municipal de Foz do Iguaçu; e artigo 4º, §3º, da LC nº372/2022.

É o parecer.

Foz do Iguaçu, 28 de novembro de 2022.

José Reus dos Santos
Consultor Jurídico VII
Matr.nº200866

*
*
*
*