

## **P A R E C E R**

Nº 2951/2023<sup>1</sup>

- PP – Patrimônio Municipal. Projeto de lei de autoria do Chefe do Poder Executivo que autoriza a desafetação e alienação de bens imóveis públicos.

### **CONSULTA:**

Indaga-se sobre a constitucionalidade e legalidade de projeto de lei de autoria do Prefeito Municipal que autoriza a desafetação e alienação de bens imóveis públicos.

A consulta vem instruída com o referido projeto de lei e suas justificativas.

### **RESPOSTA:**

Trata-se de projeto de lei de iniciativa do Chefe do Poder Executivo que autoriza a desafetação para posterior alienação de bens imóveis públicos.

A alienação de bens públicos deve seguir as normas que regem a matéria, em especial, o disposto no artigo 17, I, da Lei nº 8.666/1993 ou o disposto no artigo 76, I, da Lei nº 14.133/2021.

O artigo 17, I, da Lei nº 8.666/1993 determina o seguinte:

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:

<sup>1</sup>PARECER SOLICITADO POR EUCLIDES DE QUADROS, ANALISTA PARLAMENTAR - CÂMARA MUNICIPAL (FOZ DO IGUAÇU-PR)

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 [...].

Já o artigo 76, I, da Lei nº 14.133/2021 dispõe o seguinte:

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 [...].

Vemos, então, que a alienação do bem deve ser precedida de demonstração do interesse público na alienação do bem, prévia avaliação, autorização legislativa e licitação na modalidade concorrência ou leilão, a depender do regime legal adotado.

Nas justificativas do projeto de lei, com relação à avaliação do bem, afirma-se o seguinte:

[...] quanto à avaliação dos imóveis, pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis – CPABI, haja vista a natural morosidade de procedimentos que envolvem as alienações de bens imóveis públicos, conjugada ao fato de que o mercado imobiliário sofre constante oscilação, seguindo a moderna doutrina e jurisprudência, serão realizadas quando da fase interna do processo licitatório, como forma de não causar danos ao erário.

***Ocorre que a avaliação do bem deve ser prévia à autorização legislativa para sua alienação, ainda que possa ser atualizada na fase interna do processo licitatório.*** Isso porque, sem conhecimento do valor do

bem, não podem os Vereadores avaliar com adequação se, de fato, a alienação do bem é vantajosa e atende ao interesse público.

Com relação a existência de interesse público na alienação do bem, afirma-se o seguinte:

As desafetações propostas visam regularizar a situação do local, tendo em vista que estes trechos de ruas nunca foram abertos e não compõem o sistema viário da região, somado à manifestação de interesse de compra das áreas por parte do proprietário das áreas confrontantes.

Note-se que as justificativas esclarecem que os trechos de rua não foram abertos. O que não significa que não exista interesse público na abertura dessas ruas. Assim, para que ficasse demonstrada a existência de interesse público na alienação do bem, deveria ser realizado estudo para verificar se, de fato, a alienação do bem atende ao interesse público ou se a destinação do imóvel ao uso público seria mais vantajosa para toda coletividade.

Além disso, as justificativas há referência específica a particular que pretende adquirir o bem, o que causa estranheza já que a alienação deverá ser precedida de processo licitatório. Salientando-se que o direcionamento de licitações a particulares específicos viola o princípio da moralidade e da impessoalidade administrativas e, quando decorrente de conduta dolosa, pode configurar ato de improbidade administrativa, na forma do artigo 10, VIII, da Lei nº 8.429/1992.

Por fim, cabe ressaltar que, ainda que não estejam bem aproveitados, os bens poderiam ser utilizados na abertura de vias, o que interfere na malha viária e desenvolvimento urbano do Município. Dessa forma sua alienação deve ser precedida de estudos que indiquem que, de fato as áreas não tem mais utilidade pública, não traz impacto negativo para a mobilidade urbana, sendo vantajosa sua alienação, bem como a aprovação de projeto de lei que autorize sua alienação deve ser precedida de audiências públicas, podendo ser realizadas pela própria Câmara

Municipal para permitir a participação da sociedade na gestão democrática da cidade em cumprimento ao disposto no artigo 43, II, da Lei nº 10.257/2001.

Por todo o exposto, concluímos que o projeto de lei só deve ser aprovado se realizada prévia avaliação do bem, estudo que demonstra que a alienação atende ao interesse público e audiências públicas que permitam a participação da sociedade civil na decisão acerca da aprovação ou não da proposição legislativa.

É o parecer, s.m.j.

Júlia Alexim Nunes da Silva  
Consultora Técnica

Aprovo o parecer

Priscila Oquioni Souto  
Consultora Jurídica

Rio de Janeiro, 09 de outubro de 2023.