



PARECER Nº 366/2023

De: Consultoria Jurídica

Para: Relatoria

Ref.: PL nº 181/2023 – Autoriza o Chefe do Poder Executivo Municipal a proceder à permuta de área de propriedade do Município de Foz do Iguaçu, por área de propriedade da BVRB – Incorporadora de Imóveis LTDA e da PPG Construções e Incorporações LTDA – EPP, na forma que especifica. Mensagem nº 083/2023. Unidade de Conservação Bosque dos Macacos.

1. DO RELATÓRIO

Trata-se de consulta formulada pela digna relatoria acerca de projeto de lei de autoria do chefe do Poder Executivo acima descrito, sendo encaminhado por meio da Mensagem nº 083/2023.

O feito não trata de matéria polêmica e tramita pelo regime ordinário. A justificativa está anexa ao procedimento.

Uma vez despachado para esta Consultoria, vem o expediente para exame deste Consultor sob o aspecto técnico-jurídico (art.158, RI). É o relatório. Passo à fundamentação.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO

2.1 CONTEXTO DO PROJETO DE LEI

Basicamente, o procedimento legislativo autoriza o Chefe do Poder Executivo Municipal a proceder à permuta de área de propriedade do Município de Foz do Iguaçu, por área de propriedade da BVRB – Incorporadora de Imóveis LTDA e da PPG Construções e Incorporações LTDA – EPP, na forma que especifica.

Art. 1º Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a permitar imóvel de propriedade do Município de Foz do Iguaçu por imóveis de propriedade da BVRB – Incorporadora de Imóveis LTDA e da PPG Construções e Incorporações LTDA – EPP, na forma especificada nesta Lei. Art. 2º O imóvel de propriedade do Município de Foz do Iguaçu, a ser permutado, compreende o Lote no (06.6.30.01) 0156, objeto da Matrícula no 99.261, Reserva Técnica, com área de



2.542,40m² (dois mil, quinhentos e quarenta e dos metros e quarenta decímetros quadrados), que possui acesso pela Avenida Olímpio, situado no Loteamento denominado Jardim Novo Mundo, sem benfeitorias, confrontando: Norte, medindo 22,70m, no rumo SW 65°58'19'' NE, com os Lotes nos 0198 e 0214; Sul, medindo 22,70m, no rumo SW 65°58'19'' NE, com a Av. Nilson Gottlieb; Leste, medindo 112,00ms, no rumo SE 24°25'4'' NW, com o Lote no 0021; e, a Oeste, medindo 112,00m, no rumo SE 24°25'47'' NW, com Coferraz. Parágrafo único. O imóvel de propriedade do Município foi avaliado em R\$ 530,71 (quinhentos e trinta reais e setenta e um centavos) relativo ao metro quadrado, totalizando o valor de R\$ 1.349.277,10 (um milhão trezentos e quarenta e nove mil duzentos e setenta e sete reais e dez centavos), de acordo com avaliação aprovada conforme Parecer da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis - CPABI no 009-B/2023. Art. 3º Os imóveis de propriedade da BVRB Incorporadora de Imóveis LTDA e da PPG Construções e Incorporações LTDA - EPP, a serem permutados, compreendem os Lotes abaixo especificados, assim caracterizados: I - Lote no (06.5.16.34) 0292, da Matrícula no 88.251, do Livro 02, do 1º Ofício, com superfície de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), situado no Loteamento Jardim Marcely, nesta Cidade, de propriedade de BVRB Incorporadora de Imóveis LTDA, confrontando: ao Norte, limita-se por uma linha reta e seca de 12,00m, no rumo de SE 88°54'00'' NW, confrontando com o alinhamento predial da Rua Cajati; ao Sul, limita-se por uma linha reta e seca de 12,00m, no rumo de SE 88°54'00'' NW, confrontando com o Lote no 0501 (Reserva de Bosque Natural existente); a Leste, limita-se por uma linha reta e seca de 30,00m, no rumo de SW 01°06'00'' NE, confrontando com o Lote no 0304; e, a Oeste, limita-se por um alinha reta e seca de 30,00m, no rumo de SW 01°06'00' NE, confrontando com os Lotes nos 0243 e 0280; avaliado em R\$ 493,46 (quatrocentos e noventa e três reais e quarenta e seis centavos) relativo ao metro quadrado, totalizando o valor de em R\$ 177.645,60 (cento e setenta e sete mil seiscentos e quarenta e cinco reais e sessenta centavos), de acordo com avaliação aprovada conforme Parecer da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis - CPABI 014-B/2022 II - Lote no (06.5.16.34) 0566, da Matrícula no 88.258, do Livro 02, do 1º Ofício, com superfície de 426,40m² (quatrocentos e vinte e seis metros e quarenta decímetros quadrados), de proprietário da BVRB Incorporadora de Imóveis Ltda, com as seguintes medidas e confrontações: Roteiro: Partindo de um ponto situado na divisa do Lote no 0554, com a Quadra no (06.5.16) 13 do Jardim Ipê, no rumo de SE 81°07'16'' NW e se mede 12,00m, confrontando com a Quadra no (06.5.16) 13 do Jardim Ipê, atingindo a divisa do Lote no 0578,



onde se toma uma deflexão para o rumo SE $08^{\circ}52'44''$ NW e se mede 31,46m, confrontando com o Lote no 0578, atingindo o alinhamento predial da Rua Nonoai, onde se toma uma deflexão para a direita, por linha curva, no raio de 18,00m e se mede 14,21m, confrontando com o alinhamento predial da Rua Nonoai e atingindo divisa do Lote no 0554, onde se toma uma deflexão para o rumo NW $06^{\circ}16'04''$ SE e se mede 13,99m, confrontando com o Lote no 0554, onde se toma uma deflexão para o rumo NW $08^{\circ}52'44''$ SE e se mede 29,00m, confrontando com o Lote no 0554, atingindo o ponto de partida; avaliado em R\$ 493,46 (quatrocentos e noventa e três reais e quarenta e seis centavos) relativo ao metro quadrado, totalizando o valor de R\$ 210.411,34 (duzentos e dez mil quatrocentos e onze reais e trinta e quatro centavos), de acordo com avaliação aprovada conforme Parecer da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis - CPABI 014-B/2022. III - Lote no (06.5.16.34) 0554, da Matrícula no 88.257, do Livro 02, do 1º Ofício, com superfície de 1.528,21m² (um mil quinhentos e vinte e oito metros e vinte e um decímetros quadrados), de propriedade de PPG Construções e Incorporações LTDA - EPP, situado no "Loteamento Jardim Marcely", nesta Cidade, confrontando: Partindo de um ponto situado na divisa do Lote no 0501 (Reserva de Bosque Natural existente), com o Lote no (06.5.16.01) 0612 (Reserva Técnica), no rumo de $81^{\circ}07'16''$ NW, se mede 53,79m, confrontando com o Lote no (06.5.16.01) 0612 (Reserva Técnica) e Quadra no (06.5.16) 13 do Jardim Ipê, atingindo divisa do Lote no 0566, onde se toma uma deflexão para o rumo de $08^{\circ}52'44''$ NW, se mede 29,00m, confrontando com o Lote no 0566, onde se toma uma deflexão para o rumo de $06^{\circ}16'04''$ NW, se mede 13,99m, confrontando com o Lote no 0566, atingindo o alinhamento predial da Rua Plácido Rorato, onde se toma uma deflexão para o rumo de $23^{\circ}21'22''$ NE, se mede 12,90m, confrontando com o alinhamento predial da Rua Plácido Rorato, atingindo divisa do Lote no 0501, onde se toma uma deflexão para o rumo de $35^{\circ}55'23''$ SE, se mede 77,50m, confrontando com o Lote no 0501 (Reserva de Bosque Natural existente), atingindo o ponto de partida; avaliado em R\$ 493,46 (quatrocentos e noventa e três reais e quarenta e seis centavos) relativo ao metro quadrado, totalizando o valor de R\$ 754.110,50 (setecentos e cinqüenta e quatro mil cento e dez reais e cinqüenta centavos), de acordo com avaliação aprovada conforme Parecer da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis - CPABI 014-B/2022. Parágrafo único. Os imóveis de propriedade de BVRB Incorporadora de Imóveis Ltda, constantes nos incisos I e II e de propriedade de PPG Construções e Incorporações LTDA - EPP, constante no inciso III deste artigo, totalizam o valor de R\$ 1.142.167,44 (um milhão cento e quarenta e dois mil, cento e



sessenta e sete reais e quarenta e quatro centavos), de acordo com as avaliações contidas no Parecer CPABI no 014-B. Art. 4º A BVRB Incorporadora de Imóveis Ltda e a PPG Construções e Incorporações LTDA – EPP, pagarão ao Município de Foz do Iguaçu, para fins de torna, ou seja, diferença de valores atribuídos aos imóveis objetos de permuta de que trata esta Lei, o valor de R\$ 207.109,66 (duzentos e sete mil, cento e nove reais e sessenta e seis centavos), em virtude do interesse de ambas as partes na referida permuta.

Segundo a justificativa do projeto, “a presente proposta de permuta visa a permitir ao Município que proceda a aquisição de áreas para fins de criação de Unidade de Conservação Bosque dos Macacos”.

É, resumidamente, o apresentado.

2.2 COMPETÊNCIA LEGISLATIVA MUNICIPAL

A proposta é dotada de legitimidade municipal.

Sobre a legitimidade de o Município propor regras sobre a matéria, observo que o artigo 30, inciso I, da Constituição Federal, autoriza os entes municipais a elaborar legislação própria para regular as questões que dizem respeito ao seu próprio interesse, o que certamente inclui a matéria em apreço.

Inclusive, a possibilidade de uma legislação municipal regulamentadora sobre patrimônio e imóveis municipais é necessária para a gestão eficiente dos recursos locais e para a preservação do patrimônio histórico e cultural da comunidade. A criação de normas específicas permite que as autoridades municipais estabeleçam diretrizes claras para a utilização, conservação e revitalização de bens imóveis sob sua jurisdição.

Em resumo, a implementação de uma legislação municipal regulamentadora sobre patrimônio e imóveis é essencial para o desenvolvimento sustentável das cidades, sendo possível também, em teoria, disposição legal para a preservação de sua história e promovendo um ambiente urbano equilibrado e enriquecedor para todos os cidadãos.

Indo ao encontro da Constituição Federal, tem-se a previsão da Lei Orgânica Municipal:

Art. 4º Ao Município compete prover a tudo quanto diga respeito ao seu interesse e ao bem-estar da população, cabendo-lhe, privativamente, dentre outras, as seguintes atribuições:



I - legislar sobre assuntos de interesse local;

Visto tal ordenamento, em nada ficaria a dever, tecnicamente, a presente proposição em relação à legitimidade local.

2.3 COMPETÊNCIA DE INICIATIVA DO PREFEITO MUNICIPAL

Em análise do texto deste PL, percebe-se que a intenção é proceder à permuta de área de propriedade do Município de Foz do Iguaçu, por área de propriedade da BVRB – Incorporadora de Imóveis LTDA e da PPG Construções e Incorporações LTDA – EPP, na forma que especifica.

A análise técnica quanto à origem da proposta permite concluir pela sua legalidade, tendo em vista que a competência para tratar do patrimônio sob a guarda do Município pertence ao senhor Prefeito, a teor do artigo 4º, VII c/c 62, II, Lei Orgânica do município.

Superada a legitimidade do Gestor Municipal, passo a analisar as alterações legislativas propostas.

2.4 DO CONTEÚDO DA LEGISLAÇÃO PROPOSTA

Como o seu objeto se trata da permuta de bens imóveis por outro de interesse público, faz-se abaixo a análise das condições legais para tanto, ou seja, examinam-se os requisitos legais para tal operação.

Inicialmente, deve-se registrar que os bens públicos constituem um acervo regrado, cujo desfazimento se procede de maneira excepcional, desde que cumpridos requisitos legais para tanto.

Para tal desiderato, deve-se observar que a permuta de bem público a outro se mostra legalmente possível, estando condicionado, todavia, ao cumprimento de quatro requisitos legais: interesse público, avaliação prévia, autorização legislativa e diferença de valor não superior a 50% do imóvel ofertado pelo poder público, conforme exigência prevista no artigo 76, da Lei 14133/2021 (Nova Lei de Licitações):

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:

(...)

c) permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípuas da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torno de valores, sempre que for o caso;

Estas condições legais são reconhecidas pela Lei Orgânica do Município, que ratificou o regime legal para a permuta de imóvel público, em seu artigo 124:

Art.124 A alienação de bens municipais far-se-á de conformidade com a legislação pertinente.

Vejamos, abaixo, a questão do cumprimento de cada uma das condições legais no presente expediente.

A questão vem exposta na justificativa do PL, nos seguintes termos:

Assim, realizados os levantamentos técnicos necessários, bem como parecer da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis - CPABI - desta Municipalidade, concluiu-se pela viabilidade da proposta apresentada, considerando a conveniência e a oportunidade quanto ao **interesse público** na permuta objeto do presente Projeto de Lei, destacando que não apresentará ônus ao Município, pois a torna decorrente da presente permuta será prestada pela BVRB - Incorporadora de Imóveis LTDA e pela PPG Construções e Incorporações LTDA - EPP, em favor do Município, conforme estabelecido no art. 4º da presente propositura, não imputando ao Município o pagamento de qualquer diferença ou ônus, em virtude do interesse de ambas as partes na referida permuta. Ademais, destaca-se que com a consequente desafetação da área de propriedade do Município, disposta no presente Projeto de Lei, não haverá prejuízo a implantação de serviços públicos de acordo com a análise de viabilidade técnica por estar localizada em região do Município que já dispõe de serviços públicos implantados ou dispõe de áreas públicas suficientes para sua implantação. (**Grifo nosso**)

Entende esta Consultoria que a permuta é dotada de interesse público para o município, vez que foram expressamente justificada pelo Senhor Prefeito, mostrando-se cumprido o primeiro requisito preconizado no artigo 76, da Lei 14133/2021 (Lei de Licitações).



O requisito do **interesse público**, portanto, pode ser reconhecido como presente neste projeto, vez que expressamente atestado pelo Chefe do Poder Executivo conforme fundamentação anexa.

O segundo requisito legal para permuta de imóvel público municipal se refere à avaliação do bem a ser permutado, visto que a necessidade de **avaliação prévia** encontra-se preconizada no já indicado artigo 76, caput, da nova Lei de Licitações, o que entendo não foi devidamente atendido.

O quesito da avaliação se mostra necessário também em razão da imposição legal da nova Lei de Licitações e da Lei Orgânica Municipal, artigo 126, inc. I (LOM), que ratificou a necessidade de avaliação prévia do imóvel objeto, o que entendo suprido no presente caso apresentado.

Tal requisito legal se mostra cumprido em razão das informações anexadas ao expediente, sendo procedido às avaliações prévias e ao cálculo formal o valor do imóvel a ser transferido por meio da **CPABI**.

Não obstante, deve-se registrar que a avaliação também se mostrará útil para fins de futuro **registro imobiliário e contábil** do bem (saída e ingresso no patrimônio público municipal e estadual, respectivamente).

Necessário também avaliar diferença que “não ultrapasse a metade do valor do imóvel” oferecido pelo poder público, sendo que este requisito também se acha cumprido no expediente.

Consoante documentação apresentada na Mensagem nº 083/2023 também se mostra atendido o requisito quanto à inexistência de diferença entre os imóveis superior à “metade do valor do imóvel” oferecido pelo poder público.

Como se observa através dos informados valores da avaliação, a diferença entre os imóveis a serem permutados não alcança cinquenta por cento do valor do imóvel oferecido pelo poder público, de modo que a condição legal contida na letra c, do inciso I, do artigo 76, da Lei nº14133/21 (Nova Lei de Licitações), se encontra cumprida.

Do processo, percebo que a BVRB Incorporadora de Imóveis Ltda e a PPG Construções e Incorporações LTDA – EPP, pagarão ao Município de Foz do Iguaçu, para fins de torna, ou seja, diferença de valores atribuídos aos imóveis objetos de permuta de que trata esta Lei, o valor de R\$ 207.109,66 (duzentos e sete mil, cento e nove reais e



sessenta e seis centavos), em virtude do interesse de ambas as partes na referida permuta, o que entendo adequado.

Feitas as ponderações acima, ausentes infrações às normas de cunho formal e material no projeto, parece-nos indubidosa a legalidade desta iniciativa.

Uma vez observada esta exigência legal, o expediente mostra-se hábil para seguir sua tramitação legislativa, retornando à comissão para conhecimento e, após, para a decisão política competente pelo plenário desta Casa Legislativa.

Por ora, era o que havia a ser considerado sobre o presente projeto de lei. No mais, o procedimento administrativo em trâmite e o projeto de lei apresentados não apresentam vícios de constitucionalidade formal ou material, e por todo o exposto, apresento conclusão.

3. CONCLUSÃO

Ante o exposto e com base nas ponderações acima, conclui-se que o presente Projeto de Lei nº 181/2023 que propõe permuta de área de propriedade do Município de Foz do Iguaçu por imóvel particular, se mostra em condições de tramitação neste organismo legislativo, eis que observa as normas legais vigentes sobre o tema que aborda (permute de imóvel público), em especial o artigo 76, do inciso I, letra c, da Lei nº14133/21 (Lei de Licitações); e Lei Orgânica do Município, que ratificou o regime legal para a permuta de imóvel público, em seu artigo 124.

É o parecer.

Foz do Iguaçu, data e assinatura por certificação digital.

Felipe Gomes Cabral, Consultor Jurídico, Matrícula nº 202.053.