



## Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

**COMISSÕES REUNIDAS DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO, DE ECONOMIA, FINANÇAS E ORÇAMENTO E DE OBRAS, URBANISMO, SERVIÇO PÚBLICO, ECOLOGIA E MEIO AMBIENTE.**

### P A R E C E R

Vem para análise e parecer desta Comissão, o Projeto de Lei nº 181/2023, de autoria do Prefeito Municipal – Mensagem nº 83/2023, que “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 de BVRB – INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA e por área de propriedade de PPG Construções e Incorporações LTDA– EPP, na forma que especifica”.

Conforme a Mensagem, a Proposta de permuta visa permitir ao Município que proceda a aquisição de áreas para fins de criação de Unidade de Conservação Bosque dos Macacos. O lotes objeto da permuta estão inseridos nas áreas indicadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, sendo inicialmente objeto de decretação de utilidade pública para consequente desapropriação, porém, após a notificação dos proprietários das áreas objeto dos Decreto nºs 31.053/2023 e 31.225/2023, houve por parte do proprietário dos Lotes objeto da permuta, manifestação de intenção na formalização de permuta de áreas com o Município, sendo requerido assim, a revogação dos Decretos na parte que trata dos Lotes.

Salienta o Poder Executivo, que a área de propriedade do Município, objeto de permuta, foi submetida a análise de viabilidade técnica, visto que está localizada em região do Município que já dispõe de serviços públicos implantados e/ou de áreas públicas suficientes para sua implantação. Após análise de viabilidade técnica, constatou-se a legalidade no prosseguimento da matéria.

De acordo com o Art. 2º do Projeto, o imóvel de propriedade do Município a ser permutado, compreende o Lote nº 156, objeto da Matrícula nº 99.261, Reserva Técnica, com área de 2.542,40m<sup>2</sup> (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. O imóvel 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



## Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis – CPABI nº 9-B/2023.

Conforme o Art. 3º do Projeto, os imóveis de propriedade da BVRB Incorporadora de Imóveis LTDA e da PPG Construções e Incorporações LTDA – EPP, a serem permutados, compreendem o Lote nº 292, Matrícula nº 88.251, do Livro 2, do 1º Ofício, com superfície de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), situado no Loteamento Jardim Marcelly, nesta cidade, de propriedade de BVRB Incorporadora de Imóveis LTDA, 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; Lote nº 566, da Matrícula nº 88.258, do Livro 2, do 1º Ofício, com superfície de 426,40m<sup>2</sup> (quatrocentos e vinte e seis metros e quarenta decímetros quadrados), de proprietário da BVRB Incorporadora de Imóveis Ltda 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.

Também faz parte dos móveis a serem permutados, o Lote nº 554, Matrícula nº 88.257, do Livro 2, do 1º Ofício, com superfície de 1.528,21m<sup>2</sup> (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 Marcelly”, nesta cidade, 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 cinquenta e quatro mil cento e dez reais e cinquenta centavos), de acordo com avaliação aprovada conforme Parecer da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis – CPABI 014-B/2022.

Dispõe a Matéria que os imóveis de propriedade de BVRB Incorporadora de Imóveis Ltda, constantes nos incisos I e II do Art. 3º do Projeto e o imóvel de propriedade de PPG Construções e Incorporações LTDA – EPP, constante no inciso III do Art. 3º, 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.

De acordo com a Proposta, a Incorporadora de Imóveis Ltda e a PPG



## Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

Construções e Incorporações LTDA – EPP, pagarão ao Município, para fins de torna, ou seja, diferença de valores atribuídos aos imóveis objetos de permuta de que trata este Projeto de 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

A Matéria foi objeto de análise pela Consultoria Jurídica desta Casa, cujo parecer transcrevemos parcialmente:

"...

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.

...

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.

...

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.

...

Inicialmente, deve-se registrar que os bens públicos constituem um acervo regrado, cujo desfazimento se



## Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

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 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações): [...]

...

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 14.133/2021 (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



## Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

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" ofertado 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" ofertado 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 ofertado pelo poder público, de modo que a condição legal contida na letra c, do inciso I, do artigo 76, da Lei nº 14133/21 (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.

...

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



## Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

legislativo, eis que observa as normas legais vigentes sobre o tema que aborda (permuta de imóvel público), em especial o artigo 76, do inciso I, letra c, da Lei nº 14133/21 (Lei de Licitações); e Lei Orgânica do Município, que ratificou o regime legal para a permuta de imóvel público, em seu artigo 124.”

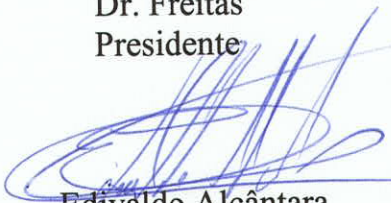
Isto posto, após a devida análise da Matéria e diante das considerações jurídicas apresentadas, nos manifestamos favoráveis à aprovação do Projeto de Lei nº 181/2023.

Sala das Comissões, 15 de dezembro de 2023.


CLJR

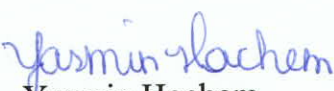
  
Ney Patrício  
Presidente/Relator

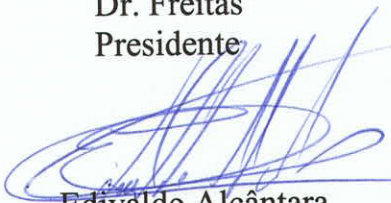
CEFO

  
Dr. Freitas  
Presidente


COUSPEMA

  
Kalito Stoeckl  
Presidente

  
Yasmin Hachem  
Vice-Presidente

  
Edivaldo Alcântara  
Vice-Presidente

Protetora Carol Dedonatti  
Membro

  
Adnan El Sayed  
Membro

  
Ney Patrício  
Membro

  
Rogério Quadros  
Membro