

P A R E C E R

Nº 2834/2024¹

- PP – Patrimônio Municipal. Projeto de lei. Compra de imóveis do ente municipal com precatórios vencidos. Análise de validade. Comentários.

CONSULTA:

A consulente indaga acerca de projeto de lei, que acresce dispositivo na Lei no 5.357, de 27 de dezembro de 2023, que cria o Programa de Gestão do Patrimônio Imobiliário de XXXXX – e autoriza a Desafetação de Imóveis Públicos Dominicais para fins de alienação.

RESPOSTA:

A possibilidade de aquisição de imóveis da União com precatórios surgiu com a publicação da Emenda Constitucional n. 113, de 08 de dezembro de 2021. A EC alterou o art. 100, § 11 da Constituição de 1988 e, nos termos do inciso II, permite que imóveis públicos de propriedade do mesmo ente estejam disponíveis para a venda. Até então, a compra de imóveis públicos só se concretizava via moeda corrente.

Trata-se de um direito subjetivo público concedido aos credores de precatórios para aplicar a norma constitucional em seu favor. De acordo com o caput do § 11, a regra é autoaplicável para a União e depende, para produção de seus efeitos jurídicos, da edição de lei própria a outros entes federativos devedores. Destarte, pode-se dizer que é uma norma de eficácia contida para a União e de eficácia limitada para estados e municípios, já que se faz necessária a edição de lei específica regulamentando o tema.

Nesse sentido, vale transcrever o dispositivo:

¹PARECER SOLICITADO POR DANIELA RIOS VELOSO, ANALISTA LEGISLATIVO - CÂMARA MUNICIPAL (FOZ DO IGUAÇU-PR)

Art. 100 (...)

§ 11. É facultada ao credor, conforme estabelecido em lei do ente federativo devedor, a oferta de créditos líquidos e certos que originalmente lhe são próprios ou adquiridos de terceiros reconhecidos pelo ente federativo ou por decisão judicial transitada em julgado para:

(...)

II - compra de imóveis públicos de propriedade do mesmo ente disponibilizados para venda;

Seguindo o mesmo paradigma, a Resolução CNJ n. 482, de 19 de dezembro de 2022, por sua vez, incluiu o art. 45-A à Resolução CNJ n. 303/2019 para adequá-la à alteração constitucional promovida pela EC n. 113/2021. Nos termos do inciso II do art. 45-A, apresenta a faculdade que o credor de precatório tem para utilizar seus créditos, próprios ou adquiridos de terceiros, para comprar imóveis públicos de propriedade do mesmo ente disponibilizados para venda. ***Vale observar a forma estabelecida pela lei do ente federativo devedor.***

Nesse contexto, o município pretende adicionar o §4º ao artigo 14 da lei 5.357/2023, o dispositivo versa sobre a possibilidade de disponibilização para venda direta de bens imóveis municipais, na hipótese de o processo licitatório resultar deserto ou fracassado. A nova disposição visa permitir que, no caso de aquisição por venda direta, seja possível utilizar precatórios vencidos para quitação de até 30% do valor do imóvel.

De acordo com a Lei de Licitações, Lei nº 14.133/2021, a venda de bens imóveis públicos geralmente exige licitação, salvo em hipóteses excepcionais previstas em lei, como situações onde o leilão é deserto (quando não há interessados) ou fracassado (quando não são atendidas as exigências para a proposta). Neste caso, a venda direta é uma alternativa viável, mas sua adoção deve ser feita com respaldo em lei

municipal que regulamente as condições e critérios específicos para esse tipo de alienação.

Cabe mencionar, como forma de corroborar o entendimento, que a a Portaria SPU/ME n. 5.343, de 10 de junho de 2022, regulamenta os procedimentos para a venda direta de imóveis da União, na hipótese de licitação deserta ou fracassada. O primeiro caso ocorre quando não há propostas para o bem, enquanto o segundo contempla a falta de propostas habilitadas, conforme previsto no art. 24-A da Lei n. 9.636, de 15 de maio de 1998.

Nesse sentido, entendemos que, desde que haja regulamentação específica posterior, pela viabilidade do projeto de lei apresentado, tendo em vista que segue todos os paradigmas normativos vigentes.

É o parecer, s.m.j.

Frede Mel Santos Pierri
Consultor Técnico

Aprovo o parecer

Priscila Oquioni Souto
Consultora Jurídica

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2024.