



## **PARECER JURÍDICO Nº 150/2023**

**Referência:** Projeto de Lei nº 34/2023-E

**Autoria:** Prefeito da Estância Turística de São Roque

**Assunto:** Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências.

**Ementa:** ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DOS IMÓVEIS. AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA. REALIZAÇÃO DE PROCEDIMENTO LICITATÓRIO. LEILÃO. LEI FEDERAL Nº 14.133/2021. INTERESSE PÚBLICO JUSTIFICADO. DESAFETAÇÃO. CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS.

Trata-se da análise estritamente jurídica do Projeto de Lei nº 34, de 20 de junho de 2023, cujo objeto consta no Assunto em epígrafe. Instruem o pleito: **1.** Mensagem ao Projeto de Lei nº 34/2023-E; **2.** Minuta do Projeto; **3.** Certidão de Registro Imobiliário, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e documentos referentes ao imóvel com matrícula nº 32.063; **4.** Certidão de Registro Imobiliário, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e documentos referentes ao imóvel com matrícula nº 45.376; **5.** Certidão de Registro Imobiliário, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e documentos referentes ao imóvel com matrícula nº 45.349. Eis a síntese do necessário.

Importante destacar que esta Procuradora Jurídica se atém à matéria jurídica envolvida, nos termos da sua competência, razão pela qual não se incursiona em discussões de ordem técnica ou questões que envolvam juízo de mérito sobre o tema trazido à apreciação.

A respeito da iniciativa para a deflagração do processo legislativo, o Projeto em análise demanda autorização legislativa para o Poder Executivo alienar por venda, mediante processo licitatório previsto em legislação

# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

**CNPJ/MF:** 50.804.079/0001-81 - **Fone:** (11) 4784-8444 - **Fax:** (11) 4784-8447

**E-mail:** [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br) | [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br)  
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

vigente, por preço não inferior ao das respectivas avaliações, imóveis de localizados no município de São Roque, razão pela qual é adequada a iniciativa do Prefeito.

O art. 86, IV, em interpretação sistemática com o art. 8º, VII – ambos da Lei Orgânica Municipal –, institui a competência privativa do Prefeito para deflagrar o processo legislativo quando dispuser sobre a aquisição, administração, uso e alienação de seus bens. Portanto, o ente político Municipal detém competência legislativa *in casu*, conforme leciona o artigo 18, *caput* da Carta Magna e o próprio art. 144 da Constituição do Estado de São Paulo<sup>1</sup>.

Em uma análise geral, o Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo do Município de São Roque a alienar imóveis de sua propriedade atende aos requisitos legais porquanto **1.** acompanhado das avaliações dos imóveis; **2.** solicita autorização legislativa para as alienações; **3.** garante a realização de procedimento licitatório para a concretização da alienação dos bens.

O art. 203 da Lei Orgânica do Município de São Roque disciplina que a alienação de bens municipais deve estar subordinada à existência de interesse público devidamente justificado e prévia avaliação, condições que são vislumbradas *in casu*.

No bojo da Mensagem ao Projeto de Lei nº 34/2023-E consta que sua finalidade precípua é obter Receitas de Capital, advindas dos imóveis relacionados e que serão desafetados, com o objetivo de investir em educação, infraestrutura, esporte e lazer, atendendo aos princípios da Administração Pública, em especial o do interesse público.

O Projeto prevê (art. 4º) ainda que a receita oriunda da venda dos imóveis será utilizada para a realização de despesas de capital conforme preconiza o art. 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal<sup>2</sup>. No mais, os três imóveis

---

<sup>1</sup> **Art. 144.** Os Municípios, com autonomia política, legislativa, administrativa e financeira se auto-organizarão por Lei Orgânica, atendidos os princípios estabelecidos na Constituição Federal e nesta Constituição.

<sup>2</sup> **Art. 44.** É vedada a aplicação da receita de capital derivada da alienação de bens e direitos que integram o patrimônio público para o financiamento de despesa corrente, salvo se destinada por lei aos regimes de previdência social, geral e próprio dos servidores públicos.

# *Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque*



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

**CNPJ/MF:** 50.804.079/0001-81 - **Fone:** (11) 4784-8444 - **Fax:** (11) 4784-8447

**E-mail:** [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br) | **Site:** [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br)  
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

relacionados estão acompanhados de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, nos exatos termos abaixo:

1. Imóvel localizado na rua Francisco Boccato, Vila Colonial, Taboão.  
Cadastro Imobiliário nº 50121164.  
Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 45.349.  
Avaliação R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais);
2. Imóvel localizado na Rua Nelson Vernalha, Jardim Boa Vista, Guassú.  
Cadastro imobiliário nº 50043276.  
Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 32.063.  
Avaliação R\$ 1.189.233,97 (um milhão, cento e oitenta e nove mil, duzentos e trinta e três reais e noventa e sete centavos);
3. Imóvel localizado na Rua Luiz da Câmara Cascudo, Residencial Vila da Mata, Santo Antônio.  
Cadastro Imobiliário nº 50121101.  
Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 45.376.  
Avaliação R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais).

No que concerne aos demais requisitos, o art. 203, I, da Lei Orgânica Municipal estabelece que, a alienação de bens imóveis de propriedade municipal dependerá de autorização legislativa e processo licitatório na modalidade concorrência. Sobre a necessidade de autorização do Poder Legislativo, o Regimento Interno desta Casa das Leis exige a aprovação por maioria absoluta no art. 54, §1º, VII<sup>3</sup>.

De fato, todo e qualquer bem imóvel do Município, antes de ser alienado, deve ser submetido a controle pela Câmara Municipal e, somente após autorização da Casa legislativa, inclusive por meio de lei em sentido formal, poderá ser o bem público ser ofertado mediante concorrência pública.

No bojo do art. 2º do Projeto de Lei nº 34/2023-E<sup>4</sup> vislumbra-se a exigência de licitação via concorrência, embora o Poder Executivo justifique que será realizado leilão, porquanto atualmente prevista tal modalidade.

---

<sup>3</sup> **Art. 54.** O Plenário deliberará:

§ 1º Por maioria absoluta sobre: [...]

VII - alienação de bens e imóveis;

<sup>4</sup> **Art. 2º** A alienação, objeto desta Lei, será realizada mediante licitação cujas regras serão estabelecidas em Edital próprio nos termos da legislação vigente.

# *Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque*



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

**CNPJ/MF:** 50.804.079/0001-81 - **Fone:** (11) 4784-8444 - **Fax:** (11) 4784-8447

**E-mail:** [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br) | **E-mail:** [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br)  
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

O art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, estabelece a obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório para alienações pelo Poder Público. Nesse sentido, a Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações)<sup>5</sup> prevê que em se tratando de bens imóveis dependerá de licitação na modalidade leilão, razão pela qual vencerá o que apresentar o maior lance, igual ou superior ao valor da avaliação feita pelo ente público.

Fato é que a Lei Federal nº 14.133/2021 (foi publicada em 01 de abril de 2021 e entrou em vigor na própria data de publicação. Em razão da recente publicação da Medida Provisória nº 1167, de 2023, houve a prorrogação do prazo de adequação à nova legislação para 29 de dezembro de 2023, cabendo à Administração optar por licitar ou contratar diretamente de acordo com aquela ou a Lei nº 8.666/1993.

Pelo que foi dito, os bens imóveis de domínio público são, em tese, inalienáveis. Porém, uma vez desafetados e suscetíveis de valoração patrimonial, podem tornar-se alienáveis sujeitando-se ao preenchimento dos comandos do art. 76 da Nova Lei de Licitações e Contratos.

Nos termos do art. 3º do Projeto de Lei nº 34/2023-E<sup>6</sup>, os imóveis restariam desafetados de sua primitiva condição de bens indisponíveis. Ora, a desafetação é ato estatal unilateral, cuja formalização depende de autorização legislativa, por meio do qual o Estado altera o regime jurídico aplicável ao bem público, produzindo sua submissão ao regime de bem dominical.

As exigências transcritas decorrem exatamente da regra da inalienabilidade relativa ou alienabilidade condicionada dos bens públicos, uma vez que somente poderão ser alienados os bens públicos dominicais, nos termos do art. 101 do

---

<sup>5</sup> **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:

<sup>6</sup> **Art. 3º** Para fins legais, ficam desafetadas de sua primitiva condição de bens indisponíveis, passando à categoria de bens disponíveis, os imóveis objetos desta Lei.

# *Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque*



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

**CNPJ/MF:** 50.804.079/0001-81 - **Fone:** (11) 4784-8444 - **Fax:** (11) 4784-8447

**E-mail:** [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br) | [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br)  
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

Código Civil<sup>7</sup>. Sendo assim, caso o bem público que se pretenda alienar esteja vinculado a alguma finalidade pública, este deverá, necessariamente, ser desafetado.

Afinal, a Administração Pública, nos termos do art. 37 da Constituição Federal, é regida pelo princípio da legalidade, segundo o qual está adstrita aos termos da lei, de maneira que apenas com a constatação de desafetação e a autorização legislativa para a venda dos bens, o Poder Público Municipal terá agido em conformidade com seu poder-dever de autotutela.

Diante de todo o exposto, **opino favoravelmente à propositura**, inexistindo vícios formal e material inviabilizadores do prosseguimento jurídico, porquanto o Projeto está acompanhado das avaliações mercadológicas dos imóveis, solicita autorização legislativa e expressamente garante a realização de procedimento licitatório para a concretização das alienações. No mais, quanto ao mérito do interesse público elencado, caberá aos Nobres Vereadores a discricionariedade para analisá-los.

O Projeto de Lei nº 34/2023-E deverá ser encaminhado, sucessivamente, para as Comissões Permanentes de “Constituição, Justiça e Redação”, e “Obras e Serviços Públicos” para fins de emissão de Parecer. Nos termos do Regimento Interno desta Casa, seu quórum de votação é de maioria absoluta.

É o parecer.

São Roque, 27 de junho de 2023.

**Mara Augusta Ferreira Cruz Galvão**

**Procuradora Jurídica**

OAB/SE nº 6.058

Matrícula nº 415

---

<sup>7</sup> **Art. 101.** Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.