

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Pouso Alegre - MG

Pouso Alegre, 26 de fevereiro de 2024.

PARECER JURÍDICO

Autoria – Poder Executivo

Nos termos do artigo 79 do Regimento Interno da Câmara Municipal, passamos a analisar os aspectos legais do **Projeto de Lei nº 1.506/2024**, de autoria do **Chefe do Executivo**, que “**AUTORIZA O CHEFE DO PODER EXECUTIVO A CELEBRAR ESCRITURA DE PERMUTA DE IMÓVEIS COM RAMUTH & RAMUTH LTDA. E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**”

O Projeto de Lei em análise, nos termos do *artigo primeiro (1º)*, autoriza o Chefe do Poder Executivo a celebrar escritura de permuta de imóveis com Ramuth & Ramuth LTDA, recebendo o imóvel descrito no §1º e transferindo o imóvel descrito no §2º, do referido artigo.

De acordo com seu *parágrafo primeiro (§1º)* o Município receberá o imóvel registrado na matrícula nº 50.740, Livro nº dois (2), Registro Geral fls. 01, no Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, com área de 923,58 m² (novecentos e vinte e três e cinquenta e oito), com a seguinte descrição: “partindo do ponto **P1** de coordenadas **N 7.532.142,492 m** e **E 407.257,715 m**, segue em linha reta confrontando com a Rua Três, propriedade da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, CNPJ: 18.675.983/0001-21, com azimute **204°49’55,26”** e distância de **43,98 m** até o ponto **P2**, de coordenadas **N 7.532.102,579 m** e **E 407.239,245m**. Deste, deflete a direita e seguem em linha reta confrontando com a Rua Terezinha Monteiro, propriedade de Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, CNPJ: 18.675.983/0001-21, com azimute **294°44’13,16”**, e distância de **21,00 m** até o ponto **P3**, de coordenadas **N 7.532.111,366 m** e **E 407.220,172 m**. Deste, deflete a direita e segue em linha reta confrontando ainda com o imóvel de **matrícula 58.592**, propriedade de Ivan Edison Barbosa, CPF: 310.336.446-68, com azimute **024°49’55,26”** e distância de

43,98 m até o ponto P4, de coordenadas N 7.523.151,280 m e E 407.238,642 m. Deste, deflete a direita e segue em linha reta confrontando com o imóvel de matrícula 68.198, propriedade de Xu Wei, CPF: 221.089.818-88, com azimute 114°44'12,58" e distância de 21,00 m até o ponto P1, de coordenadas N 7.532.142,492 m e E 407.257,715 m onde se deu início e o fim dessa descrição, totalizando uma área de 923,58 m².

De acordo com o seu **parágrafo segundo** (2º) o Município transferirá o imóvel registrado na matrícula nº 108.756, Livro nº dois (2), Ficha 01, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, com área de 4.703,56 m² (quatro mil setecentos e três e cinquenta e seis), com a seguinte descrição: “partindo do ponto P1 de coordenadas N 7.536.818,600 m e E 408.296,360 m, segue em linha reta confrontando com a Rua Otis, propriedade da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, CNPJ: 18.675.983/0001-21, com azimute 071°09'57,92" e distância de 26,79 m até o ponto P2, de coordenadas N 7.536.827,250 m e E 408.321,720m. Deste segue em linha reta confrontando com o imóvel Matrícula 79.483, de propriedade de Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, CNPJ: 18.675.983/0001-21, com azimute 152°47'03,76", e distância de 289,87 m até o ponto P3, de coordenadas N 7.536.569,469 m e E 408.454,290 m. Deste segue em linha reta confrontando com o imóvel de matrícula 26.289, propriedade de Cia dos Distritos Industriais de Minas Gerais – CDI MG, CNPJ: 16.523.664/0001-75, com azimute 193°49'34,45" e distância de 4,99 m até o ponto P4, de coordenadas N 7.536.564,625 m e E 408.453,098 m. Deste segue em linha reta confrontando com o imóvel de matrícula 69.888, propriedade da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, CNPJ: 18.675.983/0001-21, com azimute 328°19'10,61" e distância de 298,45 m até o ponto P1, de coordenadas N 7.536.818,600 m e E 408.296,360 m onde se deu início e o fim dessa descrição, totalizando uma área de 4.373,05 m².

O **artigo segundo** (2º) aduz que para a finalidade prevista no art. 1º, o proprietário do imóvel registrado na matrícula nº 50.740, Livro nº dois (2), Registro Geral fls. 01, no Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, depositará, a favor do Município de Pouso Alegre, a importância referente à diferença dos valores das avaliações.

O **artigo terceiro** (3º) estabelece que a área descrita no §1º, do art. 1º, passa à categoria de bem dominical e a área descrita no §2º, do mesmo artigo, fica desafetada de área institucional.

O **artigo quarto (4º)** estabelece que *a área descrita no §1º, do art. 1º, fica caracterizada como área institucional, para a finalidade de ampliação da infraestrutura viária local.*

O **artigo quinto (5º)** dispõe que *os memoriais descritivos, croquis e laudos de avaliações ficam fazendo parte integrantes da presente Lei, independentemente de transcrição.*

O **artigo sexto (6º)** dispõe que *as despesas de escritura decorrentes da presente Lei correrão por conta do Município de Pouso Alegre e da empresa Ramuth & Ramuth LTDA, proporcionalmente.*

O **artigo sétimo (7º)** dispõe que *a lei entra em vigor na data de sua publicação.*

INICIATIVA:

A iniciativa privativa do Chefe do Executivo para propor projeto de permuta de áreas está em conformidade com o disposto nos artigos 11 e 69, da Lei Orgânica do Município, já que cabe a ele administrar os bens municipais.

Art. 11. Cabe ao Prefeito a administração dos bens municipais, respeitada a competência da Câmara Municipal quanto àqueles utilizados em seus serviços.

Art. 69. Compete ao Prefeito:

(...)

V – iniciar o processo legislativo na forma e nos casos previstos nesta Lei.

COMPETÊNCIA:

A Constituição Federal, em seu artigo 30, incisos I e VIII, estabelece que compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II – suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

(...)

VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Por força do artigo 182, da Constituição Federal, cabe aos Municípios promover o desenvolvimento urbano e tratar sobre questão habitacional, dado que é o principal ente federativo responsável pela execução de política urbana local, que não pode ser exercida de forma dissociada dos programas dos demais entes federativos.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

De mesmo modo, a competência da Câmara Municipal para autorizar a permuta de bem imóvel, tendo como requisito avaliação prévia, está definida no artigo 12, da Lei Orgânica do Município:

Art. 12. A aquisição de bem imóvel, por compra ou permuta, dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa.

A Lei Orgânica do Município, em seu artigo 17, veda descaracterizar, edificar ou abrir vias públicas em parques e reservas ecológicas, ressalvado em caso de interesse do Município, desde que o projeto seja aprovado pela Câmara Municipal.

Art. 17. É vedado ao Poder Público edificar, descaracterizar ou abrir vias públicas em praças urbanizadas, parques, reservas ecológicas e espaços tombados do Município, ressalvadas as construções estritamente necessárias à preservação e ao aperfeiçoamento das mencionadas áreas ou relevantes motivos de interesse urbanístico do Município, em projeto aprovado pela Câmara.

JUSTIFICATIVA PROJETO DE LEI:

O Projeto de Lei que enviamos para apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, tem por objeto a permuta de uma área de 4.703,56 m² de propriedade do Município de Pouso Alegre, localizada no Distrito Industrial, na Rua Dos Oitis, código do imóvel n° 71242 e inscrição cadastral n° 006.0002.0511, registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula n° 108.756, livro dois (2), ficha 01, por uma área de 923,58 m², de propriedade de Ramuth & Ramuth LTDA, localizada no loteamento Chácara de Recreio Colina dos Bandeirantes, bairro da Limeira, na Rua 06, código do imóvel n° 54683 e inscrição cadastral n° 50.740, livro dois (2), fls. 01.

Com a realização da referida permuta o Município de Pouso Alegre pretende ampliar a infraestrutura viária local.

Tal medida se faz necessária, em razão da construção de uma nova via que possibilitará a ligação entre a via existente situada ao lado da empresa Biolab Farmacêutica ao Bairro Colina dos Bandeirantes e posteriormente se conectando a Rodovia Fernão Dias (BR 381), uma vez que resultará em um considerável aumento na circulação de veículos, especialmente no que se refere ao tráfego de veículos pesados.

Além do mais, tal desapropriação do terreno possibilitará o alargamento do trecho e conseqüentemente promover melhorias na segurança e fluidez do trânsito, possibilitando a implantação de sinalização adequada e execução de obras para adaptar a infraestrutura viária para a circulação de veículos de grande porte.

Por conseguinte, temos que cabe ao governo elaborar medidas que combatam e/ou diminuam problemas relacionados ao trânsito e, a implantação a medida aqui vislumbrada, tem por condão, organizar o trânsito/fluxo de veículos pesados na região.

Cabe salientar que, o imóvel de propriedade do Município foi avaliado em R\$ 62,92/m² (R\$ 296.000,00 – duzentos e noventa e seus mil reais), enquanto que aquele de propriedade de Ramuth & Ramuth LTDA foi avaliado em R\$ 208,06/m² (R\$ 192.000,00 – cento e noventa e dois mil reais).

Assim, a diferença apurada no valor das avaliações é de R\$ 104.000,00 (cento e quatro mil reais), a qual será depositada por Ramuth & Ramuth LTDA, em favor do Município de Pouso Alegre e, somente após a comprovação do pagamento, a permuta será levada ao registro.

Assim sendo, submetemos esta proposição à análise e aprovação desta Casa Legislativa.

DO IMPACTO FINANCEIRO – ARTIGO 16 DA LEI COMPLEMENTAR 101/2000:

Conforme Declaração de Ausência de Impacto Orçamentário/Financeiro, anexado ao Projeto de Lei, foi dispensada a *elaboração de demonstrativo de impacto orçamentário/financeiro, tendo em vista que a permuta resultará em um pagamento pela Empresa Ramuth & Ramuth Ltda., considerando que o valor do imóvel do Município é maior que o da referida empresa.*

QUORUM:

Oportuno esclarecer que é exigido **maioria absoluta**, nos termos do artigo 53, §2º, alínea “c”, da Lei Orgânica do Município:

§ 2º A aprovação pela maioria absoluta dos membros da Câmara será exigida, além de outras previstas nesta lei, para as matérias que versem:

c) codificação, em matéria tributária, de obras e edificações, e demais posturas que envolvam o exercício de polícia administrativa local, incluído o zoneamento e o parcelamento do solo;

PERMUTA:

Quanto a permuta:

“Relativamente ao instituto da permuta, vale o parecer do Professor José Nilo do Castro, segundo o qual há possibilidade de perpetrar-se permuta entre bem público e propriedade privada, desde que sejam observados os seguintes procedimentos: “lei autorizativa prévia que identifique os bens e dê a eles a devida avaliação; o bem público destinado à permuta não poderá ser de

uso comum da população; a área permutada não poderá ter destinação especial; igualdade de valores entre os bens, ou, no caso de os valores não serem em sua totalidade equivalentes, deverá, necessariamente, ocorrer a reposição pecuniária, para que não haja lesão ao patrimônio público.” (Carlos Pinto Coelho Motta, em sua obra Curso prático de Direito Administrativo, 2ª edição, Belo Horizonte: Del Rey, 2004, pág. 1001).

Permuta "é o contrato pelo qual as partes transferem e recebem um bem, bens esses que se substituem reciprocamente no patrimônio dos permutantes" (Hely Lopes Meirelles, *in* Direito Administrativo Brasileiro, p. 444). A permuta é, pois, uma troca de um bem público desafetado, para ser permutado com outro bem público ou particular.

A desafetação é plenamente possível, sendo que seu fim é a retirada da destinação pública anteriormente incumbida a determinado bem público.

Neste sentido, a jurisprudência colacionada abaixo:

RECURSO ORDINÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – REGISTRO DE IMÓVEIS – MATRÍCULA – BEM PÚBLICO – DESAFETAÇÃO – PERMUTA – 1. O imóvel foi adquirido pelo Poder Público de forma originária, por afetação decorrente da implantação de loteamento aprovado. Após, houve a desafetação do bem em regular processo legislativo, tornando-o bem dominical, passível de alienação. 2. Da escritura pública de permuta constou expressamente que as partes contratantes autorizam o Oficial do Registro de Imóveis "a promover abertura de matrícula do imóvel dado em permuta a Orlando Anteghini e sua Mulher, como de origem no loteamento mencionado". Assim, a abertura de matrícula do imóvel em nome do Município de Leme/SP e o posterior registro da permuta celebrada entre o referido Município e Orlando Anteghini e sua mulher atende ao disposto no artigo 228 da Lei nº 6.015/73, não se ferindo o princípio da continuidade, além de evitar a restrição ao negócio regularmente celebrado, obedecidos os preceitos legais pertinentes. A escritura de permuta, portanto, não contém qualquer

vício que impeça o registro da transação, revelando-se claro o direito do impetrante a obter junto ao Cartório do Registro de Imóveis a matrícula do imóvel em questão e o conseqüente registro da permuta. 2. Recurso ordinário conhecido e provido. (STJ – ROMS 12958 – SP – 3ª T. – Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito – DJU 31.03.2003)

A destinação dos bens públicos integrantes do patrimônio municipal, possuem destinação cambiável, segundo os superiores interesses da comuna. Com efeito, Alfredo Buzaid, citado pelo Des. Oetterer Guedes, ensina:

"O bem público de uso comum pode sofrer modificações em sua qualificação jurídica, e tornar-se alienável, sempre que a Municipalidade, para atender a fins urbanísticos, lhe retire a condição de bem de uso comum, por lei especial devidamente sancionada pelo Chefe do Executivo." (TJ/SP – ADIn nº 39.949-0/0-00 – São Paulo – voto nº 17.309)

Nessa trilha, o Professor Vicente Ráo consigna:

"É preciso considerar-se que os bens públicos conservam sua qualificação peculiar, enquanto realizam o destino correspondente à sua respectiva categoria, perdendo-a, conseqüentemente, quando, por determinação legal, receberem destino outro ou diverso." (O Direito e a Vida dos Direitos apud, Des. Oetterer Guedes, TJ/SP, ADIn nº 39.949-0/0-00 – São Paulo – voto nº 17.309)

A doutrina e regramentos administrativos admitem esta prática, desde que o ato administrativo fundamente-se no respeito à primazia do interesse público – ressaltando que a justificativa ao projeto de lei em comento é um tanto quanto complexa –, mediante a utilização da via legislativa e a manutenção da mesma finalidade entre os bens permutados. São os ensinamentos de Hely Lopes Meirelles:

"A permuta de bem público municipal, como as demais alienações, exige autorização legislativa e avaliação prévia das coisas a serem

trocadas, mas não exige licitação, pela impossibilidade mesma de sua realização, uma vez que a determinação dos objetos da troca não admite substituição ou competição licitatória em qualquer de suas modalidades. Lei 8.666, de 1993, art. 17, I “c”).

Qualquer bem municipal, desde que desafetado do uso comum do povo ou de destinação pública especial, pode ser permutado com outro bem público ou particular, da mesma espécie ou de outra. O essencial é que a lei autorizadora da permuta identifique os bens a serem permutados e a avaliação prévia lhes atribua corretamente os valores para a efetivação da troca sem lesão ao patrimônio público.” [Direito Municipal Brasileiro. São Paulo: Malheiros, 2003. p. 305]

A permuta está prevista no artigo 533 do Código Civil, o qual dispõem que a ela aplicam-se à troca, as disposições referentes à compra e venda.

Objetivamente, a permuta *“é o contrato pelo qual as partes transferem e recebem um bem, bens esses que se substituem reciprocamente no patrimônio dos permutantes”* [Hely Lopes Meirelles, Direito Administrativo Brasileiro, p. 444]. A permuta é, pois, uma troca de um bem público desafetado, do uso comum do povo ou de destinação pública especial, para ser permutado com outro bem público ou particular.

E mais: Ao realizar a permuta de bens imóveis, o Ente Público deve se ater às regras insculpidas na Lei 14.133/2021.

Por fim, tratando-se de ano eleitoral, o que requer redobrada atenção para as ações públicas municipais, já que a Lei nº 9.504/97, em seu artigo 73, inciso I, veda a cessão ou uso de bens públicos móveis e imóveis em benefício de candidato ou partido político [benefício eleitoral], o que poderia se enquadrar, em tese, em ilícito eleitoral, sob a forma de abuso de poder, posto que o ato administrativo poderá [eventualmente] influenciar no resultado das eleições [elementos que podem influir no transcurso normal e legítimo do processo eleitoral, sem a necessária vinculação com o resultado quantitativo].

Posto isto, devem os nobres vereadores **verificar o real valor dos imóveis, posto que a lei exige equivalência de valores.** Cumprida a exigência legal antes destacada, bem

como ausente o caráter eleitoreiro do projeto, pode a proposição de lei seguir seu trâmite regimental, salientando, outrossim, que a decisão final à respeito compete exclusivamente aos ilustres membros desta Casa de Leis.

Ainda, em sede de redação final opino e indico que os nobres vereadores acrescentem os valores dos imóveis, bem como façam expressamente constar o valor da “torna” a ser pago pela empresa ‘Ramuth & Ramuth Ltda.’.

CONCLUSÃO:

Por tais razões, exara-se **parecer favorável** ao regular processo de tramitação do **Projeto de Lei 1.506/2024**, para ser para ser submetido à análise das ‘*Comissões Temáticas*’ da Casa e, posteriormente, à deliberação Plenária.

Salienta-se que o parecer jurídico, ora exarado, é de caráter meramente opinativo, sendo que a decisão final a respeito, compete exclusivamente aos ilustres membros desta Casa de Leis.

É o modesto entendimento e parecer, S.M.J..

Carlos Eduardo de Oliveira Ribeiro
OAB/MG n° 88.410