

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Pouso Alegre – M.G.

Pouso Alegre, 05 de julho de 2019.

PARECER JURÍDICO

Autoria – Poder Executivo

Nos termos do artigo 79 do Regimento Interno desta Casa de Leis, passamos a analisar os aspectos legais do **Projeto de Lei 1.022/2019**, de autoria do Chefe do Poder Executivo que ***“Desafeta os bens imóveis que menciona e autoriza o Poder Executivo a aliená-los para o atendimento de finalidade social.”***

O Projeto de lei em análise, nos termos do seu artigo primeiro (1º), visa autorizar, para que fiquem desafetadas e desmembradas, as *“áreas institucionais situadas no bairro São João, com área de 30.403,62 m² (denominada Área 02 do projeto), e 1.851,42 m² (denominada Área 03 do projeto) subtraídas de uma área maior com total de 98.000,00 m², conforme consta no Cartório de Registro de Imóveis na matrícula nº 26.718, livro dois (02), fls. 1, com as seguintes medidas e confrontações: 333,00 metros de frente, em divisas com o loteamento Bela Vista e as casas do Projeto João de Barro; 235,00 metros com área de residências localizadas na rua Três Corações; 479,00 metros em córrego que divide a área dos mesmos proprietários e, finalmente, 321,00 metros em divisas com Antônio Nascimento de Paula.”* (sic)

Adiante, o artigo segundo (2º), leciona que “fica desafetada e desmembrada a área institucional de 18.500,00 m² situada no bairro São João, subtraída de uma área maior com total de 30.000,00 m², no lugar denominado ‘Gambá’, registrada no Cartório de Registro de Imóveis na matrícula nº 92.571, livro dois (02), ficha 01, com as seguintes medidas e confrontações: inicia no M1, nas divisas da avenida Três Corações (canteiro central) e a Prefeitura Municipal de Pouso Alegre com rumo 05°44’47”SW, segue dividindo com a Prefeitura por uma distância de 251,83m, até o M2 rumo 73°07’54”SW, divisa de José Frederico da Rosa. Faz canto à direita e segue dividindo com este por uma distância de 216,55m até o M3 rumo 16°52’06”NW, faz canto a direita confrontando ainda com José Frederico da Rosa até o M4 por uma distância de 141,24m rumo 83°21’24”NE, onde se encontra o loteamento residencial Santa Adélia. Faz canto à direita e segue dividindo com o loteamento até o M5, por uma distância de 77,10m rumo 16°52’06”SE, onde se encontra a rua existente. Faz canto à direita e segue dividindo com a rua até o seu final no M6 por uma distância de 28,73 rumo 73°08’59”NE. Faz canto à esquerda atravessando perpendicularmente pela rua depois encontra a área institucional seguindo a área verde do loteamento residencial Santa Adélia e por fim outra rua do loteamento por uma distância de 157,57m até o M7 rumo 03°30’58”NE. Faz canto à esquerda e segue dividindo com a rua até o M8 por uma distância de 158,59m rumo 75°15’14”SE, onde encontra o alinhamento do canteiro central da avenida Três Corações, dentro da rotatória do CAIC São João. Faz canto à direita e segue pelo canteiro central por uma distância de 28,91m, onde teve início e finda esta descrição.”

O artigo terceiro (3º) dispõe que “fica o Poder Executivo autorizado a alienar as áreas descritas nos artigos 1º e 2º, tendo como finalidade a construção de uma escola no Bairro Jardim Aeroporto e a construção de um prédio de 12 (doze) apartamentos para abrigar famílias, consoante transação no processo nº5000808-30.2018.8.13.0525.”

Segundo expresso no § 1º (parágrafo primeiro), a alienação poderá se dar por meio de permuta por imóveis edificados ou não, ou por edificações a construir mediante chamamento público, como mecanismo de prospecção de mercado, com atendimento aos princípios da impessoalidade, moralidade e publicidade.

Por sua vez, o § 2º, explicita que *“caso o chamamento público realizado na forma do § 1º resultar em mais de uma proposta, o Município promoverá, observada a mais vantajosa aos seus interesses, a contratação direta, mediante dispensa de licitação, condicionada ao atendimento dos requisitos constantes do art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993, ou o procedimento licitatório, nos termos do art. 17, inciso I, da Lei 8.666/1993.”*

Prosseguindo, o artigo quarto (4º) estabelece que não haverá despesas decorrentes desta Lei, conforme anexo I. Enquanto o artigo (5º) revoga as disposições em contrário e o artigo sexto (6º) estabelece que a lei entra em vigor na data de sua publicação.

Esse, em síntese, o relatório do projeto. Pois bem:

- ***DA DESAFETAÇÃO***

Preliminarmente, a inalienabilidade só deixa de existir para determinado bem público, desde que esteja desafetado, e ainda, observem-se as condições impostas pela Lei Civil, conforme artigos 100 e 101 do Código Civil.

Logo, a destinação dos bens públicos integrantes do patrimônio municipal, possui destinação cambiável, segundo os superiores interesses da comuna. Com efeito, Alfredo Buzaid, citado pelo Des. Oetterer Guedes ensina que: *“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)

Na mesma trilha, Vicente Ráo, consigna que: "*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.*" (in "*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)

Destarte, é inexorável que o bem público seja atribuído como "*bem dominial ou dominical*", para que possa ser alienado, retirando-lhe assim, suas características de imprescritibilidade e inalienabilidade.

Neste sentido, a jurisprudência Pátria:

“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) (grifo nosso)

Tal questão, segundo consta, resta resguardada no texto do referido P.L., mais especificamente em seu artigo primeiro e respectivo parágrafo primeiro.

- ***DA VENDA MEDIANTE PROCESSO LICITATÓRIO***

Já, quanto a venda de imóvel, desde que desafetado por lei, esta se torna plenamente possível e legal. O professor Jessé Torres Pereira Junior, na Coordenação doutrinária de “Comentários ao Sistema Legal Brasileiro de Licitações e Contratos Administrativos”, expõe:

“É do interesse do Poder Público não apenas a compra de bens e a contratação de obras e serviços, mas também, em muitos casos, a transferência do domínio ou da posse direta de bens de sua propriedade para outros órgãos e entidades da Administração ou para particulares. O atendimento ao interesse público justifica, em algumas hipóteses, que bens públicos sejam alienados ou utilizados de forma exclusiva por terceiros.” (p. 111, 2016)

Outrossim, têm-se que a alienação de bens pertencentes a Administração Pública é subordinada à existência de interesse público, interesse este devidamente justificado. E mais, pois ao se tratar de bens imóveis, a alienação dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade concorrência; segundo moldes do artigo 17, inciso I, da Lei 8.666/93, sendo esses os quatro requisitos comuns para o ato.

A modalidade de licitação denominada “concorrência”, segundo o artigo 22, §1º, lei 8.666/93, é aquela que ocorre entre quaisquer interessados, que na fase inicial de habilitação preliminar, comprovem possuir os requisitos mínimos de qualificação exigidos em edital. E, segundo o artigo 18 da lei supracitada, a fase de habilitação limitar-se-á à comprovação do recolhimento de quantia correspondente a 5% da avaliação.

Por seu turno, a nossa L.O.M. traz em seu artigo 13, § 4º, a possibilidade de alienação de bens imóveis, a saber:

“Art. 13.) A alienação do bem imóvel dependerá de avaliação prévia, licitação na forma estabelecida no Decreto Federal nº 2.300 de 21 de novembro de 1.986 e autorização legislativa pelo voto de dois terços da Câmara.

(...)

§ 4º - O Executivo poderá, mediante autorização legislativa, pelo voto de dois terços dos membros da Câmara, alienar bens públicos não edificados para a implantação de atividades da pequena e micro-empresa e de serviços de utilidade pública ou para auferir recursos destinados, especificamente, a pagamento de desapropriações de interesse público.”

Além do mais, o artigo 101 da própria L.O.M. dispõe que:

*Art. 101.) Ressalvados os casos especificados em lei, as obras, serviços, compras, **alienações e concessões serão contratados mediante licitação, na forma da lei.***

Dessa forma, constata-se que há respaldo legal para o ato, possibilitando a venda, desde que os requisitos e procedimentos sejam seguidos, conforme consta em lei.

No mesmo giro, a finalidade pública, s.m.j., se encontra descrita no bojo do P.L., ao se dispor no artigo terceiro (3º), que o valor oriundo da venda do imóvel, será utilizado para construção de uma escola no bairro Jardim Aeroporto e a construção de um prédio de 12 (doze) apartamentos para abrigar famílias, consoante transação no processo judicial nº 5000808-30.2018.8.13.0525.

Feitas estas considerações, *S.M.J.*, não encontramos obstáculos legais à tramitação do aludido P.L., ressalvando que a competência para análise acerca do mérito da matéria em tela, compete única e exclusivamente ao Douto Plenário desta Casa de Leis, por meio de seus vereadores.

QUORUM

Oportuno esclarecer que para a sua aprovação, é exigido **quorum de 2/3 dos votos dos membros da Câmara**, nos termos do artigo 53 c/c artigo 13 § 4º da Lei Orgânica Municipal e artigo 56, inciso I do Regimento Interno de nossa Câmara Municipal.

CONCLUSÃO

Por tais razões, exara-se **parecer favorável** ao regular processo de tramitação do **Projeto de Lei 1.022/2019**, para ser submetido à análise das '*Comissões Temáticas*' da Casa e, posteriormente, à deliberação Plenária, salientando-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, *sub censura*.

Marco Aurélio de Oliveira Silvestre

Diretor Jurídico

Cynthia Cristina Soares Melo

Estagiária da Assessoria Jurídica