Birigui – 4 de dezembro de 2023.

Parecer: 165/2023

Solicitante: José Luís Buchalla
Presidente da Câmara Municipal de Birigui

Assunto: Projeto de Lei 172/2023 – "Autoriza a alienação de faixa de terra sem benfeitorias, localizada na rua Braz Sanches Arriaga, quadra A-01, parte do lote 01, bairro residencial Monte Líbano, desta cidade, nos termos que específica".

Senhor Presidente:

Conforme determinado por Vossa Excelência, estamos enviando parecer sobre o projeto em epígrafe, de autoria do Executivo Municipal que autoriza a alienação de faixa de terra sem benfeitorias, localizada na rua Braz Sanches Arriaga, quadra A-01, parte do lote 01, bairro residencial Monte Líbano, desta cidade, nos termos que específica. Projeto registrado no Protocolo Geral desta Casa sob número 4078/2023, em 1 de dezembro de 2023. Despachado para parecer em 1 de dezembro de 2023. Recebido para parecer em 1 de dezembro 2023.

I – Do Projeto.

Trata-se de projeto de lei com objetivo de alienação de faixa de terra, inaproveitável para outras finalidades, resultantes de obra pública, imóvel lindeiro, não possuindo de acordo com as considerações para outra serventia, a não ser para a unificação em relação ao requerente.

Câmara Municipal de Birigüi - SP
PROTOCOLO GERAL 4183/2023
Data: 12/12/2023 - Horário: 09:34
Legislativo - PARJU 165/2023

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em: http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

Avaliação do imóvel às fls. 11/12, observado que se trata apenas de um laudo de avaliação, descrição do registro de imóveis e matrículas fls. 3 e 5, memorial descritivo fls. 6/10, memorando da Secretaria de Obras da Prefeitura de Birigui com descrição da documentação juntada fls. 10 e parecer da Secretaria de Negócios Jurídicos fls. 13/14.

II – Do Imóvel.

A referia área é resultado de desdobro conforme as considerações, gerando a matrícula nº 94.591, folha 01F, Livro nº 2, com a seguinte descrição, conforme fls. 3:

> "Uma área de terras, urbana, constituído de parte do lote n° 01, da quadra caracterizado como área "B", sem benfeitorias, situado com frente para o lado ímpar da Rua Bra2 Sanches Arriaga, distante 34,88 metros, da Avenida Pedro Gonçalves, no loteamento denominado Residencial Monte Líbano, anexo a esta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com área de 75,74 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 3,52 metros de frente, onde confronta com a Rua Braz Sanches Arriaga, pelo lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, mede 25,40 metros, confrontando com o lote sob o n° 02, da quadra "A-01", do loteamento Monte Líbano, pelo lado esquerdo mede 23,47 metros confrontando parte com parte "A" do lote n° 01 da quadra "A-01", do loteamento Monte Líbano e com a área denominada "Área A", e nos fundos mede 3,76 metros, confrontando com a área Institucional "01" da quadra "K-1", do loteamento Residencial Aurora e finda. PROPRIETÁRIA: MUNICIPIO DE BIRIGUI, inscrito no CNPJ/MF n° 46.151.718/0001-80 com paço municipal na Rua Anhanguera n° 1.155, Jardim Morumbi, Birigui/SP".

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

Consta ainda fls. 5, com matrícula nº 93.565, Folha 01F, Livro nº 02, a descrição do imóvel que sofreu desdobro, originando o imóvel em questão para alienação, memorial descritivo juntado às fls. 6.

II – Do Direito.

Der acordo com a nova lei de licitações, Lei nº 14.133/21, referente as alienações de imóveis públicos, será dispensada a licitação em caso de investidura, conforme artigo 76, I, "d", sendo o presente caso, por não haver utilidade para outros possíveis requerentes, dessa forma a inviabilidade de competição e não se exige processo licitatório. Ainda em vigor até o final do presente ano a antiga Lei de Licitações também prevê em seu artigo 25 a presente hipótese.

Lei nº 14.133/21:

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: (....) **d)** investidura; (....) **§ 5º** Entende-se por investidura, para os fins desta Lei, a: **I -** alienação, ao proprietário de imóvel lindeiro, de área remanescente ou resultante de obra pública que se tornar inaproveitável isoladamente, por preço que não seja inferior ao da avaliação nem superior a 50% (cinquenta por cento) do valor máximo permitido para dispensa de licitação de bens e serviços previsto nesta Lei;

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

Segundo a lei de licitações, Lei nº 8666/93 em seus artigos 17 e 25 esclarece quanto a dispensa de licitação para o presente caso.

> **Art. 17.** A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas: (....) **d)** investidura; (....)
> **§ 3º** Entende-se por investidura, para os fins desta lei: **I -** a alienação aos proprietários de imóveis lindeiros de área remanescente ou resultante de obra pública, área esta que se tornar inaproveitável isoladamente, por preço nunca inferior ao da avaliação e desde que esse não ultrapasse a 50% (cinqüenta por cento) do valor constante da alínea "a" do inciso II do art. 23 desta lei;

> **Art. 25 -** É inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial:

Como pode-se observar no presente projeto há inviabilidade de competição pois como mencionado não poderia ser usado por outrem a não ser o proprietário do imóvel lindeiro.

Não produzindo utilidades para a coletividade em geral e como pode-se observar o Estado não está autorizado a manter bens inúteis em seu patrimônio o que pode acarretar até mesmo prejuízo aos cofres públicos.

A investidura é uma modalidade de aquisição derivada da propriedade imobiliária em que o particular em específicas condições precedidas dos atos administrativos licitatórios concernentes adquire diretamente do poder público a titularidade sobre determinado bem.

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em: http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

Todo tipo de bem estatal deve produzir alguma utilidade social. Nenhum bem inserido no patrimônio público se destina a causar prejuízos constantes, a sangrar os cofres públicos ou a gerar desvantagens injustificáveis à população. O Estado sequer está autorizado a manter bens inúteis em seu patrimônio, sobretudo quando eles acarretarem custos de manutenção e ocasionarem prejuízos indiretos à coletividade – que, em última instância, sustenta o próprio Estado não apenas do ponto de vista político, mas também em termos financeiros por meio de seus tributos.

Em relação aos bens públicos o Código Civil em seus 98 ao 101 menciona a respeito como pode ser verificado:

Art. 98. São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem.

Art. 99. São bens públicos: **I -** os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças; **II -** os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias; **III -** os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades. Parágrafo único. Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.

Em relação a Lei Orgânica do Município de Birigui, a matéria vem disciplinada em seu artigo 90:

Art. 90 - A alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas: **I -** quando imóveis, dependerá de autorização legislativa e concorrência, dispensada esta nos seguintes casos: **a)** doação, constando da lei e da escritura pública os encargos do donatário, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato; **b)** permuta; **c)** dação em pagamento; **II -** quando móveis, dependerá de licitação, dispensada esta nos seguintes casos: **a)** doação, que será permitida exclusivamente para fins de interesse social; **b)** permuta; **c)** vendas de ações, que será obrigatoriamente efetuada em Bolsa. **§ 1º -** O Município, preferentemente à venda ou doação de seus bens imóveis, outorgará concessão de direito real de uso, mediante prévia autorização legislativa e concorrência. A concorrência poderá ser dispensada por lei quando o uso se destinar a concessionária de serviço público, a entidades assistenciais, ou quando houver relevante interesse público, devidamente justificado. **§ 2º -** A venda aos proprietários de imóveis lindeiros de áreas urbanas remanescentes e inaproveitáveis para edificação, resultantes de obra pública, dependerá apenas de prévia avaliação e autorização legislativa. As áreas resultantes de modificação de alinhamento serão alienadas nas mesmas condições, quer sejam aproveitáveis ou não.

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

Observamos, porém que o presente projeto não traz laudo de três avaliadores distintos apenas laudo do próprio Poder Executivo devendo ser juntado mais dois laudos de avaliação de avaliadores distintos.

Eis jurisprudência nesse sentido:

APELAÇÃO - OBRIGAÇÃO DE FAZER PRETENSÃO DO AUTOR VOLTADA À CONDENAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CATANDUVA À OBRIGAÇÃO DE FAZER CONSISTENTE NA VENDA DE LOTE DE TERRENO CONTÍGUO AO SEU, CONSIDERANDO O CONTEÚDO DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 172/2001, QUE AUTORIZA A ALIENAÇÃO, MEDIANTE INVESTIDURA. PRELIMINAR Nulidade da sentença Suposta necessidade de dilação probatória Descabimento, diante da prova documental constante dos autos - Rejeição. MÉRITO Lei Complementar Municipal que não previu a obrigatoriedade da venda da faixa de terra, mediante investidura, mas, apenas, autorizou o Município que o fizesse (artigo 3.º) Ato discricionário da Administração Pública, com verificação de requisitos que devem ser preenchidos: avaliação prévia, autorização legal e interesse público justificado Sentença mantida. Apelo desprovido. Apelação Cível nº 1000488-66.2019.8.26.0132.

AGRAVO DE INSTRUMENTO MANDADO DE SEGURANÇA Insurgência contra decisão que negou liminar. Impetrantes que objetivam afastar a avaliação administrativa do valor bem público que pretendem adquirir, nos termos da Lei Municipal Nº 4.894/1996, para efetuar a aquisição com base em avaliação anterior que lhes seria muito mais vantajosa. Em análise perfunctória a negativa do Poder Público baseada no interesse de resguardar o patrimônio público, cuidando que bem público não seja alienado em valor não condizente com a realidade do mercado. Presunção de legitimidade e veracidade do ato administrativo não infirmada, ao menos

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

de início. Liminar em ação mandamental é ato de prudente arbítrio do julgador e insere-se no poder geral de cautela, de sorte que cabe à instância superior reapreciá-lo tão só quando demonstrada, de modo irrefutável, a ilegalidade ou o abuso de poder, o que não ocorre no presente caso. Ausência da plausibilidade do direito alegado. Decisão que indeferiu o pedido de liminar em mandado de segurança mantida. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2036122-12.2022.8.26.0000.

Assim deve ser juntado ao presente projeto de lei mais dois laudos de avaliação da presente área em questão, afim de se preservar o interesse público e até mesmo o interesse do requerente, pois o valor do imóvel deve ser justo para as duas partes, obedecendo ao artigo 37 da Constituição Federal com seus princípios.

III - Do Parecer Jurídico.

O parecer jurídico, ressalvada as hipóteses onde a lei determina seu caráter vinculativo, é uma peça técnico-opinativa não vinculativa de assessoramento parlamentar, não afastando critérios de oportunidade e conveniência inerentes ao exercício do mandado eletivo, nos termos da ADPF 412, do C. Supremo Tribunal Federal.

IV – Conclusão.

Ante o exposto, por não apresentar três laudos de avaliação do referido imóvel, obedecendo o artigo 37 da Constituição Federal, o projeto se encontra ilegal.

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

Assim, opinamos pela ilegalidade da propositura, submetemos o presente à alta consideração de Vossa Excelência, e aos demais membros da Casa.



Fernando Baggio Barbiere
Advogado Público
OAB/SP nº 298.588