



Câmara Municipal de Itabirito

## **REQUERIMENTO Nº \_\_\_, 18 DE MAIO DE 2026**

Requer informações e esclarecimentos técnicos acerca do Projeto de Lei nº 113/2026, que autoriza o Poder Executivo Municipal a desafetar área pública localizada na Rua Miguel Ribeiro, Bairro Serra Azul, e a permutá-la por área particular, especialmente quanto à motivação do interesse público, compatibilidade urbanística, metodologia dos laudos de avaliação imobiliária, regularidade documental do imóvel particular e justificativa do regime de urgência.

O Vereador que este subscreve, no uso de suas atribuições legais e regimentais, requer, após ouvido o Plenário, seja encaminhado ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, bem como à Secretaria Municipal de Política Urbana, pedido de informações e esclarecimentos técnicos acerca do Projeto de Lei nº 113/2026, que “autoriza o Poder Executivo Municipal a desafetar área pública localizada na Rua Miguel Ribeiro, Bairro Serra Azul, Itabirito/MG, e a permutá-la por área particular, e dá outras providências”, considerando a necessidade de adequada instrução legislativa, observância ao princípio da motivação dos atos administrativos, proteção do patrimônio público e demonstração inequívoca do interesse público envolvido.

Nesse sentido, requer-se o encaminhamento dos seguintes esclarecimentos e documentos:

Interesse público e motivação da permuta

- 1.1. Qual a destinação pública específica, objetiva e tecnicamente definida prevista para a área particular a ser incorporada ao patrimônio municipal após a efetivação da permuta?
- 1.2. Existe projeto, estudo preliminar, croqui, plano urbanístico, parecer técnico ou manifestação formal indicando a finalidade concreta da área para implantação de equipamento, estrutura ou serviço público? Em caso positivo, encaminhar cópia integral.
- 1.3. Quais os elementos técnicos objetivos utilizados para concluir que a área institucional atualmente pertencente ao Município (65,56 m<sup>2</sup>) apresenta inviabilidade ou limitação ao interesse público, especificando-se quais características geométricas, topográficas ou funcionais inviabilizariam seu adequado aproveitamento?

#### Área institucional e compatibilidade urbanística

2.1. Considerando tratar-se de área institucional vinculada ao parcelamento do solo urbano, informar se foi realizada análise técnica quanto à compatibilidade da desafetação com a função urbanística originalmente atribuída ao imóvel, especialmente à luz da legislação de parcelamento do solo, Plano Diretor Municipal e normas urbanísticas vigentes.

2.2. A desafetação da área institucional compromete, reduz ou altera o quantitativo mínimo de áreas públicas ou institucionais originalmente previstas para o loteamento Residencial Esmeraldas? Favor apresentar memória técnica, mapas e pareceres correlatos.

2.3. Houve manifestação formal de conselho municipal, instância técnica ou órgão de planejamento urbano sobre a viabilidade da desafetação e permuta? Em caso positivo, encaminhar cópia integral das atas, pareceres e manifestações.

#### Avaliação imobiliária e metodologia adotada

3.1. Encaminhar a memória integral de cálculo, banco de dados comparativos, parâmetros utilizados e justificativa técnica completa dos laudos de avaliação dos imóveis objeto da permuta.

3.2. Considerando que parte relevante das amostras comparativas utilizadas no laudo de avaliação da área pública decorre de imóveis situados no Município de Belo Horizonte/MG, esclarecer a justificativa técnica para utilização de amostras de mercado imobiliário externo ao Município de Itabirito/MG, indicando os critérios de aderência mercadológica adotados.

3.3. Esclarecer a fundamentação técnica e normativa para utilização do Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) como variável de homogeneização na regressão estatística aplicada à avaliação imobiliária, indicando eventual respaldo em norma técnica, manual de avaliação ou estudo mercadológico específico.

Projeto de lei desafetação lote esmeraldas.pdf

3.4. Informar se foi considerada a possibilidade de realização de segunda avaliação independente, considerando tratar-se de operação envolvendo patrimônio público municipal.

#### Regularidade documental e jurídica do imóvel particular

4.1. Encaminhar certidão atualizada da matrícula, certidão negativa de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, bem como comprovação de inexistência de impedimentos jurídicos ou registrais sobre o imóvel particular objeto da permuta.

4.2. Informar se houve análise técnica quanto à inexistência de passivos ambientais, restrições urbanísticas, sobreposição de área, limitação de uso, risco geotécnico ou qualquer fator que possa comprometer o interesse público da aquisição.

#### Regime de urgência

5.1. Considerando tratar-se de matéria que envolve desafetação de bem público e permuta patrimonial, esclarecer quais razões objetivas e supervenientes justificam sua tramitação em regime de urgência, indicando eventual risco de prejuízo ao interesse público em caso de tramitação ordinária.

#### Economicidade e alternativas administrativas

6.1. Informar se foi realizada avaliação acerca da possibilidade de alienação pública, concorrência, chamamento ou outra alternativa administrativa que pudesse resultar em

maior vantagem econômica ao Município, justificando-se tecnicamente a escolha da permuta direta.

### **JUSTIFICATIVA**

O presente requerimento tem por finalidade subsidiar a adequada atuação fiscalizatória do Poder Legislativo Municipal, bem como assegurar a plena instrução técnica acerca do Projeto de Lei nº 113/2026, que trata de matéria patrimonial sensível, envolvendo desafetação de bem público municipal e permuta imobiliária com particular.

É sabido que operações patrimoniais dessa natureza demandam especial cautela administrativa e legislativa, especialmente em observância aos princípios constitucionais da legalidade, moralidade, eficiência, motivação, supremacia do interesse público, transparência e proteção do patrimônio público.

No caso concreto, verifica-se que a proposição envolve a desafetação de área originalmente classificada como uso institucional, vinculada ao parcelamento do solo urbano do Residencial Esmeraldas, circunstância que, por sua própria natureza, recomenda análise técnica aprofundada quanto à manutenção do interesse coletivo, da função urbanística originária do imóvel e da compatibilidade com os instrumentos de planejamento urbano municipal.

Além disso, mostra-se necessário o aprofundamento de informações quanto à motivação concreta da permuta, especialmente no que diz respeito à finalidade pública específica da área a ser incorporada ao patrimônio municipal, bem como aos estudos técnicos que embasaram a conclusão de que a área institucional atualmente pertencente ao Município seria menos adequada ao interesse público.

Outro aspecto que justifica o presente requerimento refere-se à necessidade de melhor compreensão acerca da metodologia adotada nos laudos de avaliação imobiliária, sobretudo diante da utilização de amostras comparativas provenientes de outros municípios, bem como dos critérios técnicos empregados para homogeneização dos dados de mercado, medida indispensável à verificação da adequada preservação do patrimônio público municipal.

Igualmente relevante é a necessidade de confirmação da regularidade jurídica, registral, urbanística e eventualmente ambiental do imóvel particular objeto da permuta, de forma a garantir segurança jurídica ao Município e evitar riscos futuros ao erário.

Por fim, considerando tratar-se de matéria de significativa repercussão patrimonial e urbanística, entende-se pertinente o esclarecimento acerca dos fundamentos que motivaram sua tramitação em regime de urgência, de modo a assegurar que a apreciação legislativa ocorra de forma técnica, transparente e devidamente instruída.

Assim, o presente requerimento não possui caráter obstativo ou acusatório, mas sim o propósito de fortalecer a segurança jurídica, a transparência administrativa, a adequada instrução legislativa e a proteção do interesse público.

Sala de Reuniões, 18 de Maio de 2026