MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Altera a legislação que estabelece critérios sobre a composição, defesa, utilização e alienação dos bens públicos municipais.

O POVO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e o Prefeito Municipal, em seu nome, sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º – Esta Lei Complementar altera a legislação que estabelece critérios sobre a composição, defesa, utilização e alienação dos bens públicos municipais.

Art. 2º – A Lei Complementar nº 1, de 29 de junho de 1990, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"**Art. 29** – As avaliações previstas nesta Lei Complementar serão realizadas pela Secretaria do Planejamento e Urbanismo ou sua sucedânea, através de Comissão Especial de Avaliação, composta por cinco servidores públicos de carreira, dentre:

I – engenheiros, em suas diversas especialidades, arquitetos, geólogos e geógrafos;

II – demais servidores com curso específico para avaliação imobiliária ou formação em curso de Gestão Imobiliária ou equivalente.

§ 1º – Os laudos de avaliação de imóveis elaborados por empresas especializadas deverão ser homologados pela Comissão Especial de Avaliação referida no **caput** deste artigo, sendo dispensada tal homologação se a avaliação for realizada por instituição financeira pública federal ou por empresa pública.

§ 2º – Ato da Secretaria do Planejamento e Urbanismo ou sua sucedânea poderá dispor sobre modelos preestabelecidos, sistemas automatizados e critérios técnicos para a elaboração e a homologação dos laudos de avaliação.

..."

Art. 3º – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, Estado do Paraná, em 13 de janeiro de 2021.

LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

MENSAGEM Nº 5, de 13 de janeiro de 2021

SENHOR PRESIDENTE,
SENHORAS VEREADORAS,
SENHORES VEREADORES:

A Lei Complementar nº 1, de 29 de junho de 1990, *"estabelece critérios sobre a composição, defesa, utilização e alienação dos bens públicos municipais"*.

O artigo 29 daquela Lei dispõe que as avaliações de bens, para os efeitos nela previstos, serão apresentadas em laudo técnico emitido por uma comissão composta de:

a) três representantes do órgão competente da administração municipal; e

b) dois membros indicados pelo órgão representativo dos profissionais do ramo imobiliário.

Pelo Ofício nº 02/2021-SDE/GAB, de 6 de janeiro de 2021, a Secretaria do Desenvolvimento Econômico e Tecnológico, de Inovação e Turismo, solicita a alteração daquele dispositivo da Lei Complementar nº 1/1990, para que a Comissão de Avaliação de bens imóveis do Município, para fins de alienação, passe a ser constituída por cinco servidores públicos de carreira, dentre engenheiros, em suas diversas especialidades, arquitetos, geólogos, geógrafos e demais servidores com curso específico para avaliação imobiliária ou formação superior em curso de Gestão Imobiliária ou equivalente.

Como justificativa para o pedido, cita vasta legislação relacionada ao assunto, em especial a Lei Federal nº 14.011, de 10 de junho de 2020, que aprimora os procedimentos de gestão e alienação de imóveis da União, além de informar que a Secretaria do Planejamento e Urbanismo do Município possui diversos servidores de carreira nas áreas de engenharia e arquitetura, com curso específico para avaliação mercadológica de imóveis.

Além disso, anexa os seguintes documentos: *a)* o Parecer Jurídico nº 03/2020, que, no item 2.3, ao referir-se à metodologia estabelecida pela legislação municipal para a avaliação dos imóveis, aponta a alteração daquela legislação como alternativa para atender plenamente à Resolução do CONFEA e à doutrina; e *b)* a manifestação favorável da Secretaria do Planejamento e Urbanismo quanto à alteração proposta (Ofício nº 197/2020-SMPU).

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

Diante das razões e fundamentos contidos nos Ofícios e no parecer jurídico acima referidos, os quais ora se adota e se reitera como justificativa complementar da inclusa proposição, submetemos à análise dessa Casa o Projeto de Lei Complementar que **"altera a legislação que estabelece critérios sobre a composição, defesa, utilização e alienação dos bens públicos municipais"**.

Colocamos à disposição dos ilustres Vereadores e Vereadoras, desde logo, servidores das Secretarias do Planejamento e Urbanismo e do Desenvolvimento Econômico e Tecnológico, de Inovação e Turismo para prestarem outras informações ou esclarecimentos adicionais que eventualmente se fizerem necessários sobre a matéria.

Respeitosamente,

LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

Excelentíssimo Senhor
LEOCLIDES LUIZ ROSO BISOGNIN
Presidente da Câmara Municipal de
Toledo – Paraná

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Tecnológico, de Inovação e Turismo
Rua Raimundo Leonardi, 1586 - Toledo/ PR – (45) 3378-8383 / 3378-8376

Ofício nº 02/2021 – SDE/GAB – PR

Toledo, 06 de janeiro de 2021.

À
ASSESSORIA JURÍDICA

Considerando a Lei Complementar Municipal nº 01/1990 que regulamenta os critérios para alienação dos imóveis públicos municipais o mesmo estabelece quanto às avaliações dos bens, o seguinte regramento:

> *Art. 29 – As avaliações previstas nesta Lei Complementar serão apresentadas em forma de laudo técnico emitido por uma comissão composta de:*
> *I – Três representantes do órgão competente da administração municipal;*
> *II – Dois membros indicados pelo órgão representativo dos profissionais do ramo imobiliário.*

Considerando a Lei nº 14.011, de 10 de junho de 2020, que aprimora os procedimentos de gestão e alienação dos imóveis da União, e dá outras providências, em especial a alteração da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, que passou a vigorar com as seguintes alterações:

> *Art. 11-C – As avaliações para fins de alienação onerosa dos domínios pleno, útil ou direto de imóveis da União, permitida a contratação da Caixa Econômica Federal ou de empresas públicas, órgãos ou entidades da administração pública direta ou indireta da União, do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios cuja atividade-fim seja o desenvolvimento urbano ou imobiliário, com dispensa de licitação, ou de empresa privada, por meio de licitação, serão realizadas:*
> *I – pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União; ou*
> *II – pelo órgão ou entidade pública gestora responsável pelo imóvel. (...)*

Considerando a resolução nº 345 de 27 de julho de 1990(Posterior a Lei Complementar Municipal), do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA, que dispõe exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia;

Considerando a Resolução nº 957 de 22 de maio de 2006, do Conselho Federal de Corretores de Imóveis – CONFECI, que dispõe sobre a competência do corretor de imóveis para a elaboração de parecer técnico de avaliação imobiliária e dá outras providências;

Considerando a Resolução nº 1066 de 29 de novembro de 2007, do Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI, que estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências;

Considerando a norma brasileira de avaliações de bens para imóveis urbanos e rurais, a ABNT NBR 14.653-2;

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Tecnológico, de Inovação e Turismo
Rua Raimundo Leonardi, 1586 - Toledo/ PR – (45) 3378-8383 / 3378-8376

Considerando que a Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo possui diversos servidores de carreira dentre Engenheiros e Arquitetos, além de que todos possuem curso específico para avaliação mercadológica de imóveis,

Considerando o Parecer Jurídico nº 03/2020, em especial ao item 2.3 que trata da metodologia de avaliação dos imóveis pela legislação municipal;

Solicita-se elaboração de Projeto de Lei para alteração da Lei Complementar Municipal nº 01/90, conforme segue:

> *Art. 29 – As avaliações previstas nesta Lei Complementar serão realizadas pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo, através de comissão especial de avaliação nomeada para este fim, composta por cinco servidores públicos de carreira, dentre Engenheiros, em suas diversas especialidades, Arquitetos, Engenheiros Agrônomos, Geólogos e Geógrafos.*
>
> *§ 1º A comissão também poderá ser composta por servidores com curso específico para avaliação imobiliária ou formação superior em curso de Gestão Imobiliária ou equivalente;*
>
> *§ 2º Os laudos de avaliação de imóveis elaborados por empresas especializadas deverão ser homologados pela comissão especial de avaliação, dispensado caso realizado por banco público federal ou empresas públicas;*
>
> *§ 3º Ato da Secretaria de Planejamento e Urbanismo poderá dispor de modelos preestabelecidos, sistemas automatizados e de critérios técnicos para a elaboração e homologação dos laudos de avaliação (NR).*

Dentre os pontos principais da proposta a mesma vem de encontro a compatibilizar a legislação municipal à recente Lei federal nº 14.011/2020 que traz a responsabilidade da avaliação ao ente público responsável pelo imóvel.

Além mais, trata da competência para a elaboração dos laudos de avaliação, que conforme resoluções do CONFEA e CONFECI, requerem formações específicas para sua atuação, ponto silenciado em nossa legislação atual.

Nos colocamos a disposição para eventuais dúvidas.

DIEGO BONALDO
Secretário de Desenvolvimento Econômico
E Tecnológico, de Inovação e Turismo

CRISTIAN DIEGO CARPENEDO
An. em Administração e Planejamento I
Sec. Desenvolvimento Econômico

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

OFÍCIO 197/2020 – SMPU

Toledo, 10 de setembro de 2020

À
Assessoria Jurídica do Município de Toledo
TOLEDO – PARANÁ

Assunto: Manifestação quanto a alteração de dispositivo da Lei Complementar nº 1, de 29 de junho de 1990.

Considerando que a secretaria de planejamento possui em seu corpo técnico, profissionais das áreas de engenharia e arquitetura, que consequentemente são habilitados para emitir laudos de avaliações de imóveis.

Considerando que mesmo que estes profissionais já estejam capacitados para a realização de laudos de avaliações de imóveis, a prefeitura contratou um curso nesta área para que o corpo técnico pudesse aprimorar seus conhecimentos.

Considerando que conforme Acórdão nº 2.486/2016 do Tribunal de Contas do Estado do Paraná, observa-se que a questão da metodologia da avaliação – cujo impacto no resultado é evidente – em especial aquelas que tenham por base as exigências legais ou regulamentares (como as veiculadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas) é de extrema importância ao Tribunal e para a doutrina;

Esta secretaria entende que é oportuno um Projeto de Lei Complementar que **"altera a legislação que estabelece critérios sobre composição, defesa, utilização e alienação dos bens públicos municipais"**, conforme minuta apresentada à secretaria de planejamento, uma vez que esta busca uniformizar os métodos e procedimentos para avaliação imobiliária, modernizando e dando celeridade aos processos internos do município, atendendo ao disposto nas resoluções do CONFEA, COFECI e demais normativas vigentes.

Outra vantagem importante que deve ser ressaltada sobre este Projeto de Lei Complementar é a economicidade que será gerada para o município, uma vez que não será necessário custear avaliações imobiliária para terceiros, ou até mesmo bancar com os custo da participação de representantes do ramo imobiliário na comissão de avaliação de imóveis, já que o corpo técnico do município já é dotado desta capacidade.

Sendo assim, a secretaria de planejamento emite manifestação favorável ao Projeto de Lei Complementar, pois como já exposto esta entende que tal procedimento é benéfico ao município, e consequentemente aos munícipes.

Atenciosamente,

Norisvaldo Penteado de Souza
Secretário
Secretaria de Planejamento e Urbanismo

MUNICÍPIO DE TOLEDO
ESTADO DO PARANÁ
Rua Raimundo Leonardi, nº. 1586 – Centro – CEP 85.900-110

PARECER JURÍDICO n. 03/2020
Assunto: Venda de imóveis públicos

1) Síntese

A Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Tecnológico, de Inovação e Turismo, por intermédio de seu Secretário, Sr. Alcídio Roques Plastório, faz a seguinte solicitação:

> Considerando que a Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Tecnológico, de Inovação e Turismo possui diversos terrenos disponíveis em áreas industriais visando à implementação de políticas de incentivo à industrialização, conforme planilha anexa, a qual está para iniciar um processo licitatório para sua alienação.
>
> Dentre a documentação necessária para o referido processo, necessita-se da Avaliação Mercadológica dos mesmos. Assim, solicita-se parecer quanto a legalidade de uso do laudo em anexo, em especial ao atendimento da Lei 01/1990, art. 29, o qual dispõe da composição da Comissão de Avaliação, ou se o mesmo não é aplicado no caso em questão.
>
> Além do mais, solicita-se parecer também quanto a possibilidade de realização referido certame no presente ano face a legislação eleitoral, uma vez que trata-se de políticas de incentivo e o mesmo vem sendo realizado todos os anos. (...)

Os seguintes documentos acompanham a solicitação:

- Planilha com a relação de imóveis disponíveis para alienação, relativos às seguintes leis: 66/15 (doze imóveis); 72/19 (dois imóveis); 84/17 (um imóvel); 84/18 (um imóvel); 84/19 (um imóvel); 96/17 (quatro imóveis); 105/19 (dois imóveis).
- Parecer técnico de Avaliação Mercadológica do Lote Urbano n. 222 da Quadra n. 50 - Loteamento Centro Industrial Olinto Lorenzoni (Vila Nova);
- Lei 'R' 66 de 2015; Lei 'R' 72 de 2019; Lei 'R' 84 de 2017; Lei 'R' 96 de 2017; Lei 'R' 105 de 2019;

A solicitação é datada de 06 de maio e foi repassada a este parecerista, pelo Dr. Nelvio José Hubner, em 08 de maio. Essa é a síntese.

Começaremos a análise pela questão eleitoral. Após, a problemática do laudo de avaliação será abordada.

2) Aspecto Jurídico

2.1) Vedações aos agentes públicos em ano eleitoral. Lei Federal 9504/97.

Para impedir a utilização da Administração Pública como instrumento de quebra no equilíbrio da disputa eleitoral, a legislação vedou a prática de diversas condutas aos agentes públicos. Dentre essas vedações, é relevante à consulta aquela prevista no art. 73, §10º da Lei Federal n. 9504/1994:

> **Art. 73.** São proibidas aos agentes públicos, servidores ou não, as seguintes condutas tendentes a afetar a igualdade de oportunidades entre candidatos nos pleitos eleitorais:
> (...)
> **§10**. No ano em que se realizar eleição, fica proibida a distribuição gratuita de bens, valores ou benefícios por parte da Administração Pública, exceto nos casos de calamidade pública, de estado de emergência ou de programas sociais autorizados em lei e já em execução orçamentária no exercício anterior, casos em que o Ministério Público poderá promover o acompanhamento de sua execução financeira e administrativa. (Incluído pela Lei nº 11.300, de 2006)

Conforme se vê, é vedada a distribuição gratuita de bens, valores ou benefícios por parte da Administração Pública. À primeira vista, portanto, a alienação de imóveis, por envolver licitação na qual se sagrará vencedor o licitante que apresentar maior contrapartida pecuniária (pagamento de valor), não incide na vedação do referido parágrafo.

Todavia, algumas disposições específicas nessas leis podem gerar questionamentos. Em primeiro, temos a parcela relativa a desconto por pagamento à vista, nos patamares de dez e de vinte por cento. Esse ponto, salvo melhor juízo, é um dos aspectos da política de incentivo à industrialização, aprovada pela Câmara Municipal. Tendo em vista seu teor imperativo ("será dado desconto" e "concederá desconto"), essa disposição exclui elemento de vontade do Gestor em sua aplicação. Desse modo, sendo válida a aplicação da política de incentivo à indústria em ano eleitoral, será também válida a aplicação do desconto.

Também o "preço de partida" na venda dos imóveis, que, em alguns diplomas (Lei 66/15; 72/19; 84/17 e 96/17) corresponde a setenta por cento do valor de avaliação, é disposição acessória da política de incentivo industrial. Desse modo, salvo melhor juízo, entendida a política de incentivo como válida, também será a possibilidade de fixação do "preço de partida".

Abrem-se parênteses para afirmar que o preço de partida é contestado pelo Ministério Público Estadual (Recomendação Administrativa n. 14/2019) em razão de outros fundamentos (como 'decréscimo patrimonial injustificado' e como 'renúncia de receita', por exemplo). Este parecer não aborda o tema nesse ponto – que exige análise mais sensível - analisando apenas sob o prisma da legislação eleitoral.

Dito isso, as conclusões acima - sobre a legalidade da concessão de desconto no pagamento à vista e de fixação de preço de partida inferior à avaliação - esteiam-se no pressuposto de que houve aprovação popular, pela Câmara Municipal, dos termos da lei. É de se ressaltar, porém, a importância de haver outra camada de entendimento na aplicação dessa legislação, de modo a reforçar a inexistência de violação à legislação eleitoral.

2.2) Aprofundamento na análise das condutas vedadas.

Desse modo, em razão do raciocínio do intérprete poder levá-lo à conclusão distinta da supracitada, entendendo que o desconto e o preço de partida consistiriam em "distribuição gratuita de (...) valores ou benefícios por parte da Administração Pública" – vedação prevista no art. 73, §10º da Lei Federal n. 9504/97[1] - é necessário aprofundar o entendimento da matéria. A doutrina alerta sobre a importância em depurar o raciocínio:

> (...) Isso porque elas (condutas vedadas) são espécies legalmente previstas do gênero abuso de poder político, que é expressão jurídica indeterminada denotadora do uso irregular da estrutura administrativa (física e imaterial) em prol de candidatura, partidos políticos ou coligações.
>
> Há ainda outro detalhe importantíssimo na diferença entre os institutos: a falta de previsão legal é um dos fatores impeditivos de caracterização da conduta vedada. Porém, tal circunstância não quer dizer que se um determinado fato se amoldar perfeitamente à previsão legal do artigo 73 haverá exclusivamente uma conduta vedada: na verdade, o mesmo fato pode ser analisado sob os dois diferentes aspectos: o da conduta vedada propriamente dita, que

[1] A própria legislação eleitoral contém previsões que vedam o desvio e o abuso de poder por autoridade pública, de modo que as considerações feitas são pertinentes ainda que a conduta não se enquadre exatamente na tipicidade do art. 73 da Lei das Eleições. De acordo com o Código Eleitoral: "Art. 237. A interferência do poder econômico e o desvio ou abuso do poder de autoridade, em desfavor da liberdade do voto, serão coibidos e punidos". E também vale citar ilícitos correlatos: "Art. 299. Dar, oferecer, prometer, solicitar ou receber, para si ou para outrem, dinheiro, dádiva, ou qualquer outra vantagem, para obter ou dar voto e para conseguir ou prometer abstenção, ainda que a oferta não seja aceita: Pena - reclusão até quatro anos e pagamento de cinco a quinze dias-multa." (...) "Art. 334. Utilizar organização comercial de vendas, distribuição de mercadorias, prêmios e sorteios para propaganda ou aliciamento de eleitores: Pena - detenção de seis meses a um ano e cassação do registro se o responsável fôr candidato."

prescinde de demonstração de qualquer potencialidade lesiva e sobre a qual incidem as penalidades de multa e cassação do registro descritas nos §§4º e 5º do art. 73 da Lei n. 9504/97 e do abuso de poder, desde que se comprove que a prática possuiu gravidade suficiente para macular a lisura do pleito, atraindo, por outro lado, as consequências previstas para o abuso de poder; quais sejam, a cassação do registro e a inelegibilidade, conforme dispõe o art. 22, XIV da LC n. 64/90.[2]

Além disso, a configuração da conduta vedada prescinde – isto é, dispensa - de comprovação de finalidade eleitoreira, de modo que, caracterizada sua prática, a quebra na isonomia das eleições estará presumida:

> Considerando que estamos tratando de ilícitos eleitorais, poder-se-ia pensar que as condutas vedadas estrito senso reclamam a comprovação de finalidade eleitoreira para a sua caracterização.
>
> Ocorre que essa não é a regra, uma vez que o *caput* do artigo 73 da Lei das Eleições já fez essa presunção antecipadamente, ao dizer que as condutas vedadas são tendentes a afetar a igualdade de oportunidades que deve reger o processo eleitoral.
>
> Assim, apenas quando a lei expressamente exigir é que será necessário comprovar a finalidade específica da conduta do agente público, o que se verifica nas hipóteses dos incisos I, III e IV, do artigo 73, da Lei das Eleições.
>
> Nos demais casos, o dano ao bem jurídico tutelado (a igualdade de oportunidades) é *in re ipsa* e o ilícito ocorre de maneira objetiva, conforme aponta a mais recente jurisprudência do Tribunal Superior Eleitoral.[3]
>
> (...)
>
> Por isso diz-se que as condutas vedadas estrito senso são ilícitos de mera conduta e 'possuem natureza objetiva que se aperfeiçoam com a subsunção dos fatos à descrição legal, bastando que a máquina pública seja utilizada em favor de determinada candidatura para violar o bem jurídico tutelado pela normal, qual seja, a igualdade de oportunidades entre os candidatos.' (TSE, Recurso Especial Eleitoral n. 29411, Acórdão, Relator(a) Min. Edson Fachin, Publicação DJE – Diário de justiça eletrônico, Tomo 25, Data 05/02/2020, Página 15-6).[4]

Daí porque é prudente seguir as balizas jurisprudenciais sobre o tema. Segundo estas, presente caráter de *continuidade na execução de programa social, devidamente autorizado em lei,* e em intensidade que reflita *a média dos anos anteriores,* restará legal a ação. Vejamos:

> I – O Tribunal Regional Eleitoral, analisando o conjunto probatório dos autos, afastou a captação ilícita e ***concluiu verificar-se na espécie a ressalva disposta no art. 73, §10º da Lei n. 9504/97, por entender que as doações de terrenos e o pagamento de aluguel de empresas em ano eleitoral como forma de implementação de política de incentivo à instalação de indústrias no município, além de ser prática comum na localidade, se deram mediante a imposição de encargos a serem cumpridos pelos donatários.*** No tocante à realização de serviços a particulares, consignou no acórdão a ausência de provas. Diante da moldura fática do acórdão quanto ao afastamento da captação ilícita e ao enquadramento da conduta na ressalva do art. 73, §10º da Lei n. 9504/97, não merece reparo o acórdão regional, porquanto é possível depreender-se do assentado pelo TRE que já se encontrava em execução orçamentária de anos anteriores a política de incentivo à instalação de indústrias por meio de doações de terrenos e pagamento de alugueis, bem como haver lei que autorizava a distribuição de bens, tratando-se de política de incentivo usual no município desde 2007. (...) (Agravo Regimental em Recurso Especial Eleitoral n. 79734, Acórdão de 01.10.2015, Relator(a) Min. Gilmar Ferreira Mendes, Publicação: DJE – Diário de Justiça Eletrônico, Tomo 211, Data 09.11.2015. Página 79). (grifamos)

[2] PINHEIRO, Igor Pereira. Condutas vedadas aos agentes públicos em ano eleitoral. 3. Ed. Leme, São Paulo. JH Mizuno, 2020. Pág. 147/8.
[3] Idem. Ibidem. Pag. 148
[4] Idem. Ibidem. Pag. 150.

MUNICÍPIO DE TOLEDO
ESTADO DO PARANÁ
Rua Raimundo Leonardi, nº. 1586 – Centro – CEP 85.900-110

Conforme se vê, a doação de imóveis e o pagamento de alugueis em ano eleitoral foi entendido como ação legítima pois exigiu contraprestação, era prática comum na localidade, isto é, teve execução orçamentária em anos anteriores, e se encontrava autorizada por lei. Quanto à importância de não extrapolar a média das ações realizadas em anos anteriores, segue o entendimento:

> Eleições 2016. Recursos especiais eleitorais com agravo. Direito eleitoral. Prefeito e vice-prefeito eleitos. Prática de conduta vedada e abuso do poder político. Preliminares rejeitadas. Parcial provimento. Cassação mantida. Ações cautelares prejudicadas. Novas eleições [...] ***Intensificação de programa de regularização fundiária***. 12. O acórdão concluiu pela prática das condutas vedadas previstas no art. 73, IV e § 10, da Lei nº 9.504/1997, ao verificar que houve a efetiva entrega gratuita dos títulos de direito real de uso durante o ano eleitoral e que, embora o programa de regularização fundiária estivesse autorizado em lei, não houve comprovação de dotação orçamentária específica relativa ao programa nos exercícios anteriores. A modificação dessas conclusões - para entender que o programa de regularização fundiária se enquadra na exceção 'de programas sociais autorizados em lei e já em execução orçamentária no exercício anterior' - exigiria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado nesta instância especial (Súmula nº 24/TSE). 13. Deve ser mantido o valor da sanção pecuniária imposta com fundamento no art. 73, IV, na medida em que foi arbitrado em consonância com os limites previstos no art. 73, § 4º, da Lei nº 9.504/1997 e sua fixação foi devidamente fundamentada pelo Tribunal de origem [...]". *(Ac. de 23.4.2019 no AI nº 28353, rel. Luís Roberto Barroso.)* (grifamos)

Vê-se, no caso, que não houve comprovação da execução do programa em anos anteriores, o que demonstrou *intensificação – ou implantação* - da ação em ano eleitoral.

Portanto, a conclusão é de que a vedação não se aplica ao caso sob consulta desde que sejam observados os termos da legislação aprovada, bem como que não haja intensificação no volume de concorrências públicas para alienação de imóveis, seguindo-se a média de anos anteriores.

2.3) Metodologia na avaliação dos imóveis.

Localmente, a Lei Complementar Municipal n. 1/1990 regulamenta os critérios para alienação dos imóveis públicos municipais. Quanto às avaliações dos bens, o regramento é o seguinte:

> Art. 29 - As avaliações previstas nesta Lei Complementar serão apresentadas em forma de laudo técnico emitido por uma comissão composta de:
> I - três representantes do órgão competente da administração municipal;
> II - dois membros indicados pelo órgão representativo dos profissionais do ramo imobiliário.

Embora tenha pretendido assegurar que a estimativa dos valores dos bens - imprescindíveis para aquisições e alienações de imóveis, e muito úteis para as concessões e demais formas de utilização do patrimônio público por terceiros, por exemplo - fosse pautada em uma pluralidade de visões (de fora e de dentro da Administração Pública), a disposição se mostra incompatível, em algum grau, com a doutrina e jurisprudência recentes que abordam a matéria.

O ponto fundamental das avaliações de imóveis, sobre o qual a lei silencia, diz respeito à necessidade de observância da ABNT-NBR n. 14653/2, a qual disciplina a metodologia da avaliação de bens imóveis urbanos. Esse é o entendimento do Tribunal de Contas do Estado do Paraná:

Consoante informado pela unidade, 'A norma brasileira de avaliações de bens para imóveis urbanos - ABNT NBR 14.653-2, elaborada pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil, recomenda a adoção, sempre que possível, do método comparativo de dados de mercado (Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais – 7.7.2)'

Acrescentou que 'ao tratar da apresentação do laudo de avaliação a normativa estabelece que, necessariamente, deve conter, dentre outros requisitos, o diagnóstico de mercado (10.1 e 10.2), a ser relatado conforme o item 7.7.2 da Parte Geral (cf. nota rodapé 2)'.

Considerando que o laudo emitido pela Comissão de Avaliação Municipal não observou as diretrizes descritas, mas apenas o valor fixado para fins de cobrança do ITBI, concluiu que ocorreu discrepância entre os valores da alienação realizada pelo Município e os de revenda do imóvel. [5]

E também da doutrina especializada:

> A metodologia avaliatória será escolhida tendo por base as exigências legais ou regulamentares (em especial aquelas veiculadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT) (...)[6]

Conforme se vê, a questão da metodologia da avaliação – cujo impacto no resultado desta é evidente – é de extrema importância ao Tribunal de Contas do Paraná e para a doutrina.

Essa importância pode ter levado o Gestor a tomar decisão segundo a qual a composição da comissão de avaliação teria menos relevância do que a metodologia utilizada na avaliação. Esse seria um dos motivos para que apenas servidores públicos, engenheiros e arquitetos, avaliassem o imóvel.

Além disso, a nomeação exclusiva de arquitetos e de engenheiros para essa atribuição pode ter se dado em razão do que dispõe a Resolução n. 345 de 27 de julho de 1990[7] (posterior, portanto, a Lei Complementar Municipal n. 1/1990, que é de 29 de junho), de que a atividade de avaliação de imóveis constitui atribuição exclusiva dos engenheiros e arquitetos:

> **Art. 1º** - Para os efeitos desta Resolução, define-se:
> a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minunciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
> b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
> ***c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.***
> d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
> e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.
>
> ***Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos***, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, ***as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis,*** suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

[5] ACÓRDÃO N.º 2486/16 - Tribunal Pleno.
[6] Alienação de bem público. Raul de Mello Franco Júnior. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2011. Pag. 82.
[7] A competência do Confea decorre da previsão contida no art. 27, letra 'f' da Lei Federal n. 5194 de 1966. Acesso à Resolução n. 345/1990 em <http://normativos.confea.org.br/downloads/0345-90.pdf>

> ***Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.***
> (grifamos)

Esse entendimento é reforçado pela Doutrina:

> (...) Sendo imóvel o objeto da alienação, os avaliadores técnicos responsáveis devem ser profissionais devidamente habilitados e registrados pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA). Poderão integrar comissão de avaliação especialmente nomeada para esse fim, nada impedindo que entre seus membros figurem servidores do quadro de pessoal do próprio órgão ou da Administração Direta. (...)[8]

A lei municipal, ressalta-se, não se interpreta isoladamente da totalidade do ordenamento jurídico, de modo que as deliberações do órgão de classe devem ser levadas em conta no dia a dia da prática administrativa.

Adiante na análise, cabe observar que também há disposição específica, contida na Lei 'R' 38 de 2014, segundo a qual o órgão próprio do Município com competência para avaliar seus imóveis emitirá laudo:

> **Art. 6º** – O Poder Executivo concederá subsídios de desconto no valor da alienação de imóveis, entre 20% (vinte por cento) e 50% (cinquenta por cento), visando à implantação de novos empreendimentos ou à expansão dos existentes, desde que os projetos atendam aos requisitos da Planilha Técnica prevista pelo § 1º do artigo 8º desta Lei.
>
> **§ 1º** – Em se tratando de loteamentos com destino empresarial empreendidos pelo Município, o valor da alienação, sobre o qual incidirá o subsídio, será representado pelo custo da aquisição da gleba loteada, acrescida do custo da infraestrutura incorporada para a consecução do empreendimento.
>
> ***§ 2º – Nos demais casos, a aquisição e a alienação de bens imóveis, originários do patrimônio público, por compra e venda ou permuta, o valor da alienação, sobre o qual incidirá o subsídio, terá como referência os estabelecidos na Planta Genérica de Valores e dependerá sempre de prévia avaliação, mediante a emissão do respectivo laudo pelo órgão próprio do Município com competência para proceder à avaliação dos seus imóveis.***
> (grifamos)

É relevante observar que existe debate sobre a legitimidade de profissionais que não sejam engenheiros e arquitetos realizarem avaliações de imóveis. O Tribunal de Contas da União reconhece essa celeuma:

> 6.3. O segundo ponto da audiência refere-se à ausência de avaliação prévia do preço dos imóveis alienados. [...]. **Não há, tampouco, uma posição única quanto à necessidade de que tais laudos sejam elaborados por profissionais registrados no Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Confea), embora essa mesma entidade defenda que a atividade é de competência exclusiva dos profissionais que lhe são vinculados, conforme dispõem a Lei nº 5.194, de 1966, e as Resoluções Confea nºs 218/1973 e 345/1990. Os corretores de imóveis, por sua vez, também reclamam essa competência, tendo sido instituído, pelo conselho federal dessa classe profissional, um cadastro nacional de avaliadores imobiliários, por meio da Resolução Cofeci nº 1.066/2007**. De destacar, por fim, que os laudos de avaliação de preço encaminhados pelo Coren/RS foram elaborados por profissionais dessas duas áreas. Desta forma, diante desse impreciso cenário, resta aco-

[8] Alienação de bem público. Raul de Mello Franco Júnior. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2011. Pag. 80.

lher as justificativas de preço apresentadas, e emitir uma recomendação à entidade para que, em futuras aquisições e alienações de imóveis, assegure-se da confiabilidade dos laudos de avaliação de preços emitidos, verificando a utilização, pelo profissional encarregado, da metodologia aprovada pela ABNT para a avaliação de bens (NBR 14653).
(...)
Acórdão
9.3. dar ciência ao Conselho Regional de Enfermagem do Rio Grande do Sul (Coren/RS) que restaram comprovadas as seguintes falhas nos presentes autos:
9.3.3. **os laudos de avaliação prévia utilizados para amparar as aquisições dos imóveis destinados ao Centro Histórico e Cultural e à Subseção de Santa Maria, bem como aqueles utilizados para amparar as alienações dos imóveis situados nos municípios de Santa Maria e de Cruz Alta/RS não foram realizados em conformidade com as normas vigentes aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no caso a NBR 14653**; (TCU, Acórdão n° 6.259/2011, 2ª Câmara, Rel. Min. André de Carvalho.)
(Grifamos)

Cabe observar, contudo, que o Ministério Público Estadual, na recomendação administrativa supracitada, entendeu que a Lei Complementar Municipal n. 1/1990 possui superioridade sobre a Lei Municipal 'R' 38 de 2014, de modo que seria necessário que o laudo técnico fosse elaborado por comissão por três membros da Administração Pública e dois membros indicados por órgão representativo dos profissionais do ramo imobiliário (tópico B da recomendação) na forma do art. 29.

Em todo caso, é relevante observar que o desenrolar do procedimento de alienação de bem imóvel público perpassa, após a avaliação, por outras duas instâncias de controle: o crivo da Câmara Municipal, que determinará, dentre outros aspectos, a adequação do preço ao interesse público, e após, o filtro de adequação na forma da publicidade conferida ao ato de alienação, passível de impugnação por qualquer cidadão (ou qualquer licitante, no bojo do processo licitatório).

Feitas essas considerações, recomenda-se que as avaliações obedeçam a forma prevista na Lei Complementar Federal n. 1/1990, em seu artigo 29, isto é, com participação de engenheiros e arquitetos (servidores públicos) e de membros indicados pelo órgão representativo dos profissionais do ramo imobiliário. ***Caso se decida proceder de forma distinta do sugerido, é importante que sejam trazidas – também para apreciação jurídica – as razões para tanto, inclusive mediante consulta à Secretaria Municipal responsável pelas avaliações.***

Sem prejuízo da medida acima, caso a prática e as limitações administrativas apontem pela necessidade de alteração no regramento, com vistas a atender plenamente à resolução do CONFEA e à doutrina, caberá propor alteração do art. 29 da Lei Complementar Municipal n. 01/1990, a fim de que ou apenas servidores públicos, engenheiros e/ou arquitetos, realizem as avaliações ou que a participação de técnicos de fora da Administração Pública se dê mediante a consulta e indicação dos órgãos representativos dos arquitetos e dos engenheiros.

3) Conclusão

Ante o exposto, conclui-se pelo seguinte:

i) Para ser legítima, a alienação de imóveis públicos realizada juntamente com a concessão de incentivos, em ano eleitoral, deve representar continuidade de programa em execução, na forma dos tópicos 2.1 e 2.2, acima;

a. Aspectos específicos dos incentivos (prazos de pagamento; preço de partida; descontos, etc.) e sua compatibilidade com as demais disposições

MUNICÍPIO DE TOLEDO
ESTADO DO PARANÁ
Rua Raimundo Leonardi, nº. 1586 – Centro – CEP 85.900-110

legais do Município de Toledo representam questões que transbordam o escopo do solicitado neste parecer, salvo melhor juízo, merecendo estudo a parte;

ii) Tendo em vista a controvérsia existente sobre a qualificação técnica e competência dos responsáveis pela avaliação de imóveis, isto é, se é válida apenas avaliação realizada por engenheiros e por arquitetos ou se também é válida aquela realizada por corretores de imóveis, e em razão dessa controvérsia impactar a interpretação dos dispositivos legais locais – dentro dos quais pode erigir discussão, inclusive, sobre a hierarquia das normas existentes entre lei complementar e lei ordinária – opina-se para que as avaliações sejam realizadas por comissão formada de acordo com o art. 29 da Lei Complementar Municipal n. 01/1990, providenciando-se, caso necessário, alteração legislativa que uniformize os entendimentos, nos termos do tópico 2.3, *supra*.

Toledo, 19 de maio de 2020.

MÁRIO LEMANSKI FILHO
OAB/PR 69.534
Assessoria Jurídica

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

LEI COMPLEMENTAR Nº 1, de 29 de junho de 1990 **(TEXTO COMPILADO)**

Estabelece critérios sobre a composição, defesa, utilização e alienação dos bens públicos municipais.

(Vide texto consolidado da Lei)

O POVO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e o Prefeito Municipal, em seu nome, sanciona a seguinte Lei.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Formam o patrimônio público do Município de Toledo todas as coisas materiais e imateriais que lhe pertençam, a qualquer título, especialmente:

I - os seus bens móveis e imóveis;

II - os seus direitos, inclusive aqueles decorrentes da participação do capital de autarquias, sociedades de economia mista e empresas públicas, e ações;

III - os rendimentos das atividades e serviços de sua competência.

Parágrafo único - O patrimônio a que se refere o **caput** deste artigo, submete-se ao regime de direito público instituído por esta Lei Complementar em favor do interesse do povo toledano.

Art. 2º - Os bens públicos municipais integram uma das seguintes categorias:

I - bem de uso comum do povo;

II - bem de uso especial;

III - bem de uso dominical.

§ 1º - Cabe ao Poder Executivo a administração dos bens municipais, respeitada a competência da Câmara quanto àqueles por ela utilizados administrativamente.

§ 2º - Os bens imóveis pertencentes ao Município serão registrados em cartório imobiliário numa das categorias a que se referem os incisos do **caput** deste artigo.

§ 3º - Os bens que vierem a ingressar no patrimônio público municipal, integrar-se-ão numa das espécies definidas nos incisos do **caput** deste artigo.

Art. 3º - Os bens do patrimônio municipal devem ser cadastrados, preservados e tecnicamente identificados.

Parágrafo único - O cadastramento e a identificação técnica dos imóveis do Município devem ser anualmente atualizados, garantindo-se o acesso às informações neles contidas.

Art. 4º - Os bens municipais destinar-se-ão prioritariamente ao uso público.

§ 1º - O Município disporá seus bens dominiais como recursos fundamentais para:

I - realização de políticas urbanas, especialmente em habitação popular e saneamento básico, incluindo a oferta de lotes urbanizados;

II - assentamento de população carente em imóveis pertencentes ao Município, para fins de reforma urbana;

III - reserva de áreas urbanas para implantação de projetos de cunho social;

IV - garantia de área verde mínima de vinte metros quadrados por habitante;

V - criação, manutenção e descentralização de espaços públicos equipados para a formação e difusão das expressões culturais;

VI - criação, manutenção e descentralização de instalações e equipamentos desportivos;

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

VII - fomento das atividades econômicas, com prioridade para os pequenos empreendimentos, incluída a atividade artesanal, visando à implantação de uma política de geração de empregos.

§ 2º - A aquisição, a utilização e a alienação de bens públicos municipais exercitar-se-ão em atendimento a interesse público relevante.

Art. 5º - Os bens públicos municipais são imprescritíveis, impenhoráveis e inalienáveis, salvo o que esta Lei Complementar estabelece para os bens do patrimônio disponível, nos termos do § 1º do artigo anterior.

Parágrafo único - A posse dos bens públicos municipais caberá conjunta e indistintamente à coletividade que exerce seu direito de uso comum, obedecidas as limitações legais.

Art. 6º - Os bens públicos tornam-se indisponíveis por afetação.

§ 1º - Não poderão ter alterados sua destinação e seus objetivos originariamente estabelecidos, salvo quando mantido o interesse público na sua utilização: (redação dada pela Lei Complementar nº 4, de 5 de março de 1997)

I - os bens públicos municipais de uso comum do povo;

II - as áreas doadas por terceiros ao patrimônio municipal com finalidade específica;

III - as áreas verdes, parques, jardins e unidades de conservação ambiental, pertencentes ao patrimônio municipal;

IV - as áreas definidas em projeto de loteamento, nos termos da legislação pertinente, destinadas a:

a) uso institucional;

b) espaços verdes;

c) praças.

V - área destinada para atividades desportivas nos projetos urbanísticos e habitacionais.

§ 2º - A afetação dos bens públicos municipais dar-se-á:

I - pelo cumprimento ao disposto no parágrafo anterior;

II - pela finalidade definida em processo de sua aquisição.

§ 3º - A afetação dos bens públicos municipais far-se-á por lei.

§ 4º - Não se aplica o disposto no § 1º deste artigo, quando: (redação dada pela Lei Complementar nº 6, de 6 de maio de 1999)

I – os imóveis se localizam até a distância de dois mil metros dos equipamentos públicos definidos no artigo 7º da Lei nº 1.777/95;

II – o imóvel ocioso não seja adequado aos fins a que se destinou originariamente.

§ 5º - O projeto de lei de desafetação ou de alienação dos imóveis enquadrados nas situações previstas no parágrafo anterior será acompanhado de parecer do órgão competente da Prefeitura Municipal, em que fique demonstrada a viabilidade de mudança de suas finalidades originárias, e definirá expressamente a destinação dos recursos a serem obtidos, em caso de alienação. (redação dada pela Lei Complementar nº 6, de 6 de maio de 1999)

Art. 7º - A desafetação dos bens públicos municipais dependerá de lei. (redação dada pela Lei Complementar nº 4, de 5 de março de 1997)

Art. 8º - Constituem patrimônio cultural do Município:

I - as formas de expressão cultural de seu povo;

II - as criações científicas, artísticas e tecnológicas;

III - as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;

IV - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico e científico.

§ 1º - Compete ao Poder Público, com a colaboração da comunidade:
I - proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural, os monumentos, as paisagens naturais notáveis e os sítios arqueológicos;
II - impedir a evasão, a destruição e a descaracterização de obras de arte e de outros bens de valor histórico, arqueológico ou cultural;
III - proteger o patrimônio ambiental.

§ 2º - Caberá à administração pública a gerência da documentação governamental.

§ 3º - A lei estabelecerá incentivos para a produção e o conhecimento de bens e valores culturais.

CAPÍTULO II
DA AQUISIÇÃO DE BENS

Art. 9º - A administração pública poderá adquirir bens de toda a espécie, que se incorporam ao patrimônio municipal.

§ 1º - As aquisições são procedidas contratualmente, sob forma de:
I - compra;
II - permuta;
III - doação;
IV - dação em pagamento;
V - desapropriação;
VI - adjudicação em execução de sentença;
VII - destinação de áreas públicas nos loteamentos, por força da legislação pertinente;
VIII - usucapião.

§ 2º - A aquisição de bem dependerá da existência de interesse público devidamente justificado, devendo cumprir os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, economicidade e publicidade.

§ 3º - A aquisição de bens far-se-á em processo regular, especificando-se o que se vai adquirir, a destinação e as dotações próprias para a despesa.

Art. 10 - A aquisição de bem imóvel, a título oneroso, depende de autorização legislativa, de avaliação prévia e de concorrência pública, dispensada esta se as necessidades de instalação ou de localização condicionarem a escolha do bem.

§ 1º - O projeto de autorização legislativa para aquisição de bem imóvel, com dispensa de concorrência, nos termos previstos no **caput** deste artigo, **in fine**, deverá estar acompanhado de arrazoado que comprove e justifique tal necessidade, sob pena de arquivamento pelo Legislativo.

§ 2º - A lei autorizadora para aquisição de bem imóvel será específica, devendo conter a descrição do bem e a indicação dos dados relativos ao título de propriedade.

Art. 11 - Compete ao Prefeito decretar, nos termos legais, desapropriação por necessidade ou interesse público ou por interesse social.

Art. 12 - O processo de aquisição de bens móveis obedecerá, no que couber, ao disposto neste Capítulo.

§ 1º - A aquisição de bens móveis dispensa autorização legislativa específica, devendo estar prevista na lei orçamentária.

§ 2º - A aquisição de bens móveis depende de licitação na modalidade adequada ao valor do contrato, salvo inexigibilidade ou dispensa legais.

CAPÍTULO III
DO USO ESPECIAL DE BEM PATRIMONIAL

Art. 13 - Os bens pertencentes ao patrimônio municipal, ressalvadas as limitações estabelecidas nesta Lei Complementar, podem ser utilizados por terceiros, desde que não se afronte o interesse público, mediante:

I - concessão de direito real de uso;
II - concessão administrativa de uso;
III - cessão de uso;
IV - permissão de uso;
V - autorização de uso.

§ 1º - A utilização dos bens municipais por terceiros deverá ser remunerada, consoante valor de mercado, salvo interesse público devidamente justificado.

§ 2º - São vedados a locação, o comodato e o aforamento de bem público municipal.

Art. 14 - A concessão, a cessão e a permissão de uso de bem imóvel municipal vincular-se-ão à atividade definida em contrato ou termo respectivo, constituindo o desvio de finalidade como causa suficiente de sua rescisão, independentemente de qualquer outra.

Parágrafo único - Deverão constar do contrato ou termo de concessão, cessão ou permissão de uso de bem imóvel as seguintes cláusulas essenciais:

I - a construção ou benfeitoria realizada no imóvel incorpora-se a este, tornando-se propriedade pública, sem direito de retenção ou indenização;

II - incumbe ao concessionário, cessionário ou permissionário, a par da satisfação da remuneração ou dos encargos específicos, manter o imóvel em condições adequadas à sua destinação, assim devendo restituí-lo.

Art. 15 - A concessão de direito real de uso, contrato de transferência remunerada ou gratuita de imóvel público a particular, como direito real resolúvel, poderá ser efetivada para a consecução dos seguintes objetivos específicos:

I - urbanização;
II - industrialização;
III - edificação, cultivo ou outra forma de exploração de interesse social.

§ 1º - A concessão de direito real de uso depende de autorização legislativa e concorrência, dispensada esta quando o beneficiário for concessionário de serviço público ou quando houver relevante interesse público.

§ 2º - A concessão de direito real de uso pode ser outorgada por escritura pública ou por termo administrativo, ficando sujeito à inscrição no livro próprio do registro imobiliário.

§ 3º - Serão estabelecidas, no contrato, as condições da outorga e os direitos e obrigações das partes.

Art. 16 – A concessão administrativa de uso de bem público municipal, para exploração segundo destinação específica, dependerá de autorização legislativa e de processo licitatório. (redação dada pela Lei Complementar nº 19, de 15 de junho de 2016)

§ 1º - A concessão de uso far-se-á por contrato administrativo, em que constarão as condições de outorga e os direitos e obrigações das partes.

§ 2º - O contrato de concessão administrativa é:

I - transferível, mediante prévio consentimento da administração pública, quando decorrente de concessão cuja licitação tenha sido dispensada nos termos do **caput** deste artigo **in fine**;

II - intransferível nos demais casos.

§ 3º - Admitem-se no contrato de concessão de uso:

I - alteração de cláusulas regulamentares;
II - rescisão antecipada.

§ 4º - A concessão administrativa poderá ser gratuita ou remunerada e por tempo certo ou indeterminado, de acordo com as exigências do interesse público.

Art. 17 - O Município poderá outorgar cessão de uso de seus bens a outros entes públicos, inclusive os da administração indireta, conforme o interesse público o exigir.

§ 1º - A cessão de uso de bem público municipal a órgãos da administração indireta, autárquica ou fundacional do Município não depende de autorização legislativa, devendo ser feita apenas anotação cadastral.

§ 2° – Os bens públicos poderão ter seu uso cedido a instituição federal, estadual ou a outro Município, justificado o interesse público ou social, mediante: (redação dada pela Lei Complementar nº 21, de 20 de junho de 2017)
I – Decreto, pelo Poder Executivo;
II – Ato da Mesa, pelo Poder Legislativo.

§ 3º - A administração pública municipal pode retomar, a qualquer momento, o bem cedido.

Art. 18 - A permissão de uso de bem público municipal será efetivada, a título precário, por Decreto, atendido o interesse da coletividade.

§ 1º - A permissão poderá ser gratuita ou remunerada e por tempo certo ou indeterminado.

§ 2º - O tempo de permissão é modificável e revogável, unilateralmente, pela administração pública, devendo nela constar as condições da outorga e as obrigações e direitos dos partícipes.

§ 3º - A permissão obriga o beneficiário a utilizar-se do bem permitido.

§ 4º - A permissão de uso de imóvel municipal para exploração lucrativa de serviços de utilidade pública, em área de dependência predeterminada e sob condições prefixadas, dependerá de licitação.

Art. 19 - A autorização de uso de bem público municipal, para atividades ou utilização específicas e transitórias, far-se-á por Decreto, pelo prazo máximo de noventa dias.

Parágrafo único - A autorização é revogável sumariamente, sem ônus para a administração pública.

Art. 20 – O Legislativo e Executivo municipais podem autorizar, em sua respectiva área administrativa, mediante termo específico, a utilização gratuita e por período certo de instalações, espaços públicos, equipamentos, veículos e demais bens a entidades sociais, culturais, educacionais, esportivas, sindicais, políticas e religiosas ou congêneres, para a realização de suas atividades ou para o atendimento do interesse social. (redação dada pela Lei Complementar nº 21, de 20 de junho de 2017)

Parágrafo único – A cessão de que trata o **caput** deste artigo será efetuada mediante termo específico fixado por Ato do Poder Legislativo ou Decreto do Poder Executivo. (dispositivo acrescido pela Lei Complementar nº 21, de 20 de junho de 2017)

CAPÍTULO IV
DA ALIENAÇÃO DOS BENS PÚBLICOS

Art. 21 - A alienação de bens públicos municipais é a transferência de propriedade, remunerada ou gratuita, a terceiros, mediante:
I - venda;

II - doação;
III - permuta;
IV - investidura.

Parágrafo único - São alienáveis os bens públicos dominiais.

Art. 22 - A alienação de bens municipais, sempre subordinada à existência de interesse público, nos termos desta Lei Complementar, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa e concorrência, sendo esta inexigível nos seguintes casos:

a) doação, devendo constar obrigatoriamente do contrato os encargos do donatário, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de retrocessão;

b) permuta;

c) investidura.

II - quando móveis, dependerá de licitação, sendo esta dispensada nos seguintes casos:

a) doação, permitida exclusivamente para fins de interesse social, devidamente justificado;

b) permuta;

c) venda de ações na Bolsa.

§ 1º - O projeto de lei de autorização para alienação de imóvel público deverá ser específico e estar acompanhado de arrazoado onde o interesse público resulte devidamente justificado e do necessário laudo de avaliação, sob pena de arquivamento.

§ 2º - A inobservância do disposto neste artigo tornará nulo o ato de transferência do domínio, sem prejuízo da responsabilidade da autoridade que a determinar.

Art. 23 - A alienação aos proprietários de imóveis lindeiros, por preço nunca inferior ao da avaliação, de área remanescente ou resultante de obra pública, área esta inaproveitável isoladamente, far-se-á por investidura, mediante autorização legislativa.

Art. 24 - O Município revogará as doações que tiverem destinação diversa da ajustada no respectivo contrato ou as que não cumprirem, no prazo improrrogável de quatro anos, os encargos estabelecidos.

§ 1º - As entidades beneficiárias de doação pelo Município ficam impedidas de alienar o bem imóvel que dela tenha sido objeto.

§ 2º - No caso de o bem doado não mais servir as finalidades que motivaram o ato de alienação, reverterá ao domínio do Município, sem qualquer indenização, inclusive por benfeitorias nele efetivadas[1].

§ 3º - Não se configura desvio de finalidade de que trata o parágrafo anterior, a mudança de ramo de atividade econômica originária, mediante prévia autorização legislativa, cumpridos os demais encargos atribuídos à donatária.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 25 - O Poder Público municipal, para assegurar a prevalência dos direitos urbanos, utilizará, na forma da lei, os seguintes instrumentos:

I - desapropriação, nos termos do disposto na Lei Orgânica do Município e no artigo 11 desta Lei Complementar;

II - tombamento de imóveis;

III - regime especial de proteção urbanística e de preservação ambiental;

IV - direito de preferência na aquisição de imóveis urbanos.

---

[1] Ver Lei Complementar nº 5/97, que dispõe sobre a liberação de ônus decorrentes de doações de imóveis para fins industriais, e Lei Complementar nº 8/2001, que reduziu o prazo para cinco anos.

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

Art. 26 - Na aquisição de bens, o Poder Público municipal dará tratamento preferencial, nos termos da lei, à empresa brasileira de capital nacional.

Art. 27 - O Município, preferencialmente à venda ou doação de seus bens imóveis, concederá direito real de uso, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 28 - O Município poderá utilizar seus equipamentos e veículos para prestação de serviços a terceiros, desde que se cumpram as seguintes exigências:

I - as obras e os serviços públicos não sofram prejuízos;

II - recolhimento prévio pelo interessado do preço público arbitrado, nos termos do parágrafo único do artigo 67 da Lei Orgânica do Município.

Art. 29 - As avaliações previstas nesta Lei Complementar serão apresentadas em forma de laudo técnico emitido por uma comissão composta de:

I - três representantes do órgão competente da administração municipal;

II - dois membros indicados pelo órgão representativo dos profissionais do ramo imobiliário.

Art. 30 - As leis autorizadoras de concessão real de uso ou de doação de imóvel municipal, para exploração de atividade econômica, deverão estabelecer, respectivamente, para o concessionário ou donatário, entre outros, os seguintes encargos:

I - fixação de:

a) área mínima a ser edificada;

b) número mínimo de empregos a serem garantidos.

II - definição de medidas de preservação e defesa do meio ambiente, se a atividade assim o exigir;

III - estímulo ao acesso do trabalhador adolescente à escola.

Parágrafo único - O Município, na outorga de concessão real de uso e na doação de imóvel municipal, dará prioridade a empresas que se comprometam a assegurar moradia a, pelo menos, quarenta por cento de seus empregados.

Art. 31 - Observar-se-ão, para os processos de licitação exigidos por esta Lei Complementar, sob pena de nulidade, os princípios de isonomia, publicidade, probidade administrativa, vinculação ao instrumento convocatório e julgamento objetivo.

Parágrafo único - O órgão licitante deverá, nos processos licitatórios, estabelecer:

I - preço máximo da aquisição a ser contratada;

II - preço mínimo das alienações.

Art. 32 - Prestará contas qualquer pessoa física ou entidade pública que utilize, guarde, gerencie ou administre bens públicos.

Art. 33 - Órgão competente do Município fica obrigado, independentemente de despacho de qualquer autoridade, a proceder à abertura de inquérito administrativo quando receber denúncia sobre extravio ou dano a bens municipais.

Art. 34 - É vedado ao Poder Público municipal edificar, descaracterizar ou abrir vias públicas em praças, parques, reservas ecológicas e espaços tombados pelo Município, ressalvadas as construções estritamente necessárias à preservação e à melhor utilização das áreas mencionadas.

Art. 35 - É vedado ao Município dar nome de pessoa viva a próprios e logradouros públicos municipais, bem como alterar-lhes a denominação sem consulta prévia à população interessada, na forma da lei.

Parágrafo único - É vedada a inscrição de nomes de autoridades ou administradores em placas indicadoras de obras ou em veículos de propriedade do Município.

Art. 36 - É vedado ao Município, no cumprimento do disposto nesta Lei Complementar, contratar com pessoa jurídica em débito com o sistema da seguridade social.

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

Art. 37 - O Poder Público municipal publicará, no último dia útil de cada exercício, relação completa dos bens imóveis pertencentes ao Município, indicando sua categoria e localização.

Parágrafo único - Constará da relação a que se refere o **caput** deste artigo, a baixa verificada no patrimônio municipal, relativamente a bem imóvel, e o motivo que a originou.

Art. 38 - O Poder Executivo promoverá, no prazo máximo de noventa dias após a publicação desta Lei Complementar, levantamento sobre as concessões reais de uso e sobre as doações de bens imóveis efetivadas pelo Município, tomando as seguintes providências:

I - constatação do cumprimento pela concessionária ou donatária dos encargos a ela conferidos;

II - encaminhamento de medidas cabíveis, no caso de descumprimento dos encargos estabelecidos;

III - envio à Câmara de cópia do levantamento a que se refere este artigo.

Art. 39 - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, Estado do Paraná, em 29 de junho de 1990.

LUIZ ALBERTO DE ARAÚJO
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

JOSÉ AMPÉLIO BERNARTT
SECRETÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Publicada no JORNAL DO OESTE, nº 1349, de 12.07.90.