



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL DE IVOTI
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
FONE/FAX (51) 3563.1911

PARECER JURÍDICO Nº 036/2021

REQUERENTE: Comissão Permanente

ASSUNTO: Projeto de Lei Nº 007/2021, "AUTORIZA A PERMUTA DE IMÓVEL DO MUNICÍPIO POR IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE ADÉLIA MARIA FUHR BERLITZ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

PROPONENTE: Poder Executivo

Data da Distribuição: 01/03/2021

Data da Votação: 28/06/2021

1) RELATÓRIO

Trata-se de projeto de lei que **objetiva autorizar o Executivo a permutar** 1806,09m² de um todo maior de 34.116,38mm² de imóvel do Município de matrícula 3885, por 15.221,39m² de um imóvel de um todo maior de 34.162,75m² de imóvel de um particular, matrícula nº. 24518, a primeira do Registro de imóveis de Ivoti e a segunda do Registro de Imóveis de Estancia Velha.

O **Executivo justifica** no protocolo n. 2020/4641, no qual o Município Milton José Berlitz solicitou a permuta para retificar sua área. Segundo informações do protocolo, a área a ser recebida pelo Município é muito maior do que a recebida pelo particular e a aprovação da permuta viabilizaria ao particular retificar os limites de sua propriedade em linha reta.

Veio anexo ao projeto: o protocolo, cópia das propostas topográficas e cópias das matrículas. Não veio avaliação para verificar se as áreas tinham valores equivalentes e, em especial, como ficaria o valor das áreas após a perfectibilização da permuta. Também não constou no projeto qual o interesse público do Município em realizar essa permuta, assim como não consta o histórico da área, pois a mesma foi doada por particular para fins de regularização de condomínio, como sendo área verde e/ou institucional.

Durante a tramitação, foi solicitado ao Executivo a avaliação do imóvel com objetivo de cumprir a lei federal 8666/93.

Em **28 de junho de 2021**, o Executivo enviou a **AVALIAÇÃO**, feita por uma comissão Municipal de Móveis e Imóveis do Município, nomeada pela Portaria 383/2018, assinada pelos servidores Pedro Maurício Spaniol (que ocupa o cargo comissionado de assessor superior), Gilmar Kerckoff (ocupa o cargo efetivo de motorista) e a servidora Carolina Gemelli (ocupa o cargo efetivo de arquiteta). Observa-se que, em que pese conste na avaliação que a mesma foi feita através da análise de dados de caracterização das áreas bem como questões de acesso e localização, e considerando como base os valores por m² de outras áreas avaliadas no Município para fins de ITBI, **não consta** na avaliação qual a **metodologia ABNT** que foi utilizada para fins de avaliação.

Outras **constatações importantes a partir da avaliação** e que devem ser consideradas pelos Nobres Edis é que a área a ser recebida pelo município, em que pese seja maior que a doada, tem geografia irregular acentuada, fica mais distante



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL DE IVOTI
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
FONE/FAX (51) 3563.1911

da Rua São João (área urbana), tem mais vegetação protegida, poderá causar desvalorização a área do município e maior valorização da área do particular. Enquanto a área municipal é plana, próxima a Rua e com menos vegetação protegida. Outra anomalia que chama a atenção é que o valor do m² atribuído ao município é de R\$5,00 enquanto que o valor do m² atribuído ao particular é de R\$0,69, sendo que as áreas são lindeiras e não há qualquer justificativa descrita na avaliação para tal fato, a não ser forçar o encontro dos valores para fins justificar artificialmente a permuta. Por fim, mas não menos importante, consta expressamente na avaliação da comissão que **PREVIAMENTE A PERMUTA DEVERÁ OCORRER A RETIFICAÇÃO DAS MATRÍCULAS**, para posteriormente ser feito o desmembramento e fusão, não ocorrendo tudo ao mesmo tempo. A prévia retificação em si, poderá alterar toda a avaliação, pois será necessário que todos os lindeiros concordem com a proposta do particular, proprietário da área A, o que pode em tese nem ocorrer e a retificação deverá então seguir judicialmente.

É o relatório.

2) PARECER

Início esse parecer registrando que a matrícula encontra-se com sua maior área em zona rural com frente, ambas para Rua São João, núcleo urbano do Município. Ressalto que, embora não conste nenhuma afetação na matrícula do imóvel municipal, a mesma foi doada para o Município com objetivo de viabilizar a aprovação e regularização de um condomínio no Município, de propriedade do Tom Price. E, o mais importante, não consta expressamente a demonstração de qualquer interesse público na permuta.

Quanto a questão da permuta, os **artigos 144, §8º, e art. 150, inciso VI, alínea "a" da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988** estabelecem quais **bens** pertencem aos Municípios. Os bens públicos estão sujeitos ao regime jurídico de direito público.

O **art. 99 do Código Civil** apresenta os três **tipos de bens** públicos existentes no Brasil: bem público de uso comum, bem público de uso especial e bem público dominical. Os bens públicos de uso comum e de uso especial possuem destinação pública e por este motivo são chamados de bens públicos afetados. O **art. 99, III do Código Civil** define que são bens públicos dominicais os que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

A **Lei Orgânica Municipal** prevê no capítulo VI, as regras para administração dos bens públicos municipais. O **art. 114 da LOM** dispõe que a alienação dos bens públicos seguirá o disposto em legislação pertinente. O **art. 116** diz que compete ao prefeito Municipal a administração dos bens municipais. Ainda, o **inciso VIII do art. 16** disciplina que **competete à Câmara de Vereadores**, com a sanção do Prefeito, **legislar sobre as matérias** de competência do



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL DE IVOTI
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
FONE/FAX (51) 3563.1911

Município, especialmente no que se refere a **alienação** e concessão de **bens imóveis**;

A caracterização do tipo de bem, objeto do projeto, é condição essencial para analisar a possibilidade jurídica da proposta. Como regra geral, tem-se que os bens públicos não podem ser alienados. A regra da inalienabilidade dos bens públicos encontra-se esculpida no **art. 100 do Código Civil**, o qual traz de forma expressa que os bens públicos de uso comum do povo e de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação nos termos da lei. Todavia, o **art. 101** da mesma legislação, informa que os **bens dominicais**, por pertencerem ao patrimônio privado do Estado, **podem ser alienados desde que cumpridas as exigências legais**.

A **Permuta** constitui um dos instrumentos de direito privado no qual se constitui em alienação e aquisição simultâneas. A Permuta está prevista nos **arts. 533 e segs., do Código Civil**, contratualmente materializada em que um dos contratantes transfere a outrem bem de seu patrimônio, recebendo outro bem equivalente na troca, ou seja, é a troca de bem entre os permutantes. Em situações especiais pode a Administração firmar esta espécie de contrato, em que os bens públicos dados em permuta tornam-se privados, e os recebidos pela Administração deixam de ser privados e passam a ser públicos.

A permuta de bem público, como as demais alienações, **exige autorização legal e avaliação prévia** das coisas a serem trocadas, mas não exige licitação, pela impossibilidade mesma de sua realização, uma vez que a determinação dos objetos da troca não admite substituição ou competição licitatória, nos termos a alínea "c", inciso I do **art. 17, da Lei 8666/93**. **A avaliação deverá ser feita por perito habilitado ou órgão competente da entidade estatal, responsável por seu patrimônio.**

Em que pese à avaliação tenha sido feita pro uma comissão de avaliação de moveis e imóveis do Município, designadas pela Portaria 383/2018, a mesma não possui habilitação técnica para o ato, eis que formada por um motorista, um cargo comissionado assessor superior, e uma arquiteta, a qual não tem prática com avaliações técnicas do tipo, nos termos da ABNT. A mesma não considerou a vegetação das áreas nem os preços que terão os imóveis pós permuta.

Quanto a demonstração inequívoca do interesse público na permuta, os tamanhos das áreas não geram presunção da conveniência do negócio. Não há informações suficientes para caracterizar o interesse público. Assim como não há comprovação o município não sofrerá prejuízos econômicos financeiros com a permuta.

Quanto a viabilidade jurídica da proposta, impositiva a conclusão de que a permuta proposta encontram-se condicionadas às formalidades prescritas em lei e, uma vez ausente qualquer dos requisitos legais, quais sejam, a área a ser permutada encontra-se em matrícula que necessita previamente ser retificada, a avaliação é hábil a preencher os objetivos, a certeza de que o Município não terá



PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL DE IVOTI
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
FONE/FAX (51) 3563.1911

prejuízo econômico/financeiro com a permuta; pois não foi feita por profissional qualificado com metodologia descrita na ABNT, a qual considera geografia, vegetação, impacto no preço das áreas pós perfectibilizarão da permuta, com ART de responsabilidade técnica pela avaliação, **não há nenhuma linha na justificativa o interesse público na permuta**, restando flagrante, pela análise dos documentos apresentado, o beneficiamento apenas do particular em questão, o projeto **não atende a legalidade**.

3) CONCLUSÃO

Ante o exposto, em atendimento à solicitação de **PARECER**, esta Assessora Jurídica **OPINA** pela **ilegalidade** da proposição pelos argumentos expostos, **recomenda** antes da votação que seja feita nova avaliação com metodologia prevista na ABNT, com profissional habilitado, que cumpra com sua finalidade e que seja diligenciado junto ao Executivo que formalmente informe qual o interesse público da proposta. Não sendo aceita a recomendação, alternativamente, **sugere-se** que seja feita uma emenda, para que a retificação das matrículas anteceda a permuta.

É o parecer.

Ivoti, 28 de junho de 2021.

Ninon Rose Frota
Assessora Jurídica
OAB/RS 59.122