

# Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

## PARECER DA COMISSÃO ESPECIAL

Parecer n.º 01, de 21 de dezembro de 2020.

Projeto de Lei n.º 078, de 28 de outubro de 2020.

De autoria do Chefe do executivo Municipal de Ubá, o Projeto de Lei em epígrafe autoriza o Poder Executivo a adquirir imóvel, não edificado, mediante permuta.

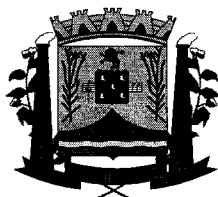
Em sua mensagem anexa ao Projeto, o Chefe do Executivo aduz que *“O Município de Ubá, como titular do serviço de distribuição de água, ora concedido à COPASA MG, precisou viabilizar algumas áreas para construção de poços artesianos, para o enfrentamento do problema de falta d'água na cidade, agravado nos últimos anos.”*

Prossegue, ainda, o Chefe do Executivo asseverando que *“Uma dessas áreas está localizada na Rua Jurandir Peron, nas proximidades do Loteamento Mangabeiras. A área, de 300,00m<sup>2</sup>, foi cedida para a construção imediata do poço artesiano, com o compromisso de ser oportunamente adquirida.*

*Pois bem. Essa aquisição agora é possível, por intermédio de permuta por outro imóvel de propriedade da Prefeitura, atualmente sem serventia para o serviço público.”*

Assevera, ainda, o Chefe do Executivo esclarecendo que *“O imóvel público é uma área de pequenas dimensões, medindo 7,58 metros de frente para a Avenida José de Rezende Brando, 3,77m de fundos na divisa com o lote 65 da Quadra F, 24,00m na lateral direita na divisa com o lote 58 da Quadra F e 24,12m na lateral esquerda na divisa com faixa de servidão pública, totalizando de 136,10m<sup>2</sup>. Esta caracterizada na planta de situação anexa e avaliada em R\$ 65.328,00 (sessenta e cinco mil trezentos e vinte e oito reais).*

*A área do poço artesiano, que o Município receberá em troca é de 300,00m<sup>2</sup>, situada na Rua Jurandir Peron, Bairro Peixoto Filho, nas adjacências do*



# Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

*Loteamento Mangabeiras, também demonstrada em planta de situação anexa. Está avaliada em R\$ 85.500,00 (oitenta e cinco mil e quinhentos reais).*

(...).

*Registra-se que embora distintos os valores de avaliação dos dois imóveis, a permuta é sem torna, ou seja, o Município não pagará aos outros permutantes a diferença apurada.”*

*Acrescenta, ainda, o Chefe do Executivo que “Importante acentuar que o art.18-b da Lei Complementar Municipal nº 123, de 2010, com a redação dada pela Lei Complementar Municipal nº 159, de 2013, estabelece que o Município de Ubá é autorizado a outorgar aos concessionários de serviços públicos, por instrumento próprio, concessão de uso das áreas públicas nos loteamentos necessárias a implantação de equipamentos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e telecomunicações. Por isso, e para assegurar o acesso de moradores daquelas adjacências ao serviço essencial de fornecimento de água, está o Poder Público Municipal assumindo tal encargo, praxe em concessões de serviços públicos dessa natureza.”*

Na sequência do processo legislativo, vem a proposição à análise desta Comissão Especial, consoante art.53, § 1º, do Regimento Interno, a fim de ser apreciada nos seus aspectos constitucional, legal, jurídico, redacional, financeiro, tributário.

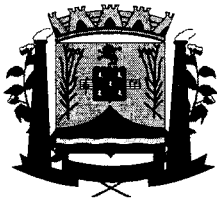
Versa a matéria sobre permuta de bem imóvel público e, para tanto, com previsão constitucional nos artigos 18, 29 e 30, I, da CF/88, senão vejamos:

**“Art. 18 A organização político-administrativa da República Federativa do Brasil compreende a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, todos autônomos, nos termos desta Constituição.”**

**“Art. 30. Compete aos Municípios:**

**I - legislar sobre assuntos de interesse local;**

**(...).”**



# Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

***“Art. 29. O Município reger-se-á por lei orgânica, votada em dois turnos, com o interstício mínimo de dez dias, e aprovada por dois terços dos membros da Câmara Municipal, que a promulgará, atendidos os princípios estabelecidos nesta Constituição, na Constituição do respectivo Estado e os seguintes preceitos:***

***(...).”***

Portanto, a Constituição da República Federativa do Brasil atribuiu autonomia aos demais entes federados para se organizarem nos seus aspectos político, administrativo, e financeiro por meio de suas próprias Constituições quando se tratar de estados membros, e através da Lei Orgânica quando se tratar de municípios.

Assim sendo, ainda quanto a iniciativa para legislar sobre a matéria, a Lei Orgânica Municipal, através da dicção dos arts. 95, 168 e 169, estabelece que é de competência privativa do prefeito Municipal dispor sobre a administração e cessão dos bens do município, consoante a seguir:

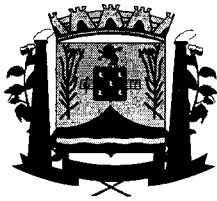
***“Art. 95 Compete privativamente ao Prefeito;***

***(...)***

***XXIX – providenciar sobre a administração dos bens do município e sua alienação, na forma da lei;***

***(...)***

***“Art. 168 Compete ao Prefeito Municipal a administração dos bens municipais, respeitada a competência da Câmara quanto àqueles empregados nos serviços desta.”***



# Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

***“Art. 169 A alienação de bens municipais se fará de conformidade com a legislação pertinente.”***

Além disso, tratando-se de alienação de imóveis, na forma de permuta, assim prevê a Lei geral de licitações, Lei n.º 8.666/93:

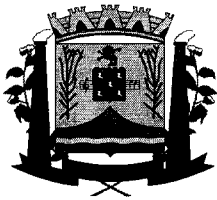
***“Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:***

***I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:***

***(...)***

***c) permuta, por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X do art. 24 desta Lei;”***

O art. 24. X, da Lei no 8.666/1993, citado no dispositivo acima, que trata das hipóteses de dispensa, estabelece que a licitação será dispensada **“para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.**



# Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Nesse sentido, em obediência ao requisito da avaliação prévia, o Chefe do Executivo contratou um profissional para proceder à avaliação dos imóveis objetos da permuta.

Na referida avaliação, consoante documentos anexados ao projeto de Lei n.º 078/2020, o imóvel do particular foi avaliado em R\$ 85.500,00 (oitenta e cinco mil e quinhentos reais) enquanto que o imóvel do Poder público foi avaliado em R\$ 65.328,00 (setenta e cinco mil trezentos e vinte e oito reais).

Não obstante haja uma diferença nos valores dos imóveis objetos da permuta, observa-se que os preços apurados dos referidos imóveis estão em compatibilidade com o valor de mercado, isto, de acordo com a avaliação prévia apresentada pelo profissional contratado.

No que tange à análise do aspecto financeiro e orçamentário, cabe destacar que o projeto em tela não implica em criação de despesas para o erário.

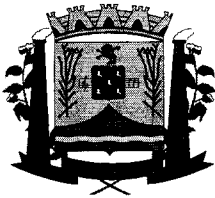
De acordo com o art. 1º da proposição sob análise, fica o Poder Executivo autorizado a adquirir um imóvel não edificado, com área total de 300,00m<sup>2</sup>, situado na Rua Jurandir Peron, Bairro Peixoto Filho, no Município de Ubá, registrado sob a matrícula n.º 52.154, livro n.º 2 de Registro Geral, Ficha n.º 01F, no Cartório de Registro de Imóveis de Ubá, por imóvel de propriedade do Sr. Nilo Raimundo Dias de Andrade e sua esposa Ana Célia Pereira de Andrade.

Já no artigo 2º da proposição sob análise, relata que a aquisição do imóvel de que se trata o art. 1º do presente projeto de lei, será efetivada mediante a permuta com o imóvel não edificado, com área total de 136,10 m<sup>2</sup>, situado na Av. José Rezende Brando, Bairro Bom Pastor, no Município de Ubá, registrado sob a matrícula n.º 52.616, livro n.º 2 de Registro Geral, Ficha n.º 01F, no Cartório de Registro de Imóveis de Ubá, por imóvel pertencente a Prefeitura Municipal de Ubá.

O imóvel do Município foi avaliado em R\$ 65.328,00, e o do particular em R\$ 85.500,00, foram apensados ao processo os laudos de avaliação, realizados em 14 de setembro de 2020, a permuta tem como finalidade assegurar a população o continuo abastecimento d'água no Município de Ubá.

Na mensagem n.º 045 que encaminhou o projeto, determina que a permuta será feita sem torna para as partes.

Atualmente, o imóvel do particular, se encontra em boas condições, planejado e de fácil acesso, já o imóvel da Prefeitura, necessita de desaterro e



# Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

ainda possui uma faixa de servidão pública dentro do terreno, que torna onerosa quaisquer tipos de construções, onde também pode destacar que a área seria inferior ao do particular.

Ademais, o art. 18 da Constituição Mineira exige autorização legislativa e avaliação prévia. No âmbito infraconstitucional, a Lei Federal nº 8.666, de 1993, que regulamenta o art. 37, XXI, da Constituição Federal e institui normas para licitações e contratos da administração pública, no inciso I alínea c do art. 17, impõe que a transferência de domínio esteja subordinada à existência de interesse público devidamente justificado.

Verifica-se que a pretendida permuta atende inteiramente o artigo 24, inciso X da lei 8.666/93, porquanto vai ao encontro do interesse da comunidade, uma vez que oferece condições adequadas para a instalação do poço artesiano.

Quanto à análise e possível repercussão financeira decorrente da proposição, cabe-nos enfatizar que a almejada permuta de imóveis não acarretará qualquer despesa para o erário municipal, pois ela se dará, sem torna.

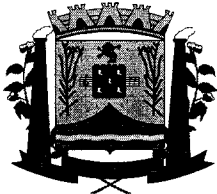
Além disso, a presente permuta justifica-se, inicialmente, pela finalidade de se garantir à população a continuidade do serviço de distribuição de água, onde, nos últimos anos o município enfrentou sérios problemas com a falta d'água, assim, precisou viabilizar algumas áreas para a construção de poços artesanais.

No artigo 1º do presente projeto, estabelece a descrição do imóvel por parte do particular, com área de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), situado na Rua Jurandir Peron, Bairro Peixoto Filho.

Já no artigo 2º, o Executivo relata que será efetivada a permuta com imóvel não edificado com área de 136,10 m<sup>2</sup> (cento e trinta e seis metros e dez centímetros quadrados), localizado na Av. José Rezende Brando, Bairro Bom Pastor.

o imóvel público possui uma pequena área, medindo, 7,58 metros de frente para a Avenida José de Rezende Brando, 3,77m de fundos na divisa com o lote 65 da quadra F, 24,00m na lateral direita na divisa com o lote 58 da quadra F e 24,12m na lateral esquerda na divisa com faixa de servidão pública, avaliado em R\$ 65.325,00.

Ademais, na área do poço artesiano, onde o Município irá receber em troca possui as seguintes dimensões: 10,00 metros de frente para a Rua Jurandir



# Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Peron; 30,00 metros pela lateral esquerda confrontando com o loteamento Mangabeiras; 10,00 metros de fundos confrontando com a área Remanescente Rural e 30,00 metros de lateral direita confrontando com a área Remanescente Rural, avaliado em R\$ 85.500,00 (oitenta e cinco mil e quinhentos reais).

É extremamente notório, averiguar a importância para a população que o serviço de distribuição d'água seja regular e não falte água. Semelhante ao poço convencional, um poço artesiano é assim denominado quando as águas fluem naturalmente do solo, num aquífero confinado, sem a necessidade de bombeamento. É um poço tubular profundo cuja pressão da água é suficiente para a sua subida à superfície, necessitando a instalação de equipamento na boca do tubo para controlar a saída da água. Geralmente, a sua profundidade é maior que a de um poço convencional e, em geral, suas águas têm uma pureza microbiológica maior e com mais sais minerais. Em sua utilização normal para uso residencial, as águas são captadas através de canos.

Entretanto, é importante destacar que o terreno pertencente ao município possui metragem inferior (136,10m<sup>2</sup>) à propriedade do particular (300m<sup>2</sup>).

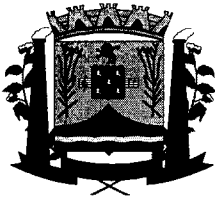
Cabe destacar, embora os valores da avaliação dos dois imóveis sejam distintos, a permuta é *sem torna, ou seja*, não haverá pagamento da diferença dos bens.

A permuta justifica-se, pois, como hipótese excludente da licitação, não representando ela, de per se, uma forma de alienação. Entretanto, se for meio hábil para aquisição desejada pela Administração, estará a mesma albergada, interpretativamente, como uma das hipóteses de dispensa.

Cabe ressaltar, ainda, que é da essência da permuta a troca de bens de mesma natureza e de valores equivalentes.

Na permuta "ideal", entrega-se o bem "a" para receber o bem "b", sem a necessidade de qualquer complementação pecuniária. No mundo real, contudo, dificilmente dois imóveis terão o mesmíssimo valor. Por isso é que esta característica do tipo ideal de permuta deve ser interpretada com temperamentos. Assim, quando o bem permutado do particular tiver valor inferior àquele do imóvel público, deverá o particular providenciar, para que a operação se ultime, o pagamento do montante equivalente à diferença, a fim de que não se produza enriquecimento ilícito do particular, com o conseqüente prejuízo ao Erário.

Por outro lado, se o valor do imóvel dado em permuta pelo particular for superior ao de avaliação daquele dado pela administração pública, então dever-




# Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

se-á providenciar dotação orçamentária para que o particular seja pago, sob pena de ocorrência de enriquecimento sem causa da administração, o que também não se permite. Tudo isto, de certa forma, é intuitivo, e foi devidamente considerado no âmbito federal.

Logo, diante do exposto, não havendo óbice, esta comissão manifesta-se favoravelmente à aprovação do Projeto de Lei n.º 078/2020.

Ubá, 21 de dezembro de 2020.



---

VEREADOR ANTERO GOMES DE AGUIAR  
MEMBRO DA COMISSÃO



---

VEREADOR LUIS CARLOS TEIXEIRA RIBEIRO  
MEMBRO DA COMISSÃO



---

VEREADORA ROSANGELA MARIA ALFENAS DE ANDRADE  
MEMBRO DA COMISSÃO