



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



DIRETORIA JURÍDICA

Parecer

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 16/2024

RELATÓRIO

Subscrito pelo Poder Executivo, é o Projeto de Lei Complementar nº 16/2024 que “*Autoriza o Poder Executivo Municipal a promover o Leilão de Bens Imóveis Industriais, comerciais e Prestação Serviços que menciona e dá outras providências.*”

O projeto contém como anexos um ofício do Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico Sustentável, um croqui de localização do Loteamento Santa Marina, um laudo de avaliação dos imóveis a serem alienados e o registro com a matrícula nº 4.648 (lote 01 da quadra K).

É o breve relato dos autos. Passa-se à apreciação.

ANÁLISE JURÍDICA

Cuida a espécie de Projeto de Lei que visa a alienação por venda, mediante Leilão, de 02 lotes de propriedade do Município, localizados no Loteamento Industrial e Comercial Santa Marina, com as matrículas nº 4.648 e nº 4.649 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis- SP.

Os imóveis dos quais trata o Projeto de Lei encontram-se descritos e caracterizados, sendo certo que acompanha a propositura a respectiva justificativa subscrita pelo chefe do Poder Executivo.



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



Vale mencionar que o imóvel de matrícula nº 4.649 está caracterizado como sendo um terreno que se constitui da **Área Institucional 1**, do loteamento denominado “ Loteamento Industrial e Comercial Santa Marina”. É certo que apenas áreas consideradas como bens dominiais podem ser objeto de alienação. No entanto, realizando pesquisas no registro de leis desta Casa Legislativa, constatei que referida área foi desafetada por meio da Lei nº 3.311/2023, estando apta aos fins propostos neste projeto.

Ao analisar os anexos verifiquei a existência apenas de documento de o registro da matrícula nº 4.648 (lote 01 da quadra K), **estando ausente documento de registro do imóvel de matrícula nº 4.649**, a qual foi solicitada aos setores competentes da Prefeitura Municipal por e-mail, sendo aguardada sua vinda. A ausência deste documento, salvo melhor juízo, não é capaz de ensejar óbice ao andamento da propositura, haja vista que o imóvel vem devidamente descrito no corpo do projeto.

Tratando-se de alienação de bem, sob a modalidade de venda, deve-se seguir os comandos expressos no art. 76 da Nova Lei de Licitações nº 14.133/2021 (Lei de Licitações), que diz:

“Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:”

Do artigo supracitado, verificamos que a lei exige: (1) Autorização Legislativa, (2) Avaliação prévia e (3) Licitação, na modalidade de Leilão.



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



No presente caso, o proponente busca a autorização legislativa para realização de venda de bens imóveis da municipalidade.

No que diz respeito à avaliação prévia, o proponente encartou aos autos o devido laudo de avaliação, requisito crucial para composição da propositura, com o valor unitário do metro quadrado de R\$ 430,00 resultando no valor de R\$ 559.068,80 (quinhentos e cinquenta e nove mil e sessenta e oito reais e oitenta centavos) para o lote de matrícula nº 4.648 e de R\$ 1.671.289,60 (um milhão, seiscentos e setenta e um mil, duzentos e oitenta e nove reais e sessenta centavos) para o lote de matrícula nº 4.649.

Nota-se que as descrições dos respectivos preços foram mencionadas pelo proponente no respectivo laudo, servindo de subsídio aos Vereadores para avaliação do projeto.

Quanto ao terceiro requisito, relativo à modalidade licitatória, a Lei nº 14.133, de 2021 (Lei de Licitações), prevê que a concorrência é a modalidade licitatória a ser utilizada exclusivamente na contratação de bens, serviços e obras (art. 6º, inc. XXXVIII). Para as alienações, a Lei traz exclusivamente o leilão, consoante art. 6º, inc. XL.

Da acurada análise dos autos verifico que o art. 1º do projeto coloca as duas modalidades ao dispor:

"Art. 1º. – Fica o Poder Executivo Municipal devidamente autorizado a promover o **Leilão** mediante **concorrência pública**, dos Próprios Municipais, classificados como Bens Públicos Industriais, descritos abaixo:".

Sendo certo tratar-se de incorreção, é facultado e de bom alvitre que alguma das Comissões ou algum vereador realize uma **EMENDA MODIFICATIVA** para supressão dos termos “mediante **concorrência pública**”, ficando o artigo reescrito da seguinte forma:



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



"Art. 1º. – Fica o Poder Executivo Municipal devidamente autorizado a promover a alienação, mediante Leilão, dos Próprios Municipais, classificados como Bens Públicos Industriais, descritos abaixo:"

Quanto aos demais termos da propositura, o proponente demonstrou a existência de interesse público na venda dos imóveis (fls. 02 da mensagem), qual seja: geração de empregos, crescimento da economia, melhoria do padrão de vida das pessoas, desenvolvimento de tecnologia/inovação, redução das desigualdades regionais e aumento nas exportações.

Consta ainda do artigo 6º do projeto que os recursos financeiros obtidos com a alienação dos imóveis, serão destinados para melhorias e ampliação do Cemitério Municipal, para a implantação de Loteamento Industrial, obras de infraestrutura e programas de desenvolvimento econômico, bem como para investimentos nas áreas da saúde e educação.

Aqui vale uma observação: o artigo 44 da lei de Responsabilidade Fiscal veda que a aplicação da receita de capital derivada da alienação de bens e direitos que integram o patrimônio público seja para o financiamento de despesa corrente, salvo se destinada por lei aos regimes de previdência social, geral e próprio dos servidores públicos.

Essa medida impede o uso desses valores para cobrir despesas que deveriam ser suportadas pelas receitas correntes do Poder ou órgão as quais, por insuficiência de recursos, nem deveriam ter ocorrido, como por exemplo, no pagamento de despesas com pessoal ou de juros sobre financiamentos contraídos. Evita-se, assim, a simples dilapidação do patrimônio público.

Desta forma, não poderá o Poder Público utilizar a receita proveniente da venda dos imóveis para investimento em programas de desenvolvimento



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



econômico e nas áreas da saúde e educação que se afigurem na composição da **receita corrente**.

Ressalvada esta observação, concluo que os requisitos para a alienação dos imóveis encontram-se preenchidos.

De outro norte, a propositura não trata somente da alienação de imóveis, mas prevê também, no art. 5º, a possibilidade de **concessão de isenção de impostos**, tais como o IPTU e ITBI, e redução da alíquota do ISSQN, a todas as empresas que se instalarem nos Distritos Industriais do Município de Cordeirópolis e preencherem os requisitos do Programa de Incentivos Fiscais para o Fomento ao Desenvolvimento Econômico Sustentável, “CORDEIROINVESTE”.

Referido programa está disciplinado na Lei Complementar nº 354 de 05 de maio de 2023, que contém os critérios e documentos necessários para que as empresas obtenham tais benefícios, dentre os quais destaco:

Art. 13 - Os interessados no Programa “CORDEIROINVESTE” deverão apresentar requerimento direcionado ao Prefeito Municipal e ao Secretário de Desenvolvimento Econômico Sustentável e Presidente da CAMTEC, contendo os documentos abaixo:

- I. Plano de Investimentos;*
- II. Estimativa de Custos da Implantação ou Ampliação;*
- III. Cronograma de Implantação ou Ampliação;*
- IV. Estimativa de Recolhimento de Tributos incidentes sobre a Atividade Econômica;*
- V. Estimativa de Número de Empregos por etapas: obra, início das atividades, estimativa de 1 ano a 10 anos após o início das atividades;*
- VI. Estimativa de Nível Salarial; VII. Pedido de Doação ou compra subsidiada ou reembolso de investimentos;*



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



VIII. *Lista de Quantidade de Veículos que serão adquiridos ou transferidos a fim de contribuir com a arrecadação de Imposto sobre Propriedade de Veículos Automotores (IPVA), no Município, sem prejuízo das demais exigências da presente Lei.*

IX. Termo de Compromisso

Parágrafo Único. - A CAMTEC poderá requerer documentos e demonstrativos adicionais a fim de elucidar e compreender o preenchimento dos requisitos legais do beneficiário.

Assim, havendo lei específica tratando assunto, já aprovada por esta Casa Legislativa, desnecessário o aprofundamento do tema quanto à legalidade das benesses. Ademais, vale mencionar o que preconiza o art. 146 da Lei Orgânica:

Art. 146 *A concessão de isenção, anistia ou moratória não gera direito adquirido e será revogada de ofício sempre que se apure que o beneficiário não satisfazia ou deixou de satisfazer as condições, não cumpria ou deixou de cumprir os requisitos para a sua concessão.*

Nestes termos, não vislumbro qualquer óbice legal quanto ao disposto no art. 6º, cabendo aos nobres Vereadores desta Casa de Leis a deliberação quanto ao mérito do projeto e à conveniência e oportunidade da proposta.

ANÁLISE JURÍDICA

Ressalvadas as observações contidas neste parecer jurídico, que não vincula, por si só, a manifestação das comissões permanentes e a convicção dos membros desta Câmara, e assegurada a soberania do Plenário, a Diretoria Jurídica conclui pela **LEGALIDADE e CONSTITUCIONALIDADE** da propositura, com a recomendação de uma **EMENDA MODIFICATIVA** para supressão dos termos “mediante **concorrência pública**” existente no art. 1º do projeto.



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



Recomenda-se, outrossim, o encaminhamento do Projeto às 03 (três) Comissões Permanentes.

EDIFÍCIO DA CÂMARA MUNICIPAL, 27 de agosto de 2024.

Josias Freitas de Jesus Rosado

Diretor Jurídico

OAB/SP nº 376.715