



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



PARECER JURÍDICO nº 019/2019 - RBF

Projeto de Lei Complementar nº 01/2019

Autor(a): Executivo Municipal

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR – RECEBIMENTO DE ÁREA – PERMUTA – CONSTRUÇÃO BARRAGEM SANTA MARINA – AVALIAÇÕES – MEMORIAIS DESCRITIVOS – RESSALVAS – COMPETÊNCIA EXCLUSIVA – PROJETO LEGAL E CONSTITUCIONAL.

1. RELATÓRIO

Trata-se de projeto de lei de autoria do Exmo. Prefeito Municipal, enquanto Chefe do Poder Executivo, que pretende autorização legislativa para o recebimento em doação da área de terra da Gleba “B” da matrícula nº 440 CRI de Cordeirópolis para permitar com lotes de bem dominial da municipalidade do Loteamento Industrial e Comercial Santa Marina.

A área a ser recebida será destinada a implantação da nova barragem Santa Marina no município de Cordeirópolis, e essa será a primeira etapa da construção.

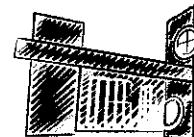
Foram trazidos aos autos além da minuta do PL, o termo de compromisso entre o Município de Cordeirópolis e Ville Roma Empreendimentos LTDA, bem como sua re-ratificação (fls. 34/37 e 102/103), demonstrando que a municipalidade passou a ser possuidora dos lotes que pretende permitar com a área a ser recebida; memorial descritivo da área a ser recebida como doação elaborado pelo Engenheiro Agrimensor responsável (fls. 38/40).



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



46/54); laudo de avaliação da área a ser recebida (fls. 56/79); laudo de avaliação das áreas que se pretende permutar de domínio da municipalidade (fls. 80/93); matrícula do imóvel que será recebida (fls. 97/99); matrículas dos imóveis que se pretende permutar (fls. 104/123).

Requereu-se a tramitação em regime de urgência especial (fls. 08).

É o breve intróito.

Passo a opinar.

2. ANÁLISE JURÍDICA

2.1. Da tramitação em regime de urgência especial

A tramitação de processo legislativo sob o regime de urgência especial está previsto no artigo 199, inciso I do Regimento Interno dessa E. Casa de Leis.

Seus procedimentos deverão ser observados pela zelosa serventia, nos termos do que dispõe o artigo 200 do Regimento Interno.

2.2. Exame de Admissibilidade

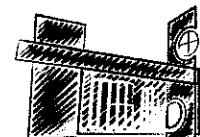
Adentrando na análise da proposição legislativa propriamente, observa-se que o projeto encontra-se em conformidade com a técnica legislativa, estando de acordo com a legislação aplicável.



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



Com efeito, por força do art. 59, parágrafo único, da Constituição da República Federativa do Brasil 1988 – CRFB/88 cabe à Lei Complementar dispor sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis. Obedecendo a essa determinação constitucional, o legislador aprovou a LC nº. 95/1998 que assim dispõe:

Art. 10. Os textos legais serão articulados com observância dos seguintes princípios:

I - a unidade básica de articulação será o artigo, indicado pela abreviatura "Art.", seguida de numeração ordinal até o nono e cardinal a partir deste;

II - os artigos desdobrar-se-ão em parágrafos ou em incisos; os parágrafos em incisos, os incisos em alíneas e as alíneas em itens;

III - os parágrafos serão representados pelo sinal gráfico "§", seguido de numeração ordinal até o nono e cardinal a partir deste, utilizando-se, quando existente apenas um, a expressão "parágrafo único" por extenso;

(grifo nosso)

Desse modo, observa-se que a proposição legislativa em comento encontra-se de acordo com a supracitada Lei Complementar.

Além disso, cumpre destacar que o projeto de lei está redigido em termos claros, objetivos e concisos, em língua nacional e ortografia oficial, estando devidamente subscrito por seu autor, além de trazer o assunto sucintamente registrado em ementa, tudo na conformidade com o RICMC.

A distribuição do texto também está dentro dos padrões exigidos pela técnica legislativa, não merecendo reparo.

2.3. Da iniciativa legislativa

Trata-se, portanto, de matéria tipicamente da competência do Município que decorre da sua autonomia administrativa prevista no art. 30, I, da CRFB/88, afeta aos interesses locais da pública administração.



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



Bem por isso, por se tratar de assunto afeto diretamente ao Poder Executivo, é que a competência para deflagrar o presente processo legislativo é privativa do Prefeito, nos termos do artigo 117 da LOMC.

2.4. Da legalidade e constitucionalidade

O presente projeto de lei pretende a autorização legislativa para o recebimento em doação da área de terra da Gleba "B" da matrícula nº 440 CRI de Cordeirópolis para permitar com lotes de bem dominial da municipalidade do Loteamento Industrial e Comercial Santa Marina.

Cumpre consignar que a doação é uma modalidade de alienação onde há a transferência de propriedade do bem.

No presente caso a proposta apresentada é receber em doação, a área de terra descrita na matrícula nº 440 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Cordeirópolis, com área total de 122.136,62m², avaliadas em R\$ 1.525.662,00 (hum milhão, quinhentos e vinte e cinco mil, seiscentos e sessenta e dois reais) e que pertence à empresa VILLE ROMA - Empreendimentos LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 00.417.149/0001-70.

Cabe aqui ressaltar que a doação, como instituto jurídico, é tipicamente instituto de Direito Privado, de Direito das Obrigações, de Direito Civil Contratual. Sua tipicidade é manifesta pela regulação que lhe confere o Código Civil, artigos 538 a 564.

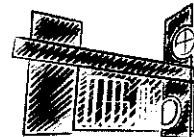
É um dos mais formais contratos de nosso ornamento jurídico, sob os quais muitas normas incidem para sua realização, ditando-lhe a forma para sua adequada valia jurídica.



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



Mas, em verdade, o que pretende de fato o referido PL é a permuta de área.

Isso porque, o proponente alega que receberá em doação mas em contrapartida dará como permuta terrenos da municipalidade.

Logo, o referido projeto de lei trata-se de permuta de área.

Convém destacar que a **permute** ou troca é contrato pelo qual as partes transferem e recebem bens uma da outra.

Nesse sentido, o ilustre civilista WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO¹, analisando o dispositivo supra, assentou entendimento de que:

"troca é o contrato pelo qual as partes se obrigam mutuamente a dar uma coisa por outra. **Também, denominada de permuta pelo legislador** (por exemplo, pelo antigo Cód. Proc. Civil, art. 842, nº XVII), ou de escambo (Cód. Comercial, arts. 221 a 225), tem ela grande analogia com a compra e venda, com a qual mantém estreito parentesco."
(grifei)

A Lei Orgânica do Município prevê a possibilidade de permuta:

Art. 113 – A aquisição na base de troca, desde que o interesse público seja manifesto, depende de prévia avaliação dos bens móveis a serem permutados;

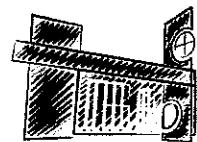
¹ Curso de Direito Civil, São Paulo: Saraiva, 1988, p.113, vol.5.



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



Art. 114 - A aquisição de um bem imóvel, por compra, recebimento de doação com encargo ou permuta, depende de prévia avaliação e autorização legislativa.

Não menos importante, merece destaque o que dispõe a nossa Lei de Licitações, quando o assunto é permuta:

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;

Portanto, desde que haja interesse público, avaliação e autorização legislativa pode haver a permuta de bens.

No caso, o interesse público é inequívoco, eis que a área a ser recebida é de extrema necessidade à municipalidade, haja vista que será implantada a nova represa do município, a Barragem Santa Marina, que trará conforto no fornecimento de água para os munícipes.

A nova represa irá trazer segurança e garantia no abastecimento de água do município.

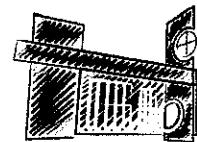
Quanto às avaliações, assim como já mencionado no preâmbulo, o proponente cuidou de trazê-las ao juízo de conveniência e oportunidade, cumprindo, também, o requisito essencial previsto na LOM.



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



A área que o município receberá conta com a avaliação de R\$ 1.525.662,00 (hum milhão, quinhentos e vinte e cinco mil, seiscentos e sessenta e dois reais), enquanto as áreas que serão dadas em permuta alcançam o monte de R\$ 1.531.578,75 (hum milhão, quinhentos e trinta e um mil, quinhentos e setenta e oito reais e setenta e cinco centavos).

Há uma diferença de R\$ 5.916,75 (cinco mil, novecentos e dezesseis reais e setenta e cinco centavos) em que a Ville Roma Empreendimentos LTDA pagará ao município na ocasião da outorga da escritura, conforme previsto no § 4º do artigo 2 do referido PL (fls. 21).

Nem se olvide ainda que a diferença existente entre os bens a serem permutados não descaracteriza a permuta, desde que haja a reposição em dinheiro para completar o preço e que essa reposição não ultrapasse mais da metade o valor da coisa permutada, conforme leciona Pontes de Miranda²:

"A troca não deixa de ser troca se a contraprestação, em vez de ser só a outra coisa, consiste na outra coisa mais importância pecuniária, que serve à correspondência dos valores. O que é preciso é que o bem não pecuniário seja o objeto do contrato, em primeiro plano. Se A quer adquirir a propriedade da casa de B e lhe presta mais da metade do valor em dinheiro, há compra-e-venda, e não troca. Se ele diz que "compra" por 5 e dá, para completar o "preço", outra casa, do valor de 6, figurando 11 como preço, houve troca, e não venda, a despeito das expressões empregadas."

Apenas cabe aqui uma ressalva com relação à propriedade dos bens a serem permutados.

² Tratado de Tratado de Direito Privado: Direito das Obrigações. Rio de Janeiro. Editor Borsoi, V.39, 1962, página 379



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



E, nesse particular, cumpre destacar que a área que se receberá encontra-se devidamente registrada em nome de Ville Roma Empreendimentos LTDA, enquanto as áreas que se dará em troca não encontram-se registradas em nome da municipalidade – vide matrículas de fls. 104/123.

O que existe é um Termo de Compromisso e sua re-ratificação (fls. 34/37 e 102/103) celebrado entre a municipalidade e a própria Ville Roma Empreendimentos LTDA que por ocasião da aprovação do Loteamento Industrial e Comercial Santa Marina, nos termos da lei, obriga a Ville Roma Empreendimentos LTDA a transferir ao Município de Cordeirópolis como bem dominial os imóveis que a municipalidade quer dar em troca da área – matrículas de fls. 104/123.

As matrículas em questão estão ainda em nome da Ville Roma Empreendimentos LTDA, sendo certo que será necessário a formalização da escritura pública e registro em nome da municipalidade de tais áreas para que elas passem a ser de propriedade do município e assim deixem de ser apenas uma promessa conforme descrita no respectivo termo de compromisso.

Sendo assim, sugiro que se faça uma emenda aditiva no respectivo PL para constar que:

Art xx – A celebração da permuta somente se dará na ocasião em que as propriedades a serem oferecidas pela municipalidade estejam devidamente registradas em seu nome.

Afinal, não há que se falar em permuta se a parte não detém a propriedade do imóvel.

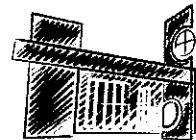
Por essas razões, destacando a ressalva quanto à propriedade dos bens a serem oferecidos como permuta, o projeto de lei em questão é legal e constitucional, devendo seguir seus trâmites legais.



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



3. CONCLUSÃO

Nesse sentido, considerando os apontamentos supra, opino pela elaboração de emenda aditiva pela comissão de justiça e redação.

No mais, opino pela LEGALIDADE e CONSTITUCIONALIDADE do projeto de lei complementar nº 01/2019, devendo, outrossim, ser encaminhado na forma regimental às comissões permanentes, e, se o caso, ser enviado à Plenário, para discussão e votação, eis que é o órgão soberano dessa E. Casa de Leis.

Cordeirópolis/SP, 18 de Fevereiro de 2019.

ROBERTO BENETTI FILHO
Diretor Jurídico

el
PROT/00031/2019
CAMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS
DATA: 11/03/2019 HORA: 13:54
Autoria: Diretor Jurídico

Assunto: Parecer ao Projeto de Lei
Complementar Nº 1/2019 Autoriza recebimento
pelo Município de Cordeirópolis de área de