

DIRETORIA JURÍDICA

Parecer

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 09/2023

RELATÓRIO

Subscrito pelo Poder Executivo, é o Projeto de Lei nº 09/2023 que
"Autoriza o poder Executivo a promover a alienação de Bens Imóveis Comerciais, Industriais e Empreendimentos Imobiliários que menciona e dá outras providências.".

O projeto não contém anexos.

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

ANÁLISE JURÍDICA

DA AUSÊNCIA DE DOCUMENTOS

Preliminarmente ao mérito, cumpre apontar também a ausência de documentos necessários para sua apreciação.

Às fls. 02 da propositura o proponente menciona que acompanham o projeto os seguintes documentos:

- a) Croqui de Localização da Área 5 destacada do Sítio São José na Rodovia Estadual Constantine Peruchi SP 316 no Bairro Cascalho;
- b) Croqui de Localização da Área de terras desmembrada da Fazenda Santa Marina, Cordeirópolis-SP, denominada Área 2A 1 (remanescente da Área 2A)e da Localizada no Distrito Industrial —Pedro Boldrinil;



- c) Memorial Descritivo dos lotes;
- d) Matrículas.

Porém, da consulta ao site desta Casa Legislativa, nota-se a ausência destes documentos. Ausente também o laudo de avaliação dos imóveis a serem alienados.

Assim, recomenda-se à Comissão de Justiça e Redação, ou às demais comissões, que solicite os referidos documentos, para que componham o acervo do projeto e respalde a análise aprofundada pelos Vereadores.

DO MÉRITO

Cuida-se de Projeto de Lei que visa a alienação por venda de imóvel de propriedade do Município, sendo uma gleba de terras denominada Área 5, destacada do Sítio São José, na Rodovia Estadual Constantine Peruchi, SP 316, no Bairro Cascalho, e uma Área de terras desmembrada da Fazenda Santa Marina, denominada Área 2A 1 (remanescente da Área 2A), Localizada no Distrito Industrial - Pedro Boldrini.

Tratando-se de alienação de bem, sob a modalidade de venda, deve-se seguir os comandos expressos no art. 17 da Lei nº 8.666/1993 (Lei de Licitações), que diz:

***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:*



Do artigo supracitado, verifica-se que a lei exige: (1) Autorização Legislativa, (2) Avaliação prévia e (3) Licitação, sendo esta dispensada em alguns casos.

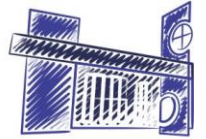
No presente caso, o proponente busca autorização legislativa para a realização de venda dos bens imóveis referenciados.

No que diz respeito à avaliação prévia, o proponente não trouxe o laudo de avaliação, requisito crucial para composição da propositura. Entretanto, em sua justificativa aduz:

“A Comissão de Avaliação de Imóveis e Preços Públicos da Municipalidade, Portarias nºs 12.285/2023 e 12.231/2022, se manifestou nos autos ao avaliar o preço da Gleba de terras, com a matrícula nº 3.001 Área 5 destacada do Sítio São José na Rodovia Estadual Constantine Peruchi SP 316 no Bairro Cascalho, com o valor unitário do metro quadrado é de R\$ 530,00 , que resulta no valor de R\$ 1.219.291,50, e com a matrícula nº 547 uma Área de terras desmembrada da Fazenda Santa Marina, Cordeirópolis-SP, denominada Área 2A 1 (remanescente da Área 2A)e da Localizada no Distrito Industrial —Pedro Boldrini, com o valor unitário do metro quadrado de R\$ 500,00 que resulta no valor de R\$ 2.500.000,00, resultando valor total de R\$ 3.719.291,50.”

Nota-se que a descrição dos respectivos preços foram mencionados pelo proponente, servindo de subsídio aos Vereadores para avaliação do projeto. Contudo, repiso que seja solicitado pelas Comissões o laudo de avaliação mencionado.

Quanto ao terceiro requisito, a alienação mostra-se de acordo com a lei de licitações, tendo o *caput* do artigo 1º da propositura previsto que será promovida por meio de concorrência pública, tendo ainda o proponente demonstrado 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 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 infra-estrutura e programas de desenvolvimento econômico, bem como para investimentos nas áreas da saúde e educação (Art. 7º).

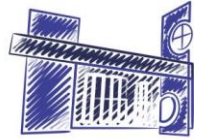
Aqui vale uma observação: o **artigo 44 da lei de Responsabilidade Fiscal veda que a aplicação da receita de capital derivada da alienação de bens e direitos que integram o patrimônio público seja para o financiamento de despesa corrente**, salvo se destinada por lei aos regimes de previdência social, 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. Evita-se, assim, o desvirtuamento do patrimônio público.

Desta forma, não poderá o Poder Executivo utilizar a receita proveniente da venda dos imóveis para investimento em programas de desenvolvimento 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. 6º, 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;

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.

CONCLUSÃO

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** da propositura.

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

EDIFÍCIO DA CÂMARA MUNICIPAL, 1º de maio de 2023.

Josias Freitas de Jesus Rosado

Diretor Jurídico - OAB/SP nº 376.715