

PARECER JURÍDICO

PROJETO DE LEI Nº 42/2021 –
AUTORIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE
TERRENO PARA POSTERIOR DOAÇÃO –
POSSIBILIDADE JURÍDICA.

I – DO REQUERIMENTO

A Câmara Municipal de Iturama - MG, por meio de seu Presidente, Wender Peres de Lima, requereu a esta Assessoria Jurídica Especializada a análise e emissão de parecer a fim de esclarecer a respeito da constitucionalidade e legalidade do Projeto de Lei nº 42/2021, o qual “Autoriza o Poder Executivo a adquirir bem imóvel, para fins de moradia, devidamente enquadradas nos critérios legais vigentes, mediante programa social, obedecidos os critérios estabelecidos na Lei Federal nº 8.666/93”.

1

Anexo ao Projeto de lei em referência foi encaminhada cópia da Lei Municipal nº 4.921/2021, a qual autorizou a desafetação e alienação dos bens imóveis que especifica, a qual contem dispositivo que a receita arrecadada com a venda dos imóveis seriam destinadas para aquisição de outro imóvel, bem como documentação referente à concorrência pública a qual alienou os imóveis.

Agora, no presente momento, visa o Município obter nova autorização judicial para que possa, mediante licitação pública, adquirir um imóvel com área de até 20 (vinte) hectares, próxima 500 metros de infraestrutura básica e, posteriormente, efetuar doação de imóveis a pessoas carentes com o fim de moradia. A Lei atual apenas condicionaria a finalidade da aquisição da área, porém a doação seria objeto de procedimento próprio e específico seguindo os critérios legais vigente, mediante programa social.

Este é o breve relatório dos fatos.

II – DOS FUNDAMENTOS

A Lei orgânica do Município de Iturama estabelece os regramentos a respeito de bens municipais:

“Art. 111. A aquisição de bens imóveis, por compra ou permuta, dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa”

Ocorre que no caso em tela, trata-se de solicitação prévia para aquisição de área mediante processo licitatório.

Ou seja, não se trata de pedido de autorização de aquisição de área já previamente definida, a qual exigiria a prévia avaliação, sendo que no certame licitatório, necessariamente haverá cotação de valores de áreas semelhantes para composição do valor médio de referência, bem como os critérios de escolha e valores deverão seguir parâmetros de valores venais, de mercado, e contarão com avaliação do Município mediante comissão específica para fins de conclusão da concorrência pública de aquisição do imóvel, razão pela qual fica impossibilitada a prévia avaliação.

Ou seja, a Constituição Federal determina que a regra para a compra de imóveis pela Administração Pública é a adoção do procedimento licitatório, sendo que o Município, em situações em que se tem a necessidade específica e previamente justificada de adquirir determinada área, por meio de sua lei orgânica, pode disciplinar as situações de compra específica de determinada área.

A regra para as aquisições de bens pelo poder público é mediante processo de licitação, conforme determina o artigo 37, inciso XXXI, da CF, verbis:

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

(...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. (grifado).

Quando se trata da compra de imóveis a Lei 8.666/93 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) traz dispositivo expresso prevendo qual a modalidade de licitação de que deve ser observada para esse tipo de compra, qual seja, a concorrência:

3

Art. 23. As modalidades de licitação a que se referem os incisos I a III do artigo anterior serão determinadas em função dos seguintes limites, tendo em vista o valor estimado da contratação:

(...)

§ 3º A concorrência é a modalidade de licitação cabível, qualquer que seja o valor de seu objeto, tanto na compra ou alienação de bens imóveis, ressalvado o disposto no art. 19, como nas concessões de direito real de uso e nas licitações internacionais, admitindo-se neste último caso, observados os limites deste artigo, a tomada de preços, quando o órgão ou entidade dispuser de cadastro internacional de fornecedores ou o convite, quando não houver fornecedor do bem ou serviço no País. (grifado).

Assim, caso a Administração pretenda adquirir um imóvel indeterminado, para atendimento de alguma finalidade de interesse público, havendo possibilidade de mais de um imóvel atender ao referido interesse, deverá, por ordem constitucional, abrir licitação em que poderão concorrer os proprietários dos imóveis adequados. Todavia, caso exista impossibilidade de competição, em razão da existência de apenas um imóvel cuja necessidade de instalação e localização condicionem a escolha e, estando o proprietário de acordo em vendê-lo, a Administração está autorizada a dispensar a licitação, conforme previsão do artigo 24, inciso X, da Lei 8.666/93:

Ou seja, a regra é a licitação pública, porém, como visto, há a excepcionalidade do interesse local, como previsto na Lei Orgânica do Município, porém, no caso em comento, tratou-se de opção da administração em adquirir mediante processo licitatório.

**“Art. 24. É dispensável a licitação:
(...)**

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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”; (grifado).

Portanto, da análise em conjunto dos dispositivos da Lei Federal 8.666/93, bem como da Lei Orgânica do Município, é possível concluir que em havendo licitação, há necessidade de cotação de preços para a publicação do certame, para compor o preço médio, porém não há possibilidade de prévia avaliação específica da área a ser adquirida, por se tratar de bem indeterminado. Porém, no processo licitatório, deve constar expressamente a avaliação prévia de imóveis para fins de composição do valor de referência, bem como que, ao apresentarem-se propostas dos interessados, seja feita uma prévia avaliação do valor do bem ofertado pela comissão do Município, antes da licitação, como decorrência de lei orgânica, que, no entanto, não precisa conter no presente projeto de lei que se objetiva a aprovação, mas é ato de validade do próprio certame licitatório a ser realizado pelo Município, o qual deve atender toda a legislação vigente.

4

Neste ponto, o Projeto de Lei atende a legislação de regência, inclusive ao mencionar que as doações para fins de programa de moradia também dependerão de posterior envio de projeto de lei, como estabelece o art. 5º do referido projeto.

Com relação ao mérito do projeto, verifica-se que foi destinada a finalidade da aquisição, bem como foram preenchidos os demais requisitos legais, tais como indicação de receitas e indicação de adequação orçamentária para a aquisição da área.

Ademais, há possibilidade de acompanhamento e controle externo por parte desta Casa Legislativa para que se acompanhe a legalidade do certame e o cumprimento da legislação de regência.

III – DA CONCLUSÃO

Diante todo o exposto, esta assessoria jurídica especializada opina pela possibilidade jurídica de tramitação do presente projeto, pois presentes os aspectos de constitucionalidade e legalidade.

É o parecer, s.m.j.

5

De Uberlândia/MG para Iturama/MG, 15 de outubro de 2021.

Daniel Ricardo Davi Sousa

Haiala Alberto Oliveira

OAB/MG 94.229

OAB/MG 98.420

Roberta Catarina Giacomo

Roberta Catarina Giacomo

OAB/MG 120.513