



CÂMARA MUNICIPAL DE IRATI - PR

Rua Dr. Correia, 139 - Fone/Fax: (42) 3423-2344
CEP 84500-000 - Irati - PR

PARECER DA ASSESSORIA JURÍDICA

Objeto: Parecer sobre o Projeto de Lei n° 012/2022, que “Autoriza a desafetação e a permuta de área pública, bem como dá outras providências.”

Vistos, etc.

Foi recebida, por esta Assessoria, solicitação oriunda da Presidência do Legislativo para a elaboração de parecer sobre o projeto de lei em epígrafe, a teor do disposto no art. 56 do Regimento Interno desta Casa de Leis.

Trata-se de projeto de lei, destinado a autorizar a desafetação de fração ideal de área institucional para a realização de permuta com imóvel de propriedade de OSNY MATOSO CABRAL, o qual foi lido no dia 05 de abril de 2022.

É o sucinto relatório.

FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

O presente projeto foi analisado em seus aspectos regimentais, legais e constitucionais.

A Lei Orgânica Municipal – LOM, no seu art. 13, estabelece a competência do Prefeito Municipal para administrar os bens públicos municipais, ressalvados os bens pertencentes ao Poder Legislativo, e, no seu art. 31, X preconiza que compete à Câmara Municipal deliberar, com a sanção do prefeito, sobre todas as matérias da competência do Município, especialmente aquisição, permuta ou alienação, a qualquer título, de bens municipais na forma da lei.

Vejamos o conceito de permuta conforme os ensinamentos do ilustríssimo doutrinador Hely Lopes Meirelles:

1.6.1.4 Permuta: permuta, troca ou escambo é o contrato pelo qual as partes transferem e recebem um bem, uma da



CÂMARA MUNICIPAL DE IRATI - PR

Rua Dr. Correia, 139 - Fone/Fax: (42) 3423-2344
CEP 84500-000 - Irati - PR

outra, bens, esses, que se substituem reciprocamente no patrimônio dos permutantes. Há sempre na permuta uma alienação e uma aquisição de coisa, da mesma espécie ou não. (MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. 35ª ed. Malheiros. São Paulo. 2009, p. 544).

Frisa-se que para a alienação de bens imóveis, o Poder Executivo deverá observar o interesse público devidamente justificado, receber autorização legislativa prévia e proceder avaliação prévia do bem a ser permutado. Senão vejamos o art. 76, I, “c” da Lei 14.133/2021:

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:

(...)

c) **permuta**, por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípuas da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso;

No caso em tela, de acordo com o Projeto de Lei e seus anexos, o imóvel pertencente a municipalidade, possui área de 290,00 m², da área institucional registrada sob matrícula nº 16.794 do 2º Registro de Imóveis de Irati, cujo valor fiscal é de R\$66.700,00 (sessenta e seis mil e setecentos reais).

Por outro lado, o imóvel pertencente ao Sr. OSNY MATOSO CABRAL que será permutado, registrado sob a matrícula nº 2.690 configurado como



CÂMARA MUNICIPAL DE IRATI - PR

Rua Dr. Correia, 139 - Fone/Fax: (42) 3423-2344
CEP 84500-000 - Irati - PR

lote 27 da Planta de Loteamento Teófilo Widelski, contendo 300,00 m², cuja avaliação é de R\$98.538,65 (noventa e oito mil quinhentos e trinta e oito reais e sessenta e cinco centavos).

Antes da aprovação da matéria, recomenda-se à Comissão de Obras, Patrimônio e Serviços Públicos analisar o interesse público da permuta em comento, e aferir se inexiste lesão ou dilapidação ao patrimônio público. Além disso, referida Comissão permanente deve sopesar as efetivas condições dos imóveis objetos desta permuta, e, na hipótese de que os valores apresentados não sejam equivalentes, deverá ocorrer a reposição pecuniária à parte prejudicada, para que não haja lesão ao patrimônio público e enriquecimento ilícito de qualquer dos contratantes.

Sobre o tema, O Tribunal de Contas do Paraná já se manifestou através do Acórdão nº 984/10 – Tribunal Pleno no sentido de que “*a permuta pressupõe o interesse da Administração em um imóvel para determinado fim, não ficando ao alvedrio do gestor público fazê-lo, sem justificativa que retrate o interesse público. Não pode ser autorizada uma permuta com fim exclusivo para acomodar situação de particular*”.

Vejamos a justificativa apresentada pelo proponente:

“*O presente Projeto de Lei nº 020/2021 tem por objetivo permutar área pertencente à municipalidade com 290,00 m², por outra área de propriedade do senhor Osny Matoso Cabral com 300,00 m². A Administração manifestou interesse e a conveniência na realização da permuta para melhoramento e expansão da dragagem no Rio das Antas, que transpassa a propriedade, a qual, conforme constatado pelos técnicos, foi suprimida consideravelmente em razão das dragagens já executadas. Os demais requisitos autorizadores da permuta também se encontram presentes, como equivalência no valor das áreas, inexistência de débitos incidentes sobre o imóvel (matrícula com negativa de ônus), dependendo apenas de autorização dos Membros desta Casa de Leis. Além disso, é importante destacar que tal medida não é inconstitucional ou ilegal, visto que a Lei de Parcelamento de Solo do Município de Irati dispõe, em seu art. 11, que: Art. 11. Nos loteamentos, as áreas*



CÂMARA MUNICIPAL DE IRATI - PR

Rua Dr. Correia, 139 - Fone/Fax: (42) 3423-2344
CEP 84500-000 - Irati - PR

destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, serão repassadas à municipalidade, não podendo ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total do empreendimento. § 1º Da proporcionalidade prevista acima, deverão ser observados os parâmetros mínimos abaixo discriminados, em proporção à área total do loteamento: I - 5,0% (cinco por cento) para os espaços livres de uso público; II - 5,0% (cinco por cento) para as áreas destinadas a equipamentos comunitários. Assim, o Município de Irati não pode dispor de área superior a 5% (cinco por cento) que têm destinação específica para equipamentos comunitários. Neste diapasão, 35% (trinta e cinco por cento) do loteamento é equivalente a 14.390,74m² (quatorze mil, trezentos e noventa metros quadrados e setenta e quatro centésimos de metro quadrado). Já os 5% (cinco por cento) destinados aos equipamentos comunitários correspondem a 719,53m² (setecentos e dezenove metros quadrados e cinquenta e três centésimos de metros quadrados), ou seja, respeitada tal área, não há o que se falar em constitucionalidade ou ilegalidade na desafetação e permuta, haja vista que mesmo com a permuta aprovada, restará a área de 984,93m² (novecentos e oitenta e quatro metros quadrados e noventa e três centésimos de metros quadrados) ao Município de Irati. Soma-se a isso que a área destinada a permuta não tem conexão com a área remanescente, portanto, não haveria a possibilidade de utilização conjunta das áreas e é evidente que em apenas 290m² (duzentos e noventa metros quadrados) o Município de Irati não conseguiria construir um espaço comunitário, em razão do pequeno espaço. Desse modo, resta clara a ausência de ilegalidade na permuta, a qual deve ser analisada, ainda, com a observância dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, uma vez que, a medida busca minimizar os danos de um ato lesivo da própria Administração Pública, que, com a dragagem, supriu, ilegalmente, área pertencente a particular. Por fim, destaca-se que análise dos documentos é notório que não há impeditivo legal e que a permuta é vantajosa para a Administração Pública, pois, caso fosse indenizar o cidadão, teria que realizar o pagamento de R\$ 98.538,65 (noventa e oito mil, quinhentos e trinta e oito reais e sessenta e cinco centavos), conforme laudo de avaliação do imóvel, para a desapropriação. (...)



CÂMARA MUNICIPAL DE IRATI - PR

Rua Dr. Correia, 139 - Fone/Fax: (42) 3423-2344
CEP 84500-000 - Irati - PR

Sob outro viés, faz-se necessário elucidar que, de acordo com a Lei Federal 6.766/1979 (Lei do Parcelamento do Solo), todo loteamento urbano precisa destinar parte de sua área aos denominados “equipamentos urbanos e comunitários”, que de acordo com o art. 4º, inc. I, são “áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público”. Essa fração do loteamento também é conhecida como “área institucional”.

Neste sentido, a Lei de Parcelamento de Solo do Município de Irati dispõe, em seu art. 11, que:

Art. 11. Nos loteamentos, as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, serão repassadas à municipalidade, não podendo ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total do empreendimento.

§ 1º Da proporcionalidade prevista acima, deverão ser observados os parâmetros mínimos abaixo discriminados, em proporção à área total do loteamento:

I - 5,0% (cinco por cento) para os espaços livres de uso público;

II - 5,0% (cinco por cento) para as áreas destinadas a equipamentos comunitários.

Além disso, o art. 14 da mesma Lei Municipal prevê:

Art. 14 - Os imóveis constituídos por espaços livres de uso público e por áreas de equipamentos comunitários não poderão ter a sua destinação alterada pelo parcelador ou



CÂMARA MUNICIPAL DE IRATI - PR

Rua Dr. Correia, 139 - Fone/Fax: (42) 3423-2344
CEP 84500-000 - Irati - PR

pelo Poder Público Municipal, a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.

Portanto, segundo a Lei Municipal nº 4234/2016, o Município não pode alienar os imóveis constituídos por espaços livres de uso público e por áreas de equipamentos comunitários, a partir da aprovação do projeto de parcelamento.

Contudo, devem ser observados os percentuais previstos no art. 11, caput, §1º, I e II, sendo que serão repassados 35% da área total do empreendimento, e 5% devem ser destinados para os espaços livres de uso público e 5% para as áreas destinadas a equipamentos comunitários.

Segundo a justificativa do presente Projeto, os percentuais mínimos foram respeitados. Também, para o proponente o interesse público está consubstanciado no *"melhoramento e expansão da dragagem no Rio das Antas, que transpassa a propriedade, a qual, conforme constatado pelos técnicos, foi suprimida consideravelmente em razão das dragagens já executadas."* Ainda, foi realizada avaliação prévia, de modo que a realização da permuta evitará o pagamento pelo Município de indenização no valor de R\$98.538,65.

Diante do exposto, considerando a **natureza opinativa** do parecer jurídico, que **não vincula** o parecer das comissões permanentes e a convicção dos membros desta Câmara, esta Assessoria Jurídica, caso sejam respeitados os percentuais mínimos previstos no art. 11, §1º da Lei de Parcelamento de Solo, opina no sentido de que a proposição preenche os requisitos legais e constitucionais, e por consequência, está apta a ser apreciada pelo Plenário desta Casa de Leis.

É o parecer.

Irati/PR, 11 de abril de 2022.

EDUARDO FREIRE GAMEIRO ZANICOTTI
Assessor Jurídico (OAB/PR nº 55.190)