



À

Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final da Câmara Municipal de Bom Despacho

Projeto de Lei n.º 13/2024

CÂMARA MUNICIPAL DE BOM DESPACHO

## Relatório

Trata-se de Projeto de Lei que desafeta e autoriza a permuta de imóvel do patrimônio público municipal por imóvel particular e dá outras providências. Segundo o Chefe do Poder Executivo a propositura possibilitará a implantação da nova sede da APAE Bom Despacho e do Centro Especializado de Reabilitação para atendimento à comunidade.

Os fatos que envolvem a permuta foram questionados em 2022 no Ministério Público através de informação anônima, o que resultou na instauração de Notícia de Fato na 2ª Promotoria de Justiça de Bom Despacho (autos nº MPMG-0074.22.000476-1). O noticiante fez menção à edição do Decreto Municipal nº 9.655/2022, alegando não existir interesse público e que o imóvel particular descrito teria valor mercadológico de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), enquanto o imóvel de propriedade do município seria avaliado em mais de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), o que beneficiaria apenas a Igreja do Evangelho Quadrangular. Após o Ministério Público requisitar informações ao Poder Executivo Municipal, foi editado o Decreto Municipal nº 9.790/2023, revogando o Decreto anterior. Com isso, o Promotor de Justiça promoveu à época o arquivamento do procedimento.

Pouco tempo depois, foi editado o Decreto nº 9.853/2023 fazendo referência à nova sede da APAE e tratando quase dos mesmos imóveis, sendo a matéria submetida em sequência a esta Casa Legislativa através do Projeto de Lei nº 23/2023. No dia 11/09/2023 o Prefeito Municipal apresentou pedido de retirada do Projeto em tramitação informando que a “decisão foi tomada após cuidadosa revisão e consideração das circunstâncias atuais e das necessidades da nossa comunidade”.

Na ocasião do Projeto de Lei nº 23/2023, foram apresentados dois Laudos Técnicos de Avaliação de Imóvel Urbano emitidos pelo Sr. Sérgio Luís Calais Hamdan Resende datados do dia 05/05/2023. Um dos documentos teve como solicitante a Igreja do Evangelho Quadrangular. O outro laudo registra como solicitante a Prefeitura Municipal de Bom Despacho, mas, em levantamento feito através do Portal da Transparência do Poder Executivo, não foi localizado nenhum pagamento feito no ano de 2023 ao corretor de imóveis que assinou o laudo e nem à empresa Sérgio Calais Imóveis.



No Projeto de Lei nº 13/2024 em análise foi juntado um laudo do dia 03/02/2024 assinado pelo Sr. Francisco José Tavares Filho, perito avaliador. Da mesma forma que o Projeto de Lei do ano anterior, também não foram encontrados registros de pagamento feito pela Prefeitura ao referido profissional, nem à empresa ImmoBi Negócios Imobiliários, identificada no início do documento.

O terreno pertencente ao Município localizado na Rua Teresópolis foi avaliado pelo perito como tendo uma redução de aproximadamente 50% (cinquenta por cento) no valor do metro quadrado em comparação com imóveis circunvizinhos. Tal discrepância suscitou questionamentos relevantes, especialmente diante da aparente fragilidade dos argumentos utilizados para justificar essa depreciação.

Diante da análise preliminar, a Presidente da Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final encaminhou o Of. 01/2024/PL013/2024 ao Prefeito Municipal com questionamentos e solicitação de envio de informações e documentação complementar (fls. 20/22). Na resposta apresentada através do Of. nº 190/2024/GPBCN (fls. 23) o Chefe do Poder Executivo afirmou que “a contratação da empresa ImmoBi Negócios Imobiliários que realizou as avaliações do imóvel pertencente ao Município, bem como ao imóvel pertencente ao particular, foi realizada por particular (Igreja do Evangelho Quadrangular), não havendo procedimento administrativo, nem emissão de empenhos e pagamentos pelo município”. Continuou afirmando que “sobre as avaliações bem como pareceres técnicos dos gestores públicos municipais, é fato a desnecessidade da referida avaliação, uma vez que o Técnico contratado pelo particular, responsável pelas avaliações, é de idoneidade ilibada e com registro válido no CRECI/MG, tendo fundamentado corretamente os parâmetros utilizados”.

Nos documentos juntados aos autos não constava avaliação dos imóveis de propriedade particular. Desta forma, o Prefeito encaminhou a avaliação juntada às fls. 32/42 do Perito Avaliador Francisco José de Tavares Filho.

Os imóveis pertencentes ao Município foram avaliados pelo perito em R\$602.000,00 (seiscentos e dois mil reais) e os imóveis de propriedade da Igreja do Evangelho Quadrangular foram avaliados em R\$916.000,00 (novecentos e dezesseis mil reais).

O Prefeito solicitou elaboração de emenda parlamentar para retificação do Decreto de declaração de Utilidade Pública, para que seja citado o Decreto nº 9.853, de 03 de maio de 2023.

A Presidente da Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final da Câmara encaminhou o Of. 02/CLJRF/PL132024 (fls. 53/55) ao Presidente da APAE Bom Despacho solicitando informações. Na resposta apresentada através do Ofício 65/2024 (fls. 56/57) o Presidente da instituição esclareceu que a metragem do imóvel particular é suficiente para a demanda e que o Projeto de Lei nº 13/2024 é adequado para resolver a questão da nova sede. Esclareceu também que, por não dispor de recursos, a APAE não realizou estudos sobre a topografia, tipo de solo, infraestrutura, estimativa de custos para a obra, logística para implantação e funcionamento do CER.



O Projeto de Lei apresenta oito artigos, dispondo especificamente sobre a matéria enunciada em seu preâmbulo.

É o essencial a relatar.

## Parecer

O Projeto de Lei nº 13/2024 desafeta do uso público imóvel do patrimônio público municipal e autoriza a permuta por imóvel particular. Trata de assunto de interesse local, competindo ao Município legislar sobre a matéria amparado pelo artigo 30, inciso I da Constituição Federal, e pelo artigo 8º da Lei Orgânica Municipal. Nos termos do art. 9º da Lei Orgânica, cabe ao Município administrar seus bens e aliená-los, assim como desapropriar, por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, nos casos previstos em lei. Quanto à competência e iniciativa a propositura não contém nenhum vício.

O art. 76 da Lei nº 14.133/2021 dispõe que:

### CAPÍTULO IX

#### DAS ALIENAÇÕES

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;

Assim, a realização de licitação é a regra, sendo dispensada no caso de permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípuas da Administração Pública, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação, e ocorra a torna de valores quando aplicável.



## CÂMARA MUNICIPAL DE BOM DESPACHO/MG

62  
M

A nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos deixa claro que os imóveis direcionados à permuta serão precedidos de avaliação. Contudo, os acontecimentos descritos no relatório deste parecer demonstram que subsistem dúvidas quanto aos valores reais dos imóveis envolvidos. A avaliação foi solicitada e custeada de forma unilateral por pessoa diretamente interessada e questionada através de informação anônima, conforme registro da Notícia de Fato na 2ª Promotoria de Justiça de Bom Despacho (autos nº MPMG-0074.22.000476-1). A instauração da Notícia de Fato resultou na revogação do Decreto Municipal emitido à época e posteriormente a retirada de Projeto de Lei no ano de 2023.

Para garantia e segurança das próprias partes envolvidas e para dissipar quaisquer incertezas sobre os valores dos imóveis, é imprescindível que a avaliação seja conduzida diretamente pela Administração Municipal. Trata-se de uma medida que não implicará em despesas adicionais para a Prefeitura, uma vez que dispõe de funcionários públicos qualificados em seu corpo técnico, altamente especializados e imparciais na apuração de valores de mercado de bens imóveis.

A avaliação feita pelo Poder Executivo municipal poderá apurar, inclusive, se persistirá a ilegalidade no presente Projeto de Lei. Conforme mencionado, o art. 76 da Nova Lei de Licitações exige que a diferença apurada entre os imóveis não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União. A regra aqui se aplica ao valor do imóvel que será ofertado pelo Município a título de permuta.

A avaliação anexada aos autos pelo Prefeito Municipal registra que os imóveis pertencentes ao Município somam o valor de R\$ 602.000,00 (seiscentos e dois mil reais). A metade dessa quantia é R\$ 301.000,00 (trezentos e um mil reais). Assim, a diferença entre o valor dos imóveis municipais e os imóveis do particular não pode ultrapassar R\$ 301.000,00 (trezentos e um mil reais). Conclui-se que o valor máximo permitido para o imóvel do particular, para que a permuta seja viável, seria de R\$ 903.000,00 (novecentos e três mil reais). Contudo, conforme avaliação pericial anexada pelo Prefeito, os imóveis de propriedade da Igreja do Evangelho Quadrangular possuem valor de mercado de R\$ 916.000,00 (novecentos e dezesseis mil reais), o que torna a permuta ilegal.

Se, após a avaliação conduzida por servidores públicos municipais qualificados, a diferença apurada ainda exceder a metade do valor dos imóveis municipais, a permuta não poderá ser concluída, em virtude de sua inconformidade com os requisitos legais estipulados.

Conforme registrado, torna-se necessário implementar as seguintes emendas:

<b>Emenda nº</b>	<b>Tipo:</b> Redação (art. 136, V do RI)
<b>Dispositivo alterado:</b>	Art. 2º
<b>Justificativa:</b>	O Projeto de Lei nº 13/2024 fez uma menção equivocada ao Decreto nº 9.671/2022, quando a norma que trata do objeto da propositura é o Decreto nº 9.853/2023.
<b>Texto do Projeto de Lei</b>	<b>Emenda</b>



## CÂMARA MUNICIPAL DE BOM DESPACHO/MG

63  
MP

<p>Art. 2º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar à Igreja do Evangelho Quadrangular, inscrita no CNPJ sob o nº 62.955.505/4287-87, com sede filial na Rua Gustavo Capanema, do Rosário,1232, Bairro São José, escritura de propriedade do patrimônio público municipal, do imóvel descrito no Art. 1º desta Lei e do Lote de terreno nº 10, da quadra 15, com área de 450m2, matricula no RI nº 39.922, a título de permuta pelos imóveis declarados de utilidade Pública pelo Decreto nº 9.671/2022, para fins de desapropriação.</p>	<p>Art. 2º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar à Igreja do Evangelho Quadrangular, inscrita no CNPJ sob o nº 62.955.505/4287-87, com sede filial na Rua Gustavo Capanema, do Rosário,1232, Bairro São José, escritura de propriedade do patrimônio público municipal, do imóvel descrito no Art. 1º desta Lei e do Lote de terreno nº 10, da quadra 15, com área de 450m2, matricula no RI nº 39.922, a título de permuta pelos imóveis declarados de utilidade Pública pelo Decreto nº 9.853, de 03 de maio de 2023, para fins de desapropriação.</p>
---	---

<b>Emenda nº</b>	<b>Tipo:</b> Substitutiva (art. 136,II do RI)
<b>Dispositivo alterado:</b>	Art. 6º
<b>Justificativa:</b>	Para garantir a preservação do patrimônio público e das partes envolvidas, assim como a legalidade da lei, a avaliação deve ser feita pela Administração Municipal através de servidores públicos qualificados.
<b>Texto do Projeto de Lei</b>	<b>Emenda</b>
<p>Art. 6º Passam a ser partes integrantes desta Lei, as cópias das Certidões de Registro dos imóveis de propriedade particular, croquis dos imóveis a serem permutados, e avaliações mercadológicas dos imóveis.</p>	<p>Art. 6º A permuta, outorga e autorizações desta Lei ficam condicionadas à avaliação prévia dos imóveis descritos nos artigos 1º, 2º e 3º através de Certidão de Avaliação Imobiliária emitida por Comissão nomeada pelo Prefeito Municipal, composta por 3 (três) servidores públicos efetivos, dos quais 2 (dois) serão Auditores Fiscais.</p> <p>§ 1º A Certidão de Avaliação Imobiliária de que trata o <i>caput</i> definirá o valor de mercado dos imóveis envolvidos na permuta e será precedida de relatório detalhado e fundamentado em metodologias e critérios técnicos que justifiquem os valores apurados.</p> <p>§2º A Certidão de Avaliação Imobiliária e o relatório de que trata o §1º deste artigo serão numerados, datados e assinados pelos 3 (três) membros da Comissão nomeada e homologados pelo Secretário de Administração.</p> <p>§3º A Certidão de Avaliação Imobiliária e o relatório de que trata o §1º deste artigo serão</p>



64  
M

	<p>publicados na íntegra no Diário Oficial Eletrônico do Município – DOME, Instituído pela Lei Nº 2.313 de 24 de maio de 2013, no prazo máximo de 20 (vinte) dias da emissão.</p> <p>§4º Ocorrerá a torna de valores sobre a diferença apurada nos valores de mercado dos imóveis, observado o art. 165, §§ 1º e 2º, e art. 167 da Constituição Federal.</p> <p>§5º Fica vedada a permuta dos imóveis no caso do descumprimento de qualquer disposição desta Lei ou se a diferença sobre os valores de mercado dos imóveis apurados pela Comissão ultrapassar a metade do valor do imóvel que será ofertado pelo Município.</p> <p>§6º Nas escrituras de permuta a serem lavradas constará o inteiro teor da presente Lei.</p>
--	--

Por fim, é imprescindível verificar se a permuta e a doação de terrenos estão autorizadas pela legislação durante o ano eleitoral.

O art. 76, §6º da Lei nº 14.133/21 dispõe que a doação com encargo será licitada e de seu instrumento constarão, obrigatoriamente, os encargos, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato, dispensada a licitação em caso de interesse público devidamente justificado. O Chefe do Poder Executivo apresentou as justificativas sobre a necessidade da construção de uma nova sede para a APAE. O art. 7º do Projeto de Lei nº 13/2024 previu os encargos conferidos à instituição, o prazo para a utilização do terreno e cláusula de reversão.

A legislação eleitoral proíbe a doação de bens em períodos próximos ao pleito eleitoral. Recentemente a Lei nº 14.435/2022 acrescentou o art. 81-A à Lei nº 14.194/2021 estabelecendo que a doação de bens, valores ou benefícios por parte da Administração Pública a entidades privadas e públicas, durante todo o ano, e desde que com encargo para o donatário, não se configura em descumprimento do § 10, do art. 73, da Lei nº 9.504, de 30 de setembro de 1997. Desta forma, não há vedação para a doação pretendida neste ano de 2024, em que ocorrerá as próximas eleições municipais.

Do mesmo modo, não há restrição legal para a permuta dos imóveis descritos no projeto de lei em questão, desde que observados todos os requisitos legais pertinentes.

Ante o exposto, nos termos do art. 88, I do Regimento Interno da Câmara Municipal de Bom Despacho, entendo que o Projeto de Lei nº 13/2024, **desde que aprovadas as**



## CÂMARA MUNICIPAL DE BOM DESPACHO/MG

65  
CM

emendas apresentadas, é constitucional e legal, assim como tramita de forma regimental, sendo meu parecer pela sua aprovação nesta Comissão para que prossiga em sua tramitação.

Bom Despacho, 05 de agosto de 2024.

Vereadora Pará

Relatora