PARECER
COMISSÃO JUSTIÇA, REDAÇÃO, FINANÇAS E ORÇAMENTOS.

Projeto de Lei nº 178/26 – "Autoriza a permuta de imóvel público dominical e dá outras providências correlatas."

Trata-se do Projeto de Lei nº 178/2026, de autoria do Chefe do Poder Executivo Municipal, que autoriza a permuta de imóvel público dominical, correspondente ao lote J-16 da Quadra J, matrícula nº 30.318, com imóvel de domínio privado correspondente ao lote J-15 da mesma quadra, matrícula nº 32.172, ambos situados no loteamento Bela São Pedro, possuindo 250,00 m² e tendo sido avaliados, para os fins da operação proposta, no mesmo valor de R$ 110.625,00. A proposição prevê, ainda, que os laudos de avaliação e as certidões das respectivas matrículas imobiliárias integrem a futura lei.

A matéria insere-se na competência do Município para administrar e dispor de seus bens patrimoniais, observados os requisitos legais próprios da alienação de imóveis públicos. A iniciativa mostra-se adequada por partir do Chefe do Poder Executivo, a quem compete a administração dos bens municipais, submetendo-se a alienação imobiliária ao necessário controle legislativo nos termos da Lei Orgânica.

A Lei Orgânica de São Pedro estabelece, em seu art. 113, que a alienação de bens municipais deve estar subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, ser precedida de avaliação e, tratando-se de imóveis, depender de autorização legislativa. prevendo expressamente a permuta entre as hipóteses previstas na disciplina patrimonial municipal. O art. 114 complementa essa disciplina ao determinar que a aquisição de bens imóveis pelo Município, mediante compra ou permuta, dependerá igualmente de prévia avaliação e autorização legislativa.

Esses requisitos encontram-se, em princípio, atendidos no processo apresentado à Câmara. Há individualização dos imóveis, documentação registral, avaliações prévias e justificativa de interesse público. Os laudos constantes dos autos foram utilizados para demonstrar a equivalência econômica entre os terrenos, circunstância especialmente relevante por afastar, segundo o Executivo, a necessidade de torna ou complementação financeira entre as partes.

O imóvel público objeto da operação foi incorporado ao patrimônio municipal por meio de dação em pagamento decorrente de decisão judicial transitada em julgado, conforme registro existente na matrícula nº 30.318. 00001782026 Já a matrícula nº 32.172 comprova a propriedade particular do lote contíguo que será transferido ao Município.

O interesse público apresentado para justificar a operação também se encontra concretamente individualizado. Segundo a justificativa do projeto, o particular, aparentemente sem má-fé, construiu residência no lote J-16 pertencente ao Município quando pretendia edificar no lote J-15, de sua propriedade e imediatamente vizinho. Sendo Administração sustenta que a permuta permite regularizar a situação sem necessidade de demolição da residência, sem desencadear litígio e sem impor ao Município eventual discussão indenizatória pelas benfeitorias, mantendo-se no patrimônio público outro terreno contíguo, de idêntica metragem e valor.

A solução proposta revela, portanto, racionalidade administrativa e preservação patrimonial. O Município não receberá imóvel de valor inferior nem efetuará pagamento ao particular, e o projeto expressamente determina que as despesas com escritura pública e registro imobiliário serão suportadas exclusivamente pelo proprietário particular, vedado qualquer ônus ao Poder Público.

A instrução do processo conta, ademais, com parecer jurídico produzido no âmbito da Administração Municipal, no qual se reconhece a presença de laudos demonstrando a equivalência dos valores, a contiguidade, a identidade de metragem e características dos imóveis, bem como o interesse público decorrente da preservação da construção existente e da prevenção de litígio. Ao final, a manifestação jurídica conclui pela regularidade da operação, condicionando sua efetivação à autorização da Câmara Municipal, à escritura pública e ao posterior registro imobiliário.

Sob o aspecto financeiro e orçamentário, a operação não acarreta, segundo os elementos apresentados, redução patrimonial mensurável nem necessidade de complementação pecuniária. Os imóveis possuem a mesma área e foram considerados equivalentes economicamente, enquanto as despesas decorrentes da instrumentalização e registro da permuta ficarão sob responsabilidade do particular. Por essa razão, não se identifica impacto orçamentário-financeiro direto decorrente da autorização legislativa.

Há, entretanto, questão jurídica pontual que merece ressalva para fins de segurança da futura execução administrativa. A Lei Federal nº 14.133/2021, em seu art. 76, inciso I, alínea "c", admite em regra a dispensa de licitação na permuta de imóveis que atendam às finalidades da Administração, observada avaliação prévia e as demais condições legais. Todavia, o § 1º do mesmo artigo dispõe especificamente que a alienação de imóveis cuja aquisição tenha derivado de procedimento judicial ou de dação em pagamento exige avaliação prévia e licitação na modalidade leilão. Como o próprio processo registra que o lote municipal foi adquirido mediante dação em pagamento decorrente de processo judicial, existe uma tensão interpretativa entre a hipótese geral de permuta prevista no inciso I, alínea "c", e a regra especial constante do § 1º.

Essa circunstância não prejudica a competência da Câmara para autorizar a mutação patrimonial nem afasta, por si só, o interesse público

demonstrado na permuta, mas recomenda cautela quanto ao art. 3º do projeto, que declara diretamente dispensada a concorrência pública com fundamento apenas na Lei Orgânica Municipal. Norma municipal não pode afastar eventual exigência decorrente das normas gerais federais de licitação. Para maior segurança jurídica, recomenda-se que a efetivação da operação seja condicionada à observância integral da Lei Federal nº 14.133/2021 e ao adequado enquadramento jurídico da forma de alienação, evitando-se interpretar a autorização legislativa como convalidação automática de eventual hipótese de contratação direta não admitida pela legislação federal.

Sob o aspecto regimental, a matéria encontra-se regularmente submetida a esta Comissão, uma vez que o art. 54 do Regimento Interno atribui à Comissão de Justiça, Redação, Finanças e Orçamento competência para apreciar proposições que, direta ou indiretamente, representem mutação patrimonial do Município.

Destarte, submetido à análise jurídica e técnica, esta Comissão Permanente concluí que não há nada a opor quanto aos aspectos regimentais, da constitucionalidade, da legalidade e do mérito da matéria em estudo.

Isso posto, com a aquiescência dos demais componentes, seguindo a relatoria, emite **PARECER FAVORÁVEL** à presente proposição, julgando-a apta a ser apreciada pelo Plenário desta Edilidade.

É o parecer.

São Pedro, 09 de outubro de 2026.

Sala das Comissões,

Daniel José Sepulvida
Presidente

Albino Antunes
Relator

Cristiano Duarte Neto
Secretário

Relatório.

Trata-se de **Projeto de Lei nº 178/26 –** "Autoriza a permuta de imóvel público dominical e dá outras providências correlatas."

A matéria insere-se na competência do Município para administrar e dispor de seus bens patrimoniais, observados os requisitos legais próprios da alienação de imóveis públicos. A iniciativa mostra-se adequada por partir do Chefe do Poder Executivo, a quem compete a administração dos bens municipais, submetendo-se a alienação imobiliária ao necessário controle legislativo nos termos da Lei Orgânica.

A Lei Orgânica de São Pedro estabelece, em seu art. 113, que a alienação de bens municipais deve estar subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, ser precedida de avaliação e, tratando-se de imóveis, depender de autorização legislativa, prevendo expressamente a permuta entre as hipóteses previstas na disciplina patrimonial municipal. O art. 114 complementa essa disciplina ao determinar que a aquisição de bens imóveis pelo Município, mediante compra ou permuta, dependerá igualmente de prévia avaliação e autorização legislativa.

Esses requisitos encontram-se, em princípio, atendidos no processo apresentado à Câmara. Há individualização dos imóveis, documentação registral, avaliações prévias e justificativa de interesse público. Os laudos constantes dos autos foram utilizados para demonstrar a equivalência econômica entre os terrenos, circunstância especialmente relevante por afastar, segundo o Executivo, a necessidade de torna ou complementação financeira entre as partes.

O imóvel público objeto da operação foi incorporado ao patrimônio municipal por meio de dação em pagamento decorrente de decisão judicial transitada em julgado, conforme registro existente na matrícula nº 30.318. 00001782026 Já a matrícula nº 32.172 comprova a propriedade particular do lote contíguo que será transferido ao Município.

O interesse público apresentado para justificar a operação também se encontra concretamente individualizado. Segundo a justificativa do projeto, o particular, aparentemente sem má-fé, construiu residência no lote J-16 pertencente ao Município quando pretendia edificar no lote J-15, de sua propriedade e imediatamente vizinho. Sendo Administração sustenta que a permuta permite regularizar a situação sem necessidade de demolição da residência, sem desencadear litígio e sem impor ao Município eventual discussão indenizatória pelas benfeitorias, mantendo-se no patrimônio público outro terreno contíguo, de idêntica metragem e valor.

A solução proposta revela, portanto, racionalidade administrativa e preservação patrimonial. O Município não receberá imóvel de valor inferior nem efetuará pagamento ao particular, e o projeto expressamente determina que as despesas com escritura pública e registro imobiliário serão suportadas exclusivamente pelo proprietário particular, vedado qualquer ônus ao Poder Público.

A instrução do processo conta, ademais, com parecer jurídico produzido no âmbito da Administração Municipal, no qual se reconhece a presença de laudos demonstrando a equivalência dos valores, a contiguidade, a identidade de metragem e características dos imóveis, bem como o interesse público decorrente da preservação da construção existente e da prevenção de litígio. Ao final, a manifestação jurídica conclui pela regularidade da operação, condicionando sua efetivação à autorização da Câmara Municipal, à escritura pública e ao posterior registro imobiliário.

Sob o aspecto financeiro e orçamentário, a operação não acarreta, segundo os elementos apresentados, redução patrimonial mensurável nem necessidade de complementação pecuniária. Os imóveis possuem a mesma área e foram considerados equivalentes economicamente, enquanto as despesas decorrentes da instrumentalização e registro da permuta ficarão sob responsabilidade do particular. Por essa razão, não se identifica impacto orçamentário-financeiro direto decorrente da autorização legislativa.

Há, entretanto, questão jurídica pontual que merece ressalva para fins de segurança da futura execução administrativa. A Lei Federal nº 14.133/2021, em seu art. 76, inciso I, alínea "c", admite em regra a dispensa de licitação na permuta de imóveis que atendam às finalidades da Administração, observada avaliação prévia e as demais condições legais. Todavia, o § 1º do mesmo artigo dispõe especificamente que a alienação de imóveis cuja aquisição tenha derivado de procedimento judicial ou de dação em pagamento exige avaliação prévia e licitação na modalidade leilão. Como o próprio processo registra que o lote municipal foi adquirido mediante dação em pagamento decorrente de processo judicial, existe uma tensão interpretativa entre a hipótese geral de permuta prevista no inciso I, alínea "c", e a regra especial constante do § 1º.

Essa circunstância não prejudica a competência da Câmara para autorizar a mutação patrimonial nem afasta, por si só, o interesse público demonstrado na permuta, mas recomenda cautela quanto ao art. 3º do projeto, que declara diretamente dispensada a concorrência pública com fundamento apenas na Lei Orgânica Municipal. Norma municipal não pode afastar eventual exigência decorrente das normas gerais federais de licitação. Para maior segurança jurídica, recomenda-se que a efetivação da operação seja condicionada à observância integral da Lei Federal nº 14.133/2021 e ao adequado enquadramento jurídico da forma de alienação, evitando-se interpretar a autorização legislativa como convalidação automática de eventual hipótese de contratação direta não admitida pela legislação federal.

Sob o aspecto regimental, a matéria encontra-se regularmente submetida a esta Comissão, uma vez que o art. 54 do Regimento Interno atribui à Comissão de

Justiça, Redação, Finanças e Orçamento competência para apreciar proposições que, direta ou indiretamente, representem mutação patrimonial do Município.

Ao analisar o Projeto de Lei em epígrafe, acompanhado das respectivas exposições de motivos, conclui-se estar devidamente amparado na legislação pertinente.

Verifica-se que atende aos requisitos legais e não possuí vícios que impeça sua apreciação em Plenário.

São Pedro, 09 de outubro de 2026.

Albino Antunes
Relator