

**PARECER JURÍDICO Nº PJ-077/2016 AO(s) DOCUMENTO(s) PLE-038/2016  
CONFORME PROCESSO-503/2016**

**Dados do Protocolo**

**Protocolado em:** 16/12/2016 16:41:57

**Protocolado por:** Débora Geib

**Parecer Jurídico Favorável com Ressalva da apresentação de documento, isto em relação ao Projeto de Lei nº 038/2016, do executivo municipal.**

Senhor Presidente:  
Senhores Vereadores:

O executivo municipal visa buscar autorização legislativa para receber em dação em pagamento por conta de tributos municipais. Salientam que o objetivo do projeto é a regularização da dívida tributária mencionada, em anexo. O Laudo de Avaliação do Imóvel ofertado por conta do pagamento das dívidas existentes foi realizado através de profissional devidamente qualificado, demonstrando de forma efetiva o valor real do mesmo, de modo que os proprietários inclusive renunciaram à parte do valor que entendem devidos. Salientam que o referido imóvel é de interesse público, visto ser uma área verde fechada. Ademais a negociação com os proprietários também viabilizará a desapropriação de área de elevado valor cultural, conforme termo de acordo anexo. Acostado a proposição verifica-se os seguintes documentos: relatório dos débitos atualizados, as matrículas, os Laudos de Avaliação dos imóveis

**Sinala-se que a ressalva de apresentação de documentos deve-se ao fato de que na verificação dos anexos constatei a ausência de documento de cunho obrigatório, qual seja, Concordância dos proprietários em relação a dação em pagamento objeto da proposição. Também questionei porque não foi juntado Laudo Concordante de Avaliação da Comissão Permanente de Avaliação, nomeada por Portaria, concordando com o valor disposto (assinada pelos três integrantes) para o jurídico do executivo municipal. Fui informada que como foram contratados servidores efetivos para esta verificação a comissão foi destituída, e a partir de então o servidor é que emite este laudo, conforme laudo anexo e artigo 3º., do projeto de lei.**

Assim, na observância da Lei de Licitações 8.666/93, acredita-se restar configurado a permissão legal, para aludido procedimento, haja vista que a aquisição se destina ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha.

*"Art. 24. É dispensável a licitação:*

*X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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; (Redação dada ao inciso pela Lei nº 8.883, de 08.06.1994)."*

*"Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do artigo 17 e nos incisos III a XX do artigo 24, as situações de inexigibilidade referidas no artigo 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do artigo 8º desta Lei deverão ser comunicados dentro de três dias à autoridade superior para ratificação e publicação na imprensa oficial no prazo de cinco dias, como condição para eficácia dos atos. (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 08.06.1994)".*

*Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:*

*I - caracterização da situação emergencial ou calamitosa que justifique a dispensa, quando for o caso;*

*II - razão da escolha do fornecedor ou executante;*

*III - justificativa do preço;*

*IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados. (Inciso acrescentado pela Lei nº 9.648, de 27.05.1998)."*

*Primeiramente, busca-se o enquadramento legal para a matéria e projeto sob análise, assim sendo, na CF/88 :*

*"Art. 30 – Compete aos Municípios:*

*I -legislar sobre assuntos de interesse local".*

*Na Lei Orgânica do Município:*

*" Art. 35 – Compete a Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito:*

*VI – Votar leis que disponham sobre a alienação e aquisição de bens e imóveis;"*

*Ainda, na Lei nº. 10257 de 10 de Julho de 2001, no Capítulo I, vislumbra-se:*

*"Art. 1º. - Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal será aplicado o previsto nesta Lei.*

*Parágrafo único: Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental."*

*" Art. 2º. - A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana,*

*mediante as seguintes diretrizes gerais: ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:*

*I- garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.*

*Na Lei 8666/93, visualiza-se:*

*" Art. 19 – Os bens imóveis da Administração Pública, cuja aquisição haja derivado de procedimentos judiciais ou de dação em pagamento, poderão ser alienados por ato da autoridade competente, observadas as seguintes regras:*

*I- avaliação dos bens alienáveis;*

*II- comprovação da necessidade ou utilidade da alienação;*

*Também, a proposição sob análise encontra regramento no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, Lei nº. 3.296/2014, no capítulo específico sobre a Transferência do direito de construir, senão vejamos:*

*"Art. 171 Fica o poder público municipal autorizado através de lei, a conceder a transferência do direito de construir, mediante Escritura Pública, ao proprietário de imóvel urbano ou rural, a título de indenização.*

*§ 1º O indenizado poderá utilizar o direito de construir em outro local ou, ainda, alienar a terceiros.*

*§ 2º A utilização e/ou alienação do direito de construir somente poderá ser exercida após a assinatura da escritura pública, que deverá ocorrer num prazo máximo de quatro anos, ultrapassando este prazo, fica extinto o direito de construir utilizando moeda de indenização.*

*§ 3º A situação descrita, no caput deste artigo, poderá ser autorizada quando:*

*I - implantação de via pública; logradouros ou vias de circulação, passagem de pedestres e similares, parcial ou total;*

*II - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;*

*III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, e habitação de interesse social;*

*IV - implantação de programas de caráter social e comunitário;*

*V - e ainda quando for para preservar ou adquirir as áreas:*

*a) Áreas de Interesse Público - (AIP);*

*b) Áreas com finalidades ambientais;*

*c) Áreas de Interesse Urbanístico - (AIU);*

*d) Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico - (AIAP);*

*e) Áreas de Interesse Turístico - (AIT);*

f) Áreas de Mata Atlântica - (AMA);

g) Áreas Não-Edificáveis - (ANE).

§ 4º O direito de construir será transferido para outro local, mediante a transferência da área de construção indenizada do lote ou área do qual foi cerceado o direito de construir pelo Município, e para fins de apuração desta área deverá ser calculada utilizando o IA da zona correspondente à área cedida, caso o índice não esteja definido utilizar da zona mais próxima. Havendo mais de uma zona, deverá ser feita uma média ponderada entre os índices de aproveitamento.

§ 5º A quantificação da área de construção indenizada, a qual se refere o § 4º, será calculada utilizando a proporcionalidade entre o valor venal e valor do laudo de avaliação, conforme demonstrado no anexo VII.

§ 6º Excepcionalmente nos casos de lotes ou área objeto de parcelamento do solo regular (aprovado pelo Município e registrado no Cartório de Imóveis) que em seu zoneamento não apresente Índice Construtivo (IA), deverá ser adotado IA da zona a que o mesmo faz divisa.

§ 7º A transferência do "direito de construir" poderá ser exercida somente para as seguintes zonas de uso: ZC1, ZC2, ZC3, ZR2, ZR3, ZR4 e ZI, respeitando-se o limite máximo de até 10% (dez por cento) já somado a Outorga Onerosa do Direito de Construir, do estabelecido para os mesmos, sempre aplicado sobre a área real (total) da matrícula do imóvel que receberá os índices.

§ 8º Respeitando os limites estabelecidos no § 4º e § 5º de transferência para uma área, a "transferência do direito de construir" deverá ser utilizada em outro lote, e assim sucessivamente, até a transferência total (Anexo VII).

§ 9º Quando a transferência do direito de construir for exercida em zonas de usos diferentes daquela em que foi cerceado o referido direito, com índice de aproveitamento (IA) e valores diferentes, deverá ser estabelecida uma equivalência de acordo com a planta de valores do município e laudo de avaliação conforme § 5º, sempre adotando os valores vigentes à época da negociação, devendo constar na respectiva escritura pública os critérios adotados na transação.

§ 10 A aquisição de índices através de ATAR ou Transferência do Direito de Construir, se tratam de áreas computáveis e a soma não poderá ultrapassar os 10%."

*Ressalvo, apenas, que RESTA AUSENTE A MANIFESTAÇÃO DE CONCORDÂNCIA DO REPRESENTANTE LEGAL DO PROPRIETÁRIO DO BEM IMÓVEL RELACIONADA COM A PRESENTE DAÇÃO EM PAGAMENTO POR CONTA DE DÉBITO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS.*

*Desta forma, entendo que por todo o exposto o Projeto de Lei, encontra-se TECNICAMENTE VIÁVEL, para que seu mérito seja analisado, com a ressalva da necessidade de complementação do documento acima descrito. Assim repasso para os nobres vereadores.*

*Atenciosamente,*

---

Paula Schaumlöffel  
**Procuradora Geral**