



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Birigüi, 16 de outubro 2017.

Parecer 201/2017 - Complementar

Solicitante: **Valdemir Frederico**

Presidente da Câmara Municipal de Birigüi

Assunto: Projeto de Lei 154/2017 – Venda de Áreas Públicas.

Senhor Presidente:

Conforme determinado por Vossa Excelência, estamos enviando parecer complementar ao Projeto de Lei em epígrafe, de autoria do Poder Executivo, face a juntada de documentos por parte do autor da propositura, anexados ao processo legislativo. Despacho de pedido de parecer complementar datado de 4 de outubro de 2017, não protocolado na Câmara Municipal. Pedido enviado por meio de correio eletrônico, do Setor de Protocolo/Expediente da Câmara Municipal, na mesma data. Recebido em 4 de outubro de 2017.

No parecer 178/2017, fizemos algumas observações restritivas quanto à instrução do Projeto de Lei 154/2017, que trata da venda de áreas públicas, sendo que parte delas foi suprida com a juntada das certidões de matrícula, laudo de avaliação da Prefeitura Municipal e *croqui* da área a ser objeto de futura alienação.

Pese isso, temos que duas questões ainda estão pendentes, e são vitais para uma decisão do Plenário.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Lembramos que a alienação de bem público é medida excepcional, e, quando levada a cabo, deve conter os subsídios necessários para prevenir futura responsabilização.

I - Da Avaliação.

Se aprovado o Projeto, a pretensão do Poder Executivo vai, inexoravelmente, desembocar em processo licitatório, obrigatoriamente na modalidade concorrência pública.

Assim sendo, importa verificar alguns princípios e regras contidas na Lei 8.666/93, sobressaindo-se aquele ventilado no artigo 3º, que trata, entre outras coisas, da supremacia do interesse público:

“Art. 3º A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, **a seleção da proposta mais vantajosa para a administração** e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos”.

(grifamos)

Se o ponto central é a proposta mais vantajosa para a Administração Pública, o princípio precisa ser conjugado com as regras do procedimento e do julgamento da futura licitação.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Dispõe o inciso IV, do artigo 43, da Lei 8.666/93:

“Art. 43. A licitação será processada e julgada com observância dos seguintes procedimentos:

IV - verificação da conformidade de cada proposta com os requisitos do edital **e, conforme o caso, com os preços correntes no mercado** ou fixados por órgão oficial competente, ou ainda com os constantes do sistema de registro de preços, os quais deverão ser devidamente registrados na ata de julgamento, promovendo-se a desclassificação das propostas desconformes ou incompatíveis”; (grifamos)

Seja quando adquire, seja quando aliena, cabe à Administração buscar a proposta que é mais vantajosa, porque está em jogo o princípio da indisponibilidade do interesse público.

Com a expressão **“preços correntes no mercado” (no plural)**, quis o legislador que fosse aplicado o procedimento da ampla pesquisa para o objeto da licitação, no caso, o maior valor de venda do bem público, que, nos termos da Lei, é requisito de validade do processo licitatório, afinal, parte do patrimônio público estará sendo transferido para terceiros.

Na fase em que se busca a autorização legislativa, pouco importa o valor efetivo da futura alienação.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

O que os Vereadores precisam saber para uma tomada de decisão isenta de vícios, que podem repercutir em seus interesses jurídicos no futuro, é o valor de mercados do bem hoje, e apenas uma avaliação feita por terceiros é insuficiente para assegurar o “preço corrente do mercado”, ou ao menos a média deste.

Portanto, temos por insuficiente, para fins de cumprimento da legislação pertinente acima citada e transcrita, a avaliação feita por apenas uma imobiliária.

II – Da Natureza do Bem Público.

No parecer 178/2017, questionamos a ausência das certidões de matrícula das áreas que se pretende alienar, com o intuito não só de provar o domínio do Município, mas, principalmente, para avaliar a natureza jurídica desses mesmos bens.

Dizemos isso, porque o Projeto nomina os bens como sendo de **uso comum do povo**, e por força disso promove a desafetação dos mesmos.

Não é isso que as certidões de matrícula dos imóveis mostram.

As áreas ingressaram no patrimônio público por meio de dação em pagamento, feita pela empresa Imobiliária Lago Azul, para que o Executivo Municipal realizasse, as suas expensas, os serviços de implantação das redes de abastecimento de água e esgoto no Loteamento denominado Jardim do Lago, o que já é muito estranho.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

A dação em pagamento é instituto que se presta à quitação de débitos por meio da entrega de patrimônio do particular ao Poder Público, mas não para que este execute algo que deveria ter sido executado por aquele.

O fato talvez mereça uma investigação mais aprofundada.

De qualquer sorte, as certidões de matrícula, e, principalmente, quando associadas ao *croqui*, não demonstram que as áreas são de uso comum do povo, ficando a dúvida que não foi esclarecida pelo Poder Executivo, ou pelos documentos juntados.

A questão é grave, pois, a desafetação de bem público de uso comum do povo é medida excepcionalíssima, conforme ensina MARÇAL JUSTEM FILHO¹:

“Afigura-se evidente que os bens de uso comum são atribuídos à titularidade do Estado, que não é investido propriamente em uma relação de domínio tal como adotada a propósito dos bens particulares. Os bens de uso comum, tal como mares, as vias públicas, etc. são destinados à fruição da comunidade. São bens da Nação, incumbindo ao Estado a legitimidade para disciplinar seu uso. **Mas o Estado não pode “dispor” desses bens, alienando-os a terceiros. Sob um ângulo, tais bens são inalienáveis.** São bens afetados por natureza à realização dos fins nacionais.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Somente em hipóteses absolutamente excepcionais se admite que tais bens sejam alienados". (grifamos)

Portanto, é preciso um esclarecimento objetivo e definitivo a respeito da natureza jurídica de tais áreas, sem o que os Vereadores não saberão o que estão votando de fato.

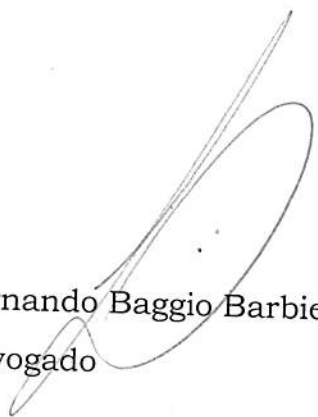
III – Conclusão.

Considerando que um parecer é uma peça técnica opinativa, não vinculativa, temos que o Projeto, sem as providências e os esclarecimentos relatados neste arrazoado, não está em condições de tramitar, e de ser aprovado pelo Plenário da Casa.

Assim opinando, submetemos o presente à alta consideração de Vossa Excelência, e aos demais membros da Casa, para as providências que entenderem cabíveis.

É o parecer.


Wellington Castilho Filho
Procurador Jurídico


Fernando Baggio Barbieri
Advogado