

PARECER Nº 69/2026

INTERESSADO: Comissões Permanentes

EMENTA: PROJETO DE LEI Nº 46.2026 /
PERMUTA DE IMÓVEIS / INTERESSE
PÚBLICO / AVALIAÇÃO DOS BENS /
EQUIVALÊNCIA DE VALORES / **IMÓVEL
COM SERVIDÃO DE PASSAGEM
AVERBADA / INFORMAÇÃO NÃO
ENFRENTADA NA AVALIAÇÃO /
NECESSIDADE DE
DILIGENCIAMENTO / LEGAL E
CONSTITUCIONAL**

PARECER JURÍDICO

I – RELATÓRIO

Trata-se de parecer acerca da legalidade e constitucionalidade do Projeto de Lei nº 46/2026, que “autoriza permuta de bem imóvel do município por bem de propriedade particular e dá outras providências.”

Segundo a mensagem do chefe do Poder Executivo, a proposição tem por finalidade autorizar a permuta entre o imóvel de matrícula nº 50.834, de propriedade do Município de Rio do Sul, e imóvel de propriedade de JVA Eletric Ltda., de matrícula nº 75.417.

A justificativa para a permuta é o interesse público de implantação de praça pública, especialmente em área com testada para a Rua Selesta Fronza, considerada mais adequada ao interesse público municipal.



Por fim, segundo avaliação da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, designada pelo Decreto nº 14.828/2026, ambos os imóveis apresentam o mesmo valor de mercado, de R\$ 900.00,00 (...).

Contudo, após juntada das cópias das matrículas dos imóveis pelo Poder Executivo, verificou-se que no imóvel particular está averbada uma servidão de passagem, e que tal fato não fora enfrentada pela Comissão de Avaliação e tão pouco consta análise técnica se tal fato não inviabiliza a destinação para praça pública a ser implementada.

É o breve relato dos fatos.

II – DO MÉRITO

Inicialmente cabe explicitar que o Código Civil Brasileiro conceitua os bens públicos como sendo aqueles pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno, fazendo ainda uma divisão tripartite, classificando-os em três diferentes espécies. Vejamos:

“Art. 98. São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem.

Art. 99. São bens públicos:

I – Bens de uso comum do povo: mares, rios, estradas, ruas, praças;

II – Bens de uso especial: edifícios ou terrenos aplicados a serviço ou estabelecimento Federal, Estadual ou Municipal, inclusive de suas autarquias (ex. hospitais e escolas);

III – Bens dominiais: que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada dessas entidades. “

O critério desta classificação é o da destinação ou afetação dos bens. Todo bem público possui sua destinação de acordo com o seu uso e



utilização. No caso específico, o imóvel a ser permutado terá como destino a implantação de praça pública.

Evidencia-se que a autonomia municipal para gerir seu patrimônio está contida na competência do Município para legislar sobre assuntos de interesse local, garantido pelo art. 30 da Constituição Federal. O patrimônio municipal será gerido segundo as conveniências e interesse da coletividade, sendo que a administração dos bens integrados ao patrimônio municipal incumbe ao chefe do Poder Executivo, excetuado aqueles utilizados pelo Poder Legislativo. É o que explicita a Lei Orgânica Municipal:

“Art. 86.

Parágrafo único. Cabe ao Prefeito a administração do patrimônio municipal, respeitada a competência da Câmara quanto aos bens utilizados em seus serviços.”

Contudo, a administração não pode se dar de modo arbitrário. Por isso, cabe trazer à baila o dever que possui a Administração em proceder à licitação, nos seguintes casos:

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

.....

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”

Assim, é cristalino que o Poder Público tem o dever licitar as alienações de bem imóveis, como bem explicita a Lei Geral de Licitações. A



mesma Lei Geral traz a obrigatoriedade da licitação, explicitamente nos casos de alienação de bens, dispensada, contudo, nos casos de permuta:

“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:

[...]

b) **doação**, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto nas alíneas “f”, “g” e “h” deste inciso;

c) **permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípua 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, portanto, tem-se a realização de uma permuta, que é o contrato pelo qual as partes transferem e recebem um bem, uma da outra - bens esses, que se substituem reciprocamente no patrimônio dos permutantes. Na permuta há sempre uma alienação e uma aquisição de coisa, da mesma espécie ou não.

A mesma regra é repetida pela Lei Orgânica Municipal:

“Art. 88 A alienação de bens municipais será precedida de avaliação e obedecerá ao seguinte:

I – quando imóveis, dependerá de autorização legislativa e concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:

- a) doação;
- b) permuta;”

Percebe-se assim, que dispensável exclusivamente o procedimento licitatório, permanecendo, contudo a necessidade dos demais requisitos, quais sejam: autorização legislativa, avaliação prévia e interesse público (travessia de pedestres)



Verifica-se, no caso em tela, que os requisitos estão presentes, com a devida autorização legal, interesse público e avaliação, que consta no anexo do presente processo, através de Relatório de Avaliação.

Desta feita, na hipótese ora tratada, tem-se presente o interesse público, e o não cabimento de licitação. Portanto, totalmente legal e ao encontro do interesse público a permuta em comento, uma vez que atende todos os requisitos legais.

III - RESSALVAS

Inicialmente a proposição fora protocolada sem cópia das matrículas de ambos os imóveis. Após solicitação, o Poder Executivo anexou as mesmas ao processo legislativo.

Verificou-se assim, que na matrícula nº 75.417 consta averbação de uma servidão de passagem instituída em favor de terceiros, com “acesso particular com doze metros e sessenta e cinco centímetros (12,65 m) de comprimento”.

Contudo, conforme extrai-se dos relatórios de avaliação, a análise menciona expressamente como fatores considerados apenas a localização, características gerais, APP e valores de mercado praticados na região, sem qualquer menção à servidão de passagem como ônus real ou limitação incidente sobre a área recebida pelo Município.

Cabe evidenciar que esse fato – servidão de passagem – pode impactar o valor econômico do imóvel ou mesmo o aproveitamento do imóvel para a implantação da praça pública.



Não se pode olvidar que a servidão em si não torna a permuta ilegal, mas imprescindível que o município, através da comissão de avaliação ou do órgão técnico, indique que esse ônus tenha sido expressamente considerado na avaliação e que tal fato não impede a implantação da praça.

Diante disso, embora a existência de servidão não configure, por si só, impedimento jurídico à permuta, sugere-se que o Poder Executivo complemente tecnicamente a avaliação, manifestando o impacto da servidão sobre o valor do imóvel, sua aptidão para implantação de praça pública e a efetiva equivalência econômica da permuta.

Finalizando, o projeto deve ser submetido à apreciação das seguintes comissões permanentes: Comissão de Legislação, Constituição, Justiça, Ética e Decoro Parlamentar e Redação Final (art. 62, I, do R.I), Comissão de Finanças e Orçamento (art. 62, II, do R.I) e Comissão de Educação, Cultura, Esportes, Saúde e Assistência Social, Política Urbana, Agrícola e Meio Ambiente (art. 62, III, do R.I).

Ressalta-se, por fim, que o *quorum* das deliberações do projeto em questão, é de **maioria simples**, conforme preleciona o art. 179, § 4º do Regimento Interno da Câmara Municipal, e em **única discussão**, nos termos do art. 56 do mesmo diploma legal, caso aprovados nas Comissões Permanentes.

IV - CONCLUSÃO

Neste sentido, por tudo quanto exposto, opino pela **LEGALIDADE DO PROJETO DE LEI Nº 46/2026**, que “autoriza permuta de bem imóvel do município por bem de propriedade particular e dá outras providências.”,



**CÂMARA DE
VEREADORES DE
RIO DO SUL**

RECOMENDANDO-SE, que seja efetuada, anteriormente a complementação da avaliação, nos termos acima do item III - Ressalvas.

Contudo, cabe explicitar que tal parecer não vincula as comissões permanentes, nem tão pouco reflete o pensamento dos edis, que deverão apreciar o presente Projeto de Lei.

É o parecer, *sub censura*

Rio do Sul, 8 de junho de 2026.

ROBERTO ANDRADE BASTOS
Procurador Legislativo
OAB/SC 31.757

[Assinado Digitalmente]