



PARECER Nº 31/2026

INTERESSADO: Comissões Permanentes

EMENTA: PROJETO DE LEI Nº 23.2026 / PERMUTA DE IMÓVEIS / TRAVESSIA DE PEDESTRES / INTERESSE PÚBLICO / AVALIAÇÃO DOS BENS / EQUIVALÊNCIA DE VALORES E ÁREAS / CONTRAPARTIDA CONDICIONANTE A SER EXECUTADA PELO PARTICULAR / LEGAL E CONSTITUCIONAL

PARECER JURÍDICO

I – RELATÓRIO

Trata-se de parecer acerca da legalidade e constitucionalidade do Projeto de Lei nº 23/2026, que “autoriza permuta de bem imóvel do município por bem de propriedade particular e dá outras providências.”

Do texto do projeto de lei, extrai-se que a intenção do legislador é realizar a permuta de imóveis com particular, de forma que a travessia de pedestres, atualmente situada entre os imóveis de matrículas nº 28.793 e nº 19.440, seja transferida para a lateral da área do imóvel de matrícula nº 28.793.

Como a travessia encontra-se posicionada na porção central do lote, impede seu aproveitamento urbanístico integrado e inviabiliza a implantação de um projeto arquitetônico mais eficiente.



Figura 5 – Croqui da proposta de realocação da Via de Pedestres



A equipe técnica municipal também se manifestou favoravelmente à alteração da localização da PD05, condicionando a aprovação à execução, pelo particular, de obras e providências correlatas. Desta feita, caberá ao permutante particular a realização de diversas contrapartidas condicionantes, conforme extrai-se do Termo de Compromisso assinado no protocolo anexo ao processo legislativo:

- Executar a pavimentação em concreto no novo local da travessia de pedestres;
- Adquirir e instalar iluminação pública adequada em todo o acesso;
- Realizar a instalação de quatro (4) luminárias de LED ornamentais, conforme as especificações técnicas abaixo:

Quantidade: 4 (quatro) unidades



**CÂMARA DE
VEREADORES DE
RIO DO SUL**

Tipo: Luminária de LED ornamental

Potência nominal: 40 W (watts)

Fluxo luminoso: entre 5.000 e 5.500 lúmens (lm)

Altura de instalação: aproximadamente 3,5 metros

Forma de fixação: presa à parede (conforme modelo da imagem anexa)

Espaçamento entre luminárias: 10 metros (m)

- Adquirir e instalar sinalização vertical com placas de “Proibido Motocicleta” (R-37) nos dois lados do acesso;

- Adquirir e instalar balizadores em ambos os lados do acesso.

Ainda, durante o período de garantia do fabricante, a manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos instalados, ficará sobre responsabilidade do particular permutante, e o Município somente será responsável pela manutenção das luminárias após o término do período de garantia.

Ambos os imóveis foram avaliados por Comissão designada, como os mesmos valores por metro quadrado (R\$ 250,00 por metro quadrado), e portanto, como as áreas são praticamente do mesmo tamanho, ambas como mesmo valor final.

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 municipal a ser permutado tem como destino a passagem de pedestres, e será desafetado e passado a um particular.

Em contrapartida, o imóvel receberá área similar, logo ao lado, que também destinar-se-á a passagem de pedestres, entre as avenidas Oscar Barcelos e Aristiliano Ramos.

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.

A única **RESSALVA** que se faz a presente matéria dá-se em relação as contrapartidas assumidas pelo particular. Não se pode olvidar que elas são juridicamente relevantes e integram a motivação da permuta. Embora o art. 4º do projeto determine que integra a lei a cópia integral do Protocolo nº 251382/2025, maior segurança jurídica seria alcançada com remissão expressa do conteúdo do Termo de Compromisso, como encargo vinculante da permuta.

Até porque, a permuta formal, via cartório, somente poderá ocorrer após a assunção formal das obrigações. Não se trata de condição de validade constitucional do projeto, mas de providência que fortalece a segurança jurídica do negócio administrativo.

Salienta-se contudo, que 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.



CÂMARA DE
VEREADORES DE
RIO DO SUL

IV - CONCLUSÃO

Neste sentido, por tudo quanto exposto, opino pela **LEGALIDADE DO PROJETO DE LEI Nº 23/2026**, que “autoriza permuta de bem imóvel do município por bem de propriedade particular e dá outras providências.”

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, 24 de março de 2026.

ROBERTO ANDRADE BASTOS
Procurador Legislativo
OAB/SC 31.757

[Assinado Digitalmente]