



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

PARECER JURÍDICO

REQUERENTE: BIG SAFRA S/A

ASSUNTO: VIABILIDADE JURÍDICA PERMUTA IMÓVEL MUNICIPAL

Relatório

A empresa interessada formulou requerimento administrativo de permuta de parte ideal de 24.982,79 m² imóvel com área total de 81.675,00 m² de matrícula n. 12.791 de propriedade do Município por imóvel de propriedade de Somar Participações inscrito na matrícula n. 24.133 com área de 15.999,30 m² (docs. inclusos).

Ambas as áreas foram avaliadas pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis (ata inclusa) bem como solicitados esclarecimentos acerca do ato de avaliação pela Procuradoria, devidamente incluídos no procedimento. Referida Comissão menciona que não houve o desmembramento da parte ideal solicitada pela interessada. Nesse interim, não constam demais avaliações das áreas em comento. Pareceres das Secretarias da Fazenda bem como de Indústria e Comércio foram incluídos.

É o relatório.

Fundamentação

A análise da viabilidade jurídica do requerimento tem por função arrolar os dados e informações que o fundamentam a fim de verificar se estes condizem com as exigências legais.

A Lei Complementar Municipal n. 015/2013, assim dispõe:

Art. 4º - Os incentivos econômicos a serem concedidos, isolada ou cumulativamente com os incentivos fiscais, no limite das disponibilidades de material, equipamentos, mão-de-obra e outros recursos do Município, à época da solicitação, constituir-se-ão de:

**R: Juvenal Ferreira Pinto, n.º 2070, Bairro Seminário - Caixa Postal n.º 63 - CEP 83.880-000
Fone / Fax: (47) - 3642-3280**



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

(...) II - permuta de áreas em atendimento a solicitações de empresas já existentes, desde que enquadradas nas demais exigências desta Lei Complementar;

Depreende-se *in casu* a existência de requisitos que devem ser observados para a análise do pedido, sobretudo o interesse público da Administração pela efetivação da permuta, a fim de verificar a legitimidade da proposta, uma vez que **"Não pode a permuta de imóveis ser tratada como mera inversão financeira, uma vez que não envolve o dispêndio de dinheiro mas a cessão de bem imóvel integrante do patrimônio público. (TJSC, Desembargador Pedro Manoel Abreu).**

Ademais, na ausência de regulamentação normativa em âmbito municipal acerca do instituto, devem ser observadas as normas federais aplicáveis à permuta, dispostas no artigo 17, inciso I, alínea "c" da Lei n. 8.666/93 que prevê que esta deve atender aos requisitos constantes no inciso X do artigo 24 da referida lei. Mencionado artigo prevê a dispensa de licitação nos casos de permuta de imóveis, desde que estes atendam as finalidades precípua 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."**

No que se refere à permuta de imóvel público, a Administração deve manifestar-se expressamente acerca do interesse do Poder Público em realizar a efetiva troca. No entendimento unânime dos administrativistas o bem público é passível de permuta, valendo ressaltar o ensinamento de HELY LOPES MEIRELLES, que assim leciona:

" Qualquer bem público desde que desafetado do uso comum do povo ou de destinação pública especial, pode ser permutado com outro bem público ou particular, da mesma espécie ou de outra. O essencial é a que a lei autorizadora da permuta identifique os bens e a avaliação prévia atribua-lhes corretamente os valores, para efetivação da troca sem lesão ao patrimônio público".

**R: Juvenal Ferreira Pinto, n.º 2070, Bairro Seminário - Caixa Postal n.º 63 - CEP 83.880-000
Fone / Fax: (47) - 3642-3280**



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

Ao discorrer sobre os requisitos normativos para celebração da permuta e, confrontando a documentação ora juntada, ao parecer desta procuradora, não resta demonstrada a manifestação do interesse público na efetividade do pedido, pois é necessário evidenciar claramente na presente hipótese o interesse público justificado, o que assegura a finalidade da permuta.

Embora o requerimento tenha sido formulado em 23 de março de 2022, há quase 1 (um) ano, portanto - até a presente data o imóvel objeto da permuta não restou devidamente desafetado tampouco desmembrada sua parte ideal da matrícula, conforme trazido pela própria Comissão nos esclarecimentos prestados à Procuradoria (doc. Incluso). Uma vez que somente parte ideal do terreno municipal apresenta-se como objeto da permuta, encontra-se presente a necessidade de observância à legislação do uso e ocupação do solo urbano (Lei Federal n. 6.766/79 e Lei Complementar n. 44/2021), razão pela qual o desmembramento da área deve preceder à troca.

Tal medida faz-se necessária para o atendimento da regularização fundiária que deve nortear as transações imobiliárias, sobretudo as da Municipalidade. A parte ideal não delimita a área a ser ocupada, pois continua integrante da totalidade da matrícula.

A fim de resguardar o interesse público relativo a futuros investimentos na área permutada, o desmembramento torna-se medida essencial para efetividade da permuta.

Ademais, não obstante as manifestações incluídas pelas Secretarias interessadas, não constam no procedimento quaisquer projetos, cronogramas, planos ou programas públicos destinados ao imóvel particular a ser recebido pela Municipalidade. Tal medida é vital para evidenciar o interesse público da Administração Municipal em permutar as áreas em questão.

Ato contínuo, no que tange ao requisito do valor de mercado previsto na legislação federal, tem-se que, da mesma forma, não restou cumprido até o momento pelos interessados na permuta. Com a devida vênia e não obstante os esclarecimentos prestados pela Comissão, não constam no procedimento quaisquer laudos que corroborem a equiparação dos valores imobiliários dos terrenos em

**R: Juvenal Ferreira Pinto, n.º 2070, Bairro Seminário - Caixa Postal n.º 63 - CEP 83.880-000
Fone / Fax: (47) - 3642-3280**



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

questão. Das matrículas dos imóveis depreende-se que a área a ser permutada pertencente à Municipalidade é substancialmente superior à área ofertada pela empresa interessada. E, por outro lado, não há laudos imobiliários que reforcem a equiparação de valores no mercado imobiliário das áreas a serem permutadas. Mencionado requisito constitui-se essencial para a perfectibilização do instituto.

Por fim, a permuta de imóvel particular por imóvel de propriedade municipal deve ser precedida de autorização legislativa e das respectivas avaliações, dispensando-se a licitação nos exatos termos do inciso X, do artigo 24, combinado com o inciso I, alínea "c", do artigo 17, ambos da Lei 8.666, de 21 de junho de 1993.

Conclusão

Ante o exposto, recomenda-se previamente o atendimento e cumprimento dos requisitos legais a seguir elencados a fim de proceder à nova análise acerca da viabilidade jurídica do pedido nos termos a seguir:

1. Projeto ou plano de utilização da área a ser recebida pela Municipalidade, especificando o interesse público e a destinação pública do imóvel acompanhada, de preferência, de cronograma de ações;
2. Desmembramento da parte ideal do imóvel de matrícula n. 12.791 pertencente ao Município e objeto do presente pedido;
3. Juntada de cópia atualizada do contrato social da empresa interessada e/ou outros documentos que comprovem a devida relação jurídica entre as empresas Big Safra S/A e Somar Participações (proprietária do imóvel ofertado);
4. Avaliação imobiliária de acordo com os valores regidos pelo mercado imobiliário de ambos os imóveis a ser realizado por ao menos 2 (duas) imobiliárias do ramo;

**R: Juvenal Ferreira Pinto, n.º 2070, Bairro Seminário - Caixa Postal n.º 63 - CEP 83.880-000
Fone / Fax: (47) - 3642-3280**



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

5. Desafetação do imóvel público devidamente desmembrado e lei autorizativa específica para a permuta;
6. Dispensa de licitação e respectiva publicação.

É o parecer, s.m.j.

À apreciação superior.

Rio Negro (PR), 27 de fevereiro de 2023.

Patrícia Finamori de Souza Koschinski

Procuradoria Municipal

OAB/PR 57.727 Matrícula 19.186