

**Processo: 5073/2025**

**Projeto de Lei: 26/25**

Á

Comissão de Justiça e Redação

Senhor Presidente

Trata-se do Projeto de Lei nº. 26/25 e respectiva mensagem de iniciativa do Executivo Municipal que **“altera a Lei nº 10.738, de 08 de dezembro de 2023, que desafeta área da categoria de bem de uso comum do povo para categoria de bem público dominial e autoriza a alienação de bem imóvel.”**

O referido projeto traz a seguinte justificativa: *“A presente propositura visa tão somente alterar a Lei 10.738, de 08 de dezembro de 2023, uma vez que, com a entrada em vigo da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a realização de alienação de bens públicos passou a ser realizada por meio da modalidade leilão.”*

Assim, destaca o Poder Executivo que a referida lei já prevê a desafetação e alienação da área localizada na esquina da Rua Mandaguari com a Rua Itanhaém, no Parque João Ramalho, de classificação fiscal nº 06.182.085, que por suas características e dimensões, não possui aproveitamento urbanístico viável.

Sobre o aspecto formal, a matéria em questão da referida propositura está dentre aquelas de competência do chefe do Poder Executivo como preceitua a Lei Orgânica Municipal em seus arts 45 e 58, incisos XI e XIII, bem como o Regimento Interno desta Casa.



A viabilidade técnica do projeto é presumida, uma vez que tem origem no Processo Administrativo nº. 21.649/1992 do Poder Executivo.

A administração dos bens públicos compreende normalmente a utilização e conservação do patrimônio público, mas, excepcionalmente, pode a Administração ter necessidade ou interesse na alienação de seus bens.

A **alienação** é toda transferência de propriedade, renumerada ou gratuita, sob a forma de venda, permuta, doação, dação em pagamento, investidura, legitimação de posse ou concessão de domínio.

A propósito do tema, adotando a mesma linha de raciocínio encontramos as lições de MARIA SYLVIA ZANELLA DI PIETRO:

*“A inalienabilidade, no entanto, não é absoluta, a não ser com relação àqueles bens que, por sua própria natureza, são insuscetíveis de valoração patrimonial, como mares, praias, rios navegáveis; os que sejam inalienáveis em decorrência de destinação legal e sejam suscetíveis de valoração patrimonial podem perder o caráter de inalienabilidades, desde que percam a destinação pública, o que ocorre pela **desafetação**, definida, por José Cretella Júnior (1984:160-161) como o “fato ou a manifestação de vontade do poder público mediante a qual o bem do domínio público é subtraído à dominialidade pública para ser incorporado ao domínio privado, do Estado ou do administrado”. Também a alienabilidade não é absoluta, pois aqueles que têm esse caráter, por não terem qualquer destinação pública (os bens dominicais ou bens do domínio privado do Estado) podem perde-la pelo instituto da **afetação**, definida, pelo mesmo autor (1984:152), como “o fato ou pronunciamento do Estado que incorpora uma coisa à dominialidade da pessoa jurídica” ou, por outras palavras, o ato ou o fato pelo qual um bem passa da categoria de bem do domínio privado do Estado para a categoria de bem do domínio público.”* (Direito Administrativo – 15. Ed. – São Paulo: Atlas, 2003 – pg.547).

No ato da desafetação/afetação, o Poder Público desclassifica a qualidade de coisa pública, para permitir-lhe apropriável.



Quanto à legalidade do projeto, a mesma é regida pelo art. 100 da Lei Orgânica do Município e pelo art. 76, I, da Lei Federal nº 14.133/21 (Lei de Licitações e Contratos), que assim dispõem:

### **LEI ORGÂNICA**

*“Art. 100 – A alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:*

*I - quando imóveis, dependerá de **autorização legislativa** e de licitação, excetuadas as hipóteses legais de dispensa do procedimento licitatório.*

*II - quando móveis, dependerá de licitação, excetuadas as hipóteses legais de dispensa do procedimento licitatório*

### **LEI FEDERAL 14.133/21**

*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:*

.....”

Dentre os requisitos elencados, a comprovação do interesse público é sem dúvida o de maior importância. Apenas será possível a alienação dos bens dominicais se houver interesse público comprovado e suficientemente capaz de justificar a alienação do bem. Não existindo, não é autorizada a disposição.

A avaliação prévia visa evitar que o ato de disposição se dê por valor vil e abaixo do mercado, prejudicando a administração pública e conseqüentemente os administrados, mesmo quando presente o interesse público.



**Assim, dos textos das referidas leis extraem-se os requisitos legais a serem atendidos, quais sejam: a desafetação do bem a ser alienada, autorização legislativa, interesse público devidamente justificado, avaliação prévia do imóvel, plano de trabalho e levantamento perimétrico e memorial descritivo do imóvel.**

Assim, no tocante a análise da legalidade e da constitucionalidade fica condicionada à observância das disposições legais acerca da natureza jurídica do bem imóvel, o que se presume realizada pelos setores técnicos da Prefeitura Municipal.

Frise-se que o pedido de autorização legislativa pelo Poder Executivo deve se fazer acompanhar do **laudo de avaliação prévia**, a fim de permitir a apreciação e deliberação da Câmara Municipal.

**Desta forma, sugerimos a expedição de cota ao Poder Executivo para o cumprimento das exigências legais.**

Quanto a deliberações, sugerimos que a matéria exige *quorum* de dois terços, nos termos do art. 36, § 2º, inciso I, alínea “b” e “e”, da Lei Orgânica do Município.

Ante todo o exposto, sob os aspectos aqui analisados, esse é o nosso parecer, de natureza meramente opinativa e informativa, sem embargo de opiniões em contrário, que sempre respeitamos.

Santo André, em 15 de agosto de 2025.

**CIRLENE DA SILVA SERAPIÃO**  
*Consultora Legislativa*  
*OAB/SP 238974*

