



Comissão de Legislação, Justiça e Redação

CÂMARA MUNICIPAL DE INDIANÓPOLIS-MG



PARECER PARA DISCUSSÃO EM TURNO ÚNICO

PROJETO DE LEI N.º 103, DE 2007

Autoriza a compra do imóvel que menciona para fins de construção de parque de exposição.

Autor: Prefeito Municipal

Relator: Vereador Lusmar Antônio Pereira

I RELATÓRIO

O Projeto de Lei n.º 103, de 2007, de autoria do Prefeito Municipal, autoriza a compra de imóvel, no qual será construído parque de exposição agropecuária.

A gleba de 20 mil m², cujo memorial descritivo consta do art. 1º, do projeto, será adquirida de Ciro de Oliveira e sua esposa, pelo valor de R\$ 60.000,00.

Até esta data, o projeto ainda não recebeu emendas.

No último dia 28 de fevereiro, a matéria foi distribuída a esta Comissão de Legislação, Justiça e Redação para, nos termos do art. 38 c/c o art. 62, do Regimento Interno, receber parecer quanto aos aspectos da sua constitucionalidade legalidade.

Este é o relatório.



II - FUNDAMENTAÇÃO

1 Da competência e iniciativa

A matéria do PL 103, de 2007, insere-se no âmbito da competência do Município, conforme previsto no art. 14, XVIII, da Lei Orgânica do Município, combinado com o art. 30, I, da Constituição da República.

Trata-se de projeto de iniciativa privativa do Prefeito.

2 Da técnica legislativa

A proposição em estudo encontra-se redigida de forma razoável, necessitando, porém, de pequenas alterações para suprimir incorreções encontradas no seu texto, o que deverá ser feito por ocasião do parecer de redação final. Pode-se afirmar que, de modo geral, o projeto atende aos ditames da Lei Complementar nº. 95, de 26 de fevereiro de 1998, alterada pela Lei Complementar nº. 107, de 26 de abril de 2001, que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis.

3 Da matéria

A exigência de autorização legislativa para aquisição de bem imóvel pelo Município acha-se prevista no art. 38, *caput* e inciso X, e art. 90, todos da Lei Orgânica do Município.

Esse art. 90, da LOM, também obriga a prévia avaliação do imóvel quando o adquirente é a Administração Pública. Tal exigência está, da mesma



forma, prevista no inciso X, do art. 24, da Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993 (Lei das Licitações).

Afora a autorização legislativa e prévia avaliação, é obrigatória a licitação para escolha do imóvel a ser adquirido, na modalidade “concorrência”, qualquer que seja o valor de seu objeto, conforme § 3º, do art. 23, da Lei n.º 8.666, de 1993.

Ainda de acordo com a Lei das Licitações, a dispensa de licitação, para aquisição direta de imóvel, somente é cabível nas hipóteses do indigitado inciso X, do art. 24, *in verbis*:

Art. 24 – É dispensável a licitação:

X – para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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.

Estribado nesse dispositivo legal, Marçal Justen Filho¹ ensina que a aquisição de bem imóvel, com dispensa de licitação, depende da evidenciação de três requisitos, a saber:

- necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas;
- adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico;
- compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado.

¹ Comentários à lei de licitações e contratos administrativos. 10 ed. São Paulo: Dialética, 2004, p. 251.



Atendido os pressupostos jurídicos da dispensa e tendo a Administração encontrado imóvel destinado ao serviço público, cujas necessidades de instalação e localização lhe condicionem a escolha, e sendo inviável a competitividade, pode prescindir da licitação e proceder diretamente sua compra.

Cabe frisar que a dispensa de licitação só ocorrerá se comprovada a inexistência de outro imóvel que atenda à necessidade da Administração. A Prefeitura deve, portanto, demonstrar que precisa daquele imóvel, por suas características em conjunto, e não de outro.

Conforme exposto, é preciso demonstrar, ainda, que o preço a ser pago é corrente no mercado imobiliário, é razoável e justo, segundo cotação feita no momento da formalização da aquisição. Com efeito, deve verificar-se a compatibilidade do preço exigido com aquele de mercado. A Administração não poderá pagar preço superior ou praticado no mercado imobiliário local, para imóveis similares.

Mesmo no caso de dispensa, é obrigatória a instauração de processo de dispensa, que deverá ser instruído com os seguintes elementos, entre outros: a) justificativa da dispensa; b) razão da escolha do imóvel; e c) justificativa do preço.

No projeto em estudo, restaram demonstradas a necessidade do terreno e a realização de avaliação prévia. Porém, nada foi informado sobre a licitação ou a dispensa deste certame.

Por outro lado, a Administração Municipal não pode deixar de atender às determinações da Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF), que, nos seus arts. 15 e 16, impõe novas regras na geração de despesas.



O art. 38, da Lei de Licitações, dispõe que os processos licitatórios, bem como as dispensas e inexigibilidade de licitação devem ser iniciadas com a autorização do ordenador da despesa para a realização dos referidos procedimentos.

A LRF determina que esta autorização venha acompanhada de outros documentos nos casos de aumento de despesas decorrentes da criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental. As novas exigências para estes casos são:

- estimativa do impacto orçamentário e financeiro no exercício e nos dois subseqüentes, e
- declaração do ordenador de que o aumento de despesas tem adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual - LOA e compatibilidade com a Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO e o Plano Plurianual.

Portanto, para a formalização do contrato de aquisição do referido imóvel é imprescindível a observância dos requisitos legais ora expostos.

Prevê o projeto, no art. 2º, que a gleba destina-se à construção, na área urbana, de parque de exposição agropecuária.

Compulsando as leis que delimitam o perímetro urbana do Município, em especial a Lei n.º 734, de 7 de abril de 1988, verifica-se que a gleba adquirida localiza-se fora da área urbana.

Assim sendo, sugere-se a expansão do perímetro urbano, de forma a abranger, também, o terreno no qual será construído o parque de exposição agropecuária.



Essa expansão da zona urbana é necessária porque a destinação do solo será também alterada. O uso a ser dado à referida gleba não se enquadra na destinação do solo rural. O imóvel rural deve ser usado na exploração da agricultura, pecuária ou agroindústria, conforme disposto no art. 4º, I, do Estatuto da Terra (Lei n.º 4.504, de 30 de novembro de 1964).

Insta salientar que, por força do art. 53, da Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e do órgão municipal competente.

Portanto, não pode persistir no art. 2º, do projeto, a expressão “na zona urbana”. Para suprimi-la, propomos, por meio da emenda substitutiva redigida ao final, nova redação ao referido artigo.

À Comissão de Finanças, Orçamento e Tomada de Contas ficará a incumbência de aferir a existência de recursos orçamentários para atender essa despesa e se o preço de avaliação do imóvel é compatível com os do mercado imobiliário da cidade.

III CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, esta Comissão acolhe o voto do Relator e conclui pela constitucionalidade, legalidade e técnica legislativa do Projeto de Lei n.º 103, de 2007, com a emenda redigida a seguir:



Comissão de Legislação, Justiça e Redação

CÂMARA MUNICIPAL DE INDIANÓPOLIS-MG



EMENDA SUBSTITUTIVA N.º 1 AO PROJETO DE LEI N.º 103, DE 2007

O Art. 2º, do Projeto de Lei n.º 103, de 2007, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º O imóvel adquirido destina-se exclusivamente à construção de parque de exposição agropecuária.”

Sala das Reuniões, 5 de março de 2007.


LUSMAR ANTÔNIO PEREIRA
Relator


IDEVAN VAZ DE RESENDE
Presidente


ROBERTO DIAS DA SILVA
Membro