



## PARECER JURÍDICO Nº 164/2025

Parecer ao Projeto de Lei nº 62, de 30 de junho de 2025, de iniciativa do Poder Executivo, que **“Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque e dá outras providências”**.

**Ementa:** ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DOS IMÓVEIS. AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA. REALIZAÇÃO DE PROCEDIMENTO LICITATÓRIO. LEILÃO. LEI FEDERAL Nº 14.133/2021. INTERESSE PÚBLICO JUSTIFICADO. DESAFETAÇÃO. CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS.  
**Parecer favorável.**

Pretende a Administração Municipal no Projeto de Lei nº 62 de 30 de junho de 2025, a autorização para alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque e dá outras providências. Este projeto visa obter Receitas de Capital, advindas dos imóveis relacionados no corpo do Projeto e que serão desafetados, com o objetivo de investir em educação, infraestrutura, esporte e/ou lazer, atendendo aos princípios da Administração Pública, em especial o do interesse público. As justificativas estão elencadas na **Mensagem nº 62/2025** anexa a presente propositura.

É o relatório.

A proposição legislativa em pauta trata de Projeto de Lei consoante o disposto no artigo 202 e parágrafo único do referido artigo, inc. IV, do

# *Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque*



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970  
**CNPJ/MF:** 50.804.079/0001-81 - **Fone:** (11) 4784-8444 - **Fax:** (11) 4784-8447  
**Site:** [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br) | **E-mail:** [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br)  
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

Regimento Interno, estando em conformidade com o artigo 8º, inciso VII, da Lei Orgânica do Município da Estância Turística de São Roque.

A matéria veiculada neste Projeto de Lei se adequa perfeitamente aos princípios de Competência Legislativa que são assegurados ao Município consoante a regra prevista no artigo 30, inciso I da Constituição Federal e autorizada pela Competência Concorrente entre a União Federal e Municípios prevista no artigo 23 da Constituição Federal.

Portanto, o tema tratado nessa propositura não conflita com a Competência Privativa da União Federal (artigo 22 da Constituição Federal) e também não conflita com a Competência Concorrente entre a União, Estados e Distrito Federal (artigo 24 da Constituição Federal).

Aliás, ao tratar da questão de alienação de bens públicos, a Constituição Federal, não deu um tratamento diferenciado em relação à aquisição de bens, obras ou serviços pela Administração Pública, impondo o dever de licitação:

Art. 37 (...)

XXI – ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações será contratado mediante processo de licitação pública que assegura 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 que somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

# *Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque*



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970  
**CNPJ/MF:** 50.804.079/0001-81 - **Fone:** (11) 4784-8444 - **Fax:** (11) 4784-8447  
**Site:** [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br) | **E-mail:** [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br)  
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

Por sua vez, sobre a alienação de bens, o Código Civil em seu Capítulo III, estabelece as seguintes disposições:

“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 - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

Parágrafo único. Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

Art. 100. **Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.**

Art. 101. **Os bens públicos dominicais podem ser alienados**, observadas as exigências da lei.

Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.

Art. 103. O uso comum dos bens públicos pode ser gratuito ou retribuído, conforme for estabelecido

# *Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque*



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970  
**CNPJ/MF:** 50.804.079/0001-81 - **Fone:** (11) 4784-8444 - **Fax:** (11) 4784-8447  
**Site:** [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br) | **E-mail:** [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br)  
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

legalmente pela entidade a cuja administração pertencerem (grifei).”

Assim, para que um bem de uso comum ou de uso especial seja alienado, como bem argumentou o Poder Executivo, é preciso realizar a desafetação, isto é, o interesse público anterior e então inerente ao bem deixa de servir à finalidade pública pretérita passando a ter nova destinação, no caso a alienação, devidamente justificada e lastreada no interesse público, por meio de instrumento legal. Em outras palavras, a desafetação é o fato pelo qual um bem público é desativado por intermédio de norma que autorize a alienação.

Vejamos que, a alienação de bens públicos pode ser um instrumento importante para a Administração Pública, pois permite a gestão eficiente do patrimônio público, a geração de receitas e a otimização dos serviços públicos. No entanto, para que essa alienação seja válida, deverão ser preenchidos os requisitos legais, e sempre em consonância com o interesse público.

Segundo Carvalho Filho (p. 1211, 2014), *“alienação de bens públicos é a transferência de sua propriedade a terceiros, quando há interesse público na transferência e desde que observadas às **normas legais pertinentes**”*.

Nesse sentido, tanto as Leis de Licitações e Contratos quanto a Lei Orgânica estabelecem condições para alienação de bens imóveis:

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:

# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970  
**CNPJ/MF:** 50.804.079/0001-81 - **Fone:** (11) 4784-8444 - **Fax:** (11) 4784-8447  
**Site:** [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br) | **E-mail:** [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br)  
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

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 (Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, *grifei*)

-----  
Art. 201. Constituem bens municipais todas as coisas móveis e imóveis, direitos e ações que, a qualquer título pertençam ao Município.

Art. 202. **Cabe ao Prefeito a administração dos bens municipais** respeitada a competência da Câmara quanto àqueles utilizados em seus serviços.

Art. 203. A alienação de bens municipais subordinados à **existência de interesse público devidamente justificado**, será sempre precedida de **avaliação** e obedecerá as seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de **avaliação e autorização legislativa**, observada a lei que estabelece normas de licitação e contratação para a administração pública; (Lei Orgânica do Município de São Roque n.º 1.801, de 5 de abril de 1990, *grifei*)."

Nesse sentido, temos que os requisitos legais para que o Poder Executivo possa alienar um bem imóvel se resumem nos seguintes: **1) existência de interesse público devidamente justificado; 2) prévia avaliação; 3) autorização legislativa; 4) desafetação; 5) licitação**, sendo que atualmente está prevista a modalidade leilão.

# *Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque*



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970  
**CNPJ/MF:** 50.804.079/0001-81 - **Fone:** (11) 4784-8444 - **Fax:** (11) 4784-8447  
**Site:** [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br) | **E-mail:** [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br)  
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

Bem se vê, que o Projeto atende os requisitos legais pois vêm acompanhado das avaliações mercadológicas dos imóveis realizadas pela Caixa Econômica Federal (Laudos de Avaliação anexos), solicita autorização legislativa para tanto e ainda, expressamente garante a realização de procedimento licitatório para a concretização da alienação.

Quanto aos motivos de interesse público elencados para proceder com a alienação, presentes no Projeto, caberá aos Nobres Vereadores a discricionariedade para analisá-los.

No mais, **opino favoravelmente** ao trâmite da propositura, que deverá receber os pareceres das Comissões Permanentes de “Constituição, Justiça e Redação”, “Orçamento, Finanças e Contabilidade” e “Obras e Serviços Públicos”, cabendo a conveniência e oportunidade aos Ilustres Vereadores.

Nos termos do Regimento Interno, o quórum para aprovação da propositura é: Maioria absoluta (art. 54, VII, RI), única discussão e votação nominal.

É o parecer,

São Roque, 2 de julho de 2025.

**VIRGINIA COCCHI WINTER**

**Assessora Jurídica**