

Ofício nº 2253/2023/SG

Juiz de Fora, 20 de junho de 2023

**Exmo. Sr. Vereador**  
**Luiz Otávio Fernandes Coelho**  
**Líder do Governo na Câmara Municipal**  
**Rua Halfeld, 955, Centro**  
**Juiz de Fora/MG - CEP 36016-000**

**Referência:** Mensagem do Executivo nº4556

**Assunto:** Emenda Substitutiva

Exmo. Sr. Vereador,

Cumprimentando-o cordialmente, dirijo-me a V. Ex<sup>a</sup>., utilizando da prerrogativa constante do art. 187, § 3º do Regimento Interno da Câmara Municipal de Juiz de Fora<sup>1</sup>, para solicitar que seja apresentada Emenda Substitutiva referente a Mensagem do Executivo nº4556, encaminhada a essa Egrégia Casa Legislativa em 13/04/2023, pelos motivos expostos a seguir.

Tal Emenda Substitutiva se justifica em razão da necessidade de alteração do sétimo parágrafo da mensagem e no artigo 2º da lei. Em ambos foi colocado o número da matrícula 29673, sendo a matrícula correta 59673.

Diante disso, a justificativa e o art. 2º da lei passariam a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 2º” Fica o Município de Juiz de Fora, considerando os elementos de informação que integram o processo administrativo nº 3472/2012, vol. 01 (proc. eletrônico nº 2.965/2021), e em conformidade com o disposto no art. 25, caput, da Lei Federal nº 8.666/93, autorizado a alienar a área mencionada no art. 1º desta Lei a “Juiz de Fora e Garantia Engenharia Ltda.”, proprietário dos únicos imóveis lindeiros àquela, situados na Rua São Paulo, próximos às Ruas Miguel Batista Lima e João Carriço, Bairro Paineiras, nesta cidade, matriculados no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, sob os números 810 (Lote 7-B), 17.242 (fração do Lote 06), 59.669 (fração do Lote 06), 59.670*

1 Art. 187. O Substitutivo e as Emendas Substitutivas, Supressivas e de Redação têm preferência para votação sobre a proposição principal.  
(...)

§ 3º O Líder do Prefeito poderá, com justificção, apresentar Substitutivo em Projeto de Lei de autoria do Executivo

**Secretaria de Governo**

*(fração do Lote 06), 59.671 (fração do Lote 06), 59.672 (fração do Lote 06) e 59.673 (também fração do Lote 06).*

No mais, colocamo-nos à disposição para os demais esclarecimentos que se fizerem necessários, oportunidade em que renovamos os votos de elevada estima e apreço.

Atenciosamente,

Juiz de Fora, 20 de junho de 2023

MARIA MARGARIDA

MARTINS

SALOMAO:135210396

68

Assinado de forma digital por

MARIA MARGARIDA MARTINS

SALOMAO:13521039668

Dados: 2023.06.20 17:35:53

-03'00'

**Margarida Salomão**  
Prefeita

**Secretaria de Governo**

Av. Brasil, 2001 / 9º andar - Centro - CEP: 36060-010 - Juiz de Fora - MG  
Tel: (32) 3690 - 7731 - Fax: (32) 3690 - 7718 - e-mail: sg@pjm.gov.br



**MENSAGEM Nº 4556**

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Submeto à elevada apreciação de V. Sa. o incluso Projeto de Lei, que “Autoriza a alienação de área pública que menciona.”, projeto este revestido de interesse público, conforme razões abaixo.

Em suma, pode-se dizer que, com a alienação da área, haveria duplo benefício ao Município (e, por consequência, para a coletividade), pois, de um lado, haveria a regularização documental de um edifício residencial já habitado por moradores (privilegiando-se, assim, o direito social à moradia) e, de outro lado, haveria o ingresso de receita nos cofres públicos, para utilização, pela Administração, da forma que melhor lhe aprouver (nos termos da lei, é claro), visando, sempre, ao atendimento dos interesses dos administrados.

Conforme elementos de informação que integram o processo administrativo nº 3472/2012, vol. 01, do Município de Juiz de Fora (proc. eletrônico nº 2965/21), a área pública em questão consiste em área de solo considerada de 218,42m<sup>2</sup> (sendo 86,26m<sup>2</sup> de terreno e 132,16m<sup>2</sup> de área construída), avaliada pelo setor técnico à época competente do Município (STDA/SSADM/DAP-SAVP) em R\$486.384,94 (quatrocentos e oitenta e seis mil, trezentos e oitenta e quatro reais e noventa e quatro centavos).

Os 132,16m<sup>2</sup> representam a área construída, do edifício residencial acima referido, com 05 (cinco) pavimentos e, juntamente com a área de 86,26m<sup>2</sup> de terreno correspondem à área originariamente destinada à implantação de viradouro (não implantado) na Rua São Paulo (matriculada à época sob o nº 65.597, do 1º Ofício de Imóveis desta Comarca, já desmembrada), Bairro Paineiras, nesta cidade.

O desmembramento do referido imóvel deu origem a outros três, a saber: a) de matrícula n. 89.937 do 1º ORI desta Comarca, referente à área B, situada nesta cidade, com área de 339,65, cuja inscrição municipal é o nº. 027.742/043; b) de matrícula n. 89.936 do 1º ORI desta Comarca, referente à Área B1, situada nesta cidade, com 33,59m<sup>2</sup>, cuja inscrição municipal é o nº. 027.742/044; c) de matrícula n. 89.935 do 1º ORI desta Comarca, referente à Área B2, situada nesta cidade, com 86,26m<sup>2</sup>, cuja inscrição municipal é o nº. 027.742/045.



E justamente por se tratar de área destinada a viradouro não implantado, não há aproveitabilidade para o Município, não estando destinada nem afetada a qualquer finalidade pública, podendo, desse modo, ser alienada, em favor dos únicos confrontantes.

É que confrontam com a área pública imóveis de propriedade da pessoa jurídica “Juiz de Fora e Garantia Engenharia Ltda.”, situados na Rua São Paulo, próxima às Ruas Miguel Batista Lima e João Carriço, Bairro Paineiras, nesta cidade, matriculados no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, sob os números 810 (Lote 7-B), 17.242 (fração do Lote 06), 59.669 (fração do Lote 06), 59.670 (fração do Lote 06), 59.671 (fração do Lote 06), 59.672 (fração do Lote 06) e 59.673 (também fração do Lote 06), imóveis estes que compõem, na verdade, o mencionado edifício residencial, já habitado - erigido após aprovação do competente projeto construtivo junto ao Município (objeto do processo nº 859/1955, vol. 01) - mas ainda não regularizado documentalmente, por conta justamente de parte do edifício estar construída na área pública em exame.

Diante desse entrave, a citada proprietária manifestou junto ao Município (petição nº 105.626/11) o interesse em adquirir a área pública, com vistas à regularização da situação, máxime em se considerando que a construção do edifício foi autorizada pela municipalidade (Processo nº 859/55), haja vista que, como o tal viradouro da Rua São Paulo nunca chegou a ser efetivamente implantado, a área correspondente à edificação já era considerada sem o viradouro (processo nº 3472/12, vol. 01, fls. 23, 62 e 87-88).

Instada a se manifestar, a então denominada Secretaria de Transporte e Trânsito - SETTRA relatou (processo nº 3472/12, vol. 01, fls. 25) que a implantação do aludido viradouro revela-se tecnicamente inviável, ante à ausência de condições topográficas para articulação viária no local, e à baixa demanda de tráfego na área.

Por consequência, foi verificado - também do ponto de vista técnico - que a denominada Área B2, de matrícula n. 89.935 do 1º ORI desta Comarca, situada nesta cidade, com 86,26m<sup>2</sup>, cuja inscrição municipal é o nº. 027.742/045, não interessa à municipalidade, podendo ser alienada em favor da proprietária requerente.

Tendo em vista, então, que já existe edificação, não se afigura fisicamente possível separar a área pública das áreas particulares, tampouco proceder à demolição da construção soerguida na área pública de forma separada da construção erigida nas áreas particulares. O que, ademais, feriria o direito de propriedade dos moradores, bem como o próprio direito social à moradia, do qual o Município não pode descurar.



A manutenção da edificação, pois, é interesse, óbvio, da proprietária/construtora do edifício, mas também do próprio Município, por questões sociais (manutenção das unidades habitacionais albergadas pelo edifício) e até mesmo fiscais e tributárias (arrecadação de IPTU dessas unidades, por exemplo). A forma, portanto, de regularizar a situação em tela é a alienação da área pública ao aludido construtor.

Nessa esteira, registra-se que só ao dito construtor interessa a compra da área pública em questão, por já estar a mesma, repita-se, por ele próprio ocupada, sendo parte integrante de edifício residencial construído em sua propriedade, habitado por moradores, não interessando, pois, a ninguém mais além da requerente, construtora/proprietária do edifício. Se, então, a área pública vai ser alienada, deve sê-lo em favor da requerente, pois uma licitação para vendê-la seria praticamente impossível, inexequível.

Insta salientar que, do Projeto de Lei, também consta que os custos efetivos da transação imobiliária, com escritura e registro, ficarão a cargo dos particulares interessados, haja vista o art. 490<sup>1</sup> do Código Civil.

Embora a alienação de bens públicos seja regida, em regra, pelo art. 17 da Lei nº 8.666/93, doutrina jurídica e jurisprudência convergem no sentido de que isso não exclui a possibilidade de aplicação do art. 25 da mesma lei, já que, a rigor, mesmo nas hipóteses de alienação de bens públicos pode se configurar a hipótese de inviabilidade de competição, tornando a licitação, portanto, inexigível, atraindo, assim, a incidência do art. 25<sup>2</sup>, dispositivo que, afinal, fundamenta a presente proposição.

<sup>1</sup> Art. 490. Salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição.

<sup>2</sup> É o que se infere de Parecer Jurídico (de nº 47/2010 – PGE-PFUND) exarado pela Procuradoria do Estado do Pará, no bojo do Processo nº 20100005482, tendo por interessado o Instituto de Terras do Pará: “(...) Cediço é que para a doutrina pátria a inexigibilidade de licitação se caracteriza quando a disputa entre eventuais interessados for inviável. Havendo viabilidade de disputa, é obrigatória a licitação, excetuados os casos de ‘dispensa’ imposta por lei. Nesse sentido, Marçal Justen Filho é muito feliz ao sintetizar a diferença entre a inexigibilidade e a dispensa de licitação ao afirmar que a primeira deriva da natureza das coisas, enquanto a segunda (dispensa) é produto da vontade legislativa, razão pela qual as hipóteses de inexigibilidade indicadas na lei são meramente exemplificativas enquanto que as da dispensa são exaustivas. Neste ponto, importante trazer à baila emblemática e recente decisão do Supremo Tribunal Federal na ADI nº 2.990, na qual a Excelsa Corte reconheceu que em casos específicos, pode haver impossibilidade de competição, nos quais a licitação não seria viável, ou seja, seria inexigível, veja-se: AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. ARTIGO 3º, CAPUT E §§, DA LEI N. 9.262, DE 12 DE JANEIRO DE 1.996, DO DISTRITO FEDERAL. VENDA DE ÁREAS PÚBLICAS PASSÍVEIS DE SE TORNAREM URBANAS. TERRENOS LOCALIZADOS NOS LIMITES DA ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - APA DA BACIA DO RIO SÃO BARTOLOMEU. PROCESSO DE PARCELAMENTO RECONHECIDO PELA AUTORIDADE PÚBLICA. VENDAS INDIVIDUAIS. AFASTAMENTO DOS PROCEDIMENTOS EXIGIDOS NA LEI N. 8.666, DE 21 DE JUNHO DE 1.993. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO. INEXIGIBILIDADE E DISPENSA DE



Ademais, a exigência de prévia lei autorizativa para alienação da área decorre não só do precitado art. 25, **caput**, da Lei n.º 8.666/93, mas também dos arts. 9º, 10, e 26, X, da Lei Orgânica do Município de Juiz de Fora<sup>3</sup>.

LICITAÇÃO. INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO DISPOSTO NO ARTIGO 37, INCISO XXI, DA CONSTITUIÇÃO DO BRASIL. INOCORRÊNCIA. 1. A dispensa de licitação em geral é definida no artigo 24, da Lei n.º 8.666/93; especificadamente --- nos casos de alienação, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis construídos e destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social, por órgãos ou entidades da administração pública --- no seu artigo 17, inciso I, alínea "f". Há, no caso dos autos, inviabilidade de competição, do que decorre a inexigibilidade de licitação (art. 25 da lei). O loteamento há de ser regularizado mediante a venda do lote àquele que o estiver ocupando. Consubstancia hipótese de inexigibilidade, artigo 25.

2. Ação Direta de Inconstitucionalidade julgada improcedente. (STF, ADI 2990 / DF - DISTRITO FEDERAL. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE, Relator(a): Min. JOAQUIM BARBOSA, Relator(a) p/ Acórdão: Min. EROS GRAU, Julgamento: 18/04/2007, Órgão Julgador: Tribunal Pleno, DJe -087, de 24.08.2007, p.00022). Comentando a decisão supra, Bruno Mattos e Silva, consultor jurídico do Senado Federal asseverou com propriedade que: (...) o relevante é que esse julgamento estabeleceu a possibilidade de uma entidade da federação, por meio de lei específica, afirmar a possibilidade de venda sem licitação de lotes situados em terras públicas toda vez que esses lotes estejam ocupados. Assim, o julgamento da ADI n.º 2.990 revela-se de grande importância para a definição da possibilidade de a lei ordinária estabelecer, de forma específica, a inexigibilidade de licitação baseando-se na inviabilidade de competição... Em razão dos princípios federalistas estabelecidos na Constituição Federal em vigor, o precedente criado pela ADI n.º 2.990 é válido para as leis das outras entidades da Federação, quando versarem sobre seus imóveis: por uma questão de coerência, deverão ser reputadas constitucionais pelo STF quando estabelecerem que um imóvel ocupado, no contexto da regularização fundiária, possa ser alienado ao seu atual ocupante sem licitação, em razão de suposta 'inviabilidade de competição'. Isso significa que uma lei estadual, distrital ou municipal poderá estabelecer a venda direta e sem licitação nessa situação. Além disso, a orientação da ADIn n.º 2.990 parece ser aplicável a quaisquer outras hipóteses em que se entender por inviável a competição: não há razão para que se diga que a inexigibilidade de licitação prevista no art. 25 da Lei n.º 8.666/93 deva se restringir as hipóteses nele exemplificadas, ou, tal como visto no emblemático julgamento do STF, a imóveis ocupados no contexto da regularização fundiária. Assim, diversos outros tipos de contratos, que não de alienação de imóveis públicos, poderão ser celebrados sem licitação, mediante autorização em lei específica, toda vez que se verificar inviabilidade de competição. O STF, portanto, sinalizou no sentido de que podem os legisladores locais dispor a respeito de hipóteses específicas de inexigibilidade de licitação em razão de impossibilidade de competição. 2 (...).

Nessa esteira também é o ensinamento do Prof. Hely Lopes Meirelles (MEIRELLES, Hely Lopes. "Direito Administrativo Brasileiro". 32ª Edição. São Paulo: Editora Malheiros, 2006): "Alienação - Alienação é toda transferência de propriedade, remunerada ou gratuita, sob a forma de venda, permuta, doação, dação em pagamento, investidura, legitimação de posse ou concessão de domínio. Qualquer dessas formas de alienação pode ser utilizada pela Administração, desde que satisfaça as exigências administrativas para o contrato alienador e atenda aos requisitos do instituto específico. Em princípio, toda alienação de bem público depende de lei autorizadora, de licitação e de avaliação da coisa a ser alienada, mas casos há de inexigibilidade dessas formalidades, por incompatíveis com a própria natureza do contrato. Há, ainda, uma forma excepcional de alienação de bem público, restrita a terras devolutas, que é a denominada legitimação de posse, que conceituamos adiante."

<sup>3</sup> "Art. 9º. A alienação dos bens públicos municipais, subordinada a existência de interesse público devidamente justificada, será precedida de prévia avaliação feita por perito habilitado de órgão competente do Município e obedecerá as normas gerais de licitações e contratos da Administração Pública.

§1º A alienação de bens imóveis de que trata o caput deste artigo, submeter-se-á a justificativa, avaliação e autorização legislativa prévia, mediante aprovação de dois terços dos membros da Câmara Municipal.

§2º O Município, preferencialmente à venda ou doação de bens imóveis, outorgará concessão de direito real de uso mediante prévia autorização legislativa e concorrência, dispensada esta nas hipóteses previstas nas normas gerais de licitações e contratos da Administração Pública e nos casos de destinação a entidades assistenciais ou de relevante interesse público, devidamente justificado.



**JUIZ DE FORA**  
P R E F E I T U R A

Por tais razões, Sr. Presidente, espero contar com o apoio de V. Sa. e dos demais Ilustres Edis que compõem essa Casa para aprovação da presente proposição legislativa.

Prefeitura de Juiz de Fora, 20 de junho de 2023.

MARIA MARGARIDA  
MARTINS

SALOMAO:13521039668

Assinado de forma digital por  
MARIA MARGARIDA MARTINS  
SALOMAO:13521039668  
Dados: 2023.06.20 17:58:45 -03'00'

**MARGARIDA SALOMÃO**  
**Prefeita de Juiz de Fora**

**Exmo. Sr.**

**Vereador JOSÉ MÁRCIO LOPES GUEDES**

**Presidente da Câmara Municipal de JUIZ DE FORA/MG**

**mmss**

---

Art. 10. Os projetos de lei sobre alienação de bens imóveis do Município, bem como os referentes a empréstimos dos mesmos, são de iniciativa do Prefeito.

Art. 26. Cabe à Câmara Municipal, com a devida sanção do Prefeito, legislar sobre quaisquer matérias de interesse e competência legal do Município, e especialmente sobre: (...) IX - autorizar a alienação de bens imóveis; (...)"

Secretaria de Transformação Digital e Administrativa / SSADM / DGDA  
Av. Brasil, 2001 / 7º andar - Centro - CEP: 36060-010 - Juiz de Fora - MG - Tel.: (32) 3690-7244



## PROJETO DE LEI

**Autoriza a alienação da área pública que menciona.**

**Projeto de autoria do Executivo.**

A Câmara Municipal de Juiz de Fora aprova:

Art. 1º Fica desafetada, passando a integrar o patrimônio disponível do Município de Juiz de Fora, a área pública de solo considerada com 86,26m<sup>2</sup>, de matrícula n. 89.935 do 1º ORI desta Comarca, referente à Área B2, situada nesta cidade, cuja inscrição municipal é o nº 027.742/045 218,42m<sup>2</sup>, inaproveitável para o Município, localizada em parte de área originariamente destinada à implantação de viradouro (não implantado) na Rua São Paulo (matriculada à época sob o nº 65.567, do 1º Ofício de Imóveis desta Comarca, já desmembrada), Bairro Paineiras, nesta cidade, avaliada em R\$486.384,94 (quatrocentos e oitenta e seis mil, trezentos e oitenta e quatro reais, e noventa e quatro centavos).

Parágrafo único. Com a desafetação prevista no **caput**, a área a que se refere passa a classificar-se como bem público dominical, passível de alienação, conforme art. 101 do Código Civil.

Art. 2º Fica o Município de Juiz de Fora, considerando os elementos de informação que integram o processo administrativo nº 3472/2012, vol. 01 (proc. eletrônico nº 2.965/2021), e em conformidade com o disposto no art. 25, **caput**, da Lei Federal nº 8.666/93, autorizado a alienar a área mencionada no art. 1º desta Lei a “Juiz de Fora e Garantia Engenharia Ltda.”, proprietário dos únicos imóveis lindeiros àquela, situados na Rua São Paulo, próximos às Ruas Miguel Batista Lima e João Carriço, Bairro Paineiras, nesta cidade, matriculados no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, sob os números 810 (Lote 7-B), 17.242 (fração do Lote 06), 59.669 (fração do Lote 06), 59.670 (fração do Lote 06), 59.671 (fração do Lote 06), 59.672 (fração do Lote 06) e 59.673 (também fração do Lote 06).

Parágrafo único. O preço da alienação, fixado pelas partes em R\$486.384,94 (quatrocentos e oitenta e seis mil, trezentos e oitenta e quatro reais, e noventa e quatro centavos), conforme art. 1º, **caput**, desta Lei, será pago à vista ou parceladamente, sofrendo as parcelas, nesse caso, atualização com base no Índice



de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), quando do efetivo pagamento.

Art. 3º Com a publicação da presente Lei, ficam as partes autorizadas a celebrar a competente escritura de compra e venda do imóvel de que trata o art. 1º.

Parágrafo único. Na hipótese de pagamento parcelado, a escritura deverá, obrigatoriamente, prever as seguintes cláusulas e condições:

I - o preço descrito no art. 1º será pago pela adquirente ao Município de Juiz de Fora, mediante Documentos de Arrecadação Municipal - DAM's a serem emitidos pelo Município a partir da data da celebração da escritura, data em que a adquirente será considerada imitida na posse do imóvel;

II - quando da emissão dos Documentos de Arrecadação Municipal - DAM's, as parcelas do preço serão atualizadas pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), nos termos da Lei Municipal nº 9.918, de 14 de dezembro de 2000, que define procedimentos para a atualização de créditos da Fazenda Pública Municipal;

III - em caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, sobre esta incidirão os mesmos encargos moratórios referentes ao pagamento dos tributos municipais, nos termos da legislação aplicável à espécie, sem prejuízo da eventual inscrição do débito em Dívida Ativa do Município, bem como do subsequente ajuizamento de execução fiscal para cobrança do débito, acrescido, neste caso, de honorários advocatícios;

IV - a compradora somente adquirirá a propriedade do imóvel quando efetuar o pagamento de todas as parcelas do preço, oportunidade em que o Município dará quitação quanto a tal pagamento;

V - havendo atraso superior a 30 (trinta) dias no pagamento de qualquer parcela do preço, resolve-se a propriedade em favor do Município de Juiz de Fora, independentemente de qualquer interpelação ou aviso à adquirente, revertendo o bem ao patrimônio do Município, ficando este autorizado, se for o caso, à adoção das medidas necessárias à reintegração na posse do bem, caso a adquirente não o restitua voluntariamente.



Art. 4º O produto da alienação de que trata o art. 2º será depositado na conta própria do Tesouro Municipal, não podendo ser utilizado para o financiamento de despesa corrente, em observância ao que dispõe o art. 44 da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal - LRF).

Art. 5º O texto da presente Lei deve integrar o corpo da escritura pública de que trata o art. 3º.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.