



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

MENSAGEM N.º 71/2022
De 17 de junho de 2022

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar à apreciação de Vossa Excelência e desta Nobre Câmara Municipal a presente Propositura que autoriza a alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque que especifica e dá outras providências. Este projeto visa obter Receitas de Capital, advindas dos imóveis relacionados e que serão desafetados, com o objetivo de investir em educação, infraestrutura, esporte e lazer, atendendo aos princípios da Administração Pública, em especial o do interesse público.

Na Administração Pública, a alienação de bens é tratada, precipuamente, pelo Código Civil e pelas Leis de Licitações e Contratos, enquanto esta prevê a modalidade e os procedimentos legais e administrativos necessários à alienação, aquela prevê a natureza e demais disposições referentes à própria transferência do bem. Em seu Capítulo III, o Código Civil 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.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

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 legalmente pela entidade a cuja administração pertencerem (grifos meus)."

Com base nisso, para que um bem de uso comum ou de uso especial seja alienado, é preciso desafetá-los, isto é, o interesse público anterior e então imanente 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.

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. 17. 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 - quando imóveis, dependerá de **autorização legislativa** para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as*



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

entidades paraestatais, dependerá de **avaliação** prévia e de **licitação** na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos (Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, grifos meus).

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 (Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, grifos meus)

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 **autorização legislativa** e **concorrência**, dispensada esta nos seguintes casos (Lei Orgânica do Município de São Roque n.º 1.801, de 5 de abril de 1990, grifos meus). ”

Dessa forma, depreende-se dos citados diplomas legais que os requisitos para que o Poder Executivo possa alienar um bem imóvel se resumem nos seguintes: **1)** existência de interesse público devidamente justificado; **2)**



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

prévia avaliação; **3)** autorização legislativa; **4)** desafetação; **5)** licitação, sendo que atualmente está prevista a modalidade leilão.

Em relação ao primeiro requisito e também em consonância com os ditames da Lei de Responsabilidade Fiscal, em especial seu art. 44 (Lei Complementar Federal n.º 101, de 4 de maio de 2000), este Poder Executivo destinará os recursos obtidos com a alienação dos imóveis para execução de investimentos públicos classificados como Despesas de Capital.

No campo da educação, a Prefeitura procederá à construção da **Escola do Futuro** no Distrito de Maylasky. Segundo estudo realizado pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), o desempenho de alunos que estudam em ambientes com boa infraestrutura é superior ao dos que estão em escolas que não dispõem de ambientes adequados. Consoante dados da pesquisa “Infraestrutura Escolar e Aprendizagens da Educação Básica Latino-Americana”, os alunos poderiam subir as médias de 506 pontos em provas de linguagens e 497 pontos em matemática para 525 pontos e 524 pontos, respectivamente, caso tivessem condições melhores estruturais.

No campo da infraestrutura da cidade, a Prefeitura procederá à colocação de **Luminárias de LED** preferencialmente no Paisagem Colonial, Vila Vilma, Vila Nova, Jardim Mosteiro, Volta Grande, Guaçu, Carmo, entre outros Bairros de São Roque, e à **pavimentação** da **Estrada do Aguassai**, situada no Bairro do Carmo. Sob o ponto de vista da iluminação pública, um estudo realizado pelo Bureau Nacional de Pesquisa Econômica, dos Estados Unidos com a polícia metropolitana de Nova York em 2016, demonstrou que, por meio da inclusão de pontos de luz extras em 40 ruas da cidade, após seis meses, houve redução entre 36% a 60 % nos crimes ocorridos à noite nas vias que receberam reforço. Sob a perspectiva da implementação de melhorias nas vias públicas, a pavimentação influencia diretamente na mobilidade urbana/fluidez do trânsito e indiretamente na qualidade de vida dos cidadãos que, sem acesso a vias estruturadas, ficam desprovidos de conforto e a vida útil de seus veículos são fortemente impactadas.

Já na seara do esporte e lazer, a Prefeitura procederá à construção de **cinco arenas esportivas**, também conhecidas como **areninhas**, e à **reforma do Estádio Quintino de Lima**. Nesse aspecto, além do



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

impacto direto na saúde das pessoas que vieram a utilizar os espaços e na prevenção e redução de doenças por falta de exercício físico e sedentarismo, que reduz drasticamente o custeio em saúde pública, há estudos científicos realizados no Brasil e nos EUA que demonstram que a implantação de equipamentos públicos e áreas voltadas ao esporte e lazer contribuem para a redução dos índices de violência infantil e para o combate ao consumo de drogas ilícitas, principalmente entre jovens.

Valendo-se disso, **não há dúvida que a alienação dos imóveis constantes da parte normativa do presente Projeto se funda no interesse público**; logo, o interesse da sociedade, da comunidade, do corpo social, afixado em nossas leis, mormente na Constituição Federal, será respeitado. Em outras palavras, a população, em especial as pessoas em situação de vulnerabilidade social e que mais necessitam de tais serviços públicos serão atendidas, transformando, paulatinamente, os objetivos constitucionais em realidade.

Com relação ao requisito da prévia avaliação, constam desta Propositura os imóveis que a Administração pretende alienar, com as respectivas matrículas anexas, acompanhadas de avaliações técnicas. Vale salientar que, para tanto, o Poder Executivo celebrou Convênio e Cooperação Técnica firmado entre o Município de São Roque e o Conselho Regional de Corretores de Imóveis, a fim de que este realizasse avaliações pormenorizadas e idôneas dos bens, o que foram devida e adequadamente concretizadas por meio do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM).

Por sua vez, **a condição de autorização legislativa se realiza através deste Projeto de Lei**. Pelo devido processo legislativo a seguir por entre os órgãos desta Casa de Leis e pela deliberação dos nobres Vereadores, se concretizará tal condição e respeitará os ditames legais citados pela boa doutrina do Direito e afixados em nossas normas vigentes. Ademais, **a condição da desafetação** encontra amparo nas disposições do art. 3º desta Proposição:

*“Art. 3º Para fins legais, **ficam desafetadas de sua primitiva condição de bens indisponíveis**, passando à categoria de bens disponíveis, os imóveis objetos desta Lei.”*



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

Por fim, **as alienações serão precedidas de procedimento licitatório**, cujas regras serão definidas em Edital a ser publicado antecipadamente, dando ampla divulgação nas mídias e jornais, para que os imóveis sejam vendidos por um valor justo e rentável à Administração, respeitando sempre o mínimo constante do referido parecer, bem como garantido isonomia a todos os interessados em adquirir os imóveis e investir na cidade.

Por fim, informamos que os Diretores dos Departamentos da Prefeitura estão à disposição para os esclarecimentos que forem solicitados pelos Senhores Vereadores.

Ante todo o exposto, fazendo inegavelmente cumprir com as condições legais a respeito da alienação de imóveis, convido os nobres Vereadores a apoiar este Projeto, a dar um passo fundamental na obtenção de recursos para investimento em educação, infraestrutura, esporte e lazer da cidade. Ao ensejo, reitero a Vossa Excelência e demais membros desta Augusta Casa meus votos de elevada estima e distinta consideração, **requerendo para este projeto de lei os benefícios da tramitação sob regime de urgência**, nos termos do art. 191, inciso II e art. 195, do Regimento Interno dessa Augusta Casa de Leis.

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
Prefeito da Estância Turística de São Roque

**Ao Excelentíssimo Senhor
Júlio Antônio Mariano
DD. Presidente da Egrégia Câmara Municipal da
Estância Turística de São Roque/SP**



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

PROJETO DE LEI N.º 71/2022
De 17 de junho de 2022

Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências.

O Prefeito da Estância Turística de São Roque, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar por venda, mediante processo licitatório previsto em legislação vigente, por preço não inferior ao das respectivas avaliações em apenso, os seguintes imóveis de sua propriedade localizados no município de São Roque:

I – Imóvel localizado na rua Euclides da Cunha, 183, Jardim Finatti – cadastro imobiliário nº 101195630. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 16.296. Avaliação R\$ 3.601.750,00 (três milhões, seiscentos e um mil e setecentos e cinquenta reais);

II – Imóvel localizado na Rua Vicente da Costa, Distrito de Maylasky – cadastro imobiliário nº 10056970. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 23.944. Avaliação R\$ 128.160,92 (cento e vinte e oito mil, cento e sessenta reais e noventa e dois centavos);

III – Imóvel localizado na Rua Governador Carvalho Pinto – Jardim Boa Vista. Cadastro Imobiliário nº 10132470. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 16.313. Avaliação R\$ 237.885,92 (duzentos e trinta e sete mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e noventa e dois centavos);

IV – Imóvel localizado na Rua Antônio dos Santos Santinho. Cadastro Imobiliário nº 50053078. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 12.510. Avaliação R\$ 267.560,84 (duzentos e sessenta e sete mil, quinhentos e sessenta reais e oitenta e quatro centavos);

V – Imóvel localizado na Rua das Acácias, Bairro Guaçu. Cadastro Imobiliário nº 50053071. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 21.428. Avaliação R\$ 300.661,37 (trezentos mil reais, seiscentos e sessenta e um reais e trinta e sete centavos);

VI – Imóvel localizado na Estrada da Caputera, Bairro Taipas de Pedra. Cadastro Imobiliário nº 50055470. Registrado no Cartório de



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

Registro de Imóveis sob a matrícula 7308. Avaliação R\$ 120.675,11 (cento e vinte mil, seiscentos e setenta e cinco reais e onze centavos);

VII – Imóvel localizado na Rua Horácio Manley Lane, Bairro Marmeleiro. Cadastro Imobiliário nº 10197340. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 23.257. Avaliação R\$ 1.557.791,63 (um milhão, quinhentos e cinquenta e sete mil, setecentos e noventa e um reais e sessenta e três centavos);

VIII - Imóvel localizado na Avenida Antonino Dias Bastos – Quadra Municipal – Centro. Cadastro Imobiliário nº 50057183. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 41.849. Avaliação R\$ 3.553.448,08 (três milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e oito centavos).

Art. 2º A alienação, objeto desta Lei, será realizada mediante licitação cujas regras serão estabelecidas em Edital próprio nos termos da legislação vigente.

§ 1º O adquirente poderá pagar o imóvel em uma única parcela.

§ 2º As despesas decorrentes da venda autorizada por esta Lei ficarão a cargo do comprador.

Art. 3º Para fins legais, ficam desafetadas de sua primitiva condição de bens indisponíveis, passando à categoria de bens disponíveis, os imóveis objetos desta Lei.

Art. 4º Os valores oriundos da venda dos imóveis de que trata esta Lei serão utilizados especificamente em despesas de capital conforme preconiza o art. 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, podendo, se necessário, ser regulamentada por Decreto.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 17/06/2022

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
PREFEITO