



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

MENSAGEM N.º 62/2025 De 30 de junho de 2025

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 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.

Na Administração Pública, a alienação de bens é tratada, precipuamente, pelo Código Civil e pela Lei 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-lo, 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 a Lei 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:**

I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá **autorização legislativa e dependerá de **licitação** na modalidade leilão,**



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

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 **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, 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) 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.

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



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

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 as avaliações foram realizadas pela Caixa Econômica Federal, conforme Laudos de Avaliação, nos termos do Art. 11-C da Lei n.º 9.636/98, aplicado subsidiariamente pela ausência de regulamentação das avaliações imobiliárias para fins de alienação no Município:

*“Art. 11-C. As avaliações para fins de alienação onerosa dos domínios pleno, útil ou direto de imóveis da União, **permitida a contratação da Caixa Econômica Federal** ou de empresas públicas, órgãos ou entidades da administração pública direta ou indireta da União, do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios cuja atividade-fim seja o desenvolvimento urbano ou imobiliário, com dispensa de licitação, ou de empresa privada, por meio de licitação, serão realizadas:”*

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.”*

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



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

mínimo constante do referido parecer, bem como garantido isonomia a todos os interessados em adquirir os imóveis e investir na cidade.

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 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

Ao Excelentíssimo Senhor
JULIO ANTONIO MARIANO
DD. Presidente da 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 62/2025 De 30 de junho de 2025

Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque 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 Padre Anchieta, 104 – Esplanada Mendes. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 15.220. Avaliação R\$ 637.000,00 (seiscentos e trinta e sete mil reais);

II – Imóvel localizado na Rua Antônio Batista de Paula, Lt. 14, Qd. D – Jardim Boa Vista. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 16.318. Avaliação R\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil reais);

III – Imóvel Localizado na Rua Antônio Batista de Paula, Lt. 15, Qd. D – Jardim Boa Vista. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 16.319. Avaliação R\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil reais);

IV – Imóvel Localizado na Rua Antônio Batista de Paula, Lt. 16, Qd. D – Jardim Boa Vista. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 16.320. Avaliação R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais);

V – Imóvel Localizado na Rua Benedito de Camargo, Lt. 14, Qd. A – Jardim Boa Vista. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 16.310. Avaliação R\$ 171.000,00 (cento e setenta e um mil reais);

VI – Imóvel Localizado na Rua Manoel Lessa, Loteamento Jardim Marieta – Marmeleiro. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 45.128. Avaliação R\$ 590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais);

VII – Imóvel Localizado na Rua Bento Francisco de Castro (Rua 07), Loteamento Jardim do Sol – Pinheirinhos – Mailasqui. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 44.705. Avaliação R\$ 457.000,00 (quatrocentos e cinquenta e sete mil reais);



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

VIII – Imóvel Localizado na Rua Atenor Ferreira Campos, Loteamento Jardim do Sol – Pinheirinhos – Mailasqui. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 44.734. Avaliação R\$ 235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais);

IX – Imóvel Localizado na Rua das Papoulas, Loteamento Villa Borghese – Taboão. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 45.528. Avaliação R\$ 1.473.000,00 (um milhão e quatrocentos e setenta e três mil reais);

X – Imóvel Localizado na Rua Virgílio Faustino da Rosa, Loteamento Bosque do Sol – Pinheirinhos – Mailasqui. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 44.569. Avaliação R\$ 394.000,00 (trezentos e noventa e quatro mil reais).

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

Parágrafo único. As despesas decorrentes da venda autorizada por esta Lei ficarão a cargo do comprador.

Art. 3º Para fins legais, ficam desafetadas de sua 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, 30/6/2025

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
PREFEITO



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: C291-D5C4-D81C-1664

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAUJO (CPF 144.XXX.XXX-59) em 30/06/2025 16:50:59 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://saoroque.1doc.com.br/verificacao/C291-D5C4-D81C-1664>