



Câmara Municipal de Ibitinga

Estado de São Paulo

PROCESSO LEGISLATIVO

OFÍCIO Nº 75/2025 - Comissão de Orçamento, Finanças e Contabilidade - ASSUNTO: SOLICITA INFORMAÇÃO AO PLO 176/2024.

TRAMITAÇÃO

Data da Ação	25/04/2025
Unidade de Origem	Procuradoria Jurídica
Unidade de Destino	Comissão de Orçamento, Finanças e Contabilidade
Usuário de Destino	Comissão de Orçamento, Finanças e Contabilidade
Status	Parecer jurídico anexado

Ibitinga, 25 de abril de 2025.

Paulo Eduardo Rocha Pinezi
Procurador Jurídico





Câmara Municipal de Ibitinga

Estado de São Paulo
PROCURADORIA JURÍDICA

PARECER Nº 40/2025

Assunto: Análise sobre a regularidade da origem da avaliação do imóvel no âmbito do Projeto de Lei Ordinária nº 176/2024

Interessado: Comissão de Orçamento, Finanças e Contabilidade

Origem: Ofício nº 75/2025

I – RELATÓRIO

Cuida-se de solicitação formulada pela Comissão de Orçamento, Finanças e Contabilidade da Câmara Municipal de Ibitinga, por meio do Ofício nº 75/2025, no sentido de que esta Procuradoria Jurídica se manifeste sobre a regularidade da origem das avaliações do imóvel objeto do **Projeto de Lei Ordinária nº 176/2024**, que dispõe sobre a **concessão de direito real de uso** do referido bem à entidade **Beth Shalom Casa de Paz, CNPJ nº 12.034.813/0001-81**.

A dúvida reside especificamente na legalidade da avaliação ser realizada pela própria entidade interessada, e não por órgão técnico da Prefeitura Municipal.

II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

1. Do Objeto da Concessão

O Projeto de Lei em análise propõe conceder à entidade privada sem fins lucrativos o direito real de uso gratuito de um imóvel público descrito na matrícula nº 2.622 do Cartório de Registro de Imóveis de Ibitinga, pelo prazo de 30 (trinta) anos, prorrogável, com cláusulas de reversão e encargos sociais e assistenciais.

2. Do Fundamento Legal da Concessão

A concessão de direito real de uso é amparada pelo artigo 93, §1º, da Lei Orgânica do Município, que dispõe:

Art. 93. A alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, **será sempre precedida de avaliação** e obedecerá às seguintes normas:

[...]





Câmara Municipal de Ibitinga

Estado de São Paulo
PROCURADORIA JURÍDICA

§ 1º. O Município, preferentemente à venda ou doação de seus bens imóveis, outorgará concessão de direito real de uso, mediante **prévia autorização legislativa e concorrência**. (grifou-se)

A concorrência poderá ser dispensada por lei, quando o uso se destinar a concessionária de serviço público, a entidades assistenciais ou quando houver relevante interesse público devidamente justificado.

A concessão de uso, ainda que gratuita e com dispensa de licitação, **não está dispensada da exigência de avaliação prévia**, conforme se depreende da vinculação expressa ao caput do art. 93. O uso do verbo “subordinada” evidencia o caráter condicionante da avaliação, inclusive em hipóteses não alienatórias como a concessão de uso.

3. Da Avaliação Técnica Imparcial

Embora o projeto mencione o imóvel com riqueza de detalhes técnicos e localização, não há menção expressa à realização de avaliação por órgão oficial da administração municipal, tampouco foram anexados elementos que demonstrem laudo de avaliação subscrito por profissional ou setor técnico vinculado à Prefeitura (ex: departamento de engenharia, comissão de avaliação, ou perito nomeado).

A avaliação de bens públicos para fins de concessão deve ser **realizada por ente imparcial e vinculado à administração pública**, sendo vedada sua substituição por declarações unilaterais da entidade interessada, sob pena de afronta aos princípios da moralidade, impessoalidade e legalidade (CF, art. 37, caput).

A gratuidade da concessão não exime a Administração da obrigação de valorar o bem, seja para controle contábil, para estimativa de renúncia patrimonial, ou mesmo para mensurar os encargos que justifiquem a vantagem pública do ato. A avaliação prévia é também uma garantia contra eventual desvio de finalidade ou privilégio indevido.

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, opina-se **pela necessidade de avaliação prévia oficial** do imóvel objeto da concessão de direito real de uso prevista no PLO nº 176/2024, nos termos do artigo 93, caput e § 1º, da Lei Orgânica do Município de Ibitinga e dos princípios constitucionais da Administração Pública.





Câmara Municipal de Ibitinga

Estado de São Paulo
PROCURADORIA JURÍDICA

Recomenda-se que a avaliação não parta exclusivamente da entidade beneficiária, devendo ser providenciada pela Prefeitura Municipal, por meio de seu corpo técnico competente. Assim, **sugere-se que a Comissão de Orçamento solicite ao Poder Executivo a juntada do respectivo laudo de avaliação oficial.**

Ibitinga, 25 de abril de 2025.

PAULO EDUARDO ROCHA PINEZI
Procurador Jurídico

TRAMITAÇÃO Nº 139099 - OFC 75/2025 - Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por Paulo Eduardo Rocha Pinezi.
Para validar o documento, leia o código QR ou acesse https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir_assinatura e informe o código 179E-1A17-871F-8551

