



MUNICÍPIO DE BARIRI

OBJETO DELIBERAÇÃO

Bariri, 05 de setembro de 2025.

Às Comissões e Justiça e Redação
Finanças e Orçamento

MENSAGEM
Nº 45/2025

SALA SESSÕES 109 2025

Senhor Presidente,

PRESIDENTE

Submetemos à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara o incluso Projeto de Lei nº 44/2025, que autoriza a alienação, mediante LEILÃO, do imóvel de propriedade do Município de Bariri/SP, registrado sob a Matrícula nº 25.226 do Cartório de Registro de Imóveis local (Avenida Claudionor Barbieri).

A iniciativa integra a gestão estratégica do patrimônio público, por meio da qual a Administração vislumbrou a possibilidade de angariar recursos com a venda de imóveis desafetados, destinando integralmente a receita ao Fundo Municipal de Desenvolvimento, a fim de viabilizar investimentos estruturantes que promovam atividade econômica, geração de emprego e melhoria dos serviços à população.

O procedimento observará a Lei Federal nº 14.133/2021, notadamente:

- o art. 76, quanto à avaliação prévia e à alienação por leilão; e
- o art. 77, relativamente à disciplina do direito de preferência do ocupante, quando caracterizado nos termos legais, tudo sem concessão de vantagens exclusivas e preservando a isonomia e a competitividade do certame.

O edital fixará condições objetivas de participação, pagamento, garantias e prazos, assegurando ampla concorrência, transparência e segurança jurídica. Eventuais contratos de uso vigentes serão respeitados até o respectivo termo contratual, garantindo a continuidade das atividades regularmente instaladas sem qualquer direcionamento a particulares.

Diante do exposto, contamos com o apoio dos Nobres Vereadores para a aprovação da matéria, certos de que contribuirá para o fortalecimento do Fundo Municipal de Desenvolvimento e para novos investimentos em benefício da cidade e invocamos o disposto no artigo 43 da Lei Orgânica Municipal.

Aproveito o ensejo para renovar a Vossa Excelência e aos Nobres Vereadores e Vereadoras meus protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

AIRTON LUIS PEGORARO
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o Senhor
RICARDO PREARO
Presidente da Câmara Municipal de Bariri
BARIRI-SP

Câmara Municipal de
Bariri/SP

08 SET 2025

PROTOCOLO
Nº 701

K



MUNICÍPIO DE BARIRI

= PROJETO DE LEI Nº 44/2025 =
de 05 de setembro de 2025.



Autoriza a alienação, mediante leilão, de imóvel de propriedade do Município de Bariri/SP, com previsão de direito de preferência do ocupante e outras providências.

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar, mediante leilão, após avaliação prévia, o imóvel de propriedade do Município de Bariri/SP, registrado no Cartório de Registro de Imóveis local sob a matrícula nº 25.226 (CRI Bariri), situado à Avenida Claudionor Barbieri, com suas características e confrontações descritas na respectiva matrícula, observado o interesse público e as condições desta Lei.

Parágrafo único. A autorização de que trata o caput compreende a alienação do bem com o ônus de manutenção da concessão de uso remunerado vigente em favor da empresa Safra Distribuidora de Bebidas LTDA, a qual deverá ser respeitada pelo adquirente até o término contratual.

Art. 2º O valor mínimo para alienação corresponderá ao montante apurado em laudo de avaliação técnica, elaborado por 03 (três) profissionais habilitados no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo - CRECI-SP, observadas as normas pertinentes.

Art. 3º A licitação ocorrerá na modalidade LEILÃO, sob o critério de maior lance, nos termos do art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021, com previsão de DIREITO DE PREFERÊNCIA à concessionária, a ser exercido após a apuração do melhor lance, nas MESMAS condições de valor e pagamento do lance vencedor, conforme disciplina do edital, nos termos do art. 77 da Lei nº 14.133/2021.

Art. 4º A alienação obedecerá às seguintes diretrizes:

I – Realização de licitação na modalidade Leilão, com a publicação do edital em órgão oficial;

II - Possibilidade de pagamento:

a) à vista;

b) a prazo, nas seguintes condições:

- 1.** entrada de 30% (trinta por cento) do valor;
- 2.** saldo restante parcelado em até 60 (sessenta) vezes, com incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, conforme disposto no edital;
- 3.** optando, o licitante, pela compra parcelada, a escritura de venda e compra será outorgada com a cláusula resolutiva expressa, prevista no artigo 474 e 475 do Código Civil Brasileiro.

III – Observância integral da Lei Federal nº 14.133/2021 e da legislação municipal aplicável.



MUNICÍPIO DE BARIRI

Art. 5º Todas as despesas inerentes à transferência de domínio, incluindo escritura, registro, ITBI, certidões e demais emolumentos, correrão por conta exclusiva do adquirente.

Art. 6º Os recursos provenientes da alienação serão destinados integralmente ao Fundo Municipal de Desenvolvimento, observada a legislação orçamentária e financeira.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Bariri, 05 de setembro de 2025.

AIRTON LUIS PEGORARO
Prefeito Municipal

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Em cumprimento à **Portaria nº 11.351/2025 de 20 de Março de 2025**, baixada pela Prefeitura Municipal de Bariri/SP, a Líder - Imobiliária e Administradora, inscrita no CRECI J. 32.263 e CNPJ 30.779.723/0001-00, localizado na Rua Sete de Setembro - nº 942 em Bariri/SP, procede a seguinte avaliação:

Objeto

Área localizada na cidade de Bariri/SP, mais precisamente na Av. Claudionor Barbieri, próximo a esquina da Av. Sérgio Forcin, sob Matrícula nº 25.226.

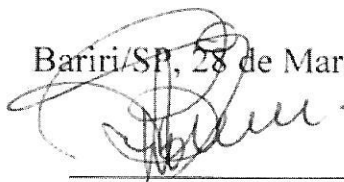
Descrição

Terreno com 10.673,27 metros quadrados com uma área construída 1.380,43 ms2.

Conclusão

Considerando suas dimensões e principalmente sua localização bem como assim atendendo-se ao equilíbrio entre a oferta e procura constatadas no Mercado Imobiliário local, o imóvel em apreço, em virtude do até aqui exposto, é avaliado, nesta data, o valor em **RS 4.933.919,00 (Quatro milhões, novecentos e trinta e três mil, novecentos e dezenove reais)**.

Bariri/SP, 28 de Março de 2025.



IMOBILIÁRIA LÍDER
CRECI-J 32263

4.933.919,00

ANTONIO CARLOS GOETTLICHER

Av. XV de Novembro, nº 982 – Centro - Bariri/SP

Fone: (14) 3662 – 3561

CRECI – 40192

PARECER SOBRE PREÇO DE VENDA

Em cumprimento à Portaria nº 11.351/2025 de 20 de Março de 2025, baixada pela Prefeitura Municipal de Bariri/SP, eu, Antonio Carlos Goettlicher, corretor de imóveis, RG nº 10482016-SSP/SP, CPF nº 792.476.528-04, residente em Bariri/SP, procedi a seguinte avaliação:

Descrição:

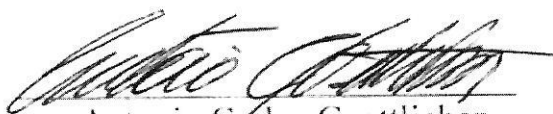
Uma área localizada na Av. Claudionor Barbieri, 04 – Bariri SP. Cadastrado na Prefeitura sob o nº 17.826, consta registrado um terreno de 10.673,27 m² e 1.380,43 m² de área construída, matrícula nº 25226.

Conclusão:

Considerando suas dimensões e localização, bem como assim atendendo-se ao equilíbrio entre a oferta e procura constatadas no Mercado Imobiliário local, o imóvel em apreço, em virtude do até aqui exposto, é avaliado, nesta data, em R\$ 5.467.582,00 (Cinco milhões, quatrocentos e sessenta e sete mil, quinhentos e oitenta e dois reais) para venda.

Para que alcance o escopo a que se finaliza, o presente laudo é lavrado e firmado em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Bariri/SP, 31 de Março de 2025.



Antonio Carlos Goettlicher
CRECI 40192



Sérgio Coutinho

corretor de imóveis

CRECI: 199819 F

CONTATO: (14) 9 8131 9558 – BARIRI/SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: "MUNICÍPIO de BARIRI"

CNPJ: 46.181.376/0001-40

FINALIDADE: A finalidade é apurar o valor de mercado para fins de "VENDA" de acordo com a portaria nº 11.351/2025 de 20 de março de 2025.

1. **OBJETO e DESCRIÇÃO da AVALIAÇÃO:** Uma área localizado na Av. Claudionor Barbieri, 04 – Bariri/SP. Cadastrado na Prefeitura sob o n. 17.826, consta registrado um terreno de 10.673,27 m² e 1.380,43 m² de área construída, matrícula n. 25226.

2. **AVALIAÇÃO:** Com base no Método Comparativo Direto de Dados e de acordo com a localização, dimensões e descrição, o valor de mercado apurado para **VENDA** do imóvel objeto desta avaliação é de **R\$ 5.254.117,50** (cinco milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil, cento e dezessete reais e cinquenta centavos)

Bariri, 27 de março de 2025.

SÉRGIO COUTINHO – CORRETOR de IMÓVEIS

CRECI: 199819 F

gov.br

(documento assinado digitalmente)

SÉRGIO COUTINHO
Data: 28/03/2025 13:09:28 -0300
Verifique em <https://validar.rfi.gov.br/>

página 1/1

5/11/25
11.927.860

PARECER TÉCNICO N.º 7.684/2025

Protocolo nº 116.596

Consulente

Prefeitura Municipal de Bariri/SP

Termos da Consulta

“Solicito parecer técnico sobre o caso a seguir:

Trata-se de imóvel de propriedade do Município de Bariri/SP, atualmente sob concessão remunerada. No âmbito da revisão do portfólio imobiliário municipal, a Administração estuda a possibilidade de alienar determinados bens, incluindo o imóvel em referência.

Esta Diretoria entende que o procedimento juridicamente mais seguro consiste na licitação na modalidade Leilão, assegurando-se à concessionária o direito de preferência para cobrir o último lance, nas mesmas condições, nos termos do art. 76, I, da Lei nº 14.133/2021. Entretanto, a Procuradoria Jurídica Municipal, em parecer encaminhado (anexo), manifestou-se pela possibilidade de venda direta, fundamentando-se em lei municipal (também anexa) que prevê a alienação a valor de mercado, mediante anuência do Conselho de Desenvolvimento, bastando, nesse caso, aditivo ao contrato vigente. Não obstante, respeitosamente, entendemos que a solução da venda direta, embora desejada pela celeridade, não se harmoniza com a matriz da legislação federal, que estabelece como regra a licitação na modalidade leilão para alienação de bens imóveis públicos, ressalvadas as hipóteses de dispensa ou inexigibilidade (art. 75, Lei 14.133/2021), exigindo ainda autorização legislativa específica, avaliação prévia e observância dos princípios da legalidade, isonomia, moralidade, impessoalidade, transparência e seleção da proposta mais vantajosa.

Diante desse cenário, solicitamos manifestação da GEPAM quanto aos seguintes pontos:

- Compatibilidade/validade da venda direta fundada em lei municipal que preveja alienação “a valor de mercado”, à luz da legislação federal vigente;
- Necessidade de autorização legislativa específica para a alienação, distinta daquela que autorizou a concessão de uso;
- Direito de preferência da concessionária em caso de leilão – possibilidade, requisitos e fundamentos;
- Efeitos sobre o contrato de concessão – manutenção até o termo final, sub-rogação do adquirente, possibilidade de extinção ou indenização, e reflexos no edital/minuta contratual;
- Procedimentos mínimos recomendáveis – quantidade de avaliações independentes, anuência do Conselho de Desenvolvimento, autorização legislativa, publicidade, matriz de riscos, entre outros;



- Risco regulatório e contábil, bem como jurisprudência do TCE/SP em casos análogos;
- Minutas e checklist – cláusulas-modelo para edital de leilão (direito de preferência, transição com a concessionária, prazos de desocupação/assunção) e documentos essenciais para robustez do processo.

Documentos anexos: Parecer da Procuradoria Jurídica Municipal; Lei Municipal nº [?]; Contrato de Concessão e aditivos; Laudos de avaliação; Minuta de Projeto de Lei autorizativo (se necessária). Solicitamos prioridade na análise.”

Relatório

Trata-se de consulta formulada pela **Prefeitura Municipal de Bariri**, Estado de São Paulo, por intermédio do Diretor de Desenvolvimento Econômico e Turístico, **Wellington Pollonio Bof**, na qual requer orientação acerca da viabilidade jurídica e dos procedimentos necessários para alienação de bem público municipal mediante venda direta ou leilão, considerando a existência de concessão de uso vigente sobre o imóvel, abrangendo especificamente a disposição da legislação municipal, em consonância com a Nova Lei de Licitações n.º 14.133/2021.

Orientação

Considerações iniciais

Preliminarmente, acerca dos bens públicos **Celso Antônio Bandeira de Mello**¹ leciona que *“todos os bens que estiverem sujeitos ao mesmo regime público deverão ser havidos como bens públicos. Ora, bens particulares quando afetados a uma atividade pública (enquanto estiverem) ficam submissos ao mesmo regime dos bens de propriedade pública. Logo, tem que estar incluídos no conceito de bem público”*.

A gerência dos bens públicos é poder-dever da Administração, ao passo que, embora possa definir a sua utilização conforme sua natureza e destinação, este deve exercer a guarda, cuidado e conservação de seu patrimônio, sob pena de ser responsabilizado pela indevida e má utilização do mesmo.

Assim, considerando-se a natureza dos bens públicos, **Matheus Carvalho**² ensina que a sua utilização poderá ser tanto normal ou comum, como anormal ou especial.

“A utilização normal do bem público ocorre todas as vezes que o bem atende à sua finalidade originária, sendo usufruído por toda a coletividade, sem distinção entre os usuários.

[...]

¹ BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. Curso de Direito Administrativo. São Paulo: Malheiros, 2011

² CARVALHO, Matheus. Manual de Direito Administrativo - 4. ed. rev. ampl. e atual. - Salvador: JusPODIVM, 2017, p. 1.098/1.099.



A utilização especial ou anormal se divide, ainda, em utilização especial remunerada e utilização especial privativa. A primeira ocorre quando o ente público exige o pagamento de determinado valor para a utilização do bem pela sociedade, como ocorre com os pedágios cobrados para transitar em estradas. Doutra banda, a utilização especial privativa é quando a Administração confere o bem público a pessoa ou grupo de pessoas [física ou jurídica], para que exerçam com exclusividade.

Para que se materialize o uso privativo dos bens públicos exige-se que haja um título jurídico individual, instrumento pelo qual a Administração outorga o uso e estabelece as condições em que o uso será exercido. Esses instrumentos podem ser públicos ou privados, sendo o primeiro criado por meio de autorização, permissão ou concessão de uso. Os privados, por sua vez, serão possíveis somente em casos autorizados por lei para os bens dominicais. Abrangem a locação, o arrendamento, o comodato, a enfiteuse e a concessão de direito real de uso³.

À luz do caso em tela, o instituto da concessão configura-se como um ato administrativo pelo qual o Poder Público transfere à iniciativa privada o direito de utilização de um determinado bem público, através de um acordo contratual, objetivando a utilização exclusiva de um bem de seu domínio a particular, para que o explore segundo sua destinação específica e de acordo com as condições convencionadas. Diferencia-se da permissão de uso pelo **caráter contratual e estável** da outorga do uso do bem público ao particular, já que tal, obedece à normas regulamentares e tem a estabilidade dos contratos administrativos, gerando direitos individuais e subjetivos para o concessionário, nos termos ajustados.

No que concerne às concessões de uso, Di Pietro discorre que “é o *contrato administrativo pelo qual a Administração pública faculta ao particular a utilização privativa do bem público para que exerça conforme a sua destinação*”⁴.

Portanto, esse instituto se destina para os casos em que a atividade desempenhada pelo particular no bem público seja de maior vulto, apresentado algumas peculiaridades como: (i) pode ser remunerada ou gratuita; (ii) por tempo determinado ou indeterminado, desde que haja autorização legal e geralmente um processo de licitação; (iii) a outorga segue normas regulamentares, proporcionando estabilidade aos contratos e concedendo direitos ao concessionário; (iv) o contrato é privativo e intransferível sem autorização do Poder Público; e (v) uso deve ser de acordo com a destinação do bem.

A Lei Orgânica de Bariri⁵, preceitua que, quantos aos bens que lhe pertença compete ao Município “*dispor sobre sua administração, utilização e alienação*” [inciso V, alínea ‘a’, artigo 4º]. Nesse contexto, o artigo 98 c/c artigo 103 do Ordenamento Local, disciplina sobre o uso privativo dos bens públicos por terceiros. Vale destacar:

³ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. 25 edição. Editora Atlas. 2012.

⁴ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. 25 edição. Editora Atlas. 2012.

⁵ Disponível em: <https://sapl.bariri.sp.leg.br/media/sapl/public/normajuridica>. Acesso no dia 28/08/2025.



Art. 98- A alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I- quando imóveis, dependerá de autorização legislativa e concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:

[...]

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

Art. 103- A concessão administrativa dos bens municipais de uso especial e dominiais dependerá de lei e de licitação e far-se-á mediante contrato por prazo determinado, sob pena de nulidade de ato.

§ 1º- A concorrência poderá ser dispensada, mediante lei, quando o uso se destinar a concessionária de serviço público, a entidades assistenciais, ou quando houver interesse público relevante, devidamente justificado.

§ 2º- A concessão administrativa de bens públicos de uso comum somente poderá ser outorgada para finalidades escolares, de assistência social ou turística, mediante autorização legislativa.

§ 3º- A permissão, que poderá incidir sobre qualquer bem público, será feita mediante licitação, a título precário e por decreto.

§ 4º- A autorização, que poderá incidir sobre qualquer bem público, será feita por portaria, para atividades ou usos específicos e transitórios, pelo prazo máximo de sessenta dias.

§ 5º- A concessão administrativa de bens municipais de uso especial e dominiais, dependerá da aprovação do voto favorável de dois terços dos membros da Câmara Municipal. [destacamos]

Portanto, o diploma municipal revela o caráter contratual, no qual, permite que o particular utilize privativamente um bem público, com a condição de que esse uso seja conforme sua destinação. Este instituto, caracterizado como contrato de direito público, é bilateral, podendo ser oneroso ou gratuito, e é realizado "*intuitu personae*", ou seja, levando em consideração as qualidades e idoneidade do concessionário.

Adicionalmente, cumpre salientar, que bens públicos se classificam em três categorias conforme artigo 99 do Código Civil: (i) uso comum do povo (ruas, praças); (ii) uso especial (escolas, repartições); e (iii) dominicais. À luz do caso em tela, **o bem imóvel sob concessão é classificado como dominical porque não possui destinação pública específica**, não sendo utilizado diretamente pela Administração nem pela população em geral. O imóvel é público apenas pelo critério da titularidade (pertence ao Município), mas sua destinação é empresarial privada através da concessão de uso onerosa. Esta classificação como bem dominical é fundamental pois permite sua venda, pelo fato de já estar desafetado.



Superadas as considerações introdutórias, passa-se à análise dos questionamentos suscitados, os quais serão examinados e respondidos de forma individualizada.

1. Compatibilidade/validade da venda direta fundada em lei municipal que preveja alienação “a valor de mercado”, à luz da legislação federal vigente.

A **Lei nº 14.133/2021** é categórica ao definir o **leilão** como a modalidade licitatória para a alienação de bens imóveis. O **artigo 76, inciso I**, da referida lei, dispõe que a alienação de bens imóveis “*exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão*”.

Veja bem, as hipóteses de dispensa de licitação para alienação de imóveis são taxativas e estão elencadas no mesmo artigo, não incluindo a situação de *venda direta* ao atual concessionário pelo simples fato de ocupar o imóvel. A **Lei Municipal nº 2.827/1997**⁶, especialmente seu **artigo 8º**⁷, que previa a opção de aquisição pelo concessionário e a possibilidade de dispensa de concorrência, foi editada sob a égide da legislação anterior [Lei nº 8.666/93] e, mais importante, suas disposições não podem prevalecer sobre a norma geral posterior, a Lei nº 14.133/2021, que rege a matéria em âmbito nacional.

A Lei Orgânica do Município, no **artigo 98** é ainda mais direta, ao estipular que a alienação de bens municipais *será sempre precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas: I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa e concorrência*. Embora mencione “concorrência”, a LOM, como dito, foi promulgada antes da **Lei nº 14.133/2021**. A nova lei de licitações, como norma geral posterior e mais específica sobre o tema, atualiza a modalidade para **leilão**. O ponto crucial é que a própria LOM exige um procedimento licitatório competitivo, o que invalida a tese da venda direta.

Portanto, a competência dos municípios para legislar sobre seus bens não lhes confere o poder de criar novas hipóteses de dispensa de licitação não previstas na lei federal, sob pena de violação aos princípios da isonomia, impessoalidade e da própria legalidade. Portanto, a venda direta ao concessionário, fundamentada exclusivamente na Lei Municipal nº 2.827/1997, é **incompatível** com a Lei nº 14.133/2021. A legislação federal, de caráter nacional, exige como regra o procedimento licitatório na modalidade leilão, e a lei municipal não possui autonomia para criar uma exceção a essa regra⁸.

⁶ Disponível em: <http://www.leinasnuvens.com.br/legislacao/SP/bariri/1997/maio/2827.php>. Acesso no dia 28/08/2025.

⁷ **Art. 8º** Na vigência do contrato de concessão, a concessionária poderá optar pela aquisição do imóvel cedido, nos termos da legislação pertinente, por preço nunca inferior ao da avaliação, que será procedida à época da opção.

§ 1º A opção somente será concretizada se houver parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento de Bariri (C.M.D.B.), a quem caberá analisar o pedido.

§ 2º Para a alienação de que trata o “caput” deste artigo, poderá ser dispensada a concorrência nos casos previstos na Lei Orgânica do Município.

⁸ **Tribunal de Justiça de São Paulo TJ-SP - Direta de Inconstitucionalidade: 2235246-05.2024.8.26.0000 São Paulo [...]** Dispositivos que tratam da alienação de bens municipais, assim como da concessão de direito real de uso e da concessão administrativa de uso de bens públicos, pelo Município, e preveem hipóteses de dispensa de



2. Necessidade de autorização legislativa específica para a alienação, distinta daquela que autorizou a concessão de uso.

Sim, a necessidade é inequívoca. O **artigo 76, inciso I⁹, da Lei de Licitações n.º 14.133/2021**, exige expressamente a autorização legislativa para a alienação de bens imóveis. Essa autorização deve ser específica para o ato de alienação, não se confundindo com a autorização legislativa que permitiu a concessão de uso no passado [**Lei n.º 4.602/2015**], conforme estabelece também a **Lei Orgânica no artigo 98, inciso I**.

A autorização para conceder o uso é um ato de gestão patrimonial que mantém o bem no domínio público, enquanto a autorização para alienar é um ato de disposição, que transfere a propriedade do bem para o domínio privado, sendo, portanto, um ato de maior impacto, que exige deliberação específica do Poder Legislativo. É o dispõe a **LOM no Artigo 8º, inciso VII, alínea 'b'**:

Art. 8º- Cabe à Câmara, com a sanção do Prefeito, dispor sobre todas as matérias de competência do Município e especialmente:

[...]

VII- autorizar, quanto aos bens municipais imóveis:

a) o seu uso, mediante a concessão administrativa ou de direito real;

b) **a sua alienação**. [destacamos]

Portanto, é imprescindível a obtenção de nova e específica autorização legislativa para a alienação do imóvel, sendo insuficiente a lei que autorizou a concessão de uso.

3. Direito de preferência da concessionária em caso de leilão – possibilidade, requisitos e fundamentos.

No edital do leilão deverá prever a preferência do **artigo 77¹⁰, da Lei Federal n.º 14.133/2021**. Destaca-se que a Lei não avançou a esclarecer como se dará essa preferência. Desse modo, o edital da licitação deverá discriminar e detalhar como o ocupante do imóvel exercerá

procedimento licitatório - Autor que sustenta a violação dos artigos 111, 117 e 144, da Constituição do Estado de São Paulo, e 22, XXVII, da Constituição Federal - **Competência legislativa privativa da União Federal para estabelecer normas gerais de licitação e contratação pela Administração Pública**, em todas as modalidades - Competência já exercida com a edição da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, que enumera todos os casos de dispensa e inexigibilidade de licitação - Impossibilidade de o Município criar outras hipóteses de dispensa de licitação ou pressupostos mais brandos que os definidos na lei federal - Conforme a jurisprudência do C. Órgão Especial desta Corte, a doação, a permuta, a concessão de direito real de uso e a concessão administrativa de uso de bem público dependem, a rigor, de licitação, em consonância com o artigo 117 da Constituição Estadual e com as regras da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021. [...] Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp>. Acesso no dia 28/08/2025.

⁹ **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.

¹⁰ **Art. 77.** Para a venda de bens imóveis, será concedido direito de preferência ao licitante que, submetendo-se a todas as regras do edital, comprove a ocupação do imóvel objeto da licitação.



tal preferência. Em regra, caberá à empresa concessionária a possibilidade de dar o último lance, para igualar ou superior o de maior valor então ofertado por outro interessado.

4. Efeitos sobre o contrato de concessão – manutenção até o termo final, sub-rogação do adquirente, possibilidade de extinção ou indenização, e reflexos no edital/minuta contratual.

O contrato de concessão foi firmado em 27/05/2021 para vigorar por 10 [dez] anos, conforme previsto no *item 3.1*, ou seja, até 27/05/2031. A empresa concessionária, embora ciente que ao final do contrato deverá restituir o imóvel com todas as benfeitorias realizadas no período sem o direito de pleitear qualquer indenização, deve estar realizando investimentos que possam ou que viram a ser amortizados durante o prazo da concessão.

A antecipação do fim da concessão poderá imputar à empresa prejuízos financeiros, já que as eventuais amortizações não seriam feitas nas condições por ela esperadas. Isso poderá implicar, na eventualidade de uma rescisão unilateral sem motivo justo, em indenização por parte do Município de Bariri. Por isso, seria importante que a empresa concessionária seja consultada sobre a possibilidade de, amigavelmente, antecipar o término da concessão, para permitir que o Poder Público possa alienar o imóvel por meio de leilão, nos termos do **artigo 76, da Lei nº 14.133/2021**.

Nessa negociação, pode-se acordar com a empresa a sua permanência no imóvel até a homologação do resultado do leilão, já que terá ela a possibilidade de participar da disputa, inclusive, com preferência de arrematação, nos termos do **artigo 77, da Lei nº 14.133/2021**. Em sagrando-se vencedora do certame, não terá custos para desmobilização do imóvel.

5- Procedimentos mínimos recomendáveis: quantidade de avaliações independentes, anuência do Conselho de Desenvolvimento, autorização legislativa, publicidade, matriz de riscos, entre outros.

O primeiro passo consiste na formalização de um processo administrativo robusto, inaugurado com a **justificativa do interesse público** na venda, que demonstre a vantagem da alienação sobre a manutenção do vínculo contratual. Simultaneamente, é imperativa a realização de, no mínimo, **três avaliações de mercado independentes** para aferir o valor do imóvel, cuja média servirá como preço mínimo para o leilão. A etapa subsequente, de natureza obrigatória, é a obtenção de **autorização legislativa específica para a alienação**, conforme exigem o **artigo 98 da Lei Orgânica Municipal** e o **artigo 76 da Lei nº 14.133/2021**. Uma vez que o imóvel já se encontra na categoria de bem dominical, estando formalmente desafetado, a lei autorizativa poderá se concentrar exclusivamente na permissão para a venda mediante leilão.

Aprovada a lei, o edital de leilão deve receber ampla publicidade e conter uma matriz de riscos detalhada. Este documento deve identificar, entre outros, o risco de litígio sobre a indenização devida à concessionária pela extinção antecipada do contrato, estabelecendo como



medida de mitigação a tentativa de acordo prévio. Este conjunto de atos assegura a conformidade do processo com os princípios da legalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

6- Risco regulatório e contábil, bem como jurisprudência do TCE/SP em casos análogos.

O principal **risco regulatório** seria a tentativa de venda direta. Tal procedimento teria altíssima probabilidade de ser questionado e anulado pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (TCE/SP) e pelo Ministério Público, por violação direta ao artigo 76 da Lei 14.133/2021.

Conclusão

Ante às considerações expostas, **S.M.J.**, conclui-se que a alienação do imóvel municipal sob concessão deve observar rigorosamente a Lei nº 14.133/2021, que exige autorização legislativa específica, avaliação prévia e licitação na modalidade leilão. O edital deverá prever o direito de preferência da concessionária, nos termos do artigo 77. Recomenda-se, ainda, instaurar processo administrativo robusto, com justificativa do interesse público, três avaliações independentes e anuência do Conselho de Desenvolvimento. Havendo rescisão antecipada da concessão, orienta-se para que seja formalizada por acordo entre as partes, com definição sobre as benfeitorias. Por fim, a adoção do leilão assegura legalidade, transparência e mitigação de riscos perante os órgãos de controle.

Adamantina/SP, 04 de setembro de 2025.

Bianca Bonfaim

Consultora Responsável pela Elaboração

gov.br

Documento assinado digitalmente

BIANCA BONFAIM

Data: 04/09/2025 11:09:32 0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Rafael Antonio Shimada

Consultor Responsável pela Revisão e Aprovação

gov.br

Documento assinado digitalmente

RAFAEL ANTONIO SHIMADA

Data: 04/09/2025 11:07:39 0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>





De: PROCURADORIA JURÍDICA

Enviado por: Danillo Alfredo Neves (danillo.neves)

Para: DIRETORIA DE DESENVOLVIMENTO (Organograma)

Data: 22 de agosto de 2025 às 13:08

À Diretoria de Desenvolvimento Econômico,

Vistos.

Sobre o pedido de análise contraposta ao parecer do processo nº 4.663/2025, no qual foi indicada a hipótese de conversão das concessões de uso vigentes nos processos licitatórios nº 11.463/2020 e 9.946/2021, observa-se que o ponto controvertido apontado por esta Diretoria consiste em uma suposta hipótese de dispensa de licitação, que não estaria contemplada na legislação federal.

Ocorre que o caso em vertente não se trata de uma hipótese dispensa de licitação para venda direta, mas sim na hipótese de aplicação de uma previsão na contratação prevista na lei que autorizou a realização das concorrências para as concessões de uso, e por consequência nos editais e nos contratos, pois para as concessões de uso foram realizadas licitações após autorização por lei municipal específica, exatamente nos ditames do Art. 17, inciso I da Lei 8.666/93, que era a lei de licitações vigente na época dos contratos e de acordo com o Art. 190 da atual Lei nº 14.133/2021, é a norma que irá reger as contratações até o encerramento.

É certo que a hipótese de opção pela venda em contratos de concessão de uso prevista no Art. 8º da Lei Municipal nº 2.827/97, por si só, não se aplica a toda e qualquer concessão de uso que o Município venha a realizar e está, sim, condicionada às previsões na legislação vigente de licitações, exatamente como dispõe o *caput* do referido artigo. Ocorre que, ao fazer remessa expressa à Lei nº 2.827/97, a Lei nº 4.602/2015 conferiu a hipótese de aplicação das regras previstas na Lei nº 2.827/97 aos negócios jurídicos que nela foram autorizados, no que se compreende a possibilidade de opção pela compra do imóvel na vigência da concessão de uso, condicionada a parecer favorável do CMDDB e ao pagamento no valor da avaliação.

Nesse sentido, convém destacar precedente jurisprudencial do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJ/SC) em decisão proferida em caso análogo, no qual houve o reconhecimento da legalidade de cláusula de opção de compra exercida por empresa concessionária de uso de imóvel público para atividade industrial, conforme a ementa do julgado:

*AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. **CONTRATOS DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO. DISPONIBILIZAÇÃO DE BEM PÚBLICO. ÁREA DESTINADA AO DESENVOLVIMENTO DE ATIVIDADE INDUSTRIAL. LEI COMPLEMENTAR N. 18/1999, DO MUNICÍPIO DE JARAGUÁ DO SUL, QUE INSTITUIU O PLANO MUNICIPAL DE INCENTIVOS ÀS EMPRESAS. CLÁUSULA CONTRATUAL. **PREVISÃO AO DIREITO DE COMPRA DOS LOTES AO FINAL DA CONCESSÃO MEDIANTE O PAGAMENTO DO VALOR VENAL ESTABELECIDO PELA PLANTA DE VALORES IMOBILIÁRIOS. INTERESSE PÚBLICO CONSTATADO. PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA QUE SE IMPÕE. REMESSA DESPROVIDA.*****

(TJ-SC - Remessa Necessária Cível: 0306298-90.2014.8.24.0036, Relator.: Jorge Luiz de Borba, Data de Julgamento: 12/12/2023, Primeira Câmara de Direito Público)

Contudo, considerando que a previsão do Art. 8º da Lei nº 2.827/97 se trata de uma opção e não propriamente um poder dever da Administração, que poderá conforme a conveniência e oportunidade realizar nova licitação para a alienação por venda dos bens cuja concessão de uso foi autorizada na Lei Municipal nº 4.602/2015, havendo a indicação desta Diretoria por esta opção de nova licitação, verifica-se que a minuta de projeto de lei elaborada para a finalidade de venda do imóvel de matrícula nº 25.226 encontra-se adequada, cumprindo ressaltar que somente após a aprovação e sanção da lei municipal para autorizar a venda do bem é que poderá ser dado início ao processo licitatório, que poderá ser inaugurado mediante instrução com a matrícula nº 25.226 e a avaliação.

Destarte, a Procuradoria Jurídica opina favoravelmente ao envio do projeto de lei elaborado à Câmara Municipal para deliberação, nos termos do Art. 8º, I da Lei Orgânica do Município.

—

Danillo Alfredo Neves

Procurador do Município

OAB/SP 325.369