



CÂMARA MUNICIPAL DE ÁLVARES MACHADO

Rua Monsenhor Nakamura, 783, Álvares Machado – SP, CEP 19160-049.

(18) 3273-1331 | camara@alvaresmachado.sp.leg.br

Poder Legislativo

CM. Álvares Machado (SP), 20 de outubro de 2025.

PARECER JURÍDICO

EMENTA: PROJETO DE LEI ORDINÁRIA. INICIATIVA DO PODER EXECUTIVO. REGULAMENTA PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A PROCEDER A ALIENAÇÃO POR INVESTIDURA DE ÁREA REMANESCENTE OU RESULTANDO DE OBRA PÚBLICA QUE SE TORNAR INAPROVEITÁVEL ISOLADAMENTE. PARECER JURÍDICO PELA LEGALIDADE.

Autor: Poder Executivo

1. RELATÓRIO

Serve o presente parecer para analisar a legalidade do **Projeto de Lei nº 25/2025**, de autoria do Poder Executivo, que “**autoriza o Executivo Municipal a proceder a alienação por investidura, de área remanescente ou resultante de obra pública que se tornar inaproveitável isoladamente e dá outras providências**”.

É o relatório.

2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

2.1. Competência, Iniciativa e Espécie Normativa

A **Constituição Federal de 1988**, em seu artigo 30, inciso I, confere competência aos Municípios para **legislar sobre assuntos de interesse local**, bem como de **suplementar a legislação federal** e a estadual no que couber (inciso II, art. 30).

A matéria tratada – **alienação de bens públicos municipais e procedimentos licitatórios** – insere-se majoritariamente no âmbito do **interesse local** e da organização administrativa do Município, o que atrai a competência legislativa municipal. Outrossim, a proposição em exame objetiva **suplementar a lei federal**



detalhando procedimentos que a lei federal não pormenoriza, adaptando a hipótese às necessidades locais.

De igual modo, a **Lei Orgânica do Município**, em seu art. 12, dispõe que **compete ao município dispor sobre a alienação, a administração e a utilização de seus bens** (inciso V).

Quanto à **iniciativa**, o art. 92 da **Lei Orgânica Municipal** prevê que a **iniciativa das leis** cabe a qualquer vereador, à Mesa Diretora, a qualquer Comissão Permanente da Câmara Municipal, **ao prefeito** e aos eleitores do Município.

Quanto à **espécie normativa, lei ordinária**, entende-se que a matéria ora tratada não é reservada à lei complementar, visto que não prevista no rol do art. 91, parágrafo único, da Lei Orgânica Municipal ou em outro dispositivo específico que faça essa exigência.

Portanto, nada a rechaçar quanto à **competência** do município, a **iniciativa** pelo Poder Executivo e **espécie normativa** a respeito do **Projeto de Lei Ordinária n. 25/2025**, ora em análise.

2.2. Análise do Conteúdo Normativo

Trata-se de Projeto de Lei que “**autoriza o Executivo Municipal a proceder a alienação por investidura, de área remanescente ou resultante de obra pública que se tornar inaproveitável isoladamente e dá outras providências**”.

A proposição é composta pelos seguintes artigos:

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a proceder a alienação por investidura, de área remanescente ou resultante de obra pública que se tornar inaproveitável isoladamente, em decorrência de sua dimensão, formato, localização ou alteração de traçado urbano, aos proprietários de terrenos particulares confinantes.

Parágrafo único. Esta lei se aplica somente a áreas de até 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).



CÂMARA MUNICIPAL DE ÁLVARES MACHADO

Rua Monsenhor Nakamura, 783, Álvares Machado – SP, CEP 19160-049.

(18) 3273-1331 | camara@alvaresmachado.sp.leg.br

Poder Legislativo

Art. 2º A alienação por investidura de que trata o art. 1º, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, não poderá:

- a) reduzir a largura do passeio público existente, devendo ser respeitado o alinhamento da via pública e dos imóveis lindeiros;
- b) comprometer o sistema viário local; ou
- c) configurar, na área remanescente, um novo lote de terras.

Art. 3º O processo de investidura será promovido pela Administração Pública mediante requerimento do proprietário do imóvel confinante, sendo instruído com os seguintes documentos:

I - cópia atualizada da matrícula do imóvel confinante, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, em nome do requerente;

II - certidão negativa de débitos municipal do imóvel confinante;

III - 3 (três) vias do projeto contendo a situação atual e a proposta pretendida da área a ser investida, acompanhada do respectivo memorial descritivo, devidamente assinada pelo proprietário e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da anotação de responsabilidade técnica (ART, RRT ou TRT);

IV - laudo fotográfico (constatação de alinhamento do imóvel).

Parágrafo único. Havendo manifestação favorável sobre a investidura por parte da Divisão de Planejamento, o interessado será notificado para recolher a taxa de rememoração e a taxa de avaliação prevista no art. 4º, Parágrafo único, desta lei.

Art. 4º As alienações por investidura de que trata esta lei serão precedidas de avaliações pela Comissão Municipal de Avaliação, formalmente constituída para essa finalidade.

Parágrafo único. Fica instituída a taxa de avaliação para fins de investidura no valor 30 (trinta) UFM's por avaliação.

Art. 5º Quando existir mais de um imóvel confinante, as áreas a investir serão fixadas proporcionalmente, em obediência às exigências urbanísticas vigentes.

Art. 6º A alienação por investidura de que trata esta lei, será efetivada mediante processo de dispensa de licitação, na forma do art. 76, I, 'd', e § 5º, 'a', da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Parágrafo único. A alienação por investidura de que trata esta lei, não poderá ser formalizada por preço que não seja inferior ao da avaliação, nem superior a 50% (cinquenta por cento) do valor máximo previsto no art. 75, II, da Lei nº 14.133, de 2025.

Art. 7º Os valores atribuídos ao bem a ser alienado nos termos desta lei, poderão ser pagos de forma parcelada em até 12 (doze) meses, cujo saldo remanescente será corrigido monetariamente pelo IPC-FIPE.

Art. 8º Todas as despesas decorrentes da lavratura da escritura de alienação por investidura, bem assim, de seu registro junto ao Registro de



CÂMARA MUNICIPAL DE ÁLVARES MACHADO

Rua Monsenhor Nakamura, 783, Álvares Machado – SP, CEP 19160-049.

(18) 3273-1331 | camara@alvaresmachado.sp.leg.br

Poder Legislativo

Imóveis competente, averbações e demais atos necessários, serão suportadas pelo adquirente, proprietário lindeiro.

Art. 9º Na presente alienação por investidura não haverá incidência de ITBI.

Art. 10. Fica desafetada de sua destinação original, a área remanescente ou resultante de obra pública que se tornar inaproveitável isoladamente, de que trata esta lei.

Parágrafo único. O ato da desafetação será aperfeiçoado mediante decreto do Executivo, declaratório da descaracterização originária dos bens, que serão para esse fim devidamente descritos.

Art. 11. O Executivo Municipal estabelecerá por decreto as normas complementares e necessárias para o cumprimento da presente lei.

Art. 12. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pois bem.

De forma sintética, O PL nº 25/2025 autoriza o Executivo a alienar, sem licitação, pequenas áreas públicas remanescentes de obras ou alterações viárias, que não tenham utilidade autônoma, incorporando-as a imóveis privados confinantes.

Entre as principais disposições do projeto, destacam-se o limite de área de até 125m² (art. 1º, par. único), necessidade de justificativa de interesse público e vedação de prejuízo ao sistema viário ou criação de novo lote (art. 2º), procedimento de requerimento pelo lindeiro com documentos e aprovação urbanística prévia (art. 3º), avaliação prévia obrigatória por comissão municipal (art. 4º), divisão proporcional se houver mais de um lindeiro (art. 5º), enquadramento como dispensa de licitação nos termos do art. 76, I, “d” da Lei 14.133/21 (art. 6º) com preço mínimo igual ao valor avaliado e máximo não superior a 50% do limite de dispensa (art. 6º, par. único), possibilidade de parcelamento do pagamento (art. 7º), custas de escritura e registro a cargo do adquirente (art. 8º), isenção de ITBI na transmissão (art. 9º) e, crucialmente, a desafetação das áreas de seu uso público original, a qual se opera por força de lei com eficácia concretizada via decreto do Executivo que declarará a mudança de regime do bem (art. 10).

A Lei Federal 14.133/2021, em seu art. 76, disciplina as **alienações de bens da Administração Pública**. O caput do art. 76 impõe que a alienação de bens



públicos deve ter interesse público justificado, avaliação prévia e observar certas normas; no caso de bens imóveis, exige autorização legislativa e licitação na modalidade leilão, ressalvadas algumas hipóteses de dispensa de licitação, entre as quais expressamente se inclui a **investidura** (art. 76, I, “d”).

Ademais, o §5º do art. 76 **conceitua “investidura”** para fins da Lei 14.133, nos seguintes termos:

§ 5º Entende-se por investidura, para os fins desta Lei, a:

I - alienação, ao proprietário de imóvel lindeiro, de área remanescente ou resultante de obra pública que se tornar inaproveitável isoladamente, por preço que não seja inferior ao da avaliação nem superior a 50% (cinquenta por cento) do valor máximo permitido para dispensa de licitação de bens e serviços previsto nesta Lei;

II - alienação, ao legítimo possuidor direto ou, na falta dele, ao poder público, de imóvel para fins residenciais construído em núcleo urbano anexo a usina hidrelétrica, desde que considerado dispensável na fase de operação da usina e que não integre a categoria de bens reversíveis ao final da concessão.

No plano doutrinário, HELY LOPES MEIRELES¹ define investidura como:

A incorporação de área pública isoladamente inconstruível ao terreno particular confinante que ficou afastado do novo alinhamento em razão de alteração do traçado urbano. Isto ocorre frequentemente quanto a Prefeitura executa retificações nas vias e logradouros públicos, corrigindo as tortuosidades do primitivo alinhamento ou abrindo novas ruas e praças. Em tais casos, quando a municipalidade adentra propriedades particulares é obrigada a indenizar o que delas retirou; quando sobram nesgas de terrenos públicos confinantes com essas propriedades, é obrigada a transferi-las aos particulares lindeiros, mediante recebimento de seu justo valor.

(...)

a investidura, embora seja forma de alienação e aquisição de imóvel público, exigindo autorização legislativa, por sua natureza e fins especiais dispensa a licitação (Lei 14.133/2021, art. 76, I, “d”), uma vez que a transferência de propriedade só se pode fazer ao particular lindeiro e pelo preço apurado em avaliação prévia, segundo os valores correntes no local.

¹ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**. 20ª ed., São Paulo: Editora JusPodivm, 2023, p. 281-282.



CÂMARA MUNICIPAL DE ÁLVARES MACHADO

Rua Monsenhor Nakamura, 783, Álvares Machado – SP, CEP 19160-049.

(18) 3273-1331 | camara@alvaresmachado.sp.leg.br

Poder Legislativo

Abordado o conceito legal e doutrinário, cumpre-nos destacarmos que são princípios norteadores da licitação o Princípio da Impessoalidade e da Supremacia do Interesse Público sobre o Interesse Privado. Dessa feita, em atenção ao Princípio da Impessoalidade, o administrador somente se pode valer da alienação com dispensa de licitação por investidura na hipótese da **existência de um único proprietário lindeiro porque**, caso contrário, se houvesse mais de um proprietário lindeiro, seria exigida a licitação, pois, senão, estar-se-ia "escolhendo" um dentre os possíveis interessados em detrimento dos demais.

Assim, existindo apenas um proprietário lindeiro e, portanto, um único interessado possível, passa ser possível a aplicação do § 5º, inciso I do art. 76 da Lei 14.133/21 (hipótese de dispensa de licitação), contexto este que a presente proposição visa regulamentar no âmbito do Município de Álvares Machado.

Por fim, não obstante a hipótese dispensar licitação nesses casos, eventuais alienações de próprios públicos com base no conceito de investidura não dispensam a demonstração do interesse público, avaliação prévia e **autorização legislativa**, por força do *caput* e inciso I do art. 76 da Lei 14.133/2021.

Ante o exposto, em síntese, o **Projeto de Lei nº 25/2025** de iniciativa do Poder Executivo está em conformidade com a Lei 14.133/2021, uma vez que reproduz os requisitos federais e atua dentro da margem de suplementação permitida detalhando procedimentos que a lei federal não pormenoriza, adaptando a hipótese às necessidades locais.

Outrossim, salvo melhor juízo, não se identificam dispositivos conflitantes, pelo contrário, ao exigir avaliação, justificativa, decreto de desafetação e obedecer aos limites de valor e finalidade, a proposta segue as normas gerais esculpidas nos arts. 76 e 75 da Lei 14.133.

Assim sendo, **OPINO** pelo **PROSSEGUIMENTO** do **Projeto de Lei nº 25/2025**, de iniciativa do Poder Executivo.



CÂMARA MUNICIPAL DE ÁLVARES MACHADO

Rua Monsenhor Nakamura, 783, Álvares Machado – SP, CEP 19160-049.

(18) 3273-1331 | camara@alvaresmachado.sp.leg.br

Poder Legislativo

3. DO QUÓRUM DE VOTAÇÃO

Tratando-se de projeto de lei ordinária, o quórum para aprovação é de **maioria simples** dos membros da Câmara Municipal.

4. DAS COMISSÕES PERMANENTES PARA MANIFESTAÇÃO

A **Comissão Permanente de Justiça, Redação e Legislação Participativa**, deverá manifestar-se, visto que obrigatório quanto aos aspectos constitucionais, gramaticais e lógicos, nos termos do art. 52 do Regimento Interno.

5. CONCLUSÃO

Ante o exposto, após análise da competência, iniciativa, espécie normativa e conteúdo normativo do **projeto de Lei nº 25/2025 de autoria do Poder Executivo**, esta procuradoria **OPINA** pelo seu **PROSSEGUIMENTO**, concluindo:

- a) Pela **competência do Município** para tratar sobre a matéria, bem como pela **iniciativa do Poder Executivo** para propô-la, nos termos do art. 30, incisos I e II da CF/88; art. 12, inciso V, e 92 da Lei Orgânica Municipal;
- b) Quanto à **espécie normativa, Lei Ordinária**, entende-se que a matéria ora tratada não é reservada à lei complementar, visto que não prevista no rol do art. 91, parágrafo único, da Lei Orgânica Municipal ou em outro dispositivo específico que faça essa exigência;
- c) Quanto ao **conteúdo normativo**, em síntese, o **Projeto de Lei nº 25/2025** de iniciativa do Poder Executivo está em conformidade com a Lei 14.133/2021, uma vez que reproduz os requisitos federais e atua dentro da margem de suplementação permitida detalhando procedimentos que a lei federal não pormenoriza, adaptando a hipótese às necessidades locais. Outrossim, salvo



CÂMARA MUNICIPAL DE ÁLVARES MACHADO

Rua Monsenhor Nakamura, 783, Álvares Machado – SP, CEP 19160-049.

(18) 3273-1331 | camara@alvaresmachado.sp.leg.br

Poder Legislativo

melhor juízo, não se identificam dispositivos conflitantes, pelo contrário, ao exigir avaliação, justificativa, decreto de desafetação e obedecer aos limites de valor e finalidade, a proposta segue as normas gerais esculpidas nos arts. 76 e 75 da Lei 14.133; não se olvidando, contudo, nos casos que futuramente vier a se concretizar, da necessidade prévia de **autorização legislativa para alienação de imóvel público ainda que dispensável a licitação na hipótese de investidura**, por força do inciso I do art. 76 da Lei 14.133/2021;

- d) Tratando-se de projeto de lei ordinária, o quórum para aprovação é de **maioria simples** dos membros da Câmara Municipal;
- e) O projeto deve ser encaminhado à **Comissão Permanente de Justiça, Redação e Legislação Participativa**, consoante art. 52 do Regimento Interno.

Por fim, cumpre salientar que o presente parecer jurídico possui natureza estritamente opinativa e orientativa, não se revestindo de caráter vinculante. Caberá, portanto, à elevada autoridade dos Nobres Vereadores desta Casa Legislativa, no legítimo exercício de suas atribuições, deliberar a respeito da conveniência e oportunidade da proposição, bem como propor emendas que entenderem necessárias para melhor cumprimento político de seus mandatos, com liberdade para aprová-lo ou não da forma como apresentado pelo seu autor, prestando este parecer apenas para apresentar considerações jurídicas a respeito da competência, iniciativa, espécie normativa e conteúdo normativo do projeto em análise.

Sem mais, aproveitamos o ensejo para renovar nossos **protestos** de **elevada estima** e distinta **consideração**.

Respeitosamente,

DIOGO RAMOS CERBELERA NETO

Procurador Legislativo da Câmara Municipal de Álvares Machado