



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município**



Ofício nº 153/2025 - PGM

Vilhena, 4 de abril de 2025.

Excelentíssimo Senhor

Celso Eduardo Machado

Presidente da Câmara Municipal de Vereadores

Vilhena/RO

Assunto: Encaminhamento de Projeto de Lei Ordinária para deliberação

Senhor Presidente,

Cumprimentando Vossa Excelência com elevada estima, venho por meio deste solicitar a convocação dos Vereadores para apreciação e deliberação do seguinte Projeto de Lei Ordinária, conforme detalhado abaixo:

Proposição	Número	Ementa
Projeto de Lei Ordinária	PLO 7.153 /2025	Dispõe sobre a Concessão de Uso do imóvel público que especifica e dá outras providências.

Agradecendo a atenção dispensada coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,

FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JÚNIOR¹

Prefeito Municipal de Vilhena

¹ Documento assinado digitalmente conforme legislação vigente

CÂMARA MUNICIPAL DE VILHENA
DIRETORIA LEGISLATIVA

Data: 04 / 04 / 25

Hora: 11h40

Daniella Belli
Daniella Belli
Matrícula nº 400005



Assinado por: FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR 04/04/2025
11:19:09 DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município**

PROJETO DE LEI Nº 7.153 /2025



MENSAGEM

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Encaminha-se este Projeto de Lei 7.153 /2025, que dispõe sobre a concessão de uso do imóvel público denominado Lote 04 – Equipamento Público, da Quadra 87 do Setor 04, onde está implantado a edificação do Ginásio de Artes Marciais do Município de Vilhena a entidades sem fins lucrativos, mediante seleção por chamamento público, e dá outras providências.

A presente proposta fundamenta-se no ordenamento jurídico brasileiro e na necessidade de garantir que o Ginásio de Artes Marciais, construído com recursos públicos via Convênio nº 897610/2020, cumpra sua finalidade social de promover o esporte e a qualidade de vida em Vilhena.

Conforme o Art. 99 da Constituição Federal de 1988 e o Art. 101 do Código Civil, os bens públicos de uso especial podem ser desafetados quando sua destinação original se torna inviável, desde que mantida a função social.

No caso em questão, a concessão justifica-se pela impossibilidade financeira do Município em custear a manutenção, equipamentos e profissionais especializados, conforme exigido pelo Convênio. Ao se permitir sua concessão a entidades capacitadas, assegura-se que o espaço continue a servir ao interesse público, conforme previsto no Art. 37, caput, da CF/88, que exige eficiência e moralidade na gestão de recursos. A opção pelo chamamento público alinha-se à Lei Federal nº 13.019, de 2014, que regula as parcerias entre o poder público e entidades sem fins lucrativos, que garante transparência, impessoalidade e igualdade competitiva na seleção da entidade cessionária, atendendo aos princípios constitucionais da administração pública.

Além disso, o edital priorizará organizações com capacidade técnica para gerir atividades de artes marciais, recursos financeiros para custear equipamentos, manutenção e instrutores e histórico de atuação social comprovado. A medida assegura que a parceria seja formalizada por meio de Termo de Cessão de Uso, com cláusulas que responsabilizam a entidade pela conservação do imóvel e oferta de atividades gratuitas à população, em estrita observância ao objeto do Convênio original.



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município**



A ociosidade do ginásio, além de frustrar sua finalidade, expõe o patrimônio a riscos de degradação e vandalismo, conforme relatado pela Secretaria Municipal de Esportes - SEMES. A concessão a entidades especializadas não apenas evita esse cenário, mas também amplia o impacto social, potencializando o atendimento a mais de 250 beneficiários diretos, conforme meta do Convênio.

A transferência dos encargos de manutenção e custeio à entidade cessionária não onera o Município, cumprindo o Art. 70 da Lei Complementar nº 101 de 2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal, que veda a criação de despesas sem fonte de recursos. A proposta está totalmente alinhada ao marco legal vigente, garantindo que o Ginásio de Artes Marciais sirva ao interesse coletivo, conforme previsto na CF/88 e no Código Civil. O chamamento público, por sua vez, assegura legitimidade ao processo, fortalecendo a governança e a participação social.

Pela relevância do tema, solicita-se o apoio dos nobres parlamentares para a aprovação desta Lei, pelo rito comum do Regimento Interno da Câmara Municipal de Vereadores - Resolução nº 30, de 7 de fevereiro de 2020.

Atenciosamente,

FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JÚNIOR

Prefeito



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município**



PROJETO DE LEI Nº 7.153, DE 4 DE ABRIL DE 2025

DISPÕE SOBRE A CONCESSÃO DE USO DO IMÓVEL PÚBLICO QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LEI:

Art. 1º Fica autorizada a disponibilidade do bem imóvel de uso especial pertencente ao Município de Vilhena, denominado Lote urbano nº 04 – Equipamento Público, da Quadra 87, do Setor 04, Matrícula nº 57.433 e suas benfeitorias, onde está implantado o Ginásio de Artes Marciais, localizado na Rua Sérgio Almir Carniel, para concessão de uso a entidade sem fins lucrativos, selecionada conforme o disposto nesta Lei.

Art. 2º O imóvel será destinado à oferta gratuita de aulas e atividades de artes marciais à população, incluindo a disponibilização de equipamentos essenciais como tatames, capacetes, luvas, sacos de pancada, sistema de ventilação e climatização e dispositivos de segurança, conforme previsto no Convênio nº 897610/2020 do Programa Calha Norte.

Art. 3º A seleção da entidade cessionária ocorrerá mediante chamamento público, observados as diretrizes da Lei Federal nº 13.019, de 31 de julho de 2014, com prioridade para entidades comprovadamente capacitadas em gestão esportiva e com estrutura para custear manutenção, equipamentos e instrutores especializados.

Art. 4º A concessão terá prazo de 10 anos, contados da assinatura do Termo de Cessão de Uso, podendo ser prorrogada por igual período mediante avaliação técnica que comprove:

- I - cumprimento integral das obrigações contratuais;
- II - impacto social positivo no público-alvo estimado em no mínimo duzentos e cinquenta beneficiários diretos; e
- III - manutenção adequada do imóvel e equipamentos.

Parágrafo único. Findo o prazo, o imóvel e benfeitorias retornarão ao Município de Vilhena em ônus, cabendo à entidade cessionária a entrega em condições de uso.

Art. 5º A entidade concessionária responderá integralmente por:

- I - custos de manutenção, conservação e segurança do imóvel;
- II - encargos tributários, administrativos e civis decorrentes da utilização;
- III - prestação de contas semestral à Secretaria Municipal de Esportes - SEMES.

Art. 6º O Município poderá revogar a concessão imediatamente se constatado:

- I - desvio da finalidade pública;
- II - descumprimento de cláusulas contratuais;
- III - danos ao patrimônio público.



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município**



Art. 7º Caberá à Secretaria Municipal de Esportes - SEMES a fiscalização periódica das atividades, com relatórios públicos disponibilizados no portal oficial do Município.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal, Gabinete do Prefeito

Vilhena, 4 de abril de 2025.

FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JÚNIOR

Prefeito



Assinado por: FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR 04/04/2025
11:19:08 DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE



DESPACHO

CONSIDERANDO QUE A PROPOSITURA LEGAL DISPÕE SOBRE A CESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO COM DESTINAÇÃO ESPECIAL;

CONSIDERANDO A REGRA DO ART. 100 DO CÓDIGO CIVIL QUE DISPÕE QUE OS BENS PÚBLICOS DE USO COMUM E DE USO ESPECIAL SÃO INALIENÁVEIS, ENQUANTO CONSERVAREM ESSA QUALIFICAÇÃO, NA FORMA DA LEI.

ENVIO O PROCESSO PARA ELABORAÇÃO DOS DOCUMENTOS PERTINENTES A DESAFETAÇÃO DO BEM, PARA INSTRUIR O PLO.

MÁRCIA HELENA

PGM



Assinado por: MARCIA HELENA FIRMINO 12/03/2025 11:40:39
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES



Processo: 4510/2025

DE: SEMES

PARA: PGM

Vilhena-RO, 11 de Março de 2025.

Com nossos cordiais cumprimentos, estamos encaminhando o presente processo para as providências, a saber:

Encaminhamos o referido processo para ANÁLISE desta Procuradoria a fim de feitura de Lei Municipal própria para Concessão de Uso do Equipamento Público especificado considerando:

- Tratar-se de *Concessão de Uso* haja vista que o equipamento público não será utilizado para fins lucrativos e sim para interesse social, como aulas gratuitas a comunidade, capacitações, eventos, festivais voltados as artes marciais conforme preconizado pelo interesse do convênio federal citado nos autos;
- Com o passar do tempo o equipamento público fica cada vez mais vulnerável a depredação e vandalismo;
- A Secretaria de Esportes apresenta exemplos exitosos a servirem de exemplos ao presente objetivo.

No mais, seguem documentos em conformidade com o solicitado pela legislação vigente para o assunto.

Atenciosamente,

SILMAR DE FREITAS NETO

Secretário Municipal de Esportes

SEMES

Consulte autenticidade do arquivo através do QR Code, ou copie e cole o link no navegador:
<https://vilhena.oxy.elotech.com.br/protocolo/consulta-autenticidade?identificador=03c37e81-b9a2-477f-9f92-b58d0565b1a6>



Assinado por: SILMAR DE FREITAS NETO 11/03/2025 11:16:42
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

32, da Lei nº 5.792, de 14 de junho de 2022, e

CONSIDERANDO o Processo Administrativo Eletrônico nº 16.076/2024,

DECRETA:

Art. 1º A concessão da gratificação de incentivo à capacitação profissional, com efeitos retroativos a 27 de setembro de 2024, à servidora LUCIANE HALABURA DE ARAÚJO DOURADO, matrícula 10419, detentora do cargo de provimento efetivo de Enfermeira, grupo ocupacional ANS, classe D, referência salarial III, lotada na Secretaria Municipal de Saúde, pela especialização em Saúde da Família e Comunidade no percentual de 30% (trinta por cento) calculado sobre o vencimento básico do cargo, nos termos da alínea "a" do inciso I e §§ 1º, 2º, 3º e 4º do art. 32 da Lei nº 5.792, de 14 de junho de 2022.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, Paço Municipal.
Vilhena - RO, 27 de novembro de 2024.

Flori Cordeiro de Miranda Junior
PREFEITO

DECRETO Nº 63.672/2024

DISPÕE SOBRE A VACÂNCIA DO CARGO DE PROVIMENTO EFETIVO DE TÉCNICO EM RADIOLOGIA POR APOSENTADORIA DO SERVIDOR OSMAR APARECIDO GOMES PEREIRA.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VILHENA, Estado de Rondônia, no exercício regular de seu cargo e no uso das atribuições que lhe confere o inciso IX, art. 96, da Lei Orgânica do Município, combinado com o inciso III, art. 36, da Lei Complementar nº 007, de 24 de outubro de 1996, e

CONSIDERANDO o Processo Administrativo Eletrônico nº 18.819/2024,

DECRETA:

Art. 1º A vacância, com efeitos retroativos a 25 de novembro de 2024, do cargo de provimento efetivo de TÉCNICO EM RADIOLOGIA, grupo ocupacional ANT, classe B, em decorrência da aposentadoria por idade e tempo de contribuição do servidor OSMAR APARECIDO GOMES PEREIRA, matrícula 3798, lotado na Secretaria Municipal de Saúde.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, Paço Municipal.
Vilhena - RO, 27 de novembro de 2024.

Flori Cordeiro de Miranda Junior
PREFEITO

DECRETO Nº 63.673/2024

INSTITUI A COMISSÃO DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA CONCESSÃO DE USO DE IMÓVEL PÚBLICO.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VILHENA, Estado de Rondônia, no exercício regular de seu cargo e no uso das atribuições que lhe confere o inciso IX, art. 96, da Lei Orgânica do Município, e

CONSIDERANDO o Processo Administrativo Eletrônico nº 16.931/2024,

DECRETA:

Art. 1º A instituição da COMISSÃO DE CHAMAMENTO PÚBLICO para a concessão de uso do imóvel público denominado Ginásio de Artes Marciais, localizado no lote urbano 01-R, quadra 87, setor 04, para atender a Secretaria Municipal de Esportes, composta pelos servidores:

Presidente: Samuel Soares da Costa

Secretário: Lucas Lemes de Almeida

Membros: Sandro Gonçalves

Ana Paula da Silva Fonseca

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, Paço Municipal.
Vilhena - RO, 27 de novembro de 2024.

Flori Cordeiro de Miranda Junior
PREFEITO

DECRETO Nº 63.674/2024

EXONERA A SERVIDORA THAYNARA MIRANDA DE OLIVEIRA DO CARGO DE PROVIMENTO EM COMISSÃO DE ACESSORA ESPECIAL II.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VILHENA, Estado de Rondônia, no exercício regular de seu cargo e no uso das atribuições que lhe confere o inciso IX, art. 96, da Lei Orgânica do Município, e

CONSIDERANDO o Processo Administrativo Eletrônico nº 18.870/2024,

DECRETA:

Art. 1º A exoneração, a pedido e a partir de 28 de novembro de 2024, da servidora THAYNARA MIRANDA DE OLIVEIRA, matrícula 16464, do cargo de provimento em comissão de ACESSORA ESPECIAL II - CPC-10, lotada na Chefia de Gabinete do Município.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, Paço Municipal.
Vilhena - RO, 27 de novembro de 2024.

Flori Cordeiro de Miranda Junior
PREFEITO

CONTROLADORIA DE LICITAÇÕES

**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
AVISO DE DISPENSA ELETRÔNICA 045/2024
COM BASE NO ART. Nº 75, INCISO II DA LEI 14.133/2021
PROCESSO ADM Nº 16610/2024 – FCV**

A Prefeitura de Vilhena/RO, por meio do Agente de Contratação, designado pelo Decreto Municipal n. 61.541/2023, em conformidade com Art. 75, inciso II – da Lei Federal n.º 14.133/2021, torna público aos interessados que a administração municipal pretende realizar a aquisição de PORTA DE VIDRO E JANELA para atender as necessidades da Fundação Cultural de Vilhena - FCV conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Aviso de Contratação Direta e seus anexos. valor estimado de R\$ 2.599,06 (dois mil quinhentos e noventa e nove reais e seis centavos), podendo eventuais interessados apresentar Proposta de Preços, dentro do prazo estabelecido abaixo.

Data de início para apresentação de propostas: 28/11/2024 às 09h30min (horário de Brasília)

Data da sessão: 04/12/2024

Link: Dispensa será realizada por meio do seguinte endereço eletrônico (www.licitanet.com.br), através do Agente de Contratação.

Horário da fase de lances: 09h: 30min às 15h: 30min (horário de Brasília).

O aviso de Dispensa Eletrônica e todos os elementos encontram-se disponíveis no site da Prefeitura de Vilhena (<https://transparencia.vilhena.ro.gov.br/portalttransparencia/licitacoes>) e (www.licitanet.com.br).

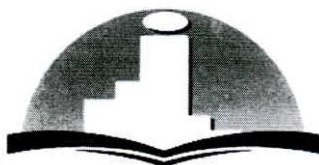
Vilhena - RO, 27 de novembro de 2024.

Antonio Aparecido Duarte
Agente de Contratação
Decreto 60.576/2023





Valide aqui
este documento



**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E OFÍCIO DE
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS
DAS PESSOAS JURÍDICAS DE VILHENA / RO**

Yassuco Yokota dos Santos - Oficial

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



Livro 2 de Registro Geral

CNM: 096230.2.0057433-97

Matrícula nº: 57.433

Data: 09 de novembro de 2023

Ficha nº: 1

Imóvel: Lote Urbano nº 04 (quatro) - EQUIPAMENTO PÚBLICO, da Quadra 87 (oitenta e sete), do Setor 04 (quatro), localizado na cidade de Vilhena - Estado de Rondônia, com as seguintes características, limites e confrontações: **área: 1.980,00 m² (um mil e novecentos e oitenta metros quadrados)**. Perímetro de 182,00 m. Dista da esquina mais próxima: 85,00 m. Lado: Ímpar. Ao **NORTE** (esquerda): Com o Lote 03 (EQUIPAMENTO PÚBLICO) e parte do Lote 01R-1 (EQUIPAMENTO PÚBLICO) - (55,00 m); ao **SUL** (direita): Com parte do Lote 01R-1 (EQUIPAMENTO PÚBLICO) - (55,00 m); a **LESTE** (frente): Com a Rua Sérgio Almir Carriel (43) - (36,00 m) e a **OESTE** (fundo): Com parte do Lote 01R-1 (EQUIPAMENTO PÚBLICO) - (36,00 m). Proprietário: **MUNICÍPIO DE VILHENA/RO**, inscrito no CNPJ sob nº 04.092.706/0001-81, pessoa jurídica de direito público, com sede no Centro Administrativo Senador Dr. Teotônio Vilella, nesta cidade de Vilhena/RO. Matrícula Anterior sob o número 28.982, no Livro "2", no 1º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Vilhena/RO. Protocolo nº 100.669, em 03/11/2023, no Livro 1-U. Emolumentos: do Oficial: FUJU, FUNDEP, FUNDIMPER, FUMORPGE e Selo: Isentos. Selo digital de Fiscalização nº G7AAE35944-B5C52. A Oficial *Yassuco Yokota dos Santos*.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VILHENA/RO

CERTIDÃO

A presente certidão, extraída por processo reprográfico, foi expedida de acordo com o Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, estando de conformidade com o original arquivado nesta Serventia. Conforme Decreto 93.240, Art. 1º, IV, de 09/09/1986, válida por 30 dias. Vilhena/RO, 05 de fevereiro de 2025. Emolumentos: do Oficial, FUJU, FUNDEP, FUNDIMPER, FUMORPEG e Selo: Isentos. Yassuco Yokota dos Santos, A Oficial.

Poder Judiciário - TJRO
Corregedoria Geral da Justiça Selo
Digital de Fiscalização nº
G7AAE383962FD89

Confira a validade em www.tjro.jus.br/consultaselo



As Certidões do Registro de Imóveis
podem ser solicitadas eletronicamente
pela plataforma:
<https://www.registrodeimoveis.org.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CUAMT-8W9CR-EZGFK-WEPR9>



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES



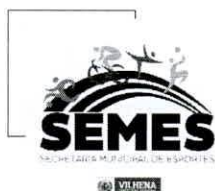
Processo: 4510/2025

Vilhena-RO, 11 de Março de 2025.

JUSTIFICATIVA

O referido Ginásio de Artes Marciais cuja construção custou o equivalente a R\$ 1.055.156,37 aos cofres públicos, dos quais teve participação do Convênio nº 897610/2020 do Programa Calha Norte do Governo Federal com o Município de Vilhena – RO. De acordo com a proposta aprovada pelo referido convênio o interesse público fora caracterizado na melhoria da infraestrutura pública na área esportiva em benefício da qualidade de vida dos cidadãos vilhenenses e seu público alvo fora estimado em aproximadamente 250 pessoas que se interessarem pela prática de artes marciais.

O *Termo de Recebimento Definitivo* da obra fora lavrado no dia 16 de setembro de 2024 e desde então aguarda destinação pela qual fora construído, entretanto, esta Secretaria Municipal de Esportes - SEMES, detentora da posse do referido equipamento público, não dispõe de profissionais das artes marciais em seu quadro de funcionários, tampouco, dispõe de orçamento para novas contratações considerando inclusive impedimentos quanto os limites da folha de pagamentos da municipalidade, não apresentando também orçamento específico para aquisição de tatames, capacetes, luvas, sacos de pancada, sistema de ventilação/climatização, equipamentos de segurança, dentre outros itens imperativos para exercício da finalidade proposta pelo convênio de construção do ginásio de artes marciais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES



De maneira que tal equipamento público não permaneça frustrado em sua finalidade pela incapacidade financeira do Município, esta Secretaria Municipal de Esportes - SEMES justifica a tramitação para *Concessão de Uso* do referido equipamento de maneira a oficializar parceria com entidade sem fins lucrativos para oferta de aulas/atividades gratuitas na área de artes marciais a sociedade vilhenense, de modo a previsão de encargos financeiros e de utilização por conta da entidade concessionária.

Considerando que equipamentos públicos inutilizados sofrem mais degradações e vandalismo do que o comum.

Considerando a ausência de perspectiva da contratação de mão de obra especializada para execução de atividades no referido Ginásio de Artes Marciais, por parte do Município.

Considerando que existem várias entidades com material físico adequado e mão de obra especializada no objeto do interesse público em questão.

Esta SEMES justifica a realização de Edital de Chamamento Público para Concessão de Uso do Ginásio de Artes Marciais para manutenção do interesse público conveniado para sua construção bem como aumento da perspectiva do público-alvo que pode ser atendido por uma gestão especializada do referido espaço público.

Atenciosamente,





**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES**



Samuel Soares da Costa

Presidente da Comissão de Chamamento Público

Dec. 63.673/2024



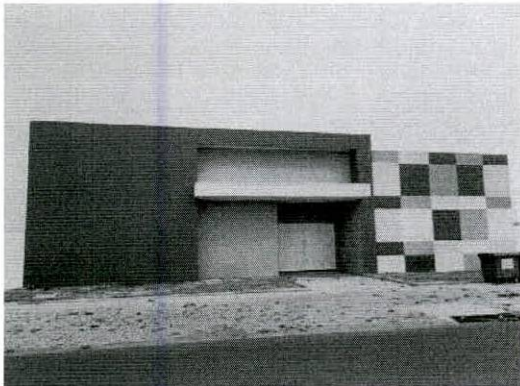
CENTRO ADMINISTRATIVO SENADOR DOUTOR TEOTÔNIO VILELA – PAÇO MUNICIPAL Bairro Jardim América Caixa Postal 31
Fone/Fax: (069)3321-4338/ 3322-2945

Consulte autenticidade do arquivo através do QR Code, ou copie e cole o link no navegador:
<https://vilhena.oxy.elotech.com.br/protocolo/consulta-autenticidade?identificador=e78b606b-5264-4822-b38b-54b4fe470912>



Assinado por: SAMUEL SOARES DA COSTA 11/03/2025 10:56:04
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Endereço do Imóvel RUA SÉRGIO ALMIR CARNIEL (43), S/N, JARDIM ELDORADO (LOTE 04, QUADRA 87, SETOR 04)			
Cidade VILHENA	UF RO		
Objetivo da Avaliação DETERMINAR VALOR VENAL DE MERCADO			
Finalidade da Avaliação CONCESSÃO DE USO DO IMÓVEL			
Solicitante e/ou Interessado MUNICÍPIO DE VILHENA			
Proprietário MUNICÍPIO DE VILHENA			
Tipo de Imóvel IMÓVEL URBANO PÚBLICO		Áreas do imóvel (m²) Área Construída: 452,65 m² Área do Terreno: 1.980,00 m²	
Metodologia MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO		Especificação (fundamentação/precisão) FUNDAMENTAÇÃO: II / PRECISÃO: III	
Pressupostos e Ressalvas a) Foi fornecida cópia da Certidão de Inteiro Teor, matrícula nº 57.433. Por fugir à finalidade deste trabalho, não foram efetuadas verificações específicas quanto à regularidade destas cópias de Certidões; b) Foi considerada a premissa de que o imóvel está livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhoras ou quaisquer outros ônus ou impedimentos que prejudiquem o seu completo uso ou comercialização imediata; e c) Este Laudo de Avaliação é de uso restrito do Município de Vilhena, não tendo validade para outros usos ou exibição para terceiros.			
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do valor do imóvel: SIM			
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 2.900.000,00		Perspectiva de Liquidez do Imóvel BAIXA	
Nome do Responsável Técnico RENAN VIEIRA DE ANDRADE	CPF do RT 	Formação do RT ENG CIVIL	CREA do RT 6996-D/AL
Imóvel Hipotecado à Banco ou Instituição Financeira: NÃO			

Vilhena, 24 de fevereiro de 2025


Renan Vieira de Andrade
Engenheiro Civil

Pós-graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA 6996-D/AL Visto 9627 RO

01. IMÓVEL

Imóvel urbano comercial, designado pelo LOTE 04, QUADRA 87, SETOR 04, do Município de Vilhena/RO. A obra consiste em galpão para uso de ginásio de esportes, conforme descrito: Bloco A – Ginásio (452,65 m²) com as seguintes divisões: Hall, DML, Administração, WC Fem., WC masc., WC P.N.E., Circulação da área administrativa, Área de Esportes, Circulação arquibancada e Arquibancada.

Coordenadas Geográficas: "S" – 12°43'58.9"/ "W" - 60°08'48.7"

Imóvel Hipotecado à Banco ou Instituição Financeira: NÃO

02. FINALIDADE

Valor para concessão pública.

03. OBJETIVO

Determinar o Valor Venal de Mercado do Imóvel, sendo considerado como imóvel urbano público, para fins desta avaliação.

04. INTERESSADO

Município de Vilhena, CNPJ: 04.092.706/0001-81.

05. PROPRIETÁRIO

Município de Vilhena, conforme cópia da cópia da Certidão de Inteiro Teor, matrícula nº 57.433 e demais documentos anexados ao Processo Administrativo nº 16931/2024.

06. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída pela cópia da Certidão de Inteiro Teor, matrícula nº 57.433, Mapa Oficial e Memorial Descritivo elaborados pela Semter.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel.
- Utilizaram-se informações para pesquisa de mercado de valores de Venda de Terrenos, localizados em bairros próximos na cidade de Vilhena/RO.
- Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas.

07. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região possui características de ocupação mista, com predominância de comércios de pequeno e médio porte e residências. Possui infraestrutura urbana tais como: energia elétrica, telefonia, rua pavimentada com revestimento; serviços públicos como: segurança e coleta de lixo; equipamentos comunitários como: praças, escolas e unidades de saúde nas proximidades. Topografia plana, superfície seca e acessos diretos. A densidade ocupacional é alta.

08. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

LOTE 04 – EQUIPAMENTO PÚBLICO, QUADRA 87, SETOR 04 do Município de Vilhena – Estado de Rondônia, com as seguintes características, limites e confrontações: Área: 1.980,00 m² e Perímetro: 182,00 m.

As medidas do terreno foram obtidas através de mapa oficial da Prefeitura Municipal de Vilhena, com livre acesso no site do mesmo, documentação no processo administrativo e levantamento em vistoria *in loco*.

09. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas *in loco* verificou-se que existem poucas amostras de imóveis de mesmo cunho comercial em oferta na referida região, devido ser bairro consolidado. O imóvel localiza-se nas proximidades de loteamentos planejados, misto e voltados predominantemente para residências e comércios de pequeno e médio porte, mesmo apresentando escolas, posto de saúde, supermercados e postos de gasolina. Sendo assim, o mercado apresenta desempenho geral de mercado aquecido. O imóvel citado ocasiona liquidez média e velocidade de negociação razoável.

10. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

METODOLOGIA

O procedimento de avaliação para o referido imóvel consistiu na escolha do método comparativo direto de dados inseridos no mercado para valor do terreno, aplicadas o fator de comercialização, levando-se em consideração os preços correntes do mercado imobiliário local e tabelas oficiais, usando-se a mesma região, o mesmo tipo de atividade e o crescimento residencial estatístico da região para os futuros anos.

PESQUISAS

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 10 (dez) dados de imóveis, considerados 08 (oito) efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis da mesma região na cidade de Vilhena/RO, contemplando o período de fevereiro/2023 a fevereiro/2025, número este que atende a NBR 14653-2.

CÁLCULOS

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

11. TRATAMENTO DE DADOS / DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Na determinação do valor venal de mercado do imóvel, a validação dos resultados procedeu-se através do processo estatístico inferencial, permitindo o cálculo de estimativas não tendenciosas de valores, estabelecendo intervalos de confiança e submetendo-as a testes de hipóteses, cujos resultados satisfaçam às exigências da NBR 14.653. Após os tratamentos e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

Área do Terreno: Variável Quantitativa, Independente, que informa a área total do imóvel, em metros quadrados.

Setor Urbano: Variável Qualitativa, Independente, que informa a atratividade do imóvel, em relação aos demais elementos da amostra, no contexto urbano do município.

Valor Unitário (R\$/ha): Variável Dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área total.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO LOTE VAGO:

Área Total do Terreno	1.980,00 m²
-----------------------	-------------

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo (-15,00%)	Unitário Médio (R\$/m²)	Máximo (+15,00%)
782,00	920,00	1.058,00

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	851,00	1.684.980,00	-7,50%
Médio	920,00	1.821.600,00	---
Máximo	995,44	1.970.971,20	+8,20%
Valor lote vago adotado: R\$ 1.821.600,00			

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO:

- Contrato nº 008/2023 – Construção do Ginásio de Artes Marciais, conforme projetos, planilha quantitativa e orçamentária e memorial descritivo. **Valor Contratado Inicial: R\$ 1.040.595,98 + Valor 1º Aditivo: R\$ 14.560,39**

Valor Construção Total: R\$ 1.055.156,37
--

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O trabalho foi desenvolvido buscando-se isenção de subjetividade nas diversas etapas de seu desenvolvimento, com a definição do valor do imóvel através de metodologia científica.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação:
Grau II.

GRAU DE PRECISÃO - Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, designado pela LOTE 04 – EQUIPAMENTO PÚBLICO, QUADRA 87, SETOR 04, do Município de Vilhena/RO, o valor de mercado abaixo:

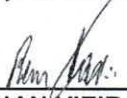
Conforme determina as normas de avaliação, o avaliador poderá utilizar o acréscimo de até 1% para fins de arredondamento, não prejudicando a validade do laudo, sendo assim, neste caso:

Valor de avaliação: R\$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais).

Vilhena, 24 de fevereiro de 2025.

14. QUALIFICAÇÃO LEGAL / TÉCNICA DO RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Responsável técnico:



RENAN VIEIRA DE ANDRADE
Engenheiro Civil
Pós-graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias
6996-D/AL Visto 9627 RO

15. ANEXOS

Anexo I: Croqui de localização do imóvel;
Anexo II: Imagem geográfica do imóvel;
Anexo III: Documentação Fotográfica;
Anexo IV: Cálculos – Modelos de Regressão e Tabela de Dados Amostrais
Anexo V: Tabela de Grau de Fundamentação e Precisão

ANEXO I

Croqui de localização do imóvel

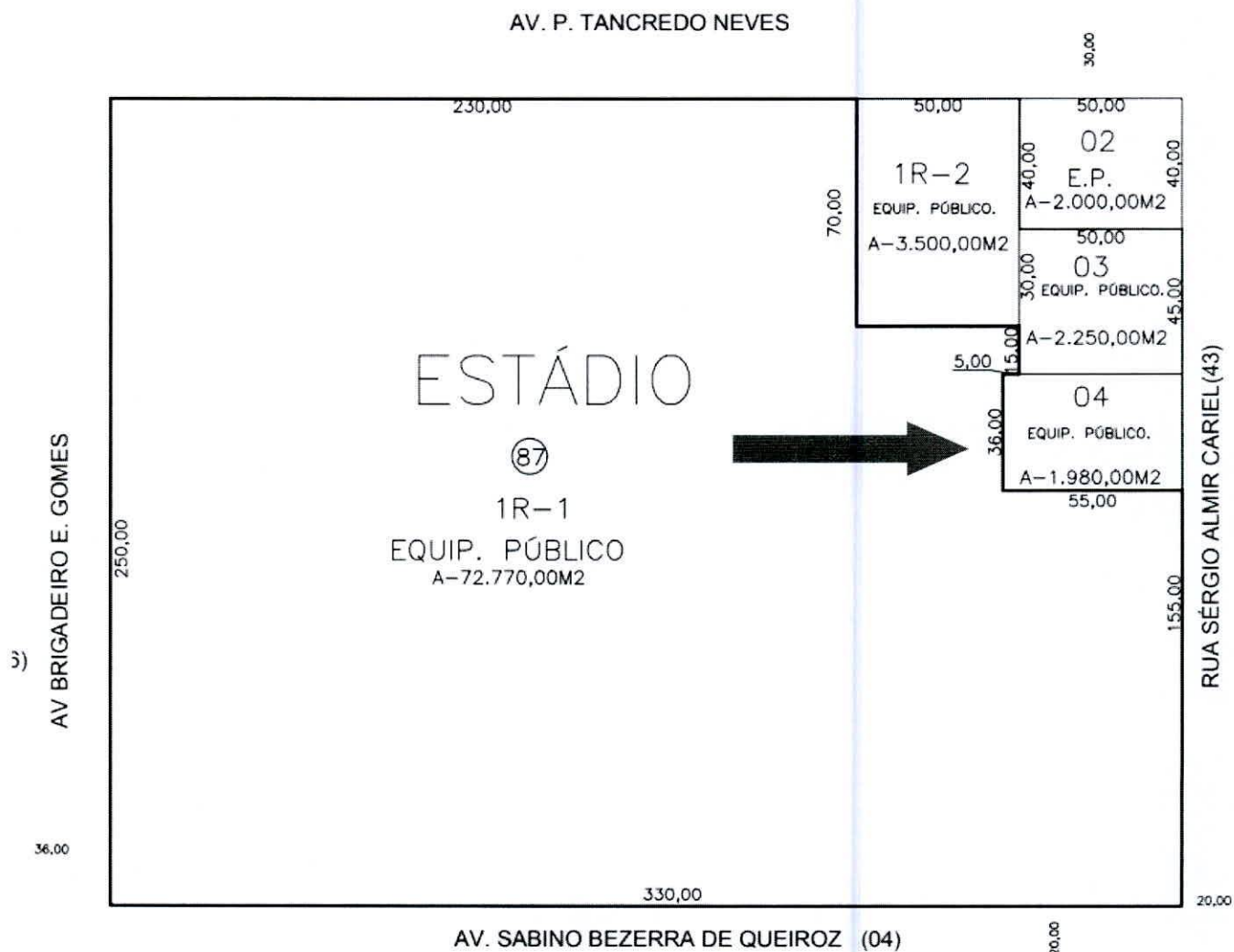


Foto – Croqui de Localização – Mapa Oficial do Município

ANEXO II

Imagem Geográfica do Imóvel



Foto – Imagem Google Earth 2025

ANEXO III

Documentação Fotográfica

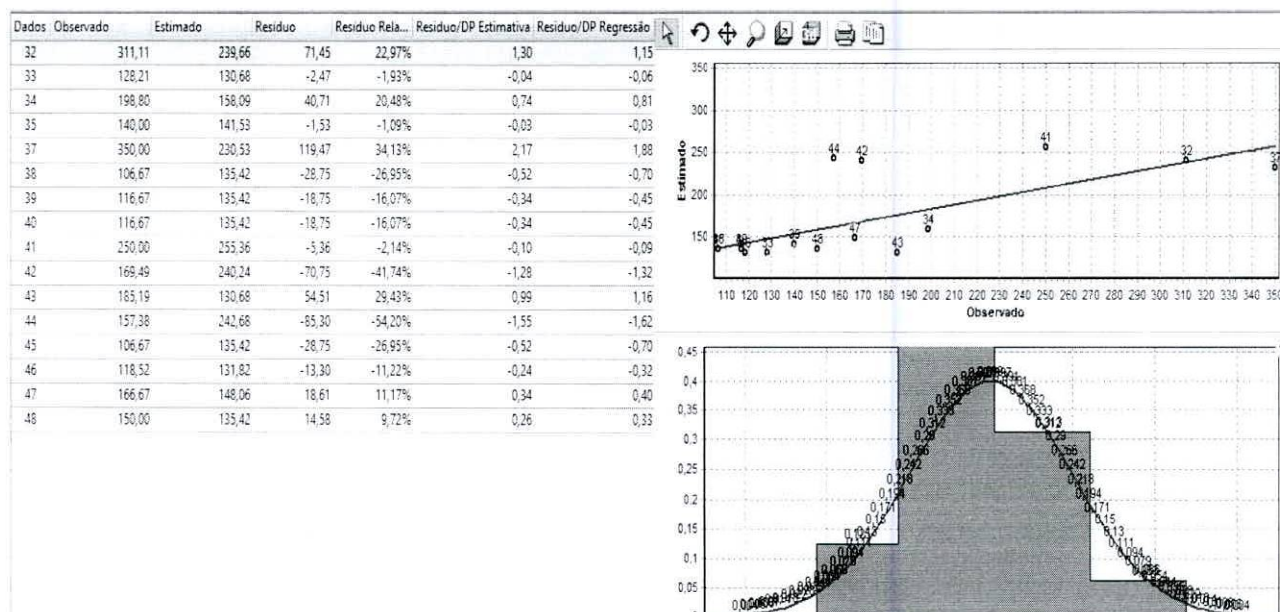


ANEXO IV

Cálculos – Modelos de Regressão e Tabela de Dados Amostrais

Dados	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Data	Sector Urbano	Área Total	Valor Unitário
1	Av. Capitão Castro, nº 3410	Centro	Valdir Vacari	99995-1434	182	3	360,39	1.470,63
2	Av. Marechal Rondon, S/N (Lote 01, Quadra 14)	Centro	Leonir	98403-2353	182	3	462,16	1.774,28
3	Av. José Ludwig, S/N	Jardim América	Diego	3322-1645	182	2	800,00	1.062,50
4	Av. Wilson M. de Araújo, S/N	Jardim das Oliveiras	Lucas	98455-1036	182	2	600,00	1.033,33
5	Rua Costa e Silva, nº 360	Centro	Lucas	98455-1036	182	3	603,56	1.474,58
6	BR-174, Cidade Verde I, S/N	Cidade Verde	Areal Imoveis	3322-1571	182	1	919,25	870,27
7	Av. Celso Mazutti, S/N	Parque São Paulo	Will Cartacho	3322-4676	182	1	1.400,00	642,86
8	Av. Luiz A. Maziero, S/N	Jardim América	Areal Imoveis	3322-1571	182	2	800,00	1.187,50
9	Av. João Arrigo, S/N	Jardim Eldorado	João Paulo	3321-5886	182	1	450,00	555,56
10	Av. João Demétrio, S/N	Jardim das Oliveiras	Carlos Depiné	98472-3772	182	2	772,60	750,71
11	Av. Celso Mazutti, S/N	Jardim América	Remax	3322-3684	182	2	900,00	1.022,22

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão
1	1.470,63	1.484,70	-14,07	-0,96%	-0,08	-0,06
2	1.774,28	1.486,88	287,40	16,20%	1,58	1,24
3	1.062,50	1.078,78	-16,28	-1,53%	-0,09	-0,09
4	1.033,33	1.072,58	-39,25	-3,80%	-0,22	-0,21
5	1.474,58	1.490,80	-16,22	-1,10%	-0,09	-0,07
6	870,27	638,99	231,28	26,58%	1,27	1,47
7	642,86	658,15	-15,29	-2,38%	-0,08	-0,10
8	1.187,50	1.078,78	108,72	9,16%	0,60	0,56
9	555,56	628,07	-72,51	-13,05%	-0,40	-0,52
10	750,71	1.077,83	-327,12	-43,57%	-1,79	-1,89
11	1.022,22	1.082,56	-60,34	-5,90%	-0,33	-0,32



ANEXO V

Tabela de Grau de Fundamentação e Precisão

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - IMÓVEIS URBANOS

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR - NBR-14.653-2

Tabela 1 - Grau de Fundamentação no caso de utilização de Modelos de Regressão Linear

Item	Descrição	Determinação do Grau de Fundamentação							
1	Caracterização do imóvel avaliando	Grau III - Completa quanto a todas as variáveis analisadas			3	Grau III			
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	para Grau III	6 (k+1)	17	número de variáveis independentes consideradas no modelo 2	2	Grau II		
		para Grau II	4 (k+1)	12	k = nº de variáveis independentes				
		para Grau I	3 (k+1)	9	nº de dados considerados no modelo 12				
3	Identificação dos dados de mercado	Grau III - Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo			3	Grau III			
4	Extrapolação para o Grau III = Não admitida, para os demais segundo critério ao lado	Qtde de Variáveis extrapoladas		1		2	Grau II		
		a) as medidas do avaliado atende a:		> 100% Lim. Amostral Superior < 50% Lim. Amostral Inferior	sim				
		b) vlr. estimado atende a:		>15% do Vlr Fronteira para a variável	sim				
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) para o Grau III = < 10% para o Grau II = < 20% para o Grau I = < 30%	nome da variável		signif	nome da variável	signif	Máximo Obtido 14,78%	2	Grau II
		Área Construída		0,00%	Variável 11	0,00%			
		Setor Urbano		2,51%	Variável 12	0,00%			
		Área do Terreno		14,78%	Variável 13	0,00%			
		Custo de Reedição		0,01%	Variável 14	0,00%			
		Variável 5		0,00%	Variável 15	0,00%			
		Variável 6		0,00%	Variável 16	0,00%			
		Variável 7		0,00%	Variável 17	0,00%			
		Variável 8		0,00%	Variável 18	0,00%			
		Variável 9		0,00%	Variável 19	0,00%			
		Variável 10		0,00%	Variável 20	0,00%			
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	para o Grau III = < 1% para o Grau II = < 2% para o Grau I = < 5%		Nível de Significância Obtido no Modelo		0,01%	3	Grau III	

ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Modelo de Regressão Linear Tabela 2

Tabela 2 - Enquadramento do Laudo segundo seu Grau de Fundamentação				Verificação da Tabela 1 x Tabela 2 ENQUADRAMENTO de acordo com Tabela 2			
Graus	III	II	I	Enquadramento Tabela 2	pts	Grau Possível	
Pontos Mínimos	16	10	6	Pontos Obtidos	Totais	15	Grau Possível = II
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2,4,5 e 6	2,4,5 e 6	todos	Pontos de itens obrigatórios	2,4,5 e 6	dema is	Grau Possível = II
Pontos Mínimos	12	8	6	III	9	6	
dema is itens	grau II	grau I		II	9	6	
Pontos Mínimos	4	2		I	15		
Pontos Máximos possíveis	18	12	6	Grau de Fundamentação após Enquadramento da Tabela 2		15	Grau II

ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2

9.2.1.1 - Para atingir o **Grau III**, são obrigatórias:

a	apresentação do laudo na modalidade completa (em todos os itens);	atendeu	Grau III
b	apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado,	atendeu	
	bem como as suas elasticidades em torno do ponto de estimação;	atendeu	
c	identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo ,	atendeu	
	bem como das fontes de informação;	atendeu	
d	adoção da estimativa de tendência central	atendeu	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL: atendimento simultâneo a Tabela 2 e Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL
DO LAUDO**

Grau II

GRAU DE PRECISÃO - IMÓVEIS URBANOS

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR ou TRATAMENTO por FATORES - NBR-14.653-2

Tabela 5 - Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Amplitude OBTIDA do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central

Descrição	III	II	I	Valores unitários		Amplitude Obtida	
	<= (menor ou igual)			IC - Mínimo	851,00	7,50%	15,00%
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	30%	40%	50%	Médio	920,00		
				IC - Máximo	995,44	8,20%	

GRAU DE PRECISÃO FINAL: atendimento a Tabela 5 da NBR 14653-2

GRAU DE PRECISÃO FINAL

Grau III

PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
ESTADO DE RONDÔNIA



MINUTA
LEI Nº 00.000/2024, DE 00 DE MARÇO DE 2025

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A FAZER
CONCESSÃO DE USO DE BEM IMÓVEL
PÚBLICO.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VILHENA, Estado de Rondônia, no exercício regular de seu cargo e no uso das atribuições que lhe confere o artigo 73 combinado com o inciso VI do artigo 96 da Lei Orgânica do Município,

LEI:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a fazer concessão de uso de bem imóvel público de propriedade do Município de Vilhena.

Parágrafo único. Será objeto da concessão do Ginásio de Artes Marciais na Rua Sérgio Almir Carniel (43), Lote urbano nº 04, quadra 87, Setor 04, com matrícula nº 57.433, neste município de Vilhena – RO, em favor de pessoa jurídica de direito privado selecionada na forma da legislação vigente.

Art. 2º A concessão de uso será efetivada mediante a celebração de termo de concessão de uso, precedido de concorrência pública, nos moldes da Lei Orgânica Municipal e da Legislação vigente.

Art. 3º A concessão de que trata o artigo 1º desta Lei dar-se-à pelo prazo de 10 (dez) anos a contar da assinatura do Termo de Concessão de uso.

§1º O prazo de que trata o *caput* deste artigo poderá ser prorrogado por igual período, a critério da Administração Pública, com escopo de atender ao interesse público devidamente caracterizado através de motivação expressa.

§2º Transcorrido o prazo de que trata o *caput* desse artigo, o imóvel e todas as benfeitorias retornam à posse do Município sem nenhum ônus ao cofre público.

Art. 4º A entidade concessionária responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel objeto da concessão a que se refere esta Lei.

Art. 5º Resolve-se a concessão antes de seu termo se a concessionária der ao imóvel destinação diversa da estabelecida ou descumprir cláusula resolutória do ajuste, perdendo as benfeitorias que houver feito no imóvel.



Art. 6º Os direitos e deveres da parte concedente e do concessionário estarão previstos no Termo de Concessão de Uso.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, Paço Municipal.
Vilhena – RO, 00 de março de 2025.

Flori Cordeiro de Miranda Junior
PREFEITO



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
SECRETARIA MUNICIPAL
DE TERRAS



NOTA TÉCNICA 21/2025		
Assunto	CONCESSÃO DE IMÓVEL PÚBLICO PARA ENTIDADES SEM FINS LUCRATIVOS PARA EXERCER A ATIVIDADE DE ARTES MARCIAIS.	
Interessado	PGM-SEMAS	
PROCESSO	4510/2025	
Relator	Lucas Santos Veronese Varanda	
Órgão	Secretaria Municipal de Terras de Vilhena	Data 27 de Março de 2025

Do objeto

CONCESSÃO DE IMÓVEL PÚBLICO PARA ENTIDADES SEM FINS LUCRATIVOS PARA EXERCER A ATIVIDADE DE ARTES MARCIAIS.

Da Análise

O processo havia sido suspenso devido a necessidade de elaboração das peças técnicas de DESAFETAÇÃO da finalidade do imóvel a fim de torna-lo LIVRE E DESEMBARAÇADO para prosseguimento da CONCESSÃO em tela.

Ao efetuar o início da desafetação o setor de terras conferiu a matrícula e verificou que, em passado recente o imóvel foi objeto de desmembramento já visando sua separação para abrigar o GINÁSIO DE ARTES MARCIAIS DO MUNICÍPIO, nesse caso, foi criado o Lote 04 EQUIPAMENTO PÚBLICO, na quadra 87 do setor 04, oriundo do desmembramento do lote 01-R (Remanescente) - EQUIPAMENTO PÚBLICO da mesma quadra e setor.

O LOTE 04 - EQUIPAMENTO PÚBLICO supramencionado já se encontra livre e desembaraçado conforme documento de inteiro teor acostado em anexo ao processo, assim como foi verificado junto ao cartório neste dia 27 de março de 2025 e o mesmo ainda assim se mantém.



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
SECRETARIA MUNICIPAL
DE TERRAS



Matrícula nº: 57.433

Data: 09 de novembro de 2023

Ficha nº: 1

Imóvel: Lote Urbano nº 04 (quatro) - EQUIPAMENTO PÚBLICO, da Quadra 87 (oitenta e sete), do Setor 04 (quatro), localizado na cidade de Vilhena - Estado de Rondônia, com as seguintes características, limites e confrontações: área: 1.980,00 m² (um mil e novecentos e oitenta metros quadrados). Perímetro de 182,00 m. Dista da esquina mais próxima: 85,00 m. Lado: Ímpar. Ao NORTE (esquerda): Com o Lote 03 (EQUIPAMENTO PÚBLICO) e parte do Lote 01R-1 (EQUIPAMENTO PÚBLICO) - (55,00 m); ao SUL (direita): Com parte do Lote 01R-1 (EQUIPAMENTO PÚBLICO) - (55,00 m); a LESTE (frente): Com a Rua Sérgio Almir Canel (43) - (36,00 m) e a OESTE (fundo): Com parte do Lote 01R-1 (EQUIPAMENTO PÚBLICO) - (36,00 m). Proprietário: **MUNICÍPIO DE VILHENA/RO, inscrito no CNPJ sob nº 04.092.706/0001-81, pessoa jurídica de direito público, com sede no Centro Administrativo Senador Dr. Teotônio Vilella, nesta cidade de Vilhena/RO. Matrícula Anterior sob o número 28.982, no Livro "2", no 1º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Vilhena/RO. Protocolo nº 100.669, em 03/11/2023, no Livro 1-U. Emolumentos: do Oficial: FUJU, FUNDEP, FUNDIMPER, FUMORPGE e Selo: Isentos. Selo digital de Fiscalização nº G7AAE35944-B5C52. A Oficial *Yassuco Yokota dos Santos*.**

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VILHENA/RO

CERTIDÃO

A presente certidão, extraída por processo reprográfico, foi expedida de acordo com o Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, estando de conformidade com o original arquivado nesta Serventia. Conforme Decreto 93.240, Art. 1º, IV, de 09/09/1986, válida por 30 dias. Vilhena/RO, 05 de fevereiro de 2025. Emolumentos: do Oficial, FUJU, FUNDEP, FUNDIMPER, FUMORPEG e Selo: Isentos. Yassuco Yokota dos Santos, A Oficial.

CONCLUSÃO

Nesse sentido conclui-se que o imóvel não carece da solicitada **DESAFETAÇÃO**, encontra-se **LIVRE E DESEMPARAÇADO** para prosseguir a **CONCESSÃO**, necessitando apenas de nova redação do PLO, principalmente de seu preâmbulo, conforme sugestão de minuta de texto enviada em anexo a este processo.

Atenciosamente.

Vilhena, 27 de Março de 2025

LUCAS SANTOS VERONESE VARANDA

Arquiteto e Urbanista/Esp. Planejamento Urbano

Mat. 14374



Assinado por: LUCAS SANTOS VERONESE VARANDA 27/03/2025
16:47:59 DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



PARECER REFERENCIAL Nº 02/2025/PGM

PARECER REFERENCIAL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO. DOAÇÃO. CESSÃO. POSSIBILIDADE. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL. REQUISITOS. OBSERVÂNCIA OBRIGATÓRIA. SEGURANÇA JURÍDICA. LIMITES. CONDICIONANTES RISCOS. RESPONSABILIDADES.

1. DO RELATÓRIO

A Procuradoria Geral do Município de Vilhena, no estrito cumprimento de suas atribuições legais previstas na Constituição Federal, Constituição do Estado de Rondônia, Lei Orgânica do Município, Lei nº 5823, de 27, de junho de 2022 e na Lei nº 6.252, de 7 de março de 2024, emite o presente Parecer Referencial Técnico-Jurídico, com o objetivo de orientar a Administração Pública municipal nos procedimentos de alienação de bens imóveis de propriedade do ente municipal.

Integram o presente Parecer Referencial os seguintes anexos:

1. Fluxograma do procedimento administrativo;
2. Listagem de Verificação;
3. Minuta de justificativa de interesse público;
4. Termo de conformidade;
5. Modelo de projeto de lei para desafetação; e
6. Minuta de Termo de Cessão de Uso.

1.1 OBJETO, OBJETIVOS E APLICABILIDADE DO PARECER REFERENCIAL

O presente Parecer Jurídico Referencial aplica-se aos processos administrativos de alienação de bens imóveis públicos municipais, em qualquer de suas modalidades, com o escopo de garantir segurança jurídica aos atos de gestão, uniformizar procedimentos à luz do ordenamento jurídico pertinente, prevenir litígios administrativos ou judiciais decorrentes de irregularidades e resguardar agentes públicos de responsabilização por desvios de finalidade.



PREFEITURA DE VILHENA

PROCURADORIA



As diretrizes estabelecidas alinham-se estritamente às seguintes normas constitucionais, a CF/88; a CE/RO e a Lei Orgânica Municipal; a legislação federal, Lei nº 14.133/2021, Lei Complementar nº 101/2000 - LRF e Decreto-Lei nº 271/1967 e as demais normas aplicáveis à espécie de modo a evitar desvios de finalidades, litígios administrativos e judiciais e a responsabilização dos administradores e ordenadores, bem como atender ao interesse público e garantir a observância dos princípios regentes da Administração Pública: legalidade, impessoalidade, moralidade e supremacia do interesse público.

As conclusões deste parecer vincula os órgãos e entidades do Poder Executivo Municipal, conforme o princípio da unicidade da representação jurídica (STF, ADPF 1.037/DF), observados os seguintes critérios: 1) Aplicação subsidiária a casos análogos que não apresentem controvérsias jurídicas específicas; 2) Condicionante de validade em conformidade integral com os requisitos documentais e procedimentais descritos nos anexos; e 3) Excepcionalidade pela qual nas situações atípicas exige-se à análise casuística pela Procuradoria Geral.

Por fim, as orientações para aplicação prática, servindo como precedente técnico para subsidiar decisões em processos de natureza equivalente, desde que verificada a identidade de pressupostos fáticos e jurídicos, como roteiro para verificação de conformidade, cabendo à autoridade competente, mediante análise técnica prévia, atestar a ausência de especificidades que obstem a utilização do referencial. Observa-se ainda que eventuais alterações legislativas ou jurisprudenciais supervenientes implicará a revisão obrigatória das orientações aqui consolidadas.

1.2 DA QUESTÃO JURÍDICA A SER ANALISADA

A presente consulta, formalizada pelo Gabinete do Prefeito no âmbito do Processo Administrativo Eletrônico nº 16105/2023, Memorando nº 3030/2023/GABINETE (Ordem 415870), tem como objeto a análise da legalidade do procedimento de cessão de imóvel público municipal a entidade sem fins lucrativos.

A iniciativa decorre da identificação, pela Procuradoria Geral do Município, de disparidades e inconsistências nos procedimentos adotados por órgãos e entidades municipais para alienação de bens imóveis, fenômeno observado não apenas neste caso, mas em processos análogos. Diante da ausência de padronização, que compromete a segurança jurídica e eleva riscos de nulidade, impõe-se a elaboração de um parecer referencial, destinado a orientar a fase preliminar da alienação, com diretrizes claras e



PREFEITURA DE VILHENA

PROCURADORIA



uniformes fundamentadas na Lei de Licitações, na Lei de Responsabilidade Fiscal e na jurisprudência consolidada, visam assegurar conformidade legal e mitigar vícios processuais. Cabe ressaltar, contudo, que o parecer referencial não se estende à fase de seleção do donatário ou cessionário, a qual exigirá análise específica, com avaliação de licitação ou dispensa, requisitos técnicos, contrapartidas sociais e riscos inerentes ao caso concreto, visando estabelecer roteiro metodológico para a preparação técnica do imóvel, a seleção transparente do cessionário e a formalização de cláusulas de reversão e monitoramento.

Ao estruturar um modelo procedimental, busca-se não apenas harmonizar práticas administrativas, mas também fortalecer os princípios da impessoalidade, moralidade e eficiência, pilares da gestão patrimonial pública. A padronização, aliada ao rigor técnico, assegura transparência e previsibilidade, evitando que divergências metodológicas gerem insegurança jurídica ou exposição a questionamentos futuros.

Em síntese, este parecer consolida-se como instrumento preventivo e educativo, delineando parâmetros mínimos para a alienação de bens públicos, sem prejuízo da necessidade de estudos complementares nas etapas subsequentes, sempre alinhados à legislação vigente e ao interesse coletivo.

É o relatório, passa-se ao opinativo.

2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

2.1 DA COMPETÊNCIA DA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Inicialmente, cumpre destacar, que a manifestação jurídica exarada neste Parecer encontra fundamento na decisão proferida pelo Supremo Tribunal de Justiça na ADI 6.331/PE e na ADPF 1.037/AP, que reconhecem a exclusividade aos Procuradores Municipais efetivos para exercer as funções de representação judicial, extrajudicial, consultoria e assessoria jurídico do Município, incluindo as suas autarquias e fundações.

A Procuradoria Geral do Município de Vilhena detém competência técnica e legal para analisar a regularidade dos procedimentos administrativos praticados pelos órgãos e entidades municipais, inclusive aqueles relacionados à alienação de imóveis públicos, ato vinculado, cujos requisitos, como interesse público, avaliação prévia e autorização legislativa, estão expressamente previstos em lei.



**PREFEITURA DE
VILHENA
PROCURADORIA**



Nesse contexto, a atuação da Procuradoria não se limita à mera formalidade, mas constitui controle prévio de legalidade, essencial para evitar vícios que possam comprometer a validade do ato ou expor o Município a litígios. Contudo, é imperioso ressaltar que o presente parecer possui natureza exclusivamente opinativa, restringindo-se à análise jurídica da conformidade dos atos administrativos com a legislação aplicável.

Não cabe a este documento adentrar questões de conveniência e oportunidade, reservadas à discricionariedade do administrador público, nem examinar aspectos técnico-administrativos ou financeiros, salvo em casos flagrantemente contrários ao ordenamento jurídico (questões teratológicas). Contudo, destaca-se que, na alienação de bens públicos, a comprovação do interesse público é requisito legal inafastável, condição que integra o próprio núcleo de validade do ato. Assim, embora não se imiscuir em méritos administrativos, o parecer assegura que a fundamentação jurídica obedeça aos parâmetros legais, preservando a lisura processual e a finalidade coletiva que devem orientar a gestão patrimonial.

2.2 FUNDAMENTOS LEGAIS DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS.

A alienação de bens públicos no Brasil constitui ato de gestão estritamente regulamentado pelo ordenamento jurídico, cujos princípios basilares como a transparência, a legalidade e a supremacia do interesse público, que orientam toda a atividade administrativa.

Esse regime jurídico especial encontra fundamento em um complexo normativo multinível, que abrange desde a Constituição Federal de 1988 (art. 37, II) e a Constituição do Estado de Rondônia até a Lei Orgânica Municipal, complementado pela legislação federal específica como a Lei nº 14.011/2020, o Código Civil - Lei nº 10.406/2002, a Lei de Responsabilidade Fiscal - LC nº 101/2000 e o Decreto-Lei nº 9.760/1946, que em conjunto estabelecem parâmetros seguros para a disposição do patrimônio público.

Essa ampla rede de disposições legais revela natureza vinculada do ato de alienação, característica que restringe significativamente a discricionariedade administrativa. Como ressalta França (2014), o princípio da legalidade estrita impõe que "a Administração Pública só pode agir nos estritos termos autorizados por lei", vedando qualquer disposição patrimonial que extrapole os contornos normativos preestabelecidos. Nesse contexto, a alienação de bens públicos configura-se como ato não meramente administrativo, mas de efetiva gestão jurídico-patrimonial, sujeito a requisitos formais e



PREFEITURA DE VILHENA

PROCURADORIA



materiais rigorosos que incluem, entre outros, a prévia desafetação, a comprovação de interesse público qualificado e a observância de procedimentos competitivos.

2.2.1 FUNDAMENTOS CONSTITUCIONAIS

A Constituição Federal consagra essa rigidez protetiva em seu art. 99, ao determinar que a inalienabilidade de bens dá públicos de uso comum do povo e uso especial, Diretrizes que devem ser observadas pela União, os Estados e os Municípios, salvaguardando o patrimônio público contra atos arbitrários.

Por sua vez, a Constituição do Estado de Rondônia, em consonância com o regime jurídico nacional, estabelece parâmetros específicos para a alienação de bens públicos, reforçando o caráter excepcional e vinculado deste ato administrativo.

Art. 119. Constituem patrimônio dos Municípios todos os direitos, bens móveis, imóveis e semoventes, adquiridos ou que venham a adquirir a qualquer título.

Art. 120. Os bens dos Municípios não podem ser objeto de doação ou cessão gratuita, cabendo à lei municipal autorizar-lhes a alienação, precedida sempre de concorrência pública.

Parágrafo único. Autorizada pelo Legislativo Municipal, poderá a Prefeitura promover a doação de bens, no interesse social, a pessoas cuja renda mensal seja comprovadamente de até três salários-mínimos, a entidades federais, estaduais e municipais, ou a instituições particulares legalmente reconhecidas como de utilidade pública, associações de classe e entidades religiosas.

A Carta Estadual determina que a disposição de bens pertencentes ao patrimônio público estadual e municipal depende de autorização legislativa prévia, além de condicionar a operação à comprovação de interesse público qualificado e à observância de procedimentos competitivos, salvo nas hipóteses legalmente excepcionadas.

Essa previsão não apenas reproduz o disposto na Constituição Federal (Art. 37, II), mas amplia as garantias locais ao exigir, por exemplo, avaliação técnica independente e publicidade ampla dos atos, assegurando que a gestão patrimonial estadual respeite princípios como a economicidade e a vinculação a políticas públicas estruturantes. Ao integrar-se ao sistema normativo nacional, a Constituição de Rondônia opera como filtro adicional de controle, exigindo que a alienação de bens públicos no âmbito estadual harmonize-se, simultaneamente, com as diretrizes federais e com as prioridades estratégicas



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



regionais, em um diálogo normativo que busca equilibrar eficiência administrativa e proteção do patrimônio coletivo.

Na mesma direção, o Tribunal de Contas do Estado de Rondônia - TCE-RO no Parecer Prévio nº 2.579/2019, ao analisar a legalidade de doações ou concessões de imóveis municipais a entidades religiosas, reforça o alinhamento entre os preceitos da Constituição Federal (art. 19, I) e as exigências da Constituição Estadual de Rondônia.

O julgado destacou que, mesmo em casos de colaboração com atividades sociais ou assistenciais, a transferência de bens públicos depende de estrita conformidade com o interesse público e da observância de salvaguardas legais, como autorização legislativa, licitação (modalidade concorrência) ou dispensa fundamentada – requisitos que ecoam não apenas a CF/88, mas também o art. XX da Constituição Estadual, que impõe transparência e controle rígido sobre a gestão patrimonial.

Nesse contexto jurisprudencial, o TCE-RO ressaltou que a vedação ao financiamento público de cultos religiosos, prevista na Carta Federal, é complementada pela Constituição Estadual, que exige vinculação direta a políticas públicas e a comprovação de retorno social mensurável. A corte enfatizou que a mera contrapartida assistencial não basta para justificar a alienação: é indispensável que o ato atenda a critérios objetivos como demanda social comprovada e ausência de favorecimento sectário, sob pena de configurar desvio de finalidade.

A decisão, portanto, opera um diálogo federativo entre as normas constitucionais. Enquanto a CF/88 estabelece a excepcionalidade da medida, a Constituição de Rondônia detalha os mecanismos de controle, como a avaliação técnica independente e a publicidade ampla do processo, garantindo que a alienação não se limite ao formalismo legal, mas materialize efetivo benefício coletivo.

Esse rigor reflete o entendimento de que a gestão patrimonial estadual e municipal deve ser blindada contra influências particulares, assegurando que bens públicos sirvam prioritariamente a fins universais, conforme preceituam tanto a ordem federal quanto a estadual. No caso prático, a Corte de Contas orientou os gestores estaduais e municipais para que em alienações análogas, os gestores devem comprovar sinergia entre a finalidade religiosa secundária e o interesse público primário, respeitar duplamente os requisitos formais das duas esferas constitucionais e documentar a neutralidade do ato, evitando qualquer aparência de promoção confessional.



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



Neste precedente o TCE/RO recomenda que em procedimentos de disposição de bens imóveis públicos os municípios priorizem a concessão de direito real de uso sobre a doação, por maior segurança jurídica, garanta a transparência nos critérios de seleção de entidades beneficiadas, incluía cláusulas de reversão em contratos de doação/concessão e submeter decisões ao Legislativo para autorização e controle democrático de modo a minorar ou coibir a Judicialização pela ausência de clareza no conceito de "interesse público", ou de critérios técnicos que possam configurar favorecimento de grupos específicos ou que violem o princípio constitucional ao beneficiar entidades religiosas.

A jurisprudência do TCE-RO, assim, consolida um paradigma em que a proteção do patrimônio público depende da harmonização entre os sistemas normativos, assegurando que a excepcionalidade prevista em lei não se transforme em brecha para práticas incompatíveis com o Estado laico e a eficiência administrativa.

A Lei Orgânica do Município de Vilhena, ao estabelecer diretrizes detalhadas para a gestão patrimonial, e seu Art. 32, opera como microssistema jurídico local, harmonizando-se com os princípios da Constituição Estadual de Rondônia e do ordenamento federal ao dispor que:

Art. 32. Constituem patrimônio do Município seus direitos, ações, bens móveis e imóveis, e as rendas provenientes do exercício das atividades de sua competência e da exploração de seus serviços.

§ 1º Compete ao Prefeito a administração de bens municipais, respeitada a competência da Câmara quanto àqueles empregados nos serviços e atividades desta. (Emenda nº 018/1998)

§ 2º Todos os bens municipais deverão ser cadastrados, com identificação respectiva, segundo o que for estabelecido em regulamento. (Emenda nº 018/1998)

§ 3º A alienação de bens municipais, subordinadas à existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação, observado comprovadamente o preço de mercado. (Emenda nº 018/1998)

§ 4º A afetação e a desafetação de bens de uso comum do povo dependerá de lei específica. (Emenda nº 018/1998)

§ 5º A aquisição de bens imóveis por compra, permuta ou desapropriação dependerá de prévia avaliação, autorização legislativa e licitação, inexigível esta se às necessidades de instalação e localização condicionarem a escolha. (Emenda nº 018/1998)

§ 6º O uso de bens por terceiros será regulamentado por lei específica. (Emenda nº 018/1998)



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



Essa articulação normativa cria uma rede de salvaguardas que transcende esferas de governo, garantindo que a administração de bens públicos municipais não apenas cumpra formalidades legais, mas materialize os valores constitucionais de transparência, eficiência e supremacia do interesse coletivo.

A definição ampla de patrimônio municipal, adotado no caput do Art. 32, que inclui direitos, ações, bens e rendas, reflete a influência da Constituição Estadual, que classifica o patrimônio público como bem inalienável salvo exceções qualificadas. Essa concepção dinâmica, que vai além da mera posse de imóveis, assegura que recursos estratégicos, como receitas de serviços públicos, sejam geridos com o mesmo rigor aplicado a bens tangíveis, impedindo que lacunas normativas permitam desvios ou subutilização.

A LOM estabelece os requisitos para alienação de bens mediante interesse público justificado, avaliação técnica e preço de mercado e aprovação por lei específica, alinha-se ao Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/2001 e à Constituição Estadual, de modo a assegurar que bens coletivos não sejam privatizados ou tredestinados sem amplo debate, materializando o princípio da função social da propriedade pública que fortalecem o controle prévio de economicidade para atos de disposição patrimonial e impedir que gestores locais utilizem critérios subjetivos, como supostas urgências políticas para efetuar favorecimentos.

A Lei Orgânica de Vilhena faz parte de um ecossistema jurídico multinível e suas disposições ganham efetividade quando interpretadas à luz da Constituição Estadual, que funciona como filtro preventivo contra inconsistências, e da jurisprudência do TCE-RO, que opera como termômetro de conformidade. Essa integração assegura que, mesmo em um município autônomo, a gestão patrimonial obedeça a padrões técnicos e éticos universais, transformando o patrimônio público não em um fim em si mesmo, mas em instrumento vivo para a realização de direitos coletivos.

2.2.2 A LEGISLAÇÃO FEDERAL

A Lei nº 10.406/2002, código Civil Brasileiro classifica os bens públicos como inalienáveis, impenhoráveis e não sujeitos a usucapião, e ao fazê-lo consolida-se como pilar normativo complementar aos fundamentos constitucionais de proteção do patrimônio coletivo, conforme as seguintes disposições:



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



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.

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.

Essas disposições definem a natureza jurídica dos bens públicos e estabelecem regras específicas para sua alienação, impactando diretamente a gestão municipal de imóveis, especialmente em casos de cessão (transferência temporária) e doação (transferência definitiva). Abaixo, comento cada artigo e seus reflexos sobre as alienações de imóveis públicos:

O Código Civil define o que são bens públicos e ao fazê-lo abrange os imóveis municipais que, por definição, sujeita os ao regime jurídico-administrativo, não ao direito privado, o que significa que qualquer cessão ou doação desses bens deve respeitar os princípios constitucionais legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e a legislação específica.

A norma ainda os classifica segundo sua inalienabilidade em bens alienáveis e inalienáveis, que são os de uso comum do povo: Ruas, praças, rios e bens de uso especial como prédios públicos, a exemplo de escolas, hospitais e ginásios de esportes. Neste caso, a alienação só é possível após desafetação, através de lei específica que lhes retira a destinação pública.

Quanto à inalienabilidade o que diferencia os bens de uso comum do povo dos de uso especial e que enquanto os primeiros não podem ser cedidos ou doados sem desafetação, aqueles possuem destinação vinculada e, portanto, somente podem ser alienados se perderem a finalidade pública.



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



Já os alienáveis são os bens dominicais, que são imóveis não utilizados ou sem destinação específica, a exemplo das terras devolutas, e que por esta razão são os únicos passíveis de alienação direta, desde que obedecidos os requisitos legais: autorização legal, avaliação prévia, licitação, finalidade pública e publicidade.

Por fim, vale destacar que conforme disposição do Codex Civil os bens públicos são Impenhoráveis e Imprescritíveis, não se sujeitando a aquisição pelo decurso do tempo, ou seja, nenhum imóvel público pode ser adquirido por posse prolongada - usucapião. Razão pela qual é de suma importância que os municípios fiscalizem as ocupações irregulares para evitar litígios.

A Lei Federal nº 14.011, de 10 de junho de 2020, que aprimora os procedimentos de gestão e alienação dos imóveis da União, pode ser utilizada de forma subsidiária ou suplementar uma vez que ela embora não obrigatória pelos municípios, traz diversos institutos que podem guiar o gestor na tomada de decisão e para modernizar a gestão de imóveis públicos.

Entre os pontos que podem ser destacados cita-se a adoção de métodos estatísticos e mercadológicos para avaliação de imóveis pequenos (até 250 m² em área urbana), dispensando visitas presenciais e acelerando processos de cessão, pois segundo o §4º e §5º do Art. 11-C: Permitem avaliação por "planta de valores" baseada em critérios objetivos e documentados, facilitando transparência e agilidade, com a vantagem de se reduzir os custos e tempo na regularização de imóveis para cessão.

De acordo com os incisos I a III do Art. 24-C, os municípios podem firmar convênios ou contratar empresas/entidades públicas/privadas para: Elaborar propostas de alienação ou cessão, executar cadastramento e regularização de imóveis e realizar procedimentos licitatórios para ampliar a expertise técnica e eficiência na gestão de patrimônio.

Em seu §1º e §2º do Art. 7º, a norma autorizam a realização de contratos de até 20 anos, com possibilidade de obra de adequação, incluindo serviços de manutenção, obras e fornecimento de equipamentos, adotando os modelos das leis de parcerias Público-Privadas), especialmente para imóveis subutilizados.

O Art. 18, §6º, III: Permite cessão com encargos resolutivos pela previsão de cláusula de reversão em caso de descumprimento, ou seja, a cessão de espaços públicos para atividades específicas, vinculando



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



a cessão a contrapartidas, como a construção de infraestrutura, desde que garantido o benefício social ou econômico para a comunidade.

O Art. 4º da Lei 9.636/1998 permite repartição de receitas de alienação para custear projetos de parcelamento urbano, desde que precedido de convênios com a União para regularizar ocupações em áreas federais, servindo de modelo para políticas locais de regularização, no âmbito de programas federais de regularização fundiária com apoio técnico e financeiro.

O §1º do Art. 32-A: Obriga órgãos públicos a disponibilizarem dados patrimoniais e incentiva a manutenção de inventário atualizado dos imóveis municipais, essencial para identificar oportunidades de cessão, de modo a fomentar a transparência e controle sobre o patrimônio, evitando subutilização.

O Art. 16-I permite remissão direta com base em planta de valores, dispensando licitação, como ocorre no âmbito do REURB, com a adoção de procedimentos simplificados para regularizar ocupações antigas em imóveis municipais, transferindo domínio a ocupantes cadastrados, com a redução de conflitos fundiários e integração social.

Por fim, o Art. 20, §4º: Permite destinar receitas de alienação para programas de interesse social pela criação de fundos para regularização fundiária, alienando imóveis municipais com encargos sociais, de modo a gerar recursos para políticas públicas sem onerar o erário.

O Código Civil opera na *esfera conceitual*, definindo a natureza jurídica desses bens e impondo limites materiais à gestão administrativa dos bens públicos, corrobora a exigência de procedimentos formais rigorosos para sua transferência e se Integrado à Lei de Responsabilidade Fiscal, LC 101/2000 e à Lei de Licitações, Lei nº 14.133/2021 reforça que a alienação de imóveis públicos não é mero ato de gestão, mas *ato* jurídico complexo, sujeito a controles democráticos e técnicos que materializam o dever estatal de zelar pelo patrimônio como bem comum inalienável.

A Lei de Licitações, Lei nº 14.133/2021 estabelece regras específicas para a alienação de bens públicos, incluindo doações e cessões (transferência temporária de uso). A matéria é tratada no Art. 113, que estabelece os requisitos mínimos a serem observados na Alienação de Bens Móveis e Imóveis, que depende de autorização legislativa por Lei Municipal específica; exige avaliação prévia do imóvel e deve ser precedida de licitação, na modalidade concorrência ou leilão, exceto nas hipóteses de dispensa ou inexigibilidade.



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



A norma estabelece exceções à Licitação, em seu Art. 113, § 1º para os casos de doação a outro ente público, União, Estado, Município, transferência para regularização fundiária de interesse social, alienação de imóveis residenciais urbanos a ocupantes de baixa renda e casos de interesse público devidamente justificado a exemplo das doações a entidades sem fins lucrativos para fins sociais.

Embora a lei fale de exceção, postula-se que isso não afasta a obrigatoriedade de observar os princípios constitucionais da impessoalidade, moralidade, publicidade e vinculação ao interesse público em todos os atos de alienação. O que a norma excepciona é a realização do procedimento de licitação nas modalidades mais complexas, contudo deve o ente público, tendo em vista garantir o princípio da isonomia realizar o procedimento de seleção, na forma de chamamento público, previsto no At. 148, de modo a selecionar entidades privadas sem fins lucrativos por meio de edital de chamamento público, dispensando licitação, desde que o objeto seja de relevante interesse social, em áreas como saúde, educação, assistência social, esportes, etc.

A Lei 14.133/2021 reforça a necessidade de rigor legal e transparência nas alienações de imóveis públicos. Para cessões a entidades sem fins lucrativos, o chamamento público é o instrumento mais adequado, desde que observados os requisitos de interesse social, publicidade e igualdade. Municípios devem evitar práticas clientelistas e garantir que toda alienação esteja alinhada ao interesse coletivo.

Sendo assim, recomenda-se ao Município que priorize o chamamento público para entidades sem fins lucrativos, garantindo transparência e igualdade, exija contrapartida social no edital (ex.: prestação de serviços à comunidade), monitore o cumprimento dos encargos (ex.: cláusula de reversão em caso de descumprimento) e evite cessões a entidades religiosas sem justificativa de interesse público claro.

Outra norma, de fundamental importância para a segurança jurídica das doações realizadas pelo Município são os dispositivos da LRF, pois qualquer alienação deve estar justificada pelo interesse público e alinhada aos princípios da Administração Fiscal: Legalidade, legitimidade, economicidade, publicidade, eficiência, transparência e responsabilidade, aplicando-se a matéria as diretrizes estabelecidas nos artigos 14, 15, 16 e 48, que instituem modelos de inventário e controle patrimonial, transparência na gestão e regras para venda de bens e destinação de receitas, da seguinte forma:



PREFEITURA DE VILHENA

PROCURADORIA



Art. 14 – Inventário e Controle Patrimonial, os municípios devem manter inventário atualizado de seus bens, incluindo imóveis, para evitar alienações de bens não cadastrados ou sem controle adequado.

Art. 15 – Transparência na Gestão, que torna obrigatória a divulgação de informações sobre as alienações de imóveis, que devem ser publicadas em relatórios fiscais como o RREO e o RGF, e que visa garantir acesso público aos dados sobre gestão patrimonial.

Art. 16 – Venda de Bens, pelo qual a alienação de imóveis públicos só pode ocorrer mediante avaliação prévia e justificativa de interesse público, vedando a venda de imóveis abaixo do valor de mercado, salvo autorização legal específica.

Art. 17 – Destinação das Receitas, que limita a utilização dos recursos, ou seja, as receitas obtidas com a alienação de imóveis devem ser aplicadas em redução de dívidas ou investimentos, conforme diretrizes do Plano Plurianual -PPA, não podendo estes serem usados para cobrir despesas correntes.

Art. 48 – Limites para Despesas com Pessoal, já que as receitas obtidas com a alienação de imóveis não podem ser usadas para "maquiar" contas públicas e burlar limites de despesas com pessoal.

Diante disto, recomenda-se aos Municípios que realize a avaliação técnica do imóvel por profissional habilitado, publique editais e garanta a licitação (quando exigida), destine as receitas em conformidade com o Art. 17 da LRF, mantenha o inventário dos bens atualizado (Art. 14 da LRF) e submeta o ato à autorização legislativa, por Lei Municipal específica.

A LRF não apenas protege o patrimônio público, mas também fortalece a governança fiscal, evitando práticas que comprometam o equilíbrio das contas municipais. e sua violação pode resultar em responsabilização administrativa, incluindo multa de até 30% do subsídio anual do ordenador, responsabilização por ato de Improbidade Administrativa, com fulcro na Lei nº 8.429/1992, com perda de função pública e suspensão de direitos políticos, a responsabilidade civil com a imputação da obrigação de reparar danos ao erário, nulidade do Ato de Alienação, se demonstrado que as alienações foram realizadas sem avaliação, licitação (quando exigida) ou autorização legislativa são nulas, podendo o imóvel ser reintegrado ao patrimônio público, rejeição de Contas do gestor responsável pelo TCE, implicando inelegibilidade, Lei da Ficha Limpa e a responsabilização penal pela prática de crimes Contra a Administração Pública, tais como Peculato e fraude à licitação .

Além disso, deve ser observado o Decreto-Lei 271/67, que estabelece preferência pelo instituto da concessão de direito real de uso em vez de doação, por garantir maior controle e reversão do bem ao patrimônio público. E estabelecidas condições para Doação – Concessão, como a previsão de Encargos, contendo cláusula de reversão em caso de descumprimento dos encargos, tais como a construção de



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



templo ou prestação de serviços sociais; prazo definido para cumprimento das obrigações e dispensa de licitação apenas se justificado o interesse público e Concessão de Uso, para qual exige licitação na modalidade concorrência e vinculação a programas de interesse social como é o caso da regularização fundiária e cláusulas resolutivas em caso de desvio da finalidade.

O Decreto-Lei 9.760/1946, que regula o patrimônio da União, cujas seguintes disposições podem ser aplicadas aos Municípios:

Art. 17 – A alienação de imóveis deve ser precedida de avaliação prévia e licitação na modalidade concorrência, podendo os Municípios adotar a exigência de avaliação técnica e licitação para garantir transparência.

Art. 19 – permite a dispensa de licitação em casos de doação a entidades públicas ou para fins de interesse social, ou seja, os Municípios podem dispensar licitação para doações a entidades filantrópicas ou projetos sociais, desde que justificados.

Art. 20 – Autoriza a venda direta de imóveis urbanos a ocupantes de baixa renda, dispensando licitação, desde que respeitada a legislação municipal.

Art. 22 – estabelece que a doação de imóveis deve conter cláusula de reversão ao patrimônio público em caso de descumprimento dos encargos em doações a entidades privadas.

A norma federal pode ser aplicada de forma subsidiária para garantir a segurança jurídica com a adoção de regras consagradas do decreto federal reduz riscos de nulidade dos atos de alienação, com a padronização de Procedimentos e Uniformização dos critérios para avaliação, licitação e dispensa, facilitando a fiscalização pelo Tribunal de Contas, favorecendo a transparência pela exigência de licitação e avaliação prévia (Art. 17) fortalece a gestão pública e evita arbitrariedades e proteção ao Patrimônio pela adoção das cláusulas de reversão (Art. 22) garantem que o imóvel retorne ao município se a entidade beneficiada descumprir encargos, não se pode esquecer que os Municípios têm competência para legislar sobre gestão de patrimônio local (Art. 30, III, CF/88).

No entanto, os Estados e Municípios não são obrigados a seguir o decreto federal, salvo se houver lacuna na legislação municipal, assim havendo conflito com Legislação Local, ou seja, se a lei orgânica ou normas municipais já regulamentarem a matéria, o decreto federal não pode ser aplicado subsidiariamente. Além disto, a Lei 14.133/2021 é norma específica que prevalecem sobre o Decreto-Lei 9.760/1946, do mesmo modo prevalece a lei municipal se o decreto federal for menos rigoroso que a legislação municipal, sua aplicação pode ser considerada inconstitucional por afrouxar controles patrimoniais, incidindo o princípio da vedação ao retrocesso.



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



Neste diapasão, o Decreto-Lei 9.760/1946 pode ser aplicado subsidiariamente pelos municípios para regular alienações de imóveis públicos, desde que não exista legislação local sobre o tema, haja adaptação às normas municipais e à realidade socioeconômica e não conflite com a Constituição ou leis federais mais recentes. A principal vantagem é a incorporação de mecanismos testados de controle patrimonial, enquanto o risco está na possível incompatibilidade com a autonomia municipal. Para evitar problemas, recomenda-se que os municípios editem leis próprias, inspirando-se no decreto federal, mas ajustando-o às suas necessidades.

2.3. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PARA DOAÇÃO OU CESSÃO DE BENS IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE VILHENA

A alienação de bens imóveis municipais, seja por doação ou cessão a particulares ou entidades sem fins lucrativos, exige rigoroso cumprimento de etapas legais, sob pena de nulidade do ato e responsabilização dos agentes públicos envolvidos.

O processo administrativo instruído para tal finalidade deve estar alinhado à Constituição Federal, Lei Orgânica de Vilhena (Art. 32), Lei nº 14.133/2021 (Licitações) e Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF), deve seguir os seguintes passos:

1. Autorização Legislativa e Fundamentação Técnica

O ato deve ser precedido de projeto de lei aprovado pela Câmara de Vereadores, instruído com os seguintes documentos:

- a) avaliação técnica do imóvel por meio de laudo de avaliação emitido por profissional habilitado, engenheiro ou corretor registrado no CRI, indicando o valor de mercado, nos moldes do Art. 32, §3º da Lei Orgânica;
- b) identificação detalhada do bem com a descrição completa do imóvel, matrícula, localização, metragem e características físicas;
- c) justificativa de interesse público elaborada pela autoridade competente, que visa demonstrar de forma clara o benefício coletivo da medida, que pode ser a regularização fundiária para famílias de baixa renda, a construção de equipamento social por entidade sem fins lucrativos etc.

2. Licitação ou Dispensa



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



I - Em regra a licitação na modalidade concorrência ou leilão é obrigatória nas:

- a) alienações onerosas a particulares;
- b) cessões remuneradas a entidades privadas.

II - Casos de dispensa, exceções previstas no Art. 113, §1º da Lei 14.133/2021:

- a) Doações a entidades públicas (ex.: transferência de terreno para construção de escola estadual);
- b) Regularização fundiária de ocupações por população vulnerável;
- c) Cessões a entidades sem fins lucrativos para fins de interesse social, tais como as OSC que atuam em saúde, educação ou assistência.

3. Procedimento para dispensa (Chamamento Público):

- a) edital com critérios objetivos, que deve ser publicado amplamente, com exigências como:
- b) experiência mínima da entidade na área (ex.: 3 anos em projetos sociais);
- c) contrapartida concreta (ex.: construção de centro comunitário em 24 meses);
- d) proibição de vínculo com agentes públicos (Art. 22 da Lei 14.133/2021);
- e) vedação expressa: Cessões para fins religiosos sem atividade social comprovada (Art. 19, I, CF/88).

3. Formalização do Ato

- a) instrumento jurídico adequado;
- b) doação: Deve conter cláusula de reversão automática se a entidade descumprir o encargo (ex.: uso do imóvel para fim diverso do pactuado);
- c) cessão: Contrato temporário com cláusulas de monitoramento, com previsão de prestação de contas periódicas e sujeição às inspeções técnicas;
- d) registro no Cartório de Imóveis: Para garantir publicidade e segurança jurídica.

4. Controle e Transparência por meio de:

- a) inventário atualizado com a inclusão imediata do ato no cadastro patrimonial municipal, em conformidade com o Art. 14 da LRF;



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



b) publicidade obrigatória pela divulgação no portal da transparência do Município, com detalhes do processo (valor, finalidade, entidade beneficiada), conforme Art. 15 da LRF;

c) destinação das receitas (se houver) e dos recursos obtidos em alienações onerosas devem ser aplicados em redução de dívidas ou investimentos prioritários do PPA, jamais em despesas correntes em conformidade com o Art. 17 da LRF.

5. Vedações e Riscos

a) ano eleitoral: Proibição de doações ou cessões gratuitas, exceto para programas sociais já em execução (Lei 9.504/97, Art. 73, §10);

b) Improbidade administrativa: Alienações sem autorização legislativa ou em desacordo com a lei configuram ato de improbidade (Lei 8.429/92, Art. 10);

c) responsabilização técnica: Avaliadores e gestores podem responder civil e criminalmente por superfaturamento ou subavaliação do bem.

7. Recomendações Práticas para Vilhena

1. Criação de comissão técnica: Para análise prévia de projetos de entidades sem fins lucrativos, verificando idoneidade e capacidade de execução;

2. Cláusulas de desempenho: Exigir metas mensuráveis em contratos;

3. Auditorias periódicas: Verificar o uso do imóvel e o cumprimento das contrapartidas;

4. Capacitação de servidores: Sobre normas da LRF e jurisprudência do TCE-RO em casos análogos.

O procedimento, embora complexo, é essencial para evitar desvios e garantir que a alienação de bens públicos em Vilhena sirva exclusivamente ao interesse coletivo. A integração entre autorização legislativa, controle técnico e transparência fortalece a governança, transformando o patrimônio municipal em instrumento de desenvolvimento social e econômico.

3. CONCLUSÃO

O presente Parecer Referencial nº 02/2025/PGM teve como objetivo destacar os requisitos que devem ser observados pelo Município de Vilhena para a alienação de imóveis públicos no Município de



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



Vilhena/RO, alinhando-se aos princípios constitucionais e infraconstitucionais que regem a gestão patrimonial. A análise demonstra que a alienação de bens públicos, embora legítima, exige rigoroso cumprimento de requisitos legais para garantir segurança jurídica, transparência e conformidade com o interesse público.

Destaca-se que a inalienabilidade é regra geral para bens de uso comum ou especial, sendo a desafetação prévia condição indispensável para sua disposição. A autorização legislativa específica, prevista no art. 120 da Constituição Estadual de Rondônia e no art. 32 da Lei Orgânica Municipal, atua como salvaguarda democrática, submetendo a decisão ao crivo da Câmara de Vereadores. Além disso, a avaliação técnica do imóvel, a licitação ou dispensa devidamente justificada e a comprovação inequívoca do interesse público são elementos indissociáveis da validade do ato administrativo.

A Lei nº 14.133/2021, Lei de Licitações e a Lei de Responsabilidade Fiscal, LC 101/2000, reforçam a necessidade de equilíbrio entre eficiência administrativa e proteção do patrimônio. A primeira estabelece o chamamento público como mecanismo preferencial para seleção de entidades sem fins lucrativos, enquanto a segunda vincula as receitas de alienação a investimentos ou redução de dívidas, impedindo seu uso para despesas correntes.

Os riscos associados a procedimentos irregulares são significativos: desde a nulidade do ato e reintegração do bem ao patrimônio público até a responsabilização por improbidade administrativa (Lei 8.429/1992) e sanções do Tribunal de Contas. A jurisprudência do TCE/RO e do STF, citada no parecer, reforça a vedação a práticas clientelistas, especialmente em casos que envolvam entidades religiosas sem contrapartida social clara.

Por fim, o parecer assume caráter preventivo e pedagógico, padronizando procedimentos para evitar divergências interpretativas e assegurar que a gestão patrimonial sirva como instrumento de promoção do bem comum. A harmonização entre rigor legal e flexibilidade administrativa é crucial para transformar bens ociosos em vetores de desenvolvimento social, sem descuidar dos deveres fiduciários do poder público.

Diante disto, apresenta-se as seguintes recomendações ao gestor público:

1. Submeta a matéria a autorização Legislativa Prévia:



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



a) Submeta à Câmara de Vereadores projeto de lei específico para desafetação e alienação, acompanhado de justificativa técnica e laudo de avaliação;

b) Evite genéricos: vincule a destinação a programas sociais ou econômicos concretos (exemplo da regularização fundiária, construção de equipamentos públicos).

2. Realize a Avaliação Técnica Rigorosa:

a) Contrato profissional habilitado para emitir laudo de valor de mercado, com metodologia transparente e atualizada;

b) Utilize critérios objetivos (exemplo planta de valores georreferenciada) para evitar subavaliações;

c) Garanta a transparência e Participação Social;

d) Publicar editais, resultados de licitação/chamamento público e contratos no Diário Oficial e portal da transparência;

e) Realize audiências públicas para projetos de alto impacto, garantindo o contraditório social;

f) Preveja cláusulas de Reversão e Monitoramento;

g) Inclua nos contratos de cessão/doação cláusulas resolutivas por descumprimento de encargos (exemplo prazo para construção de creche);

h) Crie plano de fiscalização periódica, com vistorias técnicas e relatórios de acompanhamento.

3. Consultas Prévia e Contínua à PGM:

a) Encaminhe o processo à Procuradoria Geral do Município para análise de conformidade legal antes da publicação de editais;

b) Em casos complexos formalize Consulta ao Tribunal de Contas do Estado - TCE/RO.

4. Destinação das Receitas com Conformidade à LRF:

a) Aplique recursos obtidos com alienações exclusivamente em redução de dívidas ou investimentos prioritários, como infraestrutura urbana, conforme Art. 17 da LRF;

b) Evite destinações genéricas: especifique no projeto de lei os programas beneficiados.



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



5. Capacitação de Servidores:

- a)** Promova treinamentos sobre legislação patrimonial para equipes técnicas e jurídicas, com ênfase na Lei 14.133/2021 e jurisprudência do TCE/RO;
- b)** Mantenha inventário digitalizado e atualizado de bens municipais, conforme Art. 14 da LRF.

Em síntese, a alienação de bens públicos no Brasil é um instrumento legítimo de gestão, desde que observados os limites legais e os fins públicos. Seu sucesso depende não apenas da aplicação rigorosa das leis, mas da harmonização entre eficiência administrativa, transparência e compromisso ético com a sociedade.

Márcia Helena Firmino

Procuradora
Matrícula 10037

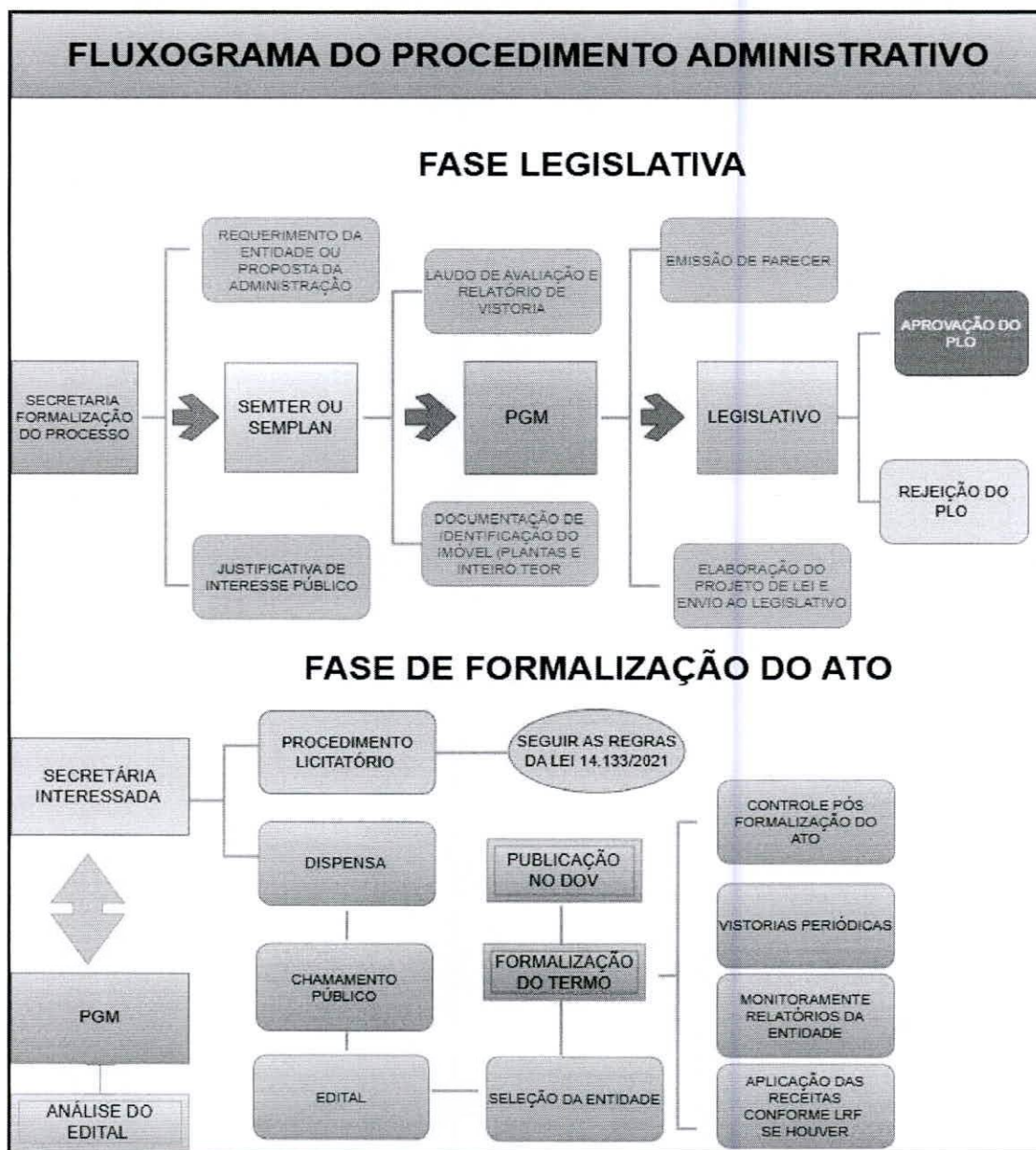


**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



PARECER REFERENCIAL Nº 02/2025/PGM

ANEXO I





**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



PARECER REFERENCIAL Nº 02/2025/PGM

ANEXO II

LISTAGEM DE VERIFICAÇÃO PARA PROCESSO DE CESSÃO/DOAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS

ETAPA 1: FORMALIZAÇÃO INICIAL

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	INCLUÍDO	DATA	RESPONSÁVEL
Requerimento Inicial	Solicitação formal do interessado (entidade ou cidadão) ou proposta da administração.	☐	__/__/__	
Justificativa de Interesse Público	Documento técnico que fundamenta a alienação (Modelo do Anexo I do Parecer).	☐	__/__/__	
3. Projeto de Lei para Autorização Legislativa	Proposta de lei municipal específica para desafetação/autorização (Modelo do Anexo II do Parecer).	☐	__/__/__	

ETAPA 2: DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA E LEGAL – DEVE ACOMPANHAR O PROJETO DE LEI

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	INCLUÍDO	DATA	RESPONSÁVEL
Laudo de Avaliação Técnica	Emitido por profissional habilitado, com valor de mercado atualizado.	☐	__/__/__	
Certidão de Regularidade do Imóvel	Matrícula atualizada no Registro de Imóveis e ausência de ônus (ex.: hipotecas, penhoras).	☐	__/__/__	
Relatório de Vistoria	Registro fotográfico e descrição do estado físico do imóvel.	☐	__/__/__	
Comprovação de Desafetação	Lei municipal que desafeta o bem (se for de uso comum/especial).	☐	__/__/__	

ETAPA 3: LICITAÇÃO OU DISPENSA

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	INCLUÍDO	DATA	RESPONSÁVEL
Edital de Chamamento Público	Publicado no Diário Oficial, com critérios objetivos para seleção da entidade.	☐	__/__/__	
Ata de Julgamento	Registro da seleção da entidade beneficiada, com assinatura da comissão.	☐	__/__/__	
Justificativa de Dispensa de Licitação	(Se aplicável) Fundamento legal e motivação do interesse público.	☐	__/__/__	

ETAPA 4: DOCUMENTAÇÃO DA ENTIDADE BENEFICIÁRIA

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	INCLUÍDO	DATA	RESPONSÁVEL
CNPJ Atualizado	Certidão da Receita Federal comprovando regularidade.	☐	__/__/__	
Certidões Negativas	Débitos municipais, estaduais e federais.	☐	__/__/__	
Estatuto Social	Comprovação de finalidade não lucrativa e alinhamento ao objeto da cessão/doação.	☐	__/__/__	
Projeto Técnico	Detalhamento das atividades a serem realizadas no imóvel (ex.: construção de creche).	☐	__/__/__	

ETAPA 5: FORMALIZAÇÃO DO ATO

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	INCLUÍDO	DATA	RESPONSÁVEL
Minuta do Termo de Cessão/Doação	Contendo cláusulas de reversão, encargos e prazo.	☐	__/__/__	



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	INCLUÍDO	DATA	RESPONSÁVEL
Parecer Jurídico da PGM	Análise de conformidade legal pela Procuradoria Geral do Município.	☐	__/__/__	
Aprovação do TCE/RO	(Se aplicável) Parecer prévio do Tribunal de Contas em casos complexos.	☐	__/__/__	
Publicação no Diário Oficial	Divulgação do edital, resultado e termo celebrado.	☐	__/__/__	

ETAPA 6: CONTROLE PÓS-ALIENAÇÃO

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	INCLUÍDO	DATA	RESPONSÁVEL
Plano de Fiscalização	Cronograma de vistorias para monitorar o cumprimento dos encargos.	☐	__/__/__	
Relatórios Periódicos	Registros de acompanhamento das atividades da entidade beneficiada.	☐	__/__/__	

OBSERVAÇÕES:

- Documentos Adicionais: Em casos de doação a entidades religiosas, anexar comprovação de interesse coletivo (ex.: projeto social vinculado).
- Prazo: Todos os documentos devem ser atualizados há menos de 90 dias.
- Responsável: Cada etapa deve ser assinada pelo servidor designado, com carimbo e matrícula.

ASSINATURA DO SERVIDOR RESPONSÁVEL:

NOME
MATRÍCULA
DATA



**PREFEITURA DE
VILHENA
PROCURADORIA**



**PARECER REFERENCIAL Nº 02/2025/PGM
ANEXO III**

MINUTA DE JUSTIFICATIVA DE INTERESSE PÚBLICO PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL MUNICIPAL¹

MUNICÍPIO DE [NOME DO MUNICÍPIO]

SECRETARIA MUNICIPAL DE [NOME DA SECRETARIA OU ÓRGÃO RESPONSÁVEL]

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº [NÚMERO DO PROCESSO]

1. PREÂMBULO

A presente justificativa tem por objetivo fundamentar, nos termos do art. 113 da Lei Federal nº 14.133/2021, art. 17 da Lei Complementar nº 101/2000 (LRF) e arts. 98 a 103 do Código Civil, a alienação do bem imóvel municipal descrito abaixo, demonstrando sua conformidade com o interesse público primário e atendendo aos requisitos legais e técnicos necessários.

2. IDENTIFICAÇÃO DO BEM

Matrícula/Cadastro: número de matrícula ou cadastro no Registro de Imóveis;

Localização: endereço completo: logradouro, número, bairro, coordenadas geográficas;

Características: área total, tipo de construção, uso atual, situação jurídica, se dominial, de uso comum, especial;

Avaliação técnica: valor de mercado atualizado, conforme laudo de avaliação anexo emitido em data.

3. CONTEXTUALIZAÇÃO DO BEM

O imóvel em questão não atende mais às finalidades públicas para as quais foi originalmente destinado, conforme demonstrado abaixo:

Subutilização: descrever se o imóvel está ocioso, subaproveitado ou sem destinação específica;

Inadequação: indicar se a estrutura física ou localização inviabiliza seu uso pela administração;

Custos de manutenção: informar gastos anuais com conservação, segurança ou taxas, se aplicável.

4. FUNDAMENTAÇÃO DO INTERESSE PÚBLICO

(ADEQUAR AO CASO)

A alienação justifica-se pelos seguintes motivos, vinculados a políticas públicas ou benefícios coletivos:

a) Finalidade Social

Exemplo 1: Regularização fundiária de famílias de baixa renda em área ocupada há mais de 5 anos;

Exemplo 2: Destinação a entidade sem fins lucrativos para construção de equipamento de saúde/educação;

Exemplo 3: Redução do déficit habitacional por meio de programa municipal de moradia popular.

b) Desenvolvimento Econômico

Exemplo: Implantação de empreendimento gerador de empregos ou infraestrutura urbana como centro comercial, via pública;

Exemplo: Atração de investimentos privados para dinamização de área degradada.

c) Sustentabilidade Ambiental

Exemplo: Alienação para criação de área de preservação permanente ou projeto de recuperação ambiental.

5. CONFORMIDADE LEGAL

a) Autorização Legislativa

A alienação está respaldada pela Lei Municipal nº _____/_____, que autoriza a destinação do bem para [finalidade específica], em consonância com o Plano Plurianual-PPA e a Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO.

b) Avaliação Técnica conforme laudo de avaliação emitido por [nome do profissional/empresa], registrado sob nº [número], o valor de mercado do imóvel é de R\$ (valor), garantindo economicidade e transparência.

c) Ausência de Vedação Legal

Não há impedimento em ano eleitoral (Art. 73, §10, Lei 9.504/1997), pois a alienação não configura benefício eleitoral;

¹



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



O bem não é de uso comum do povo (praças, ruas) ou especial (escolas, hospitais), ou, se for, foi previamente desafetado pela Lei nº [Número/Ano].

6. TRANSPARÊNCIA E CONTROLE SOCIAL

Publicidade: O processo foi divulgado no (Diário Oficial do Município) em (data), com acesso integral aos documentos no [portal da transparência];

Participação social: (Se aplicável, mencionar realização de audiência pública ou consulta à comunidade).

7. DESTINAÇÃO DAS RECEITAS (SE HOUVER)

Os recursos obtidos serão integralmente aplicados em:

[Exemplo 1: Redução do passivo municipal, conforme Art. 17 da LRF];

[Exemplo 2: Investimento em obra pública prioritária como a construção de creche]].

8. CONCLUSÃO

Diante do exposto, conclui-se que a alienação do imóvel em questão atende ao interesse público, garantindo:

Otimização do patrimônio municipal;

Promoção de políticas sociais ou econômicas;

Conformidade com os princípios da legalidade, impessoalidade e eficiência (Art. 37, CF/88).

[Cidade], [Data].

[Nome do Responsável]

[Cargo]

[Secretaria/Órgão Municipal]



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



PARECER REFERENCIAL Nº 02/2025/PGM
ANEXO IV
TERMO DE CONFORMIDADE

MUNICÍPIO DE VILHENA/RO

SECRETARIA MUNICIPAL DE _____.

EU, _____, no cargo de _____, responsável pelo processo administrativo de alienação de imóvel público sob o nº _____/2025, DECLARO, para os devidos fins, que:

1. Todos os documentos integrantes do processo foram devidamente conferidos e analisados, conforme exigências do Parecer Referencial nº 02/2025/PGM, emitido pela Procuradoria Geral do Município em 10 de março de 2025.

2. O procedimento administrativo atende integralmente aos requisitos legais estabelecidos:

- ✓ Constituição Federal, Arts. 37 e 99;
 - ✓ Lei Orgânica do Município de Vilhena, Art. 32 e parágrafos;
 - ✓ Lei nº 14.133/2021 - Lei de Licitações;
 - ✓ Pareceres do Tribunal de Contas do Estado de Rondônia - TCE/RO citados no referencial.
3. As etapas obrigatórias foram cumpridas, incluindo:
- ✓ Autorização legislativa por Lei Municipal nº ____/____/____;
 - ✓ Avaliação técnica do imóvel por profissional habilitado;
 - ✓ Publicidade dos atos no Diário Oficial e portal da transparência;
 - ✓ Inclusão de cláusulas de reversão e monitoramento no instrumento jurídico.

Checklist de Documentos Verificados:

- ☐ Requerimento Inicial
- ☐ Laudo de Avaliação Técnica emitido em...../...../.....
- ☐ Projeto de Lei Autorizativo (Lei Municipal nº/.....)
- ☐ Edital de Chamamento Público (publicado em...../...../.....)
- ☐ Termo de Cessão/Doação com cláusulas resolutivas
- ☐ Certidões Negativas de débitos municipais, estaduais e federais
- ☐ Parecer da Procuradoria Geral do Município - PGM

Declaro ainda que:

- ✓ Não há vícios formais ou materiais que comprometam a validade do ato;
- ✓ O interesse público foi devidamente comprovado e documentado;
- ✓ As receitas eventualmente obtidas serão aplicadas conforme Art. 17 da LRF.

Ciente das responsabilidades legais, inclusive por Improbidade Administrativa, Lei nº 8.429/1992, subscrevo o presente termo.

Vilhena, _____ de _____ de _____.

[Nome do Responsável]

[Cargo]

Matrícula: _____



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



**PARECER REFERENCIAL Nº 02/2025/PGM
ANEXO V**

PROJETO DE LEI Nº ____/20XX

DISPÕE SOBRE A DESAFETAÇÃO DO BEM IMÓVEL DE USO ESPECIAL LOCALIZADO À [ENDEREÇO COMPLETO], IDENTIFICADO PELA MATRÍCULA Nº [NÚMERO], E AUTORIZA SUA CESSÃO A ENTIDADE SEM FINS LUCRATIVOS, MEDIANTE SELEÇÃO POR CHAMAMENTO PÚBLICO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LEI:

Art. 1º Fica desafetado o bem imóvel de uso especial pertencente ao Município de [NOME DO MUNICÍPIO], situado à [ENDEREÇO COMPLETO], inscrito na Matrícula nº [NÚMERO] do Registro de Imóveis de [COMARCA], com área de [METRAGEM] m², doravante denominado "IMÓVEL".

Parágrafo único. O IMÓVEL, após desafetação, será classificado como bem dominial, nos termos do art. 100 do Código Civil, para fins de cessão de uso ao regime desta Lei.

Art. 2º O IMÓVEL será destinado à cessão de uso a entidade sem fins lucrativos, devidamente constituída e regularizada, para execução de projeto de interesse público relacionado a [ESPECIFICAR FINALIDADE: ex.: promoção de assistência social, educação, cultura, saúde, proteção ambiental].

Art. 3º A seleção da entidade cessionária será realizada por meio de chamamento público, conforme diretrizes do art. 148 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, observados os seguintes critérios:

I – o Edital será publicado no Diário Oficial do Município e divulgado no portal eletrônico oficial;

II – requisitos mínimos para habilitação:

- a) certidões negativas de débitos municipais, estaduais e federais;
- b) estatuto social que comprovem finalidade não lucrativa e compatibilidade com o objeto da cessão;
- c) comprovação de experiência mínima de [X] anos em atividades correlatas ao projeto proposto.

III – critérios de julgamento:

- a) adequação do projeto ao interesse público declarado;
- b) viabilidade técnica e financeira;
- c) impacto social e benefícios à comunidade.

§ 1º O edital de chamamento público será elaborado pela [SECRETARIA RESPONSÁVEL] e submetido à aprovação da Procuradoria Geral do Município.

§ 2º A comissão de seleção será composta por representantes da [SECRETARIA RESPONSÁVEL], do Conselho Municipal de [ÁREA RELACIONADA] e da sociedade civil.

Art. 4º A cessão de uso será formalizada por contrato administrativo, contendo obrigatoriamente:

- I – prazo de duração de no máximo de [X] anos, renovável por igual período;
- II – cláusula de reversão, impondo a retomada imediata do IMÓVEL em caso de descumprimento das obrigações;
- III – encargos pela manutenção, conservação e destinação exclusiva ao objeto pactuado;
- IV – gratuidade com a isenção de pagamento, vedado qualquer ônus financeiro ao Município.

Art. 5º A [SECRETARIA RESPONSÁVEL] fiscalizará periodicamente o cumprimento das obrigações pela entidade cessionária, podendo rescindir o contrato em caso de irregularidades.

Art. 6º As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal, Gabinete do Prefeito
Vilhena, dia, mês e ano

NOME)
Prefeito



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



**PARECER REFERENCIAL Nº 02/2025/PGM
ANEXO VI**

MINUTA DE TERMO DE CESSÃO DE USO N.º _____/_____

TERMO DE CESSÃO DE USO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE VILHENA E O (NOME DA ENTIDADE) (Processo Administrativo Eletrônico n.º /).

Aos (dia, mês e ano por extenso), o **MUNICÍPIO DE VILHENA**, Estado de Rondônia, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob n.º 04.092.706/0001-81, com sede no Centro Administrativo Senador Doutor Teotônio Vilella, s/n.º, doravante denominado **MUNICÍPIO**, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, (dados de identificação do prefeito), residente e domiciliado nesta cidade de Vilhena/RO, doravante **CEDENTE** e (nome da entidade), pessoa jurídica de direito [público/privado], inscrita no CNPJ/CPF sob n.º _____, com sede em _____, representada por _____, cargo _____, RG _____, CPF _____, doravante denominado **CESSIONÁRIO**; ACORDAM celebrar o presente Termo de Cessão de Uso, regido pelas cláusulas abaixo:

CLÁUSULA 1ª – DO OBJETO

O presente Termo tem por objeto a cessão de uso do imóvel localizado em _____, matrícula _____, com área de _____ m², destinado exclusivamente a _____ (ex.: instalação de equipamento público, projeto social).

CLÁUSULA 2ª – DO PRAZO E VIGÊNCIA

A cessão terá vigência de _____ anos, contados a partir da assinatura deste Termo, podendo ser renovada por igual período mediante acordo entre as partes.

CLÁUSULA 3ª – DAS OBRIGAÇÕES DO CESSIONÁRIO

O CESSIONÁRIO obriga-se a:

1. Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade pactuada;
2. Executar, às suas expensas, obras necessárias à adequação do local, observando normas técnicas e ambientais;
3. Manter o imóvel em bom estado de conservação, arcando com custos de reparos;
4. Adotar medidas de preservação ambiental e prevenir danos ao entorno;
5. Permitir fiscalizações periódicas pelo CEDENTE ou agentes designados;
6. Apresentar relatórios periódicos (colocar prazo) de atividades e cumprimento de metas.

CLÁUSULA 4ª – PLANO DE FISCALIZAÇÃO PERIÓDICA

1. Vistorias Técnicas:
 - Serão realizadas semestralmente por comissão designada pelo CEDENTE;
 - Verificarão: conformidade do uso, estado de conservação, cumprimento de obrigações ambientais e técnicas;
 - Resultados serão registrados em relatório assinado por ambas as partes.
2. Acompanhamento Contínuo:



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



- O CESSIONÁRIO permitirá acesso irrestrito ao imóvel para inspeções não programadas, mediante notificação prévia de 48 horas.

CLÁUSULA 5ª – RELATÓRIOS DE ACOMPANHAMENTO

1. O CESSIONÁRIO apresentará relatórios semestrais ao CEDENTE, contendo:

- Descrição das atividades realizadas;
- Comprovação de investimentos e manutenções;
- Fotografias atualizadas do imóvel.

2. Relatórios deverão ser enviados em formato digital e físico, com assinatura do responsável técnico.

CLÁUSULA 6ª – CLÁUSULA RESOLUTÓRIA

Em caso de descumprimento das obrigações, o CEDENTE poderá:

1. Notificar o CESSIONÁRIO para regularização em 30 dias;
2. Rescindir o Termo unilateralmente, retomando o imóvel sem indenização;
3. Cobrar multa equivalente a 10% do valor da cessão, além de reparação de danos.

CLÁUSULA 7ª – ALTERAÇÕES

Qualquer modificação dependerá de Termo Aditivo, desde que mantido o objeto original e aprovado pela Procuradoria Geral do Município.

CLÁUSULA 8ª – TRANSPARÊNCIA

O Termo e seus aditivos serão publicados no Diário Oficial do Município e no portal da transparência, garantindo acesso público.

CLÁUSULA 9ª – FORO

As partes elegem o foro da Comarca de _____ para dirimir questões oriundas deste Termo.

CEDENTE

[Nome e cargo]

Assinatura: _____

TESTEMUNHAS

1.

2.

CESSIONÁRIO

[Nome e cargo]

Assinatura: _____

VISTO:

PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO



EM BRANCO



Assinado por: MARCIA HELENA FIRMINO 12/03/2025 11:09:06
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE