



**MUNICÍPIO DE JERÔNIMO MONTEIRO
PROCURADORIA GERAL MUNICIPAL - PGM**



Interessado: Prefeito Municipal de Jerônimo Monteiro/ES

Assunto: Permuta de bens imóveis públicos

PARECER JURÍDICO

I – RELATÓRIO

Trata-se de requerimento administrativo que versa sobre a possibilidade de permuta de bens imóveis entre o Município de Jerônimo Monteiro e particular, envolvendo os lotes nº 21 e outro imóvel pertencente ao administrado, ambos com área de 210,00 m².

Consta dos autos que os imóveis objeto da permuta possuem equivalência de valor de mercado, conforme demonstrado nos laudos de avaliação juntados aos IDs 02 e 03.

Segundo manifestação técnica do engenheiro desta municipalidade (ID 05), a permuta pretendida revela notório interesse público, uma vez que se destina a viabilizar a adequada implantação do sistema de esgotamento sanitário do bairro “Luiz Vasques”, aprovado no âmbito do loteamento urbano instituído pelo Decreto Municipal nº 2.709/2008.

A obra projetada contempla a instalação de estação de tratamento de esgoto com capacidade para atendimento de até 280 usuários. Contudo, verificou-se que os lotes nº 21 e 22, de propriedade do Município, não se encontram situados na parte final da rede de esgotamento sanitário, local tecnicamente adequado para a instalação do sistema.

Diante disso, o proprietário de terreno localizado na extremidade da rede manifestou concordância em realizar a permuta com o Município, possibilitando a execução eficiente da política pública, sem a necessidade de instauração de procedimento desapropriatório.

É o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO

A permuta de bens imóveis pela Administração Pública é juridicamente admissível, desde que observados os requisitos legais, especialmente a demonstração do interesse público, a avaliação prévia dos bens e a equivalência de valores, além da observância das normas que regem a alienação de bens públicos.

Nos termos do art. 76, inciso I, alínea 'c', da Lei nº 14.133/2021, a alienação de bens imóveis públicos (na modalidade permuta) depende de interesse público devidamente justificado, avaliação prévia e, em regra, autorização legislativa, dispensada a prévia licitação na modalidade leilão, desde que haja compatibilidade de valores entre os bens permutados - como ocorre no caso dos autos.

No caso em análise, verifica-se o preenchimento dos requisitos legais:

a) Interesse público devidamente justificado:

A permuta visa viabilizar a implantação de infraestrutura essencial de saneamento básico, especificamente a instalação de estação de tratamento de esgoto em local tecnicamente adequado. Trata-se de medida diretamente relacionada à promoção da saúde pública, proteção ambiental e melhoria da qualidade de vida da população local.

Além disso, a solução adotada evita a instauração de procedimento desapropriatório, o que representa economia de recursos públicos e maior eficiência administrativa.

b) Avaliação prévia e equivalência de valores:

Os laudos técnicos constantes dos IDs 02 e 03 atestam que os imóveis possuem igual valor de mercado, bem como a mesma área (210,00 m²), inexistindo, portanto, qualquer prejuízo ao erário.

c) Adequação da medida sob o prisma da eficiência administrativa:

A permuta revela-se solução proporcional e adequada para a consecução do interesse público, permitindo a implementação célere da obra pública sem os custos e a morosidade inerentes à desapropriação.

d) Necessidade de autorização legislativa tratando-se de bem imóvel:

Tratando-se de alienação de bem imóvel, é necessária a autorização legislativa da Câmara de Vereadores. É que o conceito jurídico de alienação derivada engloba a venda, a doação, a dação e a permuta, de modo que, tratando-se de bem imóvel público, é obrigatória a prévia autorização legislativa, e dispensada a licitação na modalidade leilão no caso de permuta cujo valor de mercado dos bens sejam equivalentes e a escolha do imóvel a ser permutado se dê em razão das peculiaridades que lhe são inerentes (art. 76, inciso I, alínea 'c', da Lei 14.133/2021).

Dessa forma, resta evidenciado que a operação pretendida atende aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e supremacia do interesse público.

Como dito alhures, é necessária a prévia autorização legislativa para a referida alienação na modalidade permuta.

No que tange à formalização do ato após a aprovação legislativa, cumpre destacar que, nos termos do art. 108 do Código Civil, a transferência de bens imóveis de valor superior a 30 salários mínimos exige escritura pública, a ser lavrada em Tabelionato de Notas, como requisito de validade do negócio jurídico.

Posteriormente, a escritura deverá ser levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, para a efetiva transferência da propriedade.

Quanto às despesas cartorárias, mostra-se juridicamente adequado que cada parte arque com os custos relativos ao imóvel que receberá, conforme pactuado entre os interessados.

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, opino:

- a) pela viabilidade jurídica da permuta dos imóveis descritos nos autos, tendo em vista a demonstração do interesse público, a equivalência de valores e a ausência de prejuízo ao erário;
- b) pela formalização do negócio jurídico mediante escritura pública após autorização legislativa, nos termos do art. 108 do Código Civil, com posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- c) pela atribuição das despesas cartorárias a cada parte em relação ao imóvel que lhe será transferido, conforme acordado;
- d) pela adoção das providências administrativas necessárias à formalização e execução da permuta, inclusive com a devida instrução documental.

IV – PROVIDÊNCIAS



Considerando o exposto, observem-se as seguintes providências:

- a) Colha-se em termo particular a concordância expressa do particular - com a assinatura de sua esposa se casado for - sobre a realização da permuta pretendida;
- b) Colha-se a decisão do Chefe do Poder Executivo sobre a conveniência e oportunidade em relação ao interesse público da permuta;
- c) Encaminhe-se um projeto de lei municipal para que a permuta dos imóveis seja autorizada pela Câmara de Vereadores, justificando-se o interesse público no preâmbulo do referido projeto;
- d) Após aprovada, sancionada e publicada a norma municipal autorizativa, lavre-se escritura pública de permuta dos bens imóveis no Tabelionato de Notas da circunscrição;
- e) Levar a registro da escritura pública junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

É o parecer.

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

HOMERO FERREIRA DA SILVA JÚNIOR
PROCURADOR GERAL MUNICIPAL
PGM - PGM - PMJERONIMO
assinado em 23/04/2026 12:36:04 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 23/04/2026 12:36:04 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por HOMERO FERREIRA DA SILVA JÚNIOR (PROCURADOR GERAL MUNICIPAL - PGM - PGM - PMJERONIMO)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2026-DNNCSG>



TERMO DE DESPACHO DE PROCESSO

2026-FD17P

Disponível em <https://e-docs.es.gov.br/p/2026-FD17P>



Realizado em: **23/04/2026 12:36:17** - Horário de Brasília - UTC-3

ORIGEM

PMJERONIMO - PGM - PGM - PROCURADORIA GERAL MUNICIPAL

DESTINO

PMJERONIMO - GPM - GABINETE DO PREFEITO

DOCUMENTOS ENTRANHADOS (2)

#16 - 2026-DNNCSG - Solicitação de xxx para o servidor xxx

#17 - 2026-Z60TD2 - TERMO DE DESPACHO DO PROCESSO 2026-FD17P

MENSAGEM

Segue parecer anexo.



ASSINATURA

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

HOMERO FERREIRA DA SILVA JÚNIOR

PROCURADOR GERAL MUNICIPAL

PGM - PGM - PMJERONIMO

assinado em 23/04/2026 12:36:17 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 23/04/2026 12:36:17 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

por HOMERO FERREIRA DA SILVA JÚNIOR (PROCURADOR GERAL MUNICIPAL - PGM - PGM - PMJERONIMO)

Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2026-Z60TD2>