



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM-ES
Gabinete do Prefeito - GAP

Itapemirim/ES, 5 de agosto de 2024.

OF/GAP-PMI/Nº. 088/24

Ao Exmo. Sr.

PAULO SÉRGIO DE TOLEDO COSTA

Presidente da Câmara Municipal de Itapemirim – Poder Legislativo Municipal

Rua Adiles André s/nº, Serramar/ES

CEP: 29.330-000 – Itapemirim/ES

Sr. Presidente,

Encaminha-se à V. Ex.^a o Projeto de Lei Substitutivo (anexo) cuja ementa versa *in verbis*:

DISPÕE SOBRE A AUTORIZAÇÃO DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL A DOAR UMA ÁREA DE TERRENO URBANO PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA OAB/ES (10ª SUBSEÇÃO DE ITAPEMIRIM) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Deste modo, buscando-se atender as demandas de interesse público, faz-se necessária a propositura do presente Projeto de Lei, **EM SUBSTITUIÇÃO** ao Projeto de Lei de nº 24/2024, esperando-se que o projeto em epígrafe seja recebido nos ritos que lhe são próprios, em obediência aos mandamentos da Lei Orgânica do Município de Itapemirim e legislações correlatas afetas ao Processo Legislativo.

Sem mais para o momento, renovo meus protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

ANTÔNIO DA ROCHA SALES
Prefeito de Itapemirim

Praça Domingos José Martins, S/N, Centro, Itapemirim, Espírito Santo – CNPJ: 27.174.168/0001-70

gabinete@itapemirim.es.gov.br - www.itapemirim.es.gov.br



Autenticar documento em <https://camaraitapemirim.splonline.com.br/spl/autenticidade> com o identificador 310032003300340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. Documento digital, verifique em: <https://itapemirim.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#/portal/>
Identificador: 89fc563121ba3a4b823a5274ce725bf



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM-ES
Gabinete do Prefeito - GAP

MENSAGEM Nº 329, DE 5 DE AGOSTO DE 2024.

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Itapemirim,

Ínclitos vereadores componentes da atual legislatura municipal,

Tenho a honra de encaminhar a Vossas Excelências, para apreciação dessa Augusta Casa de Leis, o Projeto de Lei Substitutivo em epígrafe, cuja finalidade é a doação com encargos, pelo Município de Itapemirim/ES, de imóvel à Ordem dos Advogados do Brasil - 10ª Subseção de Itapemirim/ES.

Trata-se de concessão de direito real de uso de imóvel medindo 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), situado na esquina da rua Amphilóquio de Moreno com frente para Avenida Beira Rio e divisa (fundos) com Alzira Leal na sede do Município de Itapemirim/ES, CEP 29.330.000.

Informamos que o Município de Itapemirim/ES adquiriu o aludido imóvel, entretanto, não o utiliza e nem se tem informações de quaisquer projetos de ocupação do imóvel em tela pela Administração Pública.

Ordem dos Advogados do Brasil Seção do Espírito Santo, por meio de ofício encaminhado pela 10ª Subseção de Itapemirim –, pleiteia a “*DOAÇÃO de um imóvel urbano para construção da SEDE DA SUBSEÇÃO DA OAB – ITAPEMIRIM para que possa atender as necessidades institucionais da OAB que estão voltadas para a sociedade e advogados*”.

A destinação proposta para a área reflete interesse público devidamente justificado, tendo em vista que se trata de uma entidade de classe que, além de representar os interesses dos advogados, exerce funções de relevante interesse público, transcendendo a defesa de interesses corporativos, eis que engloba a defesa da ordem jurídica e dos direitos fundamentais, pilares do interesse público.

Decerto que a distribuição propriamente dita de imóvel (a doação efetiva) pode ser considerada distribuição de bens – conduta vedada pelo art. 73, § 10, da Lei nº 9.504/1997 –, entretanto, a aprovação da lei autorizativa em si não necessariamente configura conduta proibida, mas a doação efetiva do imóvel, especialmente se realizada sem encargos, pode caracterizar distribuição gratuita de bens.

Praça Domingos José Martins, S/N, Centro, Itapemirim, Espírito Santo – CNPJ: 27.174.168/0001-70

gabinete@itapemirim.es.gov.br - www.itapemirim.es.gov.br



Autenticar documento em <https://camaraitapemirim.splonline.com.br/spl/autenticidade> com o identificador 310032003300340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. Documento digital, verifique em: <https://itapemirim.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#/portal/>
Identificador: 89fc563121ba3a4b823a5274ce725bf



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM-ES
Gabinete do Prefeito - GAP

Todavia, é inconteste que **a lei autorizativa apenas confere autorização ao Poder Executivo para realizar determinadas ações**, ou seja, ela não impõe ao ente público a obrigação de executar o ato autorizado. Ademais, “*estar autorizado a*” não é sinônimo de “*estar obrigado a*”.

Com efeito, o uso dessa autorização é discricionário, o que significa que o Executivo pode decidir se e quando exercerá a autorização concedida pela lei, de acordo com sua conveniência e oportunidade. Neste contexto, caso uma lei autorizativa permita a prática de determinado ato administrativo, o Chefe do Poder Executivo não é obrigado a executar o aludido ato, podendo, portanto, optar por não o fazer naquele momento ou a posteriori, dependendo de sua avaliação das condições legais, econômicas, financeiras e políticas.

É salutar registrar ainda que a lei autorizativa também não confere direito subjetivo a terceiros, ou seja, não gera um direito exigível por parte de cidadãos, empresas ou outras entidades, mesmo que seja a destinatária de fato do direito de uso, de tal sorte que referidos terceiros não podem exigir que o ente público realize o ato autorizado, pois a lei apenas autoriza, e não determina, a execução do ato.

In casu, não obstante eventual aprovação de lei que autorize a doação de imóvel à Ordem dos Advogados do Brasil - Seção Espírito Santo – OAB/ES, caso o Exmo. Prefeito decida não realizar o ato, a Autarquia Federal que poderia ser beneficiada pela doação não tem o direito legal de exigir que o Chefe do Executivo realize o ato, posto que a lei autorizativa proporciona flexibilidade ao Poder Executivo para agir de forma discricionária conforme o contexto e as necessidades do momento, qual seja, uma norma autorizativa e não impositiva de obrigações.

Por outro lado, não se pode olvidar que para que o ato de doação de um imóvel pelo Município a uma autarquia se torne perfeito, é necessário – **além da autorização legislativa** – que se cumpram todos os requisitos legais formais e materiais exigidos para a transferência de propriedade, quais sejam: a) Aceitação da autarquia destinatária por meio de ato formal; b) Formalização do ato por meio de escritura pública, lavrada em serventia competente, uma vez que envolve a transferência de um bem imóvel; e, c) Registro do ato e respectivos encargos.

A doação do imóvel só se torna perfeita e acabada quando a escritura pública for registrada na serventia registral competente, completando, assim, a transferência de propriedade, conforme exigido pela legislação brasileira.

Praça Domingos José Martins, S/N, Centro, Itapemirim, Espírito Santo – CNPJ: 27.174.168/0001-70
gabinete@itapemirim.es.gov.br - www.itapemirim.es.gov.br



Autenticar documento em <https://camaraitapemirim.splonline.com.br/spl/autenticidade>
com o identificador 310032003300340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Documento digital, verifique em: <https://itapemirim.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#/portal/>
Identificador: 89fc563121ba3a4b823a5274ce725bf



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM-ES
Gabinete do Prefeito - GAP

Sob esta ótica, a simples aprovação de uma lei autorizativa pelo Poder Legislativo Municipal que permite a doação de um imóvel com encargos à OAB/ES no ano eleitoral não caracteriza, por si só, a efetivação da doação gratuita, e conseqüentemente, conduta proibida.

Decerto que a distribuição gratuita propriamente dita do imóvel (a doação efetiva) é que pode ser considerada distribuição de bens, portanto, conforme dito alhures, a aprovação da lei autorizativa em si não necessariamente configura conduta proibida, mas a doação efetiva do imóvel, especialmente se realizada sem encargos, pode caracterizar distribuição gratuita de bens.

É relevante salientar que a simples edição de lei autorizativa de doação de bem público não cria, por si só, uma obrigação definitiva para o ente público realizar o ato administrativo subsequente, como a formalização do ato de doação.

A exemplo, o aceite do donatário nos termos do art. 539 do Código Civil, cuja normativa estabelece que “*o doador pode fixar prazo ao donatário, para declarar se aceita ou não a liberalidade. Desde que o donatário, ciente do prazo, não faça, dentro dele, a declaração, entender-se-á que aceitou, se a doação não for sujeita a encargo*”.

Com se observa, trata-se de um processo envolve uma série de etapas e avaliações, **cuja decisão final é discricionária do gestor público**, dependendo das circunstâncias específicas e das normas aplicáveis, bem como da conveniência e oportunidade, que garante a observância da supremacia do interesse público sobre o interesse privado.

Não se pode olvidar que a discricionariedade administrativa se refere à margem de liberdade que a Administração Pública tem para tomar decisões baseadas em critérios de conveniência e oportunidade, dentro dos limites legais.

Neste contexto, a decisão de seguir adiante com a doação após a edição autorizativa pode depender de uma série de fatores, como a análise de viabilidade, aceite do donatário, interesse público, cumprimento de requisitos legais e regulamentares, e outras circunstâncias específicas, de tal sorte que o ato pode ser revisto ou modificado, caso se identifiquem razões que justifiquem a mudança de decisão, sempre com base nos princípios da Administração Pública, como legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

Praça Domingos José Martins, S/N, Centro, Itapemirim, Espírito Santo – CNPJ: 27.174.168/0001-70

gabinete@itapemirim.es.gov.br - www.itapemirim.es.gov.br



Autenticar documento em <https://camaraitapemirim.splonline.com.br/spl/autenticidade>
com o identificador 310032003300340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Documento digital, verifique em: <https://itapemirim.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#/portal/>
Identificador: 89fc563121ba3a4b823a5274ce725bf



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM-ES
Gabinete do Prefeito - GAP

In casu, o ato complexo exige o concurso de vontades entre a Câmara Municipal (aprovar a lei autorizativa) e o Prefeito (promover os atos necessários após a autorização).

Desta forma, se descarta a existência de qualquer ilegalidade quanto a aprovação de lei de autorize a doação – posto que a autorização legislativa é apenas uma das etapas formais exigidas para que o ato administrativo se torne perfeito.

De certa forma, ainda que este não seja o entendimento sobre o tema, ressalta-se o juízo perfilhado pela Procuradoria-Geral do Distrito Federal no Parecer Jurídico nº 328/2022 - PGDF/PGCONS, *in verbis*:

Contudo, o § 10 do art. 73 da Lei n. 9.504/97 não diz em favor de quem estão proibidos os atos gratuitos. Apesar do silêncio do texto legal, é possível concluir que tal norma só pode ser interpretada como uma vedação de atos a título gratuito em favor de eleitores e não entre entes públicos.

A finalidade da norma inscrita no art. 73, § 10, da LE, que veda a distribuição gratuita de bens, valores ou benefícios por parte da Administração Pública, está em impedir que tais interesses cheguem, de uma forma ou de outra, às mãos de eleitores, propiciando o desequilíbrio eleitoral em favor da candidatura por trás da conduta abusiva da Administração.

Ocorre que, consoante argumenta-se, a transferência gratuita de bens, valores ou benefícios de uma pessoa jurídica de direito público a outra — ambas integrantes da "Administração Pública" — não tem o condão, de per se, de repercutir sobre o equilíbrio das eleições. Para tanto, seria necessário que a pessoa administrativa receptora, agora sim em translúcida violação do art. 73, § 10, da LE, repassasse os bens a cidadãos, de modo a influenciar a formação de sua vontade eleitoral. A intenção do legislador infraconstitucional, ao criar o art. 73, § 10, da LE, foi a de proibir a distribuição de benesses a eleitores pelo Poder Público.

Assim, a doação do imóvel pelo DF à TERRACAP não se insere no âmbito das vedações do art. 73, §10, da Lei n. 9504/97, vez que, em sendo negócio entre pessoas jurídicas da mesma esfera federativa, e não distribuição de bem ou benefício a particular, não tem o condão de influenciar ou desequilibrar o pleito eleitoral que se avizinha.

Com efeito, trata-se de contrato a ser realizado entre o DF e a TERRACAP sem qualquer repercussão eleitoral, na medida em que o ajuste em si não caracteriza espécie de “distribuição gratuita de bens, valores ou benefícios por parte da Administração Pública”.

No Parecer n.º 239/2020 – PGCONS/PGDF, esta casa afirmou que “a AGU relativizou a interpretação do art. 73, parágrafo 10º, da Lei n. 9.504/97, de modo a viabilizar as doações realizadas entre entidades que integram a mesma esfera de governo, como por exemplo a doação de bem da União a uma autarquia ou fundação pública federal”.

Praça Domingos José Martins, S/N, Centro, Itapemirim, Espírito Santo – CNPJ: 27.174.168/0001-70

gabinete@itapemirim.es.gov.br - www.itapemirim.es.gov.br



Autenticar documento em <https://camaraitapemirim.splonline.com.br/spl/autenticidade>
com o identificador 310032003300340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
MP n.º 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Documento digital, verifique em: <https://itapemirim.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#/portal/>
Identificador: 89fc563121ba3a4b823a5274ce725bf



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM-ES
Gabinete do Prefeito - GAP

Esse é o teor da Orientação Normativa CNU/CGU/AGU nº 02:

“A vedação prevista no art. 73, § 10, da Lei nº 9.504, de 30 de setembro de 1997, dirige-se à distribuição gratuita e discricionária diretamente a particulares, incluídas as doações com encargo e cessões, não alcançando os atos vinculados em razão de direito subjetivo do beneficiário e as transferências realizadas entre órgãos públicos do mesmo ente federativo ou as que envolvam entes federativos distintos, observando-se neste último caso o disposto no inciso VI, alínea "a", do mesmo artigo, que veda transferências nos três meses anteriores ao pleito eleitoral. Em qualquer caso, recomenda-se a não realização de solenidades, cerimônias, atos, eventos ou reuniões públicas de divulgação, ou qualquer outra forma de exaltação do ato administrativo de transferência capaz de afetar a igualdade de oportunidades entre candidatos nos pleitos eleitorais.

Referências: Art. 73, inciso VI, alínea "a", e § 10, da Lei nº 9.507, de 30 de setembro de 1997.”

Assim, por não se tratar de doação para particular, mas sim de ajuste entre entes da mesma Unidade Federativa, Terracap e Distrito Federal, entendo, tal como no entendimento da AGU, que a vedação do art. 73, §10 não se aplica à espécie.

[...]

Assim, independentemente da autorização legal prévia, a doação dos imóveis em questão é perfeitamente legítima, mesmo no ano eleitoral. A existência da prévia autorização legislativa reforça o argumento de que não se trata de ato que envolva qualquer tipo de favorecimento a qualquer participante da corrida eleitoral. (Destaquei)

Com efeito, muito embora a OAB não seja propriamente um ente público, conforme já destacado anteriormente, não se pode olvidar que se trata de uma entidade de classe que, além de representar os interesses dos advogados, exerce funções de relevante interesse público, segundo estabelecido no art. 44 da Lei Federal nº 8.906/1994, ou seja, a atuação da OAB transcende a defesa de interesses corporativos, englobando a defesa da ordem jurídica e dos direitos fundamentais, o que configura, de fato, evidente interesse público.

Referido fato por si só já traria certa margem de segurança para o caso em apreço.

Todavia, visando afastar por inteiro qualquer pecha de irregularidade, ressalta-se que recente posicionamento, por meio do PARECER n. 00001/2024/CNDE/CGU/AGU da Câmara Nacional de Direito Eleitoral, a Advocacia-Geral da União, propôs a complementação ao posicionamento adotado pela AGU no âmbito do Parecer-Plenário 02/2016/CNUDecor/CGU/AGU, **de modo a se entender que, na doação/cessão com encargo, pode haver o afastamento da vedação contida no art. 73,**

Praça Domingos José Martins, S/N, Centro, Itapemirim, Espírito Santo – CNPJ: 27.174.168/0001-70

gabinete@itapemirim.es.gov.br - www.itapemirim.es.gov.br



Autenticar documento em <https://camaraitapemirim.splonline.com.br/spl/autenticidade> com o identificador 310032003300340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. Documento digital, verifique em: <https://itapemirim.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#/portal/>
Identificador: 89fc563121ba3a4b823a5274ce725bf



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM-ES
Gabinete do Prefeito - GAP

§10, da Lei nº 9.504/1997, desde que, diante da verificação dos elementos inerentes ao caso concreto: a) não se constate prejuízo à isonomia na disputa do pleito eleitoral; b) esteja presente o interesse público; e c) seja a contraprestação efetiva.

Revela-se importante destacar trechos do aludido parecer, vejamos:

14. Vale dizer que, acerca da questão, o **Tribunal Superior Eleitoral (TSE)** tem proferido o entendimento, em diversos casos, no sentido de que a contrapartida (encargo) na doação tem o condão de descaracterizar o caráter gratuito na distribuição de bens, valores ou benefícios por parte da Administração Pública, afastando, com isso, a incidência da vedação prevista no §10 do art. 73 da Lei nº 9.504/1997.

15. A título exemplificativo, podem ser mencionados os posicionamentos exarados pelo TSE nos seguintes feitos: i) REspe nº 34994; ii) AgR-REspe nº 79734; iii) REspe nº 4535; iv) REspe nº 282675; v) RO nº 171821; vi) AgR-RO nº 317348; vii) REspe nº 55547; viii) REspe nº 15297; ix) RO nº 1717231; e x) REspe nº 60149454.

16. Nas decisões proferidas pelo **TSE** nos feitos acima mencionados, constata-se que, além da questão da contraprestação na doação/cessão, outros aspectos foram suscitados nos respectivos casos concretos, no sentido de embasar o afastamento da vedação eleitoral insculpida no § 10 do art. 73 da Lei nº 9.504/1997.

[...]

18. Assim, vislumbra-se que o TSE, **a partir da análise dos respectivos casos concretos, vem adotando, sem que se verifique determinada sistematização das condicionantes necessárias**, o entendimento no sentido de que a contrapartida (encargo) na doação tem a aptidão de descaracterizar o caráter gratuito na distribuição de bens, valores ou benefícios por parte da Administração Pública, afastando, com isso, a incidência da vedação prevista no §10 do art. 73 da Lei nº 9.504/1997.

19. Nessa perspectiva, **neste opinativo, em que se aprecia a questão abstratamente (sem a verificação dos elementos inerentes aos respectivos casos concretos), com vistas a exarar uma orientação jurídica, em tese, no âmbito da Administração Pública Federal, extrai-se que a adoção do posicionamento, de forma genérica, no sentido de que, por si só, “a doação com encargo não configura distribuição gratuita”, pode provocar implicações negativas quanto à preservação da finalidade do § 10 do art. 73 da Lei nº 9.504/1997, de coibir condutas tendentes a afetar a igualdade de oportunidades entre os candidatos aos pleitos eleitorais.**

20. Por sua vez, **a manutenção, sem ressalvas, do entendimento atualmente adotado na Advocacia-Geral da União acerca da questão, no sentido de que a vedação prevista no § 10 do art. 73 da Lei nº 9.504/1997 abrangeria as “doações com encargo e cessões”, além de se apresentar oposta ao posicionamento do TSE acerca da questão, pode constituir um obstáculo, no período de defeso eleitoral, à realização de condutas, por parte do Estado, que representem ações de interesse público, sem que ensejem, na prática, qualquer benefício eleitoral a determinado candidato.**

Praça Domingos José Martins, S/N, Centro, Itapemirim, Espírito Santo – CNPJ: 27.174.168/0001-70

gabinete@itapemirim.es.gov.br - www.itapemirim.es.gov.br



Autenticar documento em <https://camaraitapemirim.splonline.com.br/spl/autenticidade> com o identificador 310032003300340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. Documento digital, verifique em: <https://itapemirim.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#/portal/>
Identificador: 89fc563121ba3a4b823a5274ce725bf



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM-ES
Gabinete do Prefeito - GAP

21. Nesse contexto, **a solução jurídica que se mostra mais acertada no que tange à questão em apreço é o “meio-termo”, no sentido de se entender que a contraprestação na doação/cessão com encargo pode afastar o caráter gratuito na distribuição de bens, valores ou benefícios por parte da Administração Pública e, com isso, elidir a vedação contida no § 10 do art. 73 da Lei nº 9.504/1997, desde que atendidas, no respectivo caso concreto, as condições necessárias para tanto.**

[...]

23. Inclusive, cumpre expor que **o caput do art. 22 do Decreto-Lei nº 4.657/1942 (LINDB)**, com redação incluída pela Lei nº 13.655/2018, preceitua que “na interpretação de normas sobre gestão pública, serão considerados os obstáculos e as dificuldades reais do gestor e as exigências das políticas públicas a seu cargo, sem prejuízo dos direitos dos administrados”.

24. Dito isso, convém externar que o art. 73, § 10, da Lei nº 9.504/1997, visa, precipuamente, a coibir condutas tendentes a afetar a igualdade de oportunidades entre os candidatos aos pleitos eleitorais, no sentido de se alcançar a isonomia na disputa eleitoral, conforme ensina a doutrina, desta forma:

[...]

26. Desse modo, extrai-se que, para que a doação/cessão com encargo possa, eventualmente, extirpar a vedação eleitoral prevista no § 10 do art. 73 da Lei nº 9.504/1997, **é necessário** que, a partir da verificação dos elementos inerentes ao respectivo caso concreto, **não se constate prejuízo à isonomia na disputa do pleito eleitoral, de modo a se preservar a finalidade da norma.**

27. Até porque, **nas próprias hipóteses ressalvadas pelo § 10 do art. 73 da Lei nº 9.504/1997** (“nos casos de calamidade pública, de estado de emergência ou de programas sociais autorizados em lei e já em execução orçamentária no exercício anterior”), percebe-se que **haveria uma presunção legal**, nas referidas situações, **de ausência de prejuízo à isonomia da disputa do pleito eleitoral.**

28. Dessa forma, na mesma toda, entende-se que, eventualmente, **mesmo nas hipóteses em que as doações/cessões com encargo afastem a vedação eleitoral insculpida no § 10 do art. 73 da Lei nº 9.504/1997, deve-se preservar a finalidade inerente à norma em apreço, no sentido de se resguardar a isonomia do pleito eleitoral.**

[...]

32. Avançando, para que a doação/cessão com encargo possa afastar a vedação eleitoral prevista no § 10 do art. 73 da Lei nº 9.504/1997 deve, outrossim, apresentar-se **em sintonia com o interesse público.**

33. Nesse ponto, convém salientar que **a função típica da administração pública é concretizar direitos por meio de políticas públicas**, de modo que a transferência de bens e valores do Estado para os particulares consubstancia a materialização do cumprimento de uma das funções constitucionais atribuídas ao Poder Executivo.

Praça Domingos José Martins, S/N, Centro, Itapemirim, Espírito Santo – CNPJ: 27.174.168/0001-70

gabinete@itapemirim.es.gov.br - www.itapemirim.es.gov.br



Autenticar documento em <https://camaraitapemirim.splonline.com.br/spl/autenticidade> com o identificador 310032003300340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. Documento digital, verifique em: <https://itapemirim.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#/portal/>
Identificador: 89fc563121ba3a4b823a5274ce725bf



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM-ES
Gabinete do Prefeito - GAP

34. Assim, não se verificando prejuízo à isonomia eleitoral, a vedação prevista no § 10 art. 73 da Lei nº 9.504/1997 não deve ter o condão de constituir empecilho à atividade típica da administração pública, sob pena de se poder causar a paralisação de relevantes políticas públicas à coletividade a cada pleito eleitoral, em detrimento do interesse público.

35. Nesse cenário, aliado ao fato de se preservar a finalidade insculpida no § 10 art. 73 da Lei nº 9.504/1997, mostra-se relevante viabilizar-se a prestação de bens ou serviços que se apresentem em plena sintonia com o interesse público, com o atendimento de necessidades da coletividade.

É importante registrar ainda o entendimento perfilhado pelo Advogado-Geral da União nos autos da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 7220, ressaltando que “em diversas ocasiões o Tribunal Superior Eleitoral entendeu que a contrapartida na doação descaracteriza a gratuidade, não incidindo na vedação contida no artigo 73, §10, da Lei nº 9.504/1997”.

Para comprovar a referida afirmação destaca-se o entendimento proferido pelo Tribunal Superior Eleitoral no julgamento do Recurso Especial Eleitoral nº 34994, *ipsis litteris*:

ELEIÇÕES 2012. RECURSO ESPECIAL. DOAÇÃO. TERRENO. DONATÁRIO. APOIO POLÍTICO. MANIFESTAÇÃO. PROPAGANDA ELEITORAL GRATUITA. CANDIDATO. DOADOR. CONDUTA VEDADA. NÃO CARACTERIZAÇÃO.

PROVIMENTO. 1. A conduta vedada prevista no art. 73, IV, da Lei nº 9.504/97 – que veda aos agentes públicos, servidores ou não, "fazer ou permitir uso promocional em favor de candidato, partido político ou coligação, de distribuição gratuita de bens e serviços de caráter social custeados ou subvencionados pelo Poder Público" - não incide quando há contraprestação por parte do beneficiado. **O contrato de doação de terras firmado traz previsão expressa de sua revogação, caso não atendidos os pressupostos que embasaram a sua concessão. A doação com encargo não configura "distribuição gratuita".** 2. Não há uso promocional da doação quando o donatário do bem apenas manifestou apoio político ao candidato por ela responsável, em propaganda eleitoral gratuita, sem qualquer menção direta à aludida doação. 3. Na linha dos precedentes desta Corte, "para a configuração do inc. IV do art. 73 da Lei nº 9.504/97, a conduta deve corresponder ao tipo definido previamente. O elemento é fazer ou permitir uso promocional de distribuição gratuita de bens e serviços para o candidato, quer dizer, é necessário que se utilize o programa social - bens ou serviços - para dele fazer promoção (AgRg-REspe nº 25130/SC, DJ de 23.9.2005, rel. Min. Carlos Madeira)" (REspe nº 2826-75/SC, rel. Min. Marcelo Ribeiro, DJE de 22.5.2012). 4. Recurso especial provido. (Recurso Especial Eleitoral nº 34994, Relatora: Ministra LUCIANA LÓSSIO, Órgão Julgador: Tribunal Pleno, Julgamento em 20/05/2014, Publicação em 25/06/2014) (Destaquei)

Neste contexto, muito embora a normativa que se discute seja somente autorizativa, segundo o entendimento atual na doação/cessão com encargo, pode haver o afastamento da vedação contida no

Praça Domingos José Martins, S/N, Centro, Itapemirim, Espírito Santo – CNPJ: 27.174.168/0001-70

gabinete@itapemirim.es.gov.br - www.itapemirim.es.gov.br



Autenticar documento em <https://camaraitapemirim.splonline.com.br/spl/autenticidade>
com o identificador 310032003300340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Documento digital, verifique em: <https://itapemirim.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#/portal/>
Identificador: 89fc563121ba3a4b823a5274ce725bf



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM-ES
Gabinete do Prefeito - GAP

art. 73, §10, da Lei nº 9.504/1997, quando verificados os elementos inerentes ao caso concreto, quais sejam, ausência de prejuízo à isonomia na disputa do pleito eleitoral, esteja presente o interesse público e seja a contraprestação efetiva, **hipótese que verificar-se-á tão somente no caso concreto e não no campo abstrato da norma.**

Isto porque, a lei autorizativa: a) tem como principal objetivo conceder autorização para que o Poder Executivo realize determinados atos ou adote certas medidas; b) não impõe a obrigatoriedade de execução do ato autorizado, ou seja, a lei autoriza, mas não determina que o ato deva ser praticado, cabendo ao agente autorizado decidir se e quando exercerá a autorização concedida pela lei; e, c) sua eficácia prática depende da expedição de um ato administrativo subsequente, estando perfeito o ato apenas quando forem adotadas todas as medidas necessárias para efetivar a autorização.

Aqui fica bastante claro que é inviável a avaliação desses “requisitos” em momento preliminar – **quando da aprovação ou não da norma pela Casa Legislativa** –, devendo, se for o caso, ser exercido o controle concreto *a posteriori*, diante do fato de se tratar de ato complexo que compreende etapas distintas.

A título de ilustração tomamos como exemplo o art. 128 do Código Penal, cuja redação estabelece que não se pune o aborto praticado por médico se não há outro meio de salvar a vida da gestante, e se a gravidez resulta de estupro e o aborto é precedido de consentimento da gestante ou, quando incapaz, de seu representante legal.

Nota-se que segundo o art. 128 do CP, a realização do ato depende do cumprimento de certos requisitos, ou seja, a prática do aborto só é considerada lícita se, após o ato, forem comprovados os requisitos legais (salvar a vida da gestante ou resultar de estupro com consentimento). Esse controle é feito *a posteriori*, dado que a verificação prévia é impraticável.

De maneira similar, uma lei que autoriza a doação de bens públicos em período eleitoral pode prever condições e requisitos específicos que devem ser verificados após a realização do ato. O controle para assegurar que a doação não tenha sido utilizada como meio de captação ilícita de votos, como previsto no art. 73, §10, da Lei nº 9.504/97, somente pode ser posterior.

Neste diapasão, assim como no permissivo do art. 128 do CP, onde se presume a legalidade do ato até que se prove o contrário (não cumprimento dos requisitos), uma doação autorizada por lei presume-

Praça Domingos José Martins, S/N, Centro, Itapemirim, Espírito Santo – CNPJ: 27.174.168/0001-70

gabinete@itapemirim.es.gov.br - www.itapemirim.es.gov.br



Autenticar documento em <https://camaraitapemirim.splonline.com.br/spl/autenticidade> com o identificador 310032003300340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. Documento digital, verifique em: <https://itapemirim.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#/portal/> Identificador: 89fc563121ba3a4b823a5274ce725bf



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM-ES
Gabinete do Prefeito - GAP

se lícita até que seja provado, em controle posterior, que foi realizada em desacordo com as normas eleitorais.

Com efeito, se, após a doação – **e caso ela seja realmente realizada no ano eleitoral** –, for comprovado que os requisitos não foram atendidos (por exemplo, que a doação teve fins eleitorais), o agente poderá ser responsabilizado. **Até essa verificação, o ato não pode ser presumido ilícito apenas pela autorização legislativa.**

Ademais, a jurisprudência e doutrina brasileiras frequentemente adotam o **controle posterior** para verificar a legalidade de atos administrativos e legislativos, considerando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, especialmente em contextos sensíveis como o eleitoral.

Outrossim, não se pode olvidar que o artigo 73, §10, da Lei nº 9.504/1997, diante do seu caráter sancionatório, deve ser interpretado de forma restritiva, não podendo abranger situações não contempladas no dispositivo legal.

Sob esta ótica, não obstante a lei autorizativa ser apenas uma etapa de um ato complexo, tendo em vista que sua natureza jurídica no ordenamento jurídico brasileiro é de uma norma que confere uma faculdade a determinado agente público, permitindo que este realize certos atos administrativos ou tome medidas específicas, **sem, no entanto, impor uma obrigação de execução**, bem como que sua aplicação efetiva depende da discricionariedade do agente autorizado e, frequentemente, da expedição de atos administrativos subsequentes, não se vislumbra qualquer mácula ou ilegalidade na edição e aprovação de lei que autoriza a doação de determinado bem público, sobretudo porque referido ato pode ser levado a efeito a qualquer tempo ou sequer ser praticado.

Não obstante, muito embora se descarte qualquer ilegalidade quanto a aprovação de lei de autorize a doação – posto que a autorização legislativa é apenas uma das etapas formais exigidas para que o ato administrativo se torne perfeito –, com o escopo de afastar definitivamente qualquer dúvida acerca da possibilidade de aprovação, em especial afastar de plano a incidência do art. 73, §10, da Lei nº 9.504/1997, que pressupõe distribuição gratuita de bens no ano em que se realizar eleição, submete-se a Augusta Casa Legislativa Projeto de Lei Substitutivo ao Projeto de Lei de nº 24/2024, autorizando ao Poder Público Municipal a efetivação **da doação de bem imóvel com encargos** para a OAB/ES, com a inclusão de encargos à OAB/ES e a critério de cautela, **estabelece-se como condicionante da lei um requisito temporal indicando de forma expressa o início do período de vigência de norma**

Praça Domingos José Martins, S/N, Centro, Itapemirim, Espírito Santo – CNPJ: 27.174.168/0001-70

gabinete@itapemirim.es.gov.br - www.itapemirim.es.gov.br



Autenticar documento em <https://camaraitapemirim.splonline.com.br/spl/autenticidade> com o identificador 310032003300340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. Documento digital, verifique em: <https://itapemirim.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#/portal/>
Identificador: 89fc563121ba3a4b823a5274ce725bf



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM-ES
Gabinete do Prefeito - GAP

jurídica, com entrada em 1º de janeiro de 2025, por se tratar da hipótese que não demandará interpretação hermenêutica acerca de eventuais vedações impostas pela Lei Federal nº 9.504/97.

Registra-se que a proposta encaminhada se encontra devidamente instruída com o procedimento administrativo de praxe com todas as informações necessárias, valendo ressaltar que não há impacto orçamentário e financeiro para a **DOAÇÃO COM ENCARGOS** que se pretende, não sendo, portanto, necessária a estimativa do impacto orçamentário-financeiro e a declaração *de* adequação orçamentária e financeira com a *LOA* e compatibilidade com o *PPA* e com a *LDO* (art. 16, incisos I e II, da Lei Complementar Federal nº 101/00).

Diante do exposto e na linha da argumentação apresentada, não havendo qualquer vício de constitucionalidade formal/material e de legalidade, razão pela qual submete-se o presente Projeto de Lei Substitutivo ao Projeto de Lei nº 24/2024 à consideração de Vossa Excelência e dos nobres Edis, esperando que o mesmo alcance acolhida favorável, conforme todo o teor discorrido, para o bem do povo em observância deveres constitucionalmente dispostos.

ANTÔNIO DA ROCHA SALES
Prefeito de Itapemirim

Praça Domingos José Martins, S/N, Centro, Itapemirim, Espírito Santo – CNPJ: 27.174.168/0001-70
gabinete@itapemirim.es.gov.br - www.itapemirim.es.gov.br



Autenticar documento em <https://camaraitapemirim.splonline.com.br/spl/autenticidade> com o identificador 310032003300340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. Documento digital, verifique em: <https://itapemirim.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#/portal/>
Identificador: 89fc563121ba3a4b823a5274ce725bf



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM-ES
Gabinete do Prefeito - GAP

PROJETO DE LEI SUBSTITUTIVO Nº _____, DE 5 DE AGOSTO DE 2024.

DISPÕE SOBRE A AUTORIZAÇÃO DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL A DOAR UMA ÁREA DE TERRENO URBANO PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA OAB/ES (10ª SUBSEÇÃO DE ITAPEMIRIM) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DE ITAPEMIRIM, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições conferidas pela Lei Orgânica do município faz saber que a Câmara Municipal aprovou, e ele, em nome do povo, sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar, desmembrar e doar à Ordem dos Advogados do Brasil -Seção Espírito Santo –OAB/ES, com ônus e encargos, imóvel de propriedade do Poder Público Municipal, perfazendo uma área de terreno total de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), situado na esquina da rua Amphiloquio de Moreno com frente para Avenida Beira Rio e divisa (fundos) com Alzira Leal, na sede do Município de Itapemirim/ES, CEP 29.330.000.

§1º. O imóvel de que trata o *caput* deste artigo possui as seguintes características: área de desdobro de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de uma área maior de 700m², de formato irregular, localizado na esquina da rua Amphiloquio de Moreno com frente para Avenida Beira Rio e divisa (fundos) com Alzira Leal na sede do Município de Itapemirim/ES, conforme escritura de registro de compra e venda que se constitui em anexo desta Lei.

§2º. Para efeito do que dispõe este artigo, as despesas decorrentes da lavratura da escritura pública de doação e demais encargos, inclusive, o recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis, bem como, o seu consequente registro junto ao cartório de registro de imóveis desta comarca, correrão integralmente por conta da outorgada donatária.

§3º. Eventuais encargos, taxas ou impostos decorrentes do desmembramento do imóvel correrão integralmente por conta da Ordem dos Advogados do Brasil Seção do Espírito Santo, doravante denominada donatária.

Praça Domingos José Martins, S/N, Centro, Itapemirim, Espírito Santo – CNPJ: 27.174.168/0001-70

gabinete@itapemirim.es.gov.br - www.itapemirim.es.gov.br



Autenticar documento em <https://camaraitapemirim.splonline.com.br/spl/autenticidade> com o identificador 310032003300340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. Documento digital, verifique em: <https://itapemirim.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#/portal/>
Identificador: 89fc563121ba3a4b823a5274ce725bf



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM-ES
Gabinete do Prefeito - GAP

Art. 2º. O imóvel objeto da doação descrito no art. 1º desta Lei é intransferível e destina-se única e exclusivamente à construção da sede da 10ª subseção da OAB/ES no Município de Itapemirim/ES, para prestação de serviços à sociedade.

Parágrafo Único. Cabe ao donatário o ônus de zelar, manter e conservar a área objeto da doação, bem como a recuperação de qualquer dano porventura causado em decorrência da ocupação.

Art. 3º. O imóvel, objeto desta doação, será revertido ao patrimônio do Município de Itapemirim/ES caso lhe seja atribuída qualquer destinação que não seja a prevista no art. 2º desta Lei, sem qualquer direito à indenização ou à retenção, assim como no caso de cessarem ou alterarem as razões que justificam a doação, bem como, não se cumprirem os encargos inerentes à doação.

Art. 4º. O imóvel doado retornará ao patrimônio público municipal, caso a donatária não inicie a obra de construção citada no artigo anterior, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar do registro da doação no cartório de registro de imóvel, quando a área doada voltará automaticamente a fazer parte do acervo imobiliário do Município.

Parágrafo Único. O prazo previsto no *caput* poderá ser prorrogado por igual período, mediante solicitação devidamente justificada da donatária, e desde que o motivo apresentado seja aceito pela Administração Pública.

Art. 5º. O imóvel doado retornará ao patrimônio público municipal, caso a donatária não promova a execução dos seguintes encargos:

I – Construção de estacionamento público na área contígua que se pretende doar referente aos 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) restantes do imóvel avaliado, área que permanecerá sob a posse e propriedade do município de Itapemirim/ES.

II – Criação de espaço verde num contexto urbano de área ajardinada com paisagismo variado, incluindo árvores, flores e gramados, com disponibilização de mesas, bancos e outros itens que entender fundamentais para a funcionalidade e o conforto do ambiente, na área contígua ao imóvel que se pretende doar, localizada na esquina da Rua Anfilóquio Moreno com a Avenida Beira Rio, que de igual forma permanecerá sob a posse, propriedade e responsabilidade do município de Itapemirim/ES.

Praça Domingos José Martins, S/N, Centro, Itapemirim, Espírito Santo – CNPJ: 27.174.168/0001-70

gabinete@itapemirim.es.gov.br - www.itapemirim.es.gov.br



Autenticar documento em <https://camaraitapemirim.splonline.com.br/spl/autenticidade> com o identificador 310032003300340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. Documento digital, verifique em: <https://itapemirim.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#/portal/>
Identificador: 89fc563121ba3a4b823a5274ce725bf



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM-ES
Gabinete do Prefeito - GAP

III – Escritórios de estrutura compartilhada no modelo de *coworking* dentro da futura sede da 10ª Subseção de Itapemirim da OAB/ES, oferecendo um ambiente colaborativo e flexível, visando atender toda a advocacia da região, em especial a jovem advocacia.

IV – A promoção de eventos comunitários e educacionais, como feiras de cidadania, seminários e campanhas de conscientização jurídica.

V – Garantia de que todas as instalações serão acessíveis a pessoas com deficiência, cumprindo as normas técnicas de acessibilidade.

VI – Disponibilização de parte das instalações para uso da comunidade local em eventos sociais e educacionais, mediante prévia solicitação e agendamento.

VII – Participação e apoio a projetos de assistência social, com a realização de pelo menos 01 (uma) campanha anual de arrecadação de alimentos, roupas e outros bens para comunidades carentes do município de Itapemirim/ES.

VIII – Colaboração com o Poder Público em projetos e políticas públicas que visem a promoção da justiça social.

IX – Estabelecimento de parcerias com ONGs locais e estaduais para desenvolver projetos conjuntos de promoção dos direitos humanos e assistência social.

Art. 6º. A donatária deverá comprovar, junto à Secretaria de Administração, Planejamento e Gestão – SEMAPLAG, o cumprimento dos encargos previstos nos artigos 4º e 5º, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar do registro da doação no cartório de registro de imóvel.

Art. 7º. As providências e as despesas com lavratura e registro da escritura pública, com regularização do cadastro municipal do imóvel, com pagamento de tributos e tudo mais que incidir sobre a respectiva transação correrão por conta exclusiva da donatária, que deverá, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, apresentar à SEMAPLAG a certidão de traslado da escritura pública e a respectiva certidão da matrícula do imóvel em seu respectivo nome, sob pena de reversão do procedimento de doação.

Praça Domingos José Martins, S/N, Centro, Itapemirim, Espírito Santo – CNPJ: 27.174.168/0001-70

gabinete@itapemirim.es.gov.br - www.itapemirim.es.gov.br



Autenticar documento em <https://camaraitapemirim.splonline.com.br/spl/autenticidade> com o identificador 310032003300340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. Documento digital, verifique em: <https://itapemirim.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#/portal/>
Identificador: 89fc563121ba3a4b823a5274ce725bf



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM-ES
Gabinete do Prefeito - GAP

Parágrafo Único. O prazo previsto no *caput* poderá ser prorrogado por igual período, mediante solicitação devidamente justificada da donatária, e desde que o motivo apresentado seja aceito pela Administração Pública.

Art. 8º. O imóvel objeto da doação não poderá ser alienado.

Art. 9º. Fica desafetado de sua finalidade e de sua destinação pública específica, passando a integrar a categoria dos bens patrimoniais do Município, disponível para alienação, o imóvel identificado no art. 3º, §1º.

Art. 10. Fica autorizado o Executivo Municipal, após processada a doação, realizar todos os registros contábil e patrimonial necessários ao cumprimento da presente lei.

Art. 11. As obrigações contidas nesta Lei prevalecem perante a diretoria da OAB/ES e seus sucessores, a qualquer título.

Art. 12. Fica o Município isento de qualquer responsabilidade por danos causados pela donatária em razão de suas atividades.

Art. 13. Esta Lei entrará em vigor em 1º de janeiro de 2025.

ANTÔNIO DA ROCHA SALES
Prefeito Municipal

Praça Domingos José Martins, S/N, Centro, Itapemirim, Espírito Santo – CNPJ: 27.174.168/0001-70
gabinete@itapemirim.es.gov.br - www.itapemirim.es.gov.br



Autenticar documento em <https://camaraitapemirim.splonline.com.br/spl/autenticidade>
com o identificador 310032003300340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
MP n.º 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Documento digital, verifique em: <https://itapemirim.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#/portal/>
Identificador: 89fc563121ba3a4b823a5274ce725bf



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM-ES
Gabinete do Prefeito - GAP

ANEXO ÚNICO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE PREÇO DE TERRENOS DE GRANDES DIMENÇÕES NA SEDE DO MUNICÍPIO.

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA

O signatário atesta que a presente perícia obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- O local objeto desta perícia foi inspecionado pessoalmente pelo signatário deste laudo.
- O signatário não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse nos bens envolvidos neste laudo.
- O signatário não tem inclinações nem interesse em relação ao assunto deste laudo, tão pouco em relação às partes.
- Este Laudo foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA), do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), e da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB).

DO OBJETO:

O objetivo do laudo técnico é o de proceder a análise de engenharia de avaliação, que terá por finalidade, aferir o valor técnico de referido imóvel, levando-se em consideração suas características peculiares, que o mesmo se encontra na fase atual e auferindo o JUSTO VALOR DE MERCADO, de um terreno de grandes dimensões inserido em uma área residencial/comercial na sede do Município de Itapemirim-ES. CEP 29.330.000,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM-ES



LOCALIZAÇÃO

1.0 INFORMAÇÕES GERAIS

O trabalho é referido a data da pericias, realizada as 8:00 horas do dia 01 de julho de 2024, foi realizada a visita no local. O laudo foi elaborado em estrita observância as Normas Técnicas NBR 14.653. O imóvel encontra-se situado na esquina da rua Amphilóquio de Moreno com frente para Av Beira Rio e divisa (fundos) com Alzira Leal, em Itapemirim e segundo a lista disponibilizada pela Prefeitura Municipal com base nos dados do PDM, a localidade está inserida na área comercial, sendo a sede administrativa do município e seus equipamentos comunitários e uma parte residências. O terreno da lide é provido de utilidades públicas tais como abastecimento de água e energia elétrica, telefonia, limpeza pública, serviços de correios, serviços de transporte coletivo, padaria, escolas. O imóvel tem sua testada principal voltada para Av. Beira Rio.

2.0 INFORMAÇÕES GERAIS

Todas informações concernentes as bases de tratamento do cálculo na avaliação, restritamente do imóvel, foram retiradas do processo de requerimento e feito a homogeneização da amostragem dos *dados de base* desta comissão, preparadas com as características fundamentais para as

2.1-REQUERIMENTO

Protocolo BPMS N° 1840/21, protocolado junto a esta municipalidade no dia 06/04/2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM-ES
Gabinete de Planejamento

Avaliação de imóvel para construção da sede da OAB, neste município de Itapemirim-ES.

2.3-REQUERENTE

CANDIDO LUOZADA DA SILVA - Presidente da 10ª Subseção da OAB/ES.

2.4 Proprietário

- Prefeitura Municipal de Itapemirim-ES

2.5 DO IMÓVEL

O logradouro onde se situa o terreno avaliando é de rua pavimentada (asfalto), provido de ligações de rede elétrica, hidráulica, pluvial, telefonia e internet, estabelecido na esquina da rua Amphilouio de Moreno com frente para Av Beira Rio e divisa (fundos)com Alzira Leal, Município de Itapemirim-ES.

O bem avaliando tem potencial, comercial.

3.0 - OBJETO

Foi solicitado preliminarmente por ofício nº 025/2019/Presidência da OAB/ES em 13 de agosto de 2019, Presidente CANDIDO LOUZADA DA SILVA.

4.0 - VISTORIA

A vistoria técnica foi realizada pela comissão de avaliação de imóveis no dia 01 de julho de 2024 entre 8:00h e 9:30h.

5.0 - METODOLOGIA

Cálculo realizado e fundamentado de acordo com o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que consiste em identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Esse método é um procedimento indicado pela **NBR 14653:1,2,3 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais**.

Os avaliadores realizaram uma pesquisa na região de influência do imóvel avaliando, ou seja, próximo ao terreno objeto da avaliação, verificando ofertas de venda, tal como terrenos já vendidos. A partir disso, foram aplicados alguns fatores para homogeneização na amostragem:

- a) **Fator de Fonte** : Tomado como terrenos em oferta de venda, considerando-se o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para negociações realizadas.

6.0 QUADRO – 01 PESQUISA DE MERCADO NA MICROREGIÃO JULHO DE 2024.

Nº	CONTATO DA PESQUISA	ÁREA(m²)	LOCALIDADE	VALOR (R\$)	VALOR (R\$)/m²
1	Cel. (27) 99976-9851	668,00	SERRAVAL	1.800,00,00	669,64



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM-ES

2	Cel. (28) 999 29-3963 Cabinete do Prefeito	240,00	JARDIM PAULISTA	1.150.000,00	665,50
3	Cel. (28) 999 59-3453 Cel. (28) 99882-9334	240,00	SERRAMAR	160.000,00	666,66
4	Cel. (21) 99929-3963	240,00	JARDIM PAULISTA	160.000,00	666,66
5	Cel. (28) 99984-4321	240,00	JARDIM PAULISTA	160.000,00	666,66
6	Cel.(28) 99987-6868	300,00	JARDIM PAULISTA	200.000,00	666,66

7.0 - Tratamento de fatores

Vale destacar que, como demonstrado no quadro 01, nos dados iniciais, em que infere o Valorpor metro quadrado (R\$/M²) de cada amostra para os terrenos praticados atualmente na região, existe uma discrepância entre as médias de valores praticados entre imóveis no município. Muito embora tenha sido buscado padrões equivalentes entre as amostras, a ausência de grandes números de imóveis a venda na região dificulta uma avaliação fiel ao aquecimento comercial. Assim, dentro das possibilidades e quantidades de terrenos encontrados, sendo 09 (nove) amostras o tratamento de fatores realizados neste laudo traz o valor da amostragem para o que possa ser praticado ao terreno avaliado.

RESUMO DO CÁLCULO

MEDIA – 01 - (R\$/M²) = 669,96

DESVIO PADRÃO = 0,89 (DESCARTADAS AMOSTRAS 01 e 02).

MEDIA – 02 - (R\$/M²) = 666,66

VALOR ADOTADO = 666,66 R\$/M²



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM-ES

Gabinete do Prefeito - GAP



AVALIAÇÃO DE IMOVEIS.

PROPRIETÁRIO: Davi dos Santos Silva e Elizabeth Scherrer Silva.

LOCAL - Córrego do Ouro - ITAPEMIRIM-ES

AVALIAÇÃO DE TERRENOS GLEBA -

Vq	Valor do m2 do terreno	666,66
Tp	Testada padrão	12,00
N	Profundidade padrão	20,00
A	Área do Lote	700,00
T	Testada do lote	25,25
P	Profundidade efetiva	33,00
Pe	Profundidade equivalente	21,21
k1	Fator Testada	2,000
K2	Fator Profundidade	0,900
K3	Fator Esquina	1,200
	Zona comercial central	n
	Zona comercial geral	s
	Zona residencial de alto valor	n
	Zona residencial comum	s
K4	Fator Topografia	1,000
	Terreno Plano	s
	Terreno com Inclinação	s
K5	Fator Superfície do Solo	0,900
	Úmido	s
	Alagadiço	N
	Pantanosa	n
	Alagada	n
K6	Fator Acessibilidade	1,000
	Condução <1.000m	s



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM-ES

Gabinete do Prefeito - GAP		
Condução direta		
K7	Fator Especiais	1,000
	Lote de vila	n
	Lote encravado ou/de fundos	n
	Terreno Industrial	n
	Ambiental	N
Pmin	Profundidade mínima	16,00
Pmax	Profundidade máxima	33,00
VALOR FINAL		R\$ 907.190,93
	Valor do m2 do terreno	1.295,987

8.0 QUADRO – 02 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

QUADRO 2 – Tomada de decisão

Como demonstrado no *QUADRO 2*, usou-se como base o valor da Tomada de Decisão, aplicando sobre cada área um coeficiente médio, que corresponde. Vale destacar que, os imóveis, embora não divulgados os proprietários foram identificados na avaliação, contribuindo para o banco de dados feito pela atual comissão de avaliação de imóveis.

9.0 - VALOR FINAL

Considerando o demonstrado no *QUADRO 2*, o justo valor para o terreno é de R\$ 907.190,93, ou em valor arredondado, **R\$ 900.000,00** (novecentos mil reais).

10.0 - ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação foi desenvolvido em 06 (sete) páginas, todas em único lado e devidamente assinadas.

11.0 AVALIADORES

Itapemirim, 03 de julho de 2024

Geovani Marconsini Moreira
Engenheiro civil
CREA-ES 04086/D

Ronaldo Tosta
Engenheiro Civil
CREA – 140313/D





Certificado de Assinaturas Eletrônicas

Documento Ref: 1a2b284feaa5774b1f0169a1f6e0167d

Documento assinado por:

Ronaldo Tosta	Ronaldo Tosta
CPF: 72423609787	
Email Verificado: izort_ronaldo@hotmail.com	
IP: 177.11.120.227	Data: 03/07/2024 15:38:19

Geovani Marconsini Moreira	Geovani Marconsini Moreira
CPF: 14666276700	
Email Verificado: geovanieng25@gmail.com	
IP: 177.11.120.227	Data: 03/07/2024 15:41:27



PLANTA TOPOGRÁFICA DE SITUAÇÃO

Escala: 1/1000



Imagem de Localização S/ Escala



Fonte: Google Earth/2024

Área "A"

Tabela de Coordenadas - Azimutes - Distâncias				
Ponto	Azimute	Distância	E(X)	N(Y)
1 - 7	120°11'41"	24,87	309.178,973	7.675.830,875
7 - 8	210°48'03"	15,50	309.171,036	7.675.817,561
8 - 9	300°56'04"	33,07	309.142,674	7.675.834,559
9 - 10	57°28'04"	8,31	309.149,682	7.675.839,029
10 - 1	60°49'11"	8,93	309.157,478	7.675.843,382

Area m2.	Area Ha.	Perímetro m.
450,00	0,045	90,68

Área "B"

Tabela de Coordenadas - Azimutes - Distâncias				
Ponto	Azimute	Distância	E(X)	N(Y)
1 - 2	60°49'11"	3,89	309.160,872	7.675.845,278
2 - 3	66°40'15"	4,29	309.164,814	7.675.846,978
3 - 4	70°08'31"	4,41	309.168,961	7.675.848,475
4 - 5	73°26'09"	2,50	309.171,358	7.675.849,189
5 - 6	120°11'41"	15,92	309.185,117	7.675.841,182
6 - 7	210°48'03"	12,00	309.178,973	7.675.830,875
7 - 1	300°11'41"	24,87	309.157,478	7.675.843,382

Area m2.	Area Ha.	Perímetro m.
250,00	0,025	67,88

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM		PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO		Projeto:
		Especificação: Área de Terreno para Avaliação		Tec. Responsável: Paulo César Fabres de Jesus Tec. Topografia - Mat. 108442-01
Local: Av. Beira Rio - Centro - Itapemirim - ES	Área: Indicada	Data: Jul/2024	Escala: 1/1000	Folha: 01/01



Autenticar documento em <https://camaraitapemirim.splonline.com.br/spl/autenticacao>
 com o identificador 310032003300340038003A005000. Documento assinado digitalmente conforme
 MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
 Documento digital, verifique em: <https://itapemirim.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#/portal/>
 Identificador: d79766c0b5711430cd6418a5333b85a1

Certificado de Assinaturas Eletrônicas

Documento Ref: d79766c0b5711430cd6418a5333b85a1

Documento assinado por:

<p>Diego Guimares Ribeiro</p> <p>CPF: 08425774756</p> <p>Email Verificado: dgrguimaraes.pgm@gmail.com</p> <p>IP: 2804:14d:b084:840a:e3df:619f:c98e:a8f6 Data: 03/08/2024 23:07:20</p>	
--	--

Assinaturas Eletrônicas conferidas e confirmadas em: 03/08/2024 23:07:22

