

MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA DO LEGISLATIVO

Os Exmos. Vereadores Kaio Guimarães e Gustavo Dornas Barbosa requerem desta Procuradoria manifestação acerca do Projeto 228/2021. Em apertada síntese questionam acerca da legalidade do parcelamento do valor dos imóveis, sem a devida correção monetária e juros.

Temos que pelo curto prazo para manifestação analisamos o que define a Lei 8.666/73 e jurisprudências que pairam sobre o tema.

A Administração deve definir a forma de pagamento, conforme prevê o art. 40, inc. XIV, da Lei nº 8.666/93.

Para tanto, deve ser observado o cronograma físico-financeiro (caso a Administração efetue o desembolso de recursos), bem como as peculiaridades do objeto e a prática de mercado, a fim de evitar o afastamento de eventuais competidores, isso para o caso de Licitação. Uma vez que para a Investidura a Lei é omissa.

Inclusive, o art. 15, inc. III, da Lei de Licitações estabelece que a Administração deve submeter-se, sempre que possível, às condições de pagamento semelhantes às do setor privado.

Assim, embora não haja previsão expressa acerca da forma de pagamento a ser admitida no caso de alienação de bens imóveis pela Administração por Investidura, isso por si só não impede admitir a realização de pagamento parcelado por parte do particular adquirente.

Reforça esse raciocínio a regra constante do art. 53, § 2º, da Lei de Licitações que, não obstante verse sobre bens móveis, pode ser utilizada por analogia.

“os bens arrematados serão pagos à vista ou no percentual estabelecido no edital, não inferior a 5% (cinco por cento), e, após a assinatura da respectiva ata lavrada no local do leilão, imediatamente entregues ao arrematante, o qual se obrigará ao pagamento do restante no prazo estipulado no edital de convocação, sob pena de perder em favor da Administração o valor já recolhido.”

A partir da leitura dessa regra, tem-se a possibilidade de pagamento parcelado, desde que a primeira parcela, paga à vista, não seja inferior a 5%. O pagamento do restante se fará no prazo estabelecido pela Administração, condicionando-se sua regularidade à efetiva incorporação do bem ao patrimônio do comprador.

Seria desejável (mas não obrigatório) o pagamento integral à vista, para evitar futuros litígios para a Administração. O edital pode estabelecer uma entrada não inferior a cinco por cento, determinado prazo para complementação do preço.

Mas nos casos de Investidura para regularizar uma situação de fato, por vezes o adquirente não consegue dispor do valor à vista, sendo razoável o parcelamento.

A cautela que a Administração deve ter, nesse caso, versa sobre a previsão de cláusula no sentido de que a transcrição do imóvel no competente registro público somente ocorrerá após o pagamento da última parcela (compra e venda com reserva de domínio), condição esta, aliás, inerente aos compromissos de compra e venda de bens imóveis. Assim, a propriedade somente será transferida plenamente ao particular após o cumprimento integral de suas obrigações, impedindo-se que, nesse interregno, possa dispor do bem, e garantindo, de certo modo, o adimplemento.

Diante do exposto, responde-se objetivamente à indagação proposta no sentido de que é possível prever o parcelamento do pagamento do preço na alienação de bens imóveis. Como a Lei nº 8.666/93 não fixa o número de parcelas a serem aceitas, elas deverão ser definidas de acordo com o comportamento usual de mercado, aferido em pesquisa de mercado, que seja compatível com as pretensões do Poder Público com a venda do imóvel. Saliente-se, apenas, que a primeira das parcelas em princípio deverá abranger no mínimo 5% do valor da operação.

Quanto a juros e correção monetária incidentes no parcelamento, temos que a Lei não determina. Temos que a Investidura é instrumento de regularização urbana, de interesse mútuo.

Neste *interim*, temos que a Municipalidade a partir da Investidura começa a ser credora de IPTU dos imóveis, o que anteriormente não ocorria. Então, já há um acréscimo na Receita Municipal, tanto dos valores constantes da Lei da Investidura quanto o recebimento de IPTU.

O Valor do imóvel que fora determinado pela Comissão será pago parceladamente não por financiamento ou empréstimo da Municipalidade, ou seja, não há dispensa de valores pelo Poder Público. O Parcelamento foi feito para que se possa realizar a regularização de área que é imprestável ao Município.

Portanto, não há Lei que obrigue a incidência de Juros e Correção Monetária no parcelamento de Investiduras. E ainda, quanto a interesse da Municipalidade em aderir à Investidura como forma de regularização do imobiliário urbano, além do valor pago pela Alienação e o IPTU, que agora surgem com as novas matrículas municipais.

Itaúna, em 07 de março de 2022.

**Camila Gonçalves de Andrade
e Souza Leite**
Assessora Jurídica