



PARECER JURÍDICO

REFERÊNCIA: PROJETO DE LEI NÚMERO 0079, DE 08 DE SETEMBRO DE 2025, DE AUTORIA DO PREFEITO MUNICIPAL QUE AUTORIZA O BOTUPREV - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES DE BOTUCATU A ADQUIRIR O IMÓVEL QUE ESPECIFICA.



Cuida a espécie de Projeto de Lei que visa autorizar o BOTUPREV - Instituto de Previdência Social dos Servidores de Botucatu a adquirir o imóvel que especifica.

Consta da justificativa encaminhada pelo chefe do Executivo, encampando a exposição de motivos do Superintendente do Instituto de Previdência - BOTUPREV o seguinte:

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Excelentíssimo Senhor Prefeito.

Tem o presente projeto de lei a finalidade de autorizar BOTUPREV Instituto de Previdência Social dos Servidores de Botucatu, autarquia criada pela Lei Complementar nº 1.231/17, a adquirir imóvel para a instalação da nova sede.

Trata-se do imóvel localizado na Rua Dr. Cardoso de Almeida, nº 474, Centro, na cidade de Botucatu, com área de terreno de 528 m², descrito na matrícula nº 7.858 do 1º Cartório de Registro de Imóveis, cuja escolha foi condicionada, especialmente, pela sua localização e acessibilidade, conforme justificativas constantes dos autos do Processo Administrativo nº 365/2025, cuja cópia segue em anexo.

Localização Estratégica e Centralizada

O imóvel está localizado na região central:

- *Endereço: Rua Dr. Cardoso De Almeida, 474, Centro, Botucatu/SP, cep:18602-030.*
- *Descrição: Imóvel de 528,00 m², sendo 453,10 m² de área construída. Possui frente de 12 metros e 3 vagas externas de garagem. A edificação é destinada a uso comercial e está situada em região central, com fácil acesso e boa infraestrutura urbana.*
- *Inscrição Imobiliária Municipal: 03.0081.0004*
- *Matrícula no Registro de Imóveis: nº 7.858 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu/SP*
- *Situação Jurídica: Imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou litígios judiciais/administrativos.*

O imóvel em destaque possui sua proximidade imediata à sede da Prefeitura Municipal e de demais órgãos públicos municipais. Tal localização garante fácil acesso a servidores ativos, aposentados e pensionistas, que frequentemente necessitam de atendimento presencial para tratar de temas relacionados a aposentadoria, pensões, benefícios e outros assuntos previdenciários.

A localização central ainda assegura amplo acesso por transporte público, transporte individual e a pé, visto que está inserido em uma região com intensa circulação de pessoas, vias pavimentadas e boa infraestrutura urbana.

Cabe ressaltar que, após levantamento realizado no mercado imobiliário da região central de Botucatu, não foi identificado nenhum outro imóvel disponível que reúna simultaneamente as características físicas, localização estratégica e adequação funcional exigidas para o pleno atendimento das necessidades institucionais do Botuprev. Tal singularidade reforça o valor e a oportunidade representados pela aquisição deste imóvel específico.

Acessibilidade e Infraestrutura Adequada:



O imóvel se destaca por oferecer uma estrutura física pronta para ocupação institucional, contando com as seguintes características:

- *Diversas salas distribuídas de maneira funcional, permitindo a organização dos setores administrativos, salas de atendimento individualizado e áreas de apoio;*
- *Banheiros em diferentes pontos da edificação, inclusive com potencial para adequações de acessibilidade;*
- *Corredor interno de acesso que facilita o deslocamento interno com conforto e privacidade, ideal para o fluxo de servidores e usuários do serviço;*
- *Estrutura que favorece o atendimento simultâneo e organizado aos segurados, evitando aglomerações e garantindo privacidade.*

Essas características tornam o imóvel especialmente adequado às necessidades operacionais e de atendimento do Botuprev, que requer ambientes divididos por função, boa circulação e acolhimento digno aos seus segurados.

Melhoria na Qualidade do Atendimento ao Público

O espaço físico proposto oferece melhores condições para atendimento aos servidores municipais ativos, aposentados e pensionistas, refletindo diretamente na qualidade dos serviços prestados. Com maior número de salas e melhor distribuição interna, é possível garantir:

- *Atendimento mais ágil e humanizado;*
- *Separação entre atendimento ao público e atividades administrativas internas;*
- *Conforto para os usuários que aguardam atendimento, especialmente o público idoso.*

A mudança para um espaço mais apropriado contribui com a imagem institucional do Botuprev, alinhada ao respeito e à valorização do servidor público.

Autonomia Patrimonial e Racionalidade Econômica:

A aquisição do imóvel representa uma decisão estratégica de longo prazo, pois reduz a dependência de imóveis locados, elimina despesas com aluguel e garante a autonomia patrimonial do Instituto. Além disso, a propriedade oferece:

- *Potencial de valorização imobiliária por estar situada em região nobre;*
- *Capacidade de adaptações futuras sem restrições contratuais;*
- *Possibilidade de uso institucional permanente e compatível com as finalidades do RPPS.*

Singularidade do Imóvel:

A combinação entre localização central, proximidade com a Prefeitura, estrutura interna com várias salas, banheiros e corredores adequados ao fluxo de pessoas, além da disposição arquitetônica propícia ao atendimento institucional, torna este imóvel uma opção singular e estratégica no mercado imobiliário local, difícil de ser encontrada em outro endereço com as mesmas características e condições de adequação imediata.

A inexistência de outras alternativas viáveis na região central com características equivalentes reforça a justificativa técnica e estratégica para a aquisição do referido imóvel pelo Botuprev.

Conclusão

Considerando todos os fatores expostos — localização estratégica, estrutura física adequada, melhoria nos serviços prestados, racionalidade econômica e singularidade do imóvel — entende-se que a aquisição do referido imóvel representa uma oportunidade única para o Botuprev. A medida contribuirá para a valorização do atendimento ao servidor público municipal, garantindo eficiência, conforto e respeito aos segurados do RPPS, além de representar um investimento patrimonial sólido e duradouro.

Houve aprovação da aquisição pelos membros dos Conselhos de Administração e Fiscal da autarquia previdenciária, estando fundamentada a dispensa de licitação no art. 70, “V” da Lei Federal nº 14.133/2021.

O imóvel foi avaliado em R\$1.850.000,00 (um milhão, oitocentos e cinquenta mil reais), conforme avaliação mercadológica e características do imóvel.



CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



As despesas serão suportadas por recursos orçamentários do próprio BOTUPREV, decorrentes da reserva obtida com os valores devidos a título de taxa de administração, nos termos da legislação federal que disciplina o funcionamento dos RPPS Regimes Próprios de Previdência Social.

Ante o exposto, apresento a essa Casa de Leis o incluso Projeto de Lei, que aguardo seja aprovado pela unanimidade dos Senhores Vereadores

*Respeitosamente,
Walner Clayton Rodrigues
Superintendente do IPSSB*



O imóvel que consta do Projeto de Lei será destinado à implantação da nova sede administrativa do BOTUPREV, estando descrito e caracterizado, por meio da Matrícula nº 7.858 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu, bem como pelo laudo de avaliação.

O atual imóvel do BOTUPREV passa por processo de autorização de venda, visto que não mais atende às necessidades operacionais e de atendimento ao público por contar com estrutura física limitada.

A pretensão que melhor se amoldou ao interesse público foi a aquisição de imóvel próprio destinado à instalação da sede da autarquia previdenciária, escolhido pela sua localização e acessibilidade, conforme consta no Processo Administrativo nº 365/2025.

Isso ficou demonstrado pela justificativa apresentada na exposição de motivos, considerando os critérios de conveniência e oportunidade quanto à aquisição de imóvel próprio, tendo em vista que tal aquisição representa decisão estratégica de longo prazo.

Como o BOTUPREV possui disponibilidade financeira para referida aquisição de imóvel próprio, fruto da reserva de recursos da taxa de administração, resultou mais adequado ao interesse público da autarquia a pretensa aquisição em análise por essa Casa.

Cumprir informar que houve apreciação da aquisição pelos membros dos Conselhos de Administração Fiscal e da autarquia previdenciária.

Desse modo, a solução mais apta a atender o interesse público foi, efetivamente, a aquisição de nova sede de acordo com a necessidade e conveniência do BOTUPREV.

Diante do interesse da autarquia e visitas prévias a imóveis disponíveis no mercado, foi instaurado, inicialmente, um processo administrativo (nº 365/2025 – dispensa de licitação do artigo 70, V da Lei 14.133/21) no âmbito da Prefeitura para formalizar a aquisição do imóvel situado à Rua Cardoso de Almeida, nº 474, Centro, Botucatu, com área de terreno de 528 m², objeto da matrícula nº 7.858 do 1º Cartório de Registro de Imóveis.

O laudo de avaliação apurou o valor limite de R\$ 1.850,000,00 (um milhão, oitocentos e cinquenta mil reais), conforme avaliação mercadológica e características do imóvel.

Há, nos autos, justificativa dos fatores condicionantes da escolha do referido imóvel, em especial a proximidade com a sede do Poder Executivo, estrutura interna com quantidade significativa de cômodos, além de disposição arquitetônica propícia ao atendimento institucional, gerando uma acessibilidade privilegiada aos beneficiários.

Consta que a pretensão de aquisição foi devidamente aprovada em reunião dos Conselhos de Administração e Fiscal da autarquia.



CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



O projeto versa sobre matéria de competência do Município em face do interesse local, encontrando amparo no artigo 30, I da Constituição da República e no artigo 5º, inciso I da Lei Orgânica Municipal.

Tal proposição encontra respaldo nos artigos 79 e 82 da Lei Orgânica Municipal, exigindo autorização legislativa e prévia avaliação, razão pela qual foi submetida à apreciação desta Casa de Leis, senão vejamos:

Art. 79 Cabe ao Prefeito a administração dos bens municipais, respeitada a competência da Câmara Municipal quanto àqueles utilizados em seus serviços.

...

Art. 82 A aquisição de bens imóveis por compra, recebimento de doação com encargo, permuta ou dação em pagamento dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa.

Conforme se extrai, a Lei Orgânica do Município impõe a prévia autorização legislativa, exigência que não é dispensável pelo fato de que o imóvel a ser adquirido será integrado ao patrimônio da autarquia previdenciária.

De fato, o artigo 174 da Lei Complementar nº 1.231/2017 estabelece que “O patrimônio do BOTUPREV é autônomo, livre e desvinculado de qualquer fundo financeiro do Município, e é constituído de bens móveis e imóveis, bens e direitos que lhe sejam adjudicados e transferidos, das rendas e dos recursos financeiros que lhe forem destinados”, significando apenas que a administração dos imóveis do BOTUPREV compete à respectiva Superintendência e não diretamente ao Prefeito, não se afastando por conseguinte a exigência de autorização legislativa para a respectiva aquisição.

Consta do corpo do projeto de lei que “a aquisição ora autorizada será formalizada mediante a competente escritura pública de venda e compra observado o preço máximo apurado na avaliação constante do Processo Administrativo nº 365/2025, ficando dispensada a licitação nos termos do artigo 70, V da Lei Federal nº 14.133/2021”.

Trata-se de hipótese de dispensa de licitação, diante do que se extrai de referido dispositivo da norma geral de licitação, ao prever que a licitação/concorrência é dispensável “para compra [...] de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Dessa forma, são requisitos necessários para se que possa dispensar a concorrência no caso em apreço: (I) que o imóvel seja destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração; (II) que as necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha; e (III) que o preço seja compatível com o valor de mercado, de acordo com avaliação prévia.

Em relação aos quesitos (I) e (III) retro, para fins da formalização da dispensa de licitação, encontram-se devidamente atendidos nos autos do presente procedimento administrativo.

De fato, quanto à destinação do imóvel, é inquestionável que visa ao atendimento das finalidades precípuas da administração (no caso a autarquia municipal), na medida em que o imóvel se destinará à instalação da sede administrativa do BOTUPREV.

Já em relação às condicionantes da escolha do imóvel, referentes às necessidades de instalação e localização, foram estabelecidos critérios claros quanto às características do imóvel que se pretende adquirir, e isso condicionou a oferta de imóveis pelos particulares.





CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



E nesse ponto, as necessidades de instalação e localização do imóvel, bem como a disponibilidade financeira do RPPS para a aquisição da sede, conforme a justificativa constante dos autos, condicionaram a escolha da autarquia em relação ao imóvel pretendido.

Cumpra informar, ainda, conforme se pode analisar dos documentos anexados (matrícula do imóvel, certidões da justiça federal, negativa de débitos trabalhistas e tributários em nome dos proprietários), que o imóvel está devidamente regularizado no Registro de Imóveis, sem penhora, hipoteca, garantia fiduciária ou qualquer outra restrição à alienação, e disponível para a imediata outorga de escritura pública e transmissão da posse para o BOTUPREV, livre de pessoas e coisas, não sendo objeto de disputa judicial, partilha, divisão ou outra pendência judicial ou administrativa.

Em suma, da análise do projeto de autorização legislativa para a aquisição do bem imóvel descrito, restou devidamente justificado o interesse público, optando o Poder Público pelo contrato de compra e venda, atentando-se para os requisitos da lei civil (bem, preço, consentimento e forma) e do regime jurídico administrativo (processo administrativo, prévia avaliação, lei específica de iniciativa do Poder Executivo, observância do devido procedimento licitatório, ressaltando a hipótese de dispensa, segundo assevera o inciso V do art. 70 da Lei n. 14.133/21).

O jurista HELY LOPES MEIRELLES em sua obra Direito Municipal Brasileiro (1996) assinala que existem atos de competência exclusiva do Poder Executivo Municipal e os que dependem de prévia autorização legislativa ou de aprovação posterior da Câmara para sua perfeição e validade, salientando o seguinte sobre a matéria:

“Em princípio, o Prefeito pode praticar os atos de administração ordinária independentemente de autorização especial da Câmara. Por atos de administração ordinária entendem-se todos aqueles que visem à conservação, ampliação ou aperfeiçoamento dos bens, rendas ou serviços públicos. Para os atos de administração extraordinária, assim entendidos os de alienação e oneração de bens ou rendas (vendas, doação, permuta, vinculação), os de renúncia de direitos (perdão de dívidas, isenção de tributos, etc.) e os que acarretam encargos, obrigações ou responsabilidades excepcionais para o Município (empréstimos, abertura de créditos, concessão de serviços de utilidade pública, etc.), o Prefeito dependerá de prévia autorização da Câmara.

Como tais atos constituem exceção à regra da livre administração do prefeito, as leis orgânicas devem enumerá-los. Todo ato que não constar dessa relação é de prática exclusiva pelo prefeito, e por ele pode ser realizado independentemente de assentimento da Câmara, desde que atenda às normas gerais da Administração e às formalidades próprias de sua prática.”

Observa-se, outrossim, que a aquisição do imóvel ocasionará aumento de despesas, fazendo-se necessário o acompanhamento dos anexos previstos nos incisos do artigo 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101/2000):

Art. 16. A criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete aumento da despesa será acompanhado de:

I - estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva entrar em vigor e nos dois subsequentes;

II - declaração do ordenador da despesa de que o aumento tem adequação orçamentária e financeira com a lei orçamentária anual e compatibilidade com o plano plurianual e com a lei de diretrizes orçamentárias.





Desse modo, deve ser juntado ao processo referido impacto até a votação, alertando a Comissão de Orçamento e Finanças a exigência dessa documentação.

O Código Civil, em seu artigo 98, estabelece que são públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares.

Os bens públicos dividem-se em três grupos: bens de uso comum do povo, bens de uso especial e os bens dominicais, estando previstos, respectivamente, nos incisos I, II e III o art. 99 do novo Código Civil:

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.

Hely Lopes Meirelles assim nos ensina:

“Bens de uso comum do povo ou do domínio público: como exemplifica a própria lei, são os mares, praias, rios, estradas, ruas e praças. Enfim, todos os locais abertos à utilização pública adquirem esse caráter de comunidade, de uso coletivo, de fruição própria do povo. “Sob esse aspecto -acentua Cirne Lima - pode o domínio público definir-se como a forma mais completa da participação de um bem na atividade de administração pública. São os bens de uso comum, ou do domínio público, o serviço mesmo prestado ao público pela Administração, assim como as estradas, ruas e praças”.

Bens de uso especial ou do patrimônio administrativo: são os que se destinam especialmente à execução dos serviços públicos e, por isso mesmo, são considerados instrumentos desses serviços; não integram propriamente a Administração, mas constituem o aparelhamento administrativo, tais como os edifícios das repartições públicas, os terrenos aplicados aos serviços públicos, os veículos da Administração, os matadouros, os mercados e outras serventias que o Estado põe à disposição do público, mas com destinação especial. Tais bens, como têm uma finalidade pública permanente, são também chamados bens patrimoniais indisponíveis.

Bens dominicais ou do patrimônio disponível: são aqueles que, embora integrando o domínio público como os demais, deles diferem pela possibilidade sempre presente de serem utilizados em qualquer fim ou, mesmo, alienados pela Administração, se assim o desejar. Daí por que recebem também a denominação de bens patrimoniais disponíveis ou de bens do patrimônio fiscal. Tais bens integram o patrimônio do Estado como objeto de direito pessoal ou real, isto é, sobre eles a Administração exerce “poderes de proprietário, segundo os preceitos de Direitos Constitucional e Administrativo”, na autorizada expressão de Clóvis Beviláqua.

Além desses bens originariamente integrantes ao patrimônio disponível da Administração, por não terem uma destinação pública determinada, nem um fim administrativo específico, outros poderão ser transferidos, por lei, para esta categoria, ficando desafetados de sua primitiva finalidade pública, para subsequente alienação. (MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro, 26ª edição, Malheiros Editores, 2001, p.48).





CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



Como se vê, os bens de uso comum do povo são destinados ao uso de toda a coletividade. Os bens de uso especial ou do patrimônio administrativo, como o do caso em análise, são aqueles utilizados pela Administração Pública na consecução de seus objetivos.

Portanto, os bens de uso comum e de uso especial estão afetados a uma finalidade pública específica.

De outro lado, os bens dominicais são os que, mesmo constituindo patrimônio da União, do Estado, do Município, não possuem destinação específica, não estando, portanto, afetados.

A iniciativa do presente Projeto de Lei é do Chefe do Poder Executivo, conforme estabelece o artigo 79 da Lei Orgânica do Município.

Acompanham o Projeto de Lei a avaliação do bem que se pretende adquirir e consta a justificativa que a compra será realizada por meio do competente processo de dispensa de licitação, bem como a indispensável avaliação, de responsabilidade única e exclusiva da Secretaria de Planejamento.

O quorum para deliberação pelo Plenário desta Casa de Leis é o de maioria simples, conforme estabelece o artigo 40, I, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Botucatu (RI).

Assim, o Projeto de Lei, para ser aprovado, deverá contar com votos favoráveis da maioria dos membros presentes à reunião. (artigo 39, § 1º do RI).

Cabe salientar que o projeto em apreço deve ser encaminhado às Comissões temáticas pertinentes, notadamente, à Comissão de Constituição, Justiça e Redação, bem como à Comissão de Obras, Planejamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo e à Comissão de Orçamento e Finanças.

Constata-se, portanto, que foram atendidas as disposições constitucionais, legais e regimentais.

Portanto, quanto à forma, atentando-se a observação sobre a Lei de Responsabilidade Fiscal, o Projeto de Lei não padece de vícios regimentais, legais ou constitucionais e deve ser apreciado pelo Plenário da Câmara Municipal de Botucatu, cabendo aos nobres Vereadores desta Casa de Leis a sua análise e a deliberação quanto ao mérito.

Este o parecer, salvo melhor juízo.

Botucatu, 12 de setembro de 2025.

PAULO ANTONIO CORADI FILHO
Procurador Legislativo
OAB/ SP 253.716



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - S5DT-117W-TB47-YFJE
Para validação acessar: <https://camarabotucatu.sp.gov.br/consulta/documentos/autenticar>



CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



Assinaturas Digitais



O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Botucatu. Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://camarabotucatu.sp.gov.br/consulta/documentos/autenticar?chave=S5DT117WTB47YFJE>, ou vá até o site <https://camarabotucatu.sp.gov.br/consulta/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificação: S5DT-117W-TB47-YFJE

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - S5DT-117W-TB47-YFJE -
Para validação acessar: <https://camarabotucatu.sp.gov.br/consulta/documentos/autenticar>