

PROJETO DE LEI P.M.M 14/2026

"Dispõe sobre a autorização do Poder Executivo Municipal para desafetar e alienar por permuta bens imóveis pertencentes ao Município de Maracaju-MS e dá outras

providências. "

O Prefeito Municipal de Maracaju-MS, no uso de suas atribuições, que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal APROVOU e ele SANCIONA a seguinte

Art. 1º Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a desafetar e alienar mediante permuta os bens imóveis de propriedade do MUNICÍPIO DE MARACAJU-MS, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº 03.442.597/0001-12, com sede na Rua Appa, nº 120, Centro, Maracaju/MS, determinados: a) Lote 7H, quadra 5, Loteamento Polo Empresarial Eng. Civil Benito Carlos Bertoncello, matrícula nº 29.175 do CRI local, com 1.163,33 m²; b) Lote 71, quadra 5, Loteamento Polo Empresarial Eng. Civil Benito Carlos Bertoncello, matrícula nº 29.176 do CRI local, com 1.162,02 m²; c) Lote 7J, quadra 5, Loteamento Polo Empresarial Eng. Civil Benito Carlos Bertoncello, matrícula nº 29.177 do CRI local, com 1.331,40 m², avaliados pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação em R\$ 934.179,53 (novecentos e trinta e quatro mil, cento e setenta e nove reais e cinquenta e três centavos).

Art. 2º O imóvel descrito no art. 1º desta Lei será objeto de permuta com o bem imóvel de propriedade de Rotary Club de Maracaju, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 03.743.689/0001-32, com sede na Rua Luiz Porto Soares, nº 381, Centro, Maracaju/MS, determinado pelo Lote nº 668, quadra 33 do Centro, com 800,00 m² de terreno e construção em alvenaria de 490,52 m², matrícula nº 1.633 do CRI local e suas benfeitorias, avaliado pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação em R\$ 1.075.965,71 (um milhão, setenta e cinco mil, novecentos e sessenta e cinco reais e setenta e um centavos).

Art. 3º Os imóveis permutados foram avaliados por Comissão Especial, conforme art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021, sendo considerado para efetivação da permuta o preço apresentado pela Comissão, descrito nos arts. 1º e 2º desta Lei.

§ 1º A diferença de valores entre os imóveis permutados foi renunciada pela permutante de propriedade do imóvel descrito no art. 2º desta Lei.

§ 2º Os imóveis permutados não poderão possuir quaisquer ônus, gravames ou encargos, e deverão ser livres e desembaraçados de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais.

Art. 4º A permuta a que se refere esta Lei dar-se-á na forma prevista no inciso I, alínea c do artigo 76 da Lei Federal nº 14.133/2021, dispensada a concorrência pública por reconhecer-se de relevante interesse público a finalidade a

Art. 5º Fica estabelecida a data de 31 de dezembro de 2028, como prazo máximo e improrrogável para que o Rotary



Club de Maracaju efetue a entrega do imóvel descrito no art. 2º ao Município de Maracaju, totalmente desocupado, livre e desembaraçado de coisas e pessoas.

Art. 6º Os custos oriundos das transações de permuta dos imóveis elencados nesta Lei, tais como emolumentos cartorários e tributos incidentes nos termos da legislação em vigor, correrão por conta exclusiva dos adquirentes permutantes.

Art. 7º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Comissão Permanente de Avaliação, nomeada pelo Sr. José Marcos Calderan, Prefeito Municipal de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pela portaria nº 189/2026, reuniu-se no dia 29 de abril de dois mil e vinte e seis, para avaliar Objeto da C.I. 94/2026, de origem da Procuradoria Jurídica.

O imóvel será resultante do remembramento dos lotes 07H, 07I e 07J, da quadra 05, do loteamento Polo Empresarial Engenheiro Civil Benito Carlos Bertoncello, com matrículas n. 29.175, 29.176 e 29.177, respectivamente. A área resultante é de 3.656,75 m², situada na Rua Tocantins do bairro mencionado em Maracaju-MS.

A. LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL ORIUNDO DO REMEMBRAMENTO DOS LOTES 07H, 07I E 07J, QUADRA 05, POLO EMPRESARIAL, MARACAJU-MS.

1. Solicitante

Município de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Appa, nº 120, Centro, inscrito no CNPJ 03.442.597/0001-12.

2. Proprietário

Município de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Appa, nº 120, Centro, inscrito no CNPJ 03.442.597/0001-12.

3. Finalidade

Instrução processual.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado.

4. Objeto da Avaliação



Tipo do bem: Lote urbano.

Endereço: Rua Tocantins, Lotes 07H, 07I e 07J, da quadra (05), do loteamento Polo Empresarial Engenheiro Civil Benito Carlos Bertoncello Cidade: Maracaju UF: MS CEP:79150-710.

Área do Terreno: 3.656,75 m².

5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Destacamos que a presente avaliação adota as diretrizes da NBR 14653:1, conforme item 6.8. I, onde permite-se o arredondamento dos resultados, bem como dos limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%. Esta abordagem técnica foi integralmente considerada, assegurando a conformidade com as normativas e a transparência nos resultados apresentados.

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação a nós enviada pela Procuradoria Jurídica, auxiliada com vistoria "in loco". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Na presente avaliação assume-se que os elementos constantes da documentação fornecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis. O trabalho obedece como diretrizes técnicas a recomendações da NBR 14653-2 e NBR 14653-1 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas).

6. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 29/04/2026. Imóvel dentro do perímetro urbano, com potencial econômico e sem presença de benfeitorias, região de baixo/médio padrão.

8. Caracterização da região

Trata-se de região inserida na Zona Urbana do Município de Maracaju, MS, servida de rede elétrica, com infraestrutura completa e ocupação exclusivamente empresarial e de serviços.

A região possui comércios de médio e grande porte, de serviços diversos, tais como oficinas automotoras, serralherias, entre outros.

9. Avaliação

Para a elaboração deste trabalho foi empregado o Método Involutivo, onde identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT — NBR 14.653 partes I e 2.

Neste caso, consideramos a implantação de um loteamento, sendo realizada a determinação do valor de mercado do lote padrão através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e inserido em um fluxo de caixa para determinação do valor final do imóvel.



9.1 — Identificação do Valor do m^2

Para a apuração do potencial valor do metro quadrado do lote padrão, levou-se em consideração alguns fatores de homogeneização como: macrolocalização, distância ao polo valorizante, área total, posição na quadra — esquina, testada e valor total, para determinação de valor referente área do terreno.

9.2 - Resultado da avaliação total

Aplicando-se o Método Involutivo, conforme demonstrado nos arquivos em anexo e explicado anteriormente, chegou-se ao valor estimado de R\$ 934.179,53 (novecentos e trinta e quatro mil e cento e setenta e nove reais e cinquenta e três centavos).

10. Conclusão

Com base no método realizado, seguindo as recomendações da NBR 14653-2 e NBR 14653-1 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas), obteve-se para o imóvel resultante do remembramento dos lotes 07H, 07I e 07J, da quadra 05, do loteamento Polo Empresarial Engenheiro Civil Benito Carlos Bertoncello, com matrículas n. 29.175, 29.176 e 29.177, respectivamente, e área de 3.656,75 m^2 , o valor estimado de R\$ 934.179,53 (novecentos e trinta e quatro mil e cento e setenta e nove reais e cinquenta e três centavos).

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores

Submeto à elevada consideração de Vossas Excelências o anexo Projeto de Lei n.º 014/2026, que autoriza a desafetação e alienação por permuta de bem imóvel pertencente ao Município de Maracaju, e dá outras providências.

A presente proposição busca a autorização para desafetação e alienação por permuta de bens imóveis pertencentes ao Município de Maracaju, identificados: a) Lote 7H, quadra 5, Loteamento Polo Empresarial Eng. Benito Carlos Bertoncello, matrícula n.º 29.175 do CRI local, com 1.163,33 m^2 ; b) Lote 7I, quadra 5, Loteamento Polo Empresarial Eng. Benito Carlos Bertoncello, matrícula n.º 29.176 do CRI local, com 1.162,02 m^2 ; c) Lote 7J, quadra 5, Loteamento Polo Empresarial Eng. Benito Carlos Bertoncello, matrícula n.º 29.177 do CRI local, com 1.331,40 m^2 ; avaliados em R\$ 934.179,53 (novecentos e trinta e quatro mil, cento e setenta e nove reais e cinquenta e três centavos), pelo imóvel Lote 668, quadra 33 do Centro, com 800,00 m^2 de terreno e construção em matrícula n.º 1.633 do CRI local, de propriedade de Rotary Club de Maracaju, avaliado em R\$ 1.075.965,71 (um milhão, setenta e cinco mil, novecentos e sessenta e cinco reais e setenta e um centavos), justificada pela possibilidade de utilização de um imóvel muito próximo do paço municipal capaz de alocar



secretarias e repartições públicas de modo a melhorar o atendimento à população maracajuense.

A permuta de imóveis públicos por particulares é permitida desde que observados alguns requisitos, tais como o interesse público devidamente justificado, autorização legislativa e avaliação prévia dos Imóveis objeto da permuta.

Segundo Hely Lopes Meirelles "qualquer bem público, desde que desafetado do uso comum do povo ou de destinação pública especial, pode ser permutado com outro bem público particular, da mesma espécie ou de outra. O essencial é que a lei autorizadora da permuta identifique os bens a serem permutados e a avaliação prévia atribua-lhe corretamente os valores, para a efetivação da troca sem lesão ao patrimônio

Ainda, a Lei Federal n^a 14.133/2021, em seu artigo 76, inciso I, alínea b, prevê a alienação de imóveis públicos, através de permuta por outro imóvel, seja para a compra ou locação, 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, senão vejamos:

"Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e dependerá:

público"caso de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, de autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada esta nos seguintes casos:

c) permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípuas da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso;"

Assim, em observância aos requisitos necessários, foi realizada a avaliação prévia dos imóveis pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação, conforme laudos anexos, determinando o valor de mercado dos lotes, que têm equivalência econômica.

Quanto ao interesse público, tal permuta se justifica em razão de que proximidade do imóvel Rotary Club em relação Paço Municipal (cerca de 30 metros) otimiza a logística administrativa, centraliza os serviços ao cidadão e aproveita uma área construída de 490,52 m² apta a abrigar secretarias, repartições públicas ou até projetos sociais de forma imediata. Sob a ótica do Princípio da Economicidade (art. 70, CRFB/88), a medida é altamente vantajosa. A substituição de imóveis locados de terceiros por prédio próprio reduz o custeio da máquina pública, convertendo despesas correntes (aluguel) em investimento patrimonial permanente.

Assim sendo, tendo em vista a existência de interesse público na presente alienação por permuta, já que não será necessário dispor dos escassos recursos financeiros públicos para pagamento de indenização pela utilização do bem pelo Município de Maracaju, bem como pela equivalência de valores dos bens avaliados pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação, busca-se, portanto, a necessária autorização legislativa para formalização do procedimento de permuta. Esperamos, assim, esteja devidamente esclarecido o relevantíssimo interesse público que permeia o presente projeto, e por isso remetemos o presente Projeto de Lei para apreciação e votação por esta Augusta Casa de Leis, esperando sua acolhida e aprovação.

Agradecendo o apoio, subscrevo-me com protestos de estima e consideração.



MARACAJU/MS, 17 de Junho de 2026

PODER EXECUTIVO
Poder Executivo(a)



PARECER 75/2026

PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL.

EXPEDIENTE: Nº 075

PROPOSIÇÃO: PROJETO DE LEI 014/2026 PMM

PROPONENTE: PODER EXECUTIVO.

PARECER N. 075/2026

DATA DE PROTOCOLO DA MATÉRIA: 31 julho de 2026

RELATORIA: VEREADOR BRUNO BARROS.

CONCLUSÃO DA RELATORIA: FAVORÁVEL À TRAMITAÇÃO.

1. RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei nº 014/2026, de iniciativa do Poder Executivo, que autoriza a desafetação e alienação, por permuta, de imóvel público municipal (Lotes 7H, 7I e 7J, quadra 5, Polo Empresarial) pelo imóvel de propriedade do Rotary Club de Maracaju (Lote 668, quadra 33, Centro), destinado à instalação de secretarias e repartições municipais.

2. FUNDAMENTAÇÃO

O Município é competente para dispor sobre a gestão de seu patrimônio imobiliário, nos termos do art. 30, I, CF/88.

Iniciativa correta do Poder Executivo, por se tratar de matéria de gestão patrimonial sujeita a autorização legislativa nos termos do art. 76, I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

O projeto observa integralmente os requisitos do art. 76, I, "c", da Lei nº 14.133/2021: finalidade pública legítima, avaliação prévia por comissão técnica e diferença de valores dentro do limite legal de 50%, sendo tal diferença renunciada pelo permutante privado em favor do Município, o que reforça a compatibilidade com o princípio da economicidade (art. 70, CF/88).

Não há interferência indevida na organização do Executivo. Recomenda-se, para maior segurança jurídica, a inclusão de cláusula de resolução vinculada ao cumprimento do prazo de desocupação do imóvel fixado no art. 5º do projeto.

Matéria a ser objeto de exame complementar pela Comissão de Obras e Serviços Públicos, conforme parecer no item 3.2.

3. CONCLUSÃO

A Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final opina pela CONSTITUCIONALIDADE E LEGALIDADE DO PROJETO DE LEI Nº 014/2026, sem ressalvas impeditivas, recomendando o aprimoramento contratual quanto à cláusula de resolução por



descumprimento do prazo de desocupação.

Encaminhe-se ao Plenário desta Casa Legislativa para deliberação acerca do mérito.

Maracaju – MS, 20 de agosto de 2026.

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL.

Vereador **BRUNO BARROS** –Relator

Vereador Joãozinho Rocha – Presidente

() DE ACORDO com o voto do Relator () CONTRÁRIO ao voto do Relator

Declaração de voto divergente, se houver: _____

Vereador Jeferson A. Lopes - Membro

() DE ACORDO com o voto do Relator () CONTRÁRIO ao voto do Relator

Declaração de voto divergente, se houver: _____

EXPEDIENTE: Nº 075

PROPOSIÇÃO: PROJETO DE LEI 014/2026 PMM

PROPONENTE: PODER EXECUTIVO.

PARECER N. 075/2026

DATA DE PROTOCOLO DA MATÉRIA: 31 julho de 2026

RELATORIA: VEREADOR BRUNO BARROS.

CONCLUSÃO DA RELATORIA: FAVORÁVEL À TRAMITAÇÃO.

MARACAJU/MS, 21 de Agosto de 2026

Bruno Barros
Poder Executivo(a)





PARECER 76/2026

**PARECER
DA COMIS
SÃO DE O
RÇAMENT
O E FINAN
ÇAS.**

**EXPEDIEN
TE: Nº 076
PROPOSI
ÇÃO: PL
014/2026
PMM.
PROPONE
NTE:
PODER EX
ECUTIVO
PARECER
N.
0076/2026.
DATA DE
PROTOCO
LO DA**

**31 de julho
de 2026.
RELATORI
A:
VEREADO
R JOÃO
GOMES
ROCHA.
CONCLUS
ÃO DA RE**

**FAVORÁV
EL À TRA
MITAÇÃO.**

I. RELAT ÓRIO

Submete-
se ao
exame



desta
Comissão
de
Orçamento
e Finanças
a análise
do impacto
orçamentár
io-
financeiro
do PL
014/2026.

A
proposição
autoriza o
Poder
Executivo
Municipal a
promover a
desafetaçã
o e
alienação
por
permuta de
bens
imóveis
pertentes
ao
município
de
Maracaju.

II. FUNDA MENTAÇÃO O

A operação
não gera
despesa or
çamentária
direta
(permuta,
sem desem
bolso de
recursos
públicos).
Os custos
de
transação (emolument
os
cartorários
e tributos)
correm por
conta dos "
adquirentes
permutante
s" (art. 6º),



o que é
adequado
e não
onera o
erário.

Há ganho
patrimonial
líquido para
o

Município:
recebe
bem
avaliado
em R\$ 1.07
5.965,71 e
entrega

bem
avaliado
em R\$ 934.
179,53,
com
diferença
renunciada
pelo
particular.

Do ponto
de vista
fiscal, a
medida
converte
despesa
corrente
futura
(locação de
imóveis
para
secretarias)
em ativo
patrimonial
permanent
e,
compatível
com a boa
gestão
fiscal (LRF,
art. 1º, §
1º).

3. CONCL USÃO

O
Município
recebe
bem
avaliado
em R\$ 1.07
5.965,71 e



entrega
bem
avaliado
em R\$ 934.
179,53, tal
diferença
fica bem
dentro do
limite de
50% do art.
76, I, "c", e
é integralm
ente
renunciada
pelo Rotary
Club,
resultando
em ganho
líquido para
o
Município.
Essa
comissão
aponta
única reco
mendação:
cláusula de
resolução
vinculada
ao prazo
de desocup
ação (31/1
2/2028),
conforme
apontada
pela
CLJRF.
Assim essa
comissão
opina
Favorável
ao Projeto
de lei
014/2026
por não
representar
impacto orç
amentário
negativo e
por gerar e
conomicida
de a médio
prazo.
No mérito,
manifestar-
se-á o
soberano

plenário.
Maracaju –
MS, 20 de
agosto de
2026.

Ver.
Joãozinho
Rocha -
PSDB -
Relator

Ver.
Gustavo
Luis Duó—
PP-
Presidente
() DE
ACORDO
com o voto
do Relator
() C
ONTRÁRI
O ao voto
do Relator
Declaração
de voto
divergente,
se houver:



Ver. Diogo
Frizzo — PL
- Membro
() DE
ACORDO
com o voto
do Relator
() C
ONTRÁRI
O ao voto
do Relator
Declaração
de voto
divergente,
se houver:

EXPEDIENTE: Nº 076

PROPOSIÇÃO: PL 014/2026 PMM.

PROPONENTE: PODER EXECUTIVO

PARECER N. 0076/2026.

DATA DE PROTOCOLO DA MATÉRIA: 31 de julho de 2026.

RELATORIA: VEREADOR JOÃO GOMES ROCHA.

CONCLUSÃO DA RELATORIA: FAVORÁVEL À TRAMITAÇÃO.

MARACAJU/MS, 21 de Agosto de 2026

João Gomes Rocha
Poder Executivo(a)



PARECER 77/2026

PARECER DA COMISSÃO DE TRABALHO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E MEIO AMBIENTE.

EXPEDIENTE: Nº 077

PROPOSIÇÃO: PL 014/2026PMM.

PROPONENTE: PODER EXECUTIVO.

PARECER N. 077/2026.

DATA DE PROTOCOLO DA MATÉRIA: 31 de julho de 2026.

RELATORIA: VEREADOR EDINEY GOMES VIEIRA.

CONCLUSÃO DA RELATORIA: FAVORÁVEL À TRAMITAÇÃO.

I. RELATÓRIO

Embora o objeto do PL 014/2026 não seja diretamente afeto à pauta temática desta Comissão, cabe análise quanto à destinação econômica anterior e ambiental dos imóveis envolvidos, tendo em vista que os lotes municipais integram loteamento empresarial.

II- FUNDAMENTAÇÃO

Os lotes 7H, 7I e 7J estão situados em área destinada a uso empresarial/comercial (Polo Empresarial Eng. Benito Carlos Bertencello), sem registro de atividade produtiva ou industrial em curso.

A permuta retira do estoque de terras empresariais do Município três lotes que poderiam, em tese, ser destinados à atração de empreendimentos geradores de emprego e renda, o que é ponto de atenção de política de desenvolvimento econômico local, ainda que não configure óbice jurídico.

Não há indicativo de impacto ambiental relevante (lotes urbanos, sem cobertura vegetal nativa relatada nos laudos).

III. CONCLUSÃO

Sem óbice técnico à aprovação, com sugestão de que o Executivo avalie, em política pública correlata, a reposição de área destinada a fins empresariais no loteamento, de modo a não reduzir o estoque de lotes disponíveis para atração de investimentos.

Encaminhe-se ao Plenário desta Casa Legislativa para deliberação acerca do mérito.

Maracaju – MS, 20 de agosto de 2026.

Vereador EDINEY GOMES VIEIRA – REPUBLICANOS

Relator da Comissão

Vereador DIOGO FRIZZO – PL

Presidente da Comissão

() DE ACORDO com o voto do Relator () CONTRÁRIO ao voto do Relator



Declaração de voto divergente, se houver: _____

Vereador NEGO DO POVO – PSDB
Membro da Comissão
() DE ACORDO com o voto do Relator () CONTRÁRIO ao voto do
Relator
Declaração de voto divergente, se houver: _____

EXPEDIENTE: Nº 077
PROPOSIÇÃO: PL 014/2026PMM.
PROPONENTE: PODER EXECUTIVO.
PARECER N. 077/2026.
DATA DE PROTOCOLO DA MATÉRIA: 31 de julho de 2026.
RELATORIA: VEREADOR EDINEY GOMES VIEIRA.
CONCLUSÃO DA RELATORIA: FAVORÁVEL À TRAMITAÇÃO.

MARACAJU/MS, 21 de Agosto de 2026

Ediney Gomes
Poder Executivo(a)

