

Porto Alegre, 26 de novembro de 2025.

Orientação Técnica IGAM nº 24.281/2025.

I. **O Poder Legislativo do Município de Três Passos** solicita análise do Projeto de Lei nº 136 e 2025, com origem no Executivo e que tem por objetivo buscar autorização para adquirir bens imóveis que identifica.

II. **Análise técnica**

Toda contratação pública pressupõe adequada instrução do processo administrativo na forma preconizada na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativas (LLCA), especialmente com a elaboração do estudo técnico preliminar e respectivo termo de referência.

Uma vez que a aquisição é classificada como despesa de capital, deverá estar contemplada nas leis orçamentárias (PPA, LDO e LOA). Com efeito, assim dispõe a Constituição da República:

Art. 165. Leis de iniciativa do Poder Executivo estabelecerão:

- I - o plano plurianual;
- II - as diretrizes orçamentárias;
- III - os orçamentos anuais.

§ 1º A lei que instituir o plano plurianual estabelecerá, de forma regionalizada, as diretrizes, objetivos e metas da administração pública federal **para as despesas de capital** e outras delas decorrentes e para as relativas aos programas de duração continuada.

§ 2º A lei de diretrizes orçamentárias compreenderá as metas e prioridades da administração pública federal, estabelecerá as diretrizes de política fiscal e respectivas metas, em consonância com trajetória sustentável da dívida pública, orientará a elaboração da lei orçamentária anual, disporá sobre as alterações na legislação tributária e estabelecerá a política de aplicação das agências financeiras oficiais de fomento. (Grifou-se)

Ainda, a meta deverá estar inclusa no plano de contratações anual.

A Lei Orgânica do Município, sobre o tema assim dispõe:

Art. 19. A aquisição de bens imóveis, por compra, permuta ou doação com encargo, dependerá de prévia avaliação, executada por profissional legalmente habilitado, e autorização legislativa, condicionada ainda à existência de interesse público.

[...]

Art. 87. Compete privativamente ao Prefeito:

[...]

XXIII - propor ao Poder Legislativo o arrendamento, o aforamento ou a alienação de próprios municipais, bem como a aquisição de outros;

Assim, a proposição, quanto à iniciativa e à espécie legislativa, se mostra hígida.

Havendo vontade do proprietário na venda, poderá ser perfectibilizada por meio da instrução de processo de inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V do art. 74¹, da LLCA, que assim dispõe:

¹ Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Para a formalização da aquisição por compra e venda, o imóvel deverá estar disponível para alienação, isto é, livre de quaisquer ônus ou gravames, a ser comprovado por meio de certidão decenal.

Quando o vendedor for **pessoa física**, é necessário que seja exigida a apresentação de certidão negativa de execução patrimonial, expedida pelo Cartório do Foro da Comarca; certidão negativa de execução patrimonial expedida pelo distribuidor do cartório federal e estadual, e certidão negativa de execução expedida pelo distribuidor do cartório trabalhista da comarca do domicílio.

Quando for **pessoa jurídica**, deverá ser exigida a apresentação de certidão negativa em matéria falimentar, de recuperação judicial ou extrajudicial, expedida pelo cartório do foro da comarca; certidão negativa de execução patrimonial expedida pelo distribuidor do cartório federal e estadual da comarca sede da licitante; certidão negativa de execução expedida pelo distribuidor do cartório trabalhista da comarca sede da licitante, quando pessoa jurídica; prova de regularidade com a Fazenda Federal e com a Previdência Social.

A instrumentalização da compra deverá se dar somente por meio de escritura pública², em homenagem ao princípio da legalidade e em atendimento à norma contida no art. 91, § 2º da Lei Federal nº 14.133.

Por fim, quanto a abertura do crédito adicional, devido ao princípio da exclusividade orçamentária e ao que dispõe o art. 7º³, I da LC nº 95/98 (cada lei tratará de objeto único), este assunto deve ser alvo de projeto de lei apartado da autorização para a aquisição do imóvel, reservando-se proposição específica para a alteração da lei orçamentária.

² Art. 91. Os contratos e seus aditamentos terão forma escrita e serão juntados ao processo que tiver dado origem à contratação, divulgados e mantidos à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

[...]

§ 2º Contratos relativos a direitos reais sobre imóveis serão formalizados por escritura pública lavrada em notas de tabelião, cujo teor deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

³ Art. 7º O primeiro artigo do texto indicará o objeto da lei e o respectivo âmbito de aplicação, observados os seguintes princípios:

I - excetuadas as codificações, cada lei tratará de um único objeto;

Nesse sentido, a proposição pode ser diligenciada ao Executivo para realize a alteração e separação dos projetos.

III. **Conclusão**

O IGAM permanece à disposição.



VOLNEI MOREIRA DOS SANTOS
OAB/RS nº 26.676
Consultor Jurídico do IGAM