



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

### PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

#### PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

**Parecer PGM/CGC Nº 027457556**

#### **EMENTA Nº 12.120**

Permuta entre bens estaduais afetados à prestação de serviços públicos. Possibilidade de avaliação segundo o valor venal de referência para fins de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, apurado por SF.

**INTERESSADO:** Estado de São Paulo

**ASSUNTO:** Regularização mediante permutas de áreas de domínio estadual e municipal.

**Informação n. 408/2020 - PGM-AJC**

#### **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

#### **COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO**

#### **Senhor Coordenador Geral**

Trata o presente de proposta de permuta formulada pelo Estado, que pretende entregar ao Município o terreno ocupado pelo Estádio do Pacaembu, recebendo, em troca, as áreas municipais ocupadas pelo Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães e pelo novo Hospital Pérola Byington. Todas as áreas estão envolvidas nos programas de concessões estadual e municipal (doc. 016948399).

Em manifestação anterior, esta Coordenadoria havia observado que não parecia haver, em linhas gerais, impedimento jurídico à celebração da permuta, desde que fosse aferido e justificado o interesse público em tal contrato, o que recomendava o prosseguimento da instrução para o fim de obter a avaliação dos bens envolvidos, antes da deliberação discricionária quanto ao negócio proposto, com a submissão do caso à CMPT e ao Senhor Prefeito (doc. 019060712).

Desde então, o presente passou a cuidar da avaliação das áreas. Além disso, houve deliberação de CMPT o sentido da viabilidade da permuta, desde que houvesse equivalência de valores, podendo o Estado oferecer áreas até que se alcançasse tal equivalência (doc. 025308111).

Essa deliberação foi levada ao conhecimento do órgão competente do Governo Estadual (doc. 025463676), o qual, por sua vez, ofereceu um rol de imóveis para eventual permuta (doc. 027379917).

Questiona CGPATRI quanto à possibilidade de que seja utilizado, para fins de avaliação, o valor venal dos imóveis, e não uma apuração de valor de mercado. Sustenta que não haveria impedimento a essa alternativa, pois haveria uma comparação de valores com base em critério objetivo, empregado igualmente para áreas municipais e estaduais. Além disso, caberia considerar que a permuta seria

realizada entre entes públicos, tendo por objeto áreas já ocupadas por equipamentos. Por isso, não haveria prejuízo ao interesse público (doc. 027380024).

É o breve relatório.

O caso presente deve ser analisado a partir do precedente a que se refere a Informação n. 847/2016 - PGM-AJC, na qual se concluiu pela possibilidade de adoção, para fins de avaliação, do valor de referência para fins de ITBI, de SF, para o fim de instruir a doação de bem municipal à COHAB-SP.

Naquela oportunidade, observou-se que seria possível tal utilização, como já se fazia para definir a oferta em desapropriações, mas ressalvado que a utilização da planta genérica de valores não seria adequada, uma vez que esta depende de alteração por lei, ao contrário do valor venal para fins de ITBI, que é atualizado periodicamente (Informação n. 376/2012 – PGM-AJC).

Na linha desse precedente, seria possível que uma doação ao Estado fosse instruída, da mesma forma, com o Valor Venal de Referência do ITBI, uma vez que tal doação estaria lastreada no mesmo dispositivo da Lei Orgânica do Município que fundamentava a doação à COHAB-SP (art. 112, § 1º, II, “c”).

Portanto, caso se pretendesse efetuar a regularização dominial por meio de doações recíprocas, conforme ligeiramente mencionado no parecer anterior desta Coordenadoria (doc. 019060712), essas doações poderiam ser instruídas com base no Valor Venal de Referência do ITBI.

Não faria sentido, contudo, optar por doações, em lugar da permuta, apenas para evitar a necessidade de uma avaliação de mercado. Na verdade, a própria previsão legal relativa à permuta deve ser interpretada a partir do dispositivo que autoriza a doação, uma vez que não faria sentido exigir em relação ao ente estadual, na qualidade de permutante, mais do que aquilo que se lhe exigiria na condição de donatário. Assim sendo, no caso de entes públicos, aos quais seria admitida a doação, para fins de interesse público, não deve ser tida como necessária a apuração de um valor de mercado, como se daria no caso de uma permuta feita com um particular (art. 112, § 1º, II, “c”, da Lei Orgânica do Município), bastando a mesma avaliação que seria suficiente para a doação.

Na verdade, as permutas entre entes públicos, notadamente aquelas que se referem a bens afetados ao serviço público, não podem ser vistas da mesma forma que as permutas feitas em relação a particulares. No caso dos entes públicos, a avaliação deve servir como uma mera referência para a deliberação política, e não para garantir, de modo absoluto, que não haja diminuição patrimonial de alguma das partes. O motivo para isso é que, no contexto dos negócios entes públicos, a própria diminuição patrimonial seria aceitável, pois seria admitida caso fosse realizada a doação do bem.

Vale notar, ainda, que a existência de uma solução simples para a realização de permutas como a presente teria como resultado não somente a simplificação da solução de pendências imemoriais entre o Município e outros entes públicos, mas também a economia de recursos humanos e materiais na preparação de tais providências, com vantagens para ambas as partes.

Por fim, vale ressaltar que nem mesmo seria possível afirmar que o valor venal para fins de ITBI não constituiria uma avaliação apta a retratar valores de mercado. Na verdade, nem sequer é preciso adentrar essa discussão, justamente por não ser necessária uma avaliação de mercado no caso. Uma avaliação feita por órgão municipal, que é utilizada para outros fins relevantes, tais como a oferta em desapropriações e a cobrança de tributo, deve ser entendida como suficiente para o atendimento ao disposto na Lei Orgânica do Município, segundo a perspectiva aqui apresentada.

Ante o exposto, com o entendimento no sentido de que a avaliação dos bens a serem permutados poderá ser feita com base no valor venal de referência para fins de ITBI, sugere-se o retorno do presente a CGPATRI, para o devido prosseguimento.

**JOSÉ FERNANDO FERREIRA BREGA**  
**PROCURADOR ASSESSOR – AJC**  
**OAB/SP 173.027**  
**PGM**

De acordo.

**TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO**  
**PROCURADORA ASSESSORA CHEFE – AJC**  
**OAB/SP 175.186**  
**PGM**



Documento assinado eletronicamente por **Jose Fernando Ferreira Brega, Procurador(a) do Município**, em 27/03/2020, às 14:52, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO, Procurador Chefe**, em 27/03/2020, às 17:58, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **027457556** e o código CRC **28388682**.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

### PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

**Encaminhamento PGM/CGC Nº 027458124**

**INTERESSADO:** Estado de São Paulo

**ASSUNTO:** Regularização mediante permutas de áreas de domínio estadual e municipal.

**Cont. da Informação n. 408/2020 – PGM.AJC**

**PGM**

**Senhora Procuradora Geral**

Em atenção à consulta formulada, encaminho o entendimento da Assessoria Jurídico Consultiva desta Coordenadoria, que endosso, no sentido de que a avaliação dos bens a serem objeto de permuta entre os dois entes públicos poderá ser realizada a partir do valor venal de referência para fins de ITBI, oferecido por SF.

**TIAGO ROSSI**

**PROCURADOR DO MUNICÍPIO**

**COORDENADOR GERAL DO CONSULTIVO**

**OAB/SP 195.910**

**PGM**



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Rossi, Coordenador(a) Geral**, em 30/03/2020, às 09:28, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **027458124** e o código CRC **BCDD0F88**.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

### PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

**Encaminhamento PGM/CGC Nº 027458378**

**INTERESSADO:** Estado de São Paulo

**ASSUNTO:** Regularização mediante permutas de áreas de domínio estadual e municipal.

**Cont. da Informação n. 408/2020 – PGM.AJC**

**CGPATRI**

**Senhora Coordenadora**

Nos termos do entendimento da Coordenadoria Geral do Consultivo, que acolho, encaminho-lhe o presente, como a orientação de que a permuta entre bens municipais e estaduais, no caso dos autos, poderá ser instruída com avaliação baseada no valor de referência para fins de ITBI, apurado por SF.

**MARINA MAGRO BERINGHS MARTINEZ**

**PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO**

**OAB/SP 169.314**

**PGM**



Documento assinado eletronicamente por **Marina Magro Beringhs Martinez, Procurador(a) Geral do Município**, em 07/04/2020, às 17:07, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **027458378** e o código CRC **7FDAE754**.

