



Sobral, 24 de novembro de 2025.

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Submeto à elevada apreciação desta Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei que visa a autorizar o Poder Executivo Municipal a alienar bens imóveis de propriedade da Administração Pública Direta e Indireta do Município de Sobral, mediante leilão público.

A presente proposição fundamenta-se em uma visão moderna e eficiente da gestão patrimonial, buscando transformar ativos imobilizados e inservíveis em recursos financeiros que serão revertidos em benefício direto da coletividade.

O Município de Sobral é proprietário de diversos imóveis que, por distintas razões históricas e administrativas, encontram-se ociosos, desprovidos de sua função pública original ou inservíveis à prestação de serviços públicos. Tais bens, longe de representarem uma riqueza estática, converteram-se em um ônus para a administração, demandando custos contínuos com manutenção e vigilância, além de se tornarem vulneráveis à degradação e a ocupações irregulares.

A legislação brasileira, em especial a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), estabelece o caminho legal para a alienação de bens públicos. O Art. 76, inciso I, da referida Lei, exige a autorização legislativa específica para a alienação de bens imóveis, ressalvadas as hipóteses de dispensa

O Projeto de Lei, portanto, busca a necessária autorização para que o Poder Executivo possa:

- Desafetar os imóveis relacionados no Anexo I, reclassificando-os da categoria de bens de uso comum ou de uso especial para a de bens dominicais, tornando-os aptos à alienação, conforme o Art. 7º do Projeto.




- Promover a alienação por meio de leilão público, modalidade licitatória prevista no Art. 76, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, garantindo a ampla publicidade e a seleção da proposta mais vantajosa.

Por fim, cumpre reforçar que a alienação desses bens não possui um fim meramente arrecadatário, mas sim de gestão estratégica e fomento econômico e social. A venda de imóveis ociosos promove a reativação econômica, atrai novos empreendimentos, gera empregos e renda, e incentiva a requalificação de áreas urbanas. Os recursos arrecadados serão destinados ao caixa geral do Tesouro Municipal, observadas as normas da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101/2000), e poderão financiar áreas prioritárias como saúde, educação e infraestrutura.

Trata-se, em suma, de transformar um patrimônio estagnado em um catalisador para o progresso, convertendo o ônus administrativo de hoje na receita e no desenvolvimento de amanhã.

Por todo o exposto, e em observância aos preceitos da legalidade, da economicidade e do interesse público, solicito o apoio dos nobres membros desta Casa para a célere apreciação e aprovação do presente Projeto de Lei.


Oscar Spindola Rodrigues Júnior
Prefeito Municipal de Sobral


Kennedy Saralva de Oliveira
Procurador Geral Adjunto do Município
OAB/CE 21.622



JUSTIFICATIVA

Referência: PROJETO DE LEI Nº 151/2025

A presente proposta visa conferir ao Poder Executivo Municipal a autorização legal para promover a alienação de bens imóveis que se encontram sem destinação administrativa, ociosos ou inservíveis à prestação de serviços públicos, mediante leilão público. A medida se alinha aos princípios da eficiência e da economicidade na gestão patrimonial, permitindo a conversão de ativos imobilizados em recursos financeiros.

Dito isto, a presente proposição fundamenta-se em uma visão moderna e eficiente da gestão pública, que busca transformar passivos em ativos e reverter o valor do patrimônio municipal em benefício direto da coletividade. Atualmente, o Município é proprietário de diversos imóveis que, por distintas razões históricas e administrativas, encontram-se ociosos, desprovidos de sua função pública original.

Longe de representarem uma riqueza estática, esses bens converteram-se em um ônus para a administração, demandando custos contínuos com manutenção e vigilância, ao mesmo tempo em que se tornam vulneráveis à degradação e a ocupações irregulares, gerando insegurança e desvalorização para o seu entorno. Essa imobilização de capital representa um custo de oportunidade significativo, pois são recursos que deixam de ser aplicados em áreas prioritárias como saúde, educação e infraestrutura.

A legislação brasileira, ciente dessa realidade, oferece um caminho para a resolução deste impasse, de modo que um bem público, originalmente destinado ao uso comum ou a um serviço administrativo, perde essa vinculação quando deixa de atender à sua finalidade. A partir do processo de desafetação e reclassificação como bem dominical, o imóvel, antes inalienável, torna-se apto a ser vendido, desde que cumpridos os requisitos de interesse público, avaliação prévia e autorização legislativa, conforme preceitua a Lei nº 14.133/2021, que rege as licitações e contratos administrativos.

Este projeto de lei busca, portanto, a necessária autorização para que o Poder Executivo possa alienar tais imóveis, **não com um fim meramente arrecadatório, mas como uma poderosa ferramenta de fomento econômico**



e social. A experiência de outros entes federativos comprova que a **venda de imóveis ociosos promove a reativação econômica, atrai novos empreendimentos, gera empregos e renda, e incentiva a requalificação de áreas urbanas.** Cada imóvel vendido a um particular deixa de ser um foco de despesa e abandono para se tornar um canteiro de obras, um novo comércio, uma indústria ou um projeto habitacional. Essa dinâmica não apenas injeta recursos imediatos no caixa do tesouro municipal, mas também cria um ciclo virtuoso de desenvolvimento, ampliando inclusive a base de arrecadação de tributos como o IPTU e o ITBI, que financiarão, de forma perene, os serviços públicos.

Dessa forma, a aprovação desta medida representa um ato de gestão estratégica e responsável. É a decisão de transformar um patrimônio estagnado em um catalisador para o progresso, convertendo o ônus administrativo de hoje na receita e no desenvolvimento de amanhã. Trata-se de alinhar a gestão de ativos do Município ao seu objetivo primordial: a promoção do bem-estar social e a construção de uma cidade mais próspera e dinâmica para todos os seus cidadãos.

Ademais, a alienação será realizada em estrita observância à Lei nº 14.133/2021, garantindo a transparência, a competitividade e a obtenção do maior retorno financeiro ao erário. Os recursos auferidos serão destinados ao Tesouro Municipal, em conformidade com a Lei de Responsabilidade Fiscal, podendo ser aplicados em políticas públicas prioritárias. O projeto assegura o controle legislativo sobre a alienação de bens imóveis, ao mesmo tempo em que moderniza os instrumentos de gestão, permitindo a adoção do leilão eletrônico.

Adicionalmente, cumpre mencionar que segundo o ilustre doutrinador Hely Lopes Meirelles, em sua obra Direito Administrativo Brasileiro ***“a administração dos bens públicos compreende normalmente a utilização e conservação do patrimônio público, mas, excepcionalmente, pode a Administração ter necessidade ou interesse na alienação de alguns de seus bens, caso em que deverá atender às exigências impostas por normas superiores.***



PREFEITURA DE SOBRAL

Por sua vez, o artigo 86, I da **Lei Orgânica do Município de Sobral** assim trata da Alienação de Bens Imóveis Públicos:

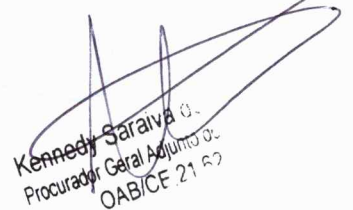
Art. 86. A alienação dos bens municipais obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa e concorrência pública, dispensada esta, nos casos de doação ou permuta;

Outrossim, com vistas a cumprir com o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021 e na Lei Orgânica do Município, ora precisamos da aprovação desta respeitada casa da Lei na presente propositura, uma vez que resta demonstrado o interesse público na alienação dos bens imóveis em questão, satisfazendo assim ao **interesse coletivo e contribuindo para o aprimoramento das políticas sociais.**

Diante do exposto, submete-se o presente Projeto de Lei à elevada consideração da Câmara Municipal de Sobral, confiando em sua aprovação.


Oscar Spíndola Rodrigues Júnior
Prefeito Municipal de Sobral


Kennedy Saraiva O.
Procurador Geral Adjunto do
OAB/CE 21.62

Ao EXMO. SENHOR
VEREADOR FRANCISCO LINHARES PONTE JUNIOR
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SOBRAL/CE.



PROJETO DE LEI Nº 151/2025

ESTADO DO CEARÁ
CÂMARA MUNICIPAL DE SOBRAL

PROTOCOLO Nº 2025.12.02-0013
02/12/25 HS: 13:42 JS
DATA FUNCIONÁRIO

Autoriza o Poder Executivo Municipal a alienar bens imóveis de propriedade da Administração Pública Direta e Indireta do Município de Sobral, mediante leilão público, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SOBRAL

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar, por meio de Licitação na modalidade leilão público, os bens imóveis de propriedade da Administração Pública Direta e Indireta do Município de Sobral, cuja alienação seja considerada conveniente e oportuna ao interesse público, conforme relação detalhada no ANEXO I desta Lei.

§ 1º Considerando a necessidade de autorização legislativa específica para a alienação dos bens mencionados no *caput*, a presente Lei autoriza de forma expressa essa execução, em obediência ao art. 76, I, da Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), bem como ao Decreto Municipal nº 3.214/2023 e Decreto Municipal nº 3.737/2025, ressalvadas as hipóteses de dispensa de Licitação previstas na legislação pertinente.

§ 2º Consideram-se bens imóveis inservíveis, para os fins desta Lei, aqueles que não possuem mais utilidade para a Administração Pública, seja por obsolescência, dano, excesso ou alto custo de manutenção.

Art. 2º A alienação de que trata esta Lei observará as disposições da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), e, subsidiariamente, no que couber, a legislação municipal pertinente.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS PARA A ALIENAÇÃO

Art. 3º A alienação de bens imóveis será precedida de:

I – **Avaliação prévia**, mediante laudo técnico emitido por comissão designada ou por empresa especializada, que fixará o valor mínimo de venda;

II – **Demonstração de interesse público**, expressa em ato fundamentado do Chefe do Poder Executivo, que justifique a conveniência e oportunidade da alienação;



III – **Verificação da inexistência de ônus, litígios ou gravames** sobre os bens a serem alienados, mediante certidões negativas;

CAPÍTULO III DO LEILÃO PÚBLICO

Art. 4º O leilão público será conduzido pela Secretaria ou órgão competente, por meio de Agente de Contratação ou Leiloeiro Oficial, nos termos do Decreto Municipal nº 3.214/2023, observando-se as seguintes disposições:

I – **Ampla publicidade**, com publicação do edital no Diário Oficial do Município e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), sítio eletrônico oficial do Municípios, além dos demais meios previstos no Art. 54 da Lei nº 14.133/2021;

II – **Modalidade leilão**, preferencialmente na forma eletrônica, admitindo-se o uso de plataformas digitais credenciadas pelo Município;

III – **Adjudicação ao maior lance oferecido**, desde que igual ou superior ao valor mínimo de avaliação;

IV – **Pagamento integral** do valor da arrematação no prazo fixado no edital, sob pena de perda do sinal e demais penalidades cabíveis.

Art. 5º Os bens serão alienados **no estado em que se encontram**, sendo de responsabilidade do adquirente a verificação prévia de suas condições físicas, jurídicas e urbanísticas, por meio de vistoria.

Art. 6º Fica o Poder Executivo autorizado a prever, no Edital de Leilão dos bens imóveis de que trata esta Lei, a possibilidade de pagamento mediante financiamento contratado pelo arrematante junto a instituição financeira, desde que:

I – o Município receba integralmente, à vista, o valor da arrematação, diretamente da instituição financiadora; e

II – o imóvel arrematado seja gravado com garantia fiduciária em favor da instituição financeira responsável pelo financiamento, nos termos da legislação aplicável.

Parágrafo único. Alternativamente ao financiamento referido no caput, poderá o pagamento ser realizado integralmente à vista, diretamente ao Município.

Art. 7º Ficam desafetados da categoria de bens de uso comum e de uso especial e passam a integrar o patrimônio dominical do Município os imóveis previstos no Anexo I desta Lei, tornando-se disponíveis para alienação, nos termos do art. 76, I, da Lei nº 14.133/2021.

Parágrafo único – A desafetação de que trata o caput aplica-se exclusivamente aos imóveis relacionados no Anexo I, permanecendo inalterada a destinação dos demais bens municipais.



CAPÍTULO IV

DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 8º Os recursos arrecadados com a alienação dos bens de que trata esta Lei serão destinados ao caixa geral do Tesouro Municipal, observadas as normas da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).


Art. 9º A alienação será formalizada por instrumento hábil, sendo, no caso de bens imóveis, por escritura pública de compra e venda, a ser lavrada após o pagamento integral do preço, cabendo ao órgão competente providenciar a devida baixa patrimonial e o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 10º Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar esta Lei mediante decreto, estabelecendo procedimentos operacionais, composição da comissão de avaliação e normas complementares sobre a realização dos leilões.

Art. 11º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ EUCLIDES FERREIRA GOMES
JÚNIOR, em 02 de dezembro de 2025.


Oscar Spíndola Rodrigues Júnior
Prefeito Municipal de Sobral


Kennedy Saraiva de Almeida
Procurador Geral Adjunto do Município
OAB/CE 21.622



ANEXO I

RELAÇÃO DO IMÓVEIS

01 - MAT. 2968 / 3º OFÍCIO

REMANESCENTE: UM TERRENO situado na Rua Idelfonso de Holanda Cavalcante, no 6000, bairro Coração de Jesus, distando 49,11m para a Rua Maria Cesarina Lopes Barreto, com uma área de 1.201,67m², medindo e limitando-se: pela frente, 65,16m, em dois segmentos, de 12,96m e 52,20m, com a Rua Idelfonso de Holanda Cavalcante; pelo lado direito, 18,59m, em dois segmentos, sendo 9,87m, com a Rua Idelfonso de Holanda Cavalcante, e 8,72m, com a Rua Doutor José Euclides Ferreira Gomes;

pelo lado esquerdo, 38,76m, com o imóvel de no 5975, da Rua Idelfonso de Holanda Cavalcante, de propriedade do Município de Sobral; e pelos fundos, 74,93m, em dois segmentos, sendo 45,06m, com os fundos do lote 01, e 29,87m, com os fundos dos lotes 02, 03 e 04, todos da Quadra no 11, do loteamento Nova Caiçara; inscrito na Prefeitura Municipal de Sobral sob o nº 04.08.0064.02.259.6000.0000 – Controle no 53451.

02 - MAT. 695 / 2º OFÍCIO

INOVEL – UM PRÉDIO de tijolos e telhas, com uma área coberta de 3.293,36 M², à Travessa Dr. João, no 166, nesta cidade, confrontando-se: pela frente, com a Travessa Dr. João Ribeiro, onde mede 125 metros; pela linha de fundos, com terreno de Valeriano Dias de Carvalho, com face para a rua Dr. João Ribeiro, onde mede 95 metros; lado direito, com terreno pertencente a Araújo & Cia. Ltda. com face para a Travessa Dr. João Ribeiro, onde mede 118 metros e pelo lado esquerdo, com a rua Dr. João Ribeiro, numa extensão de 73,20 metros.

03 - MAT. 10.782 / 2º OFÍCIO

IMÓVEL: UM TERRENO com área de 4.700m², situado na região central da cidade de Sobral, bem próximo à margem esquerda do rio Acaraú, no prolongamento da Rua Cel. José Saboia, dando frente para a Rua Carlito Pompeu, vizinho, por trás, ao terminal rodoviário de Sobral, limitando-se pelo Norte, com terreno do espólio de José Valeriano Dias, ao sul, com terreno do espólio de Vicente Gomes Parente; à nascente, com o rio Acaraú e ao poente, com a citada rua Carlito Pompeu.



04 - MAT. 7200 / 2º OFÍCIO

IMÓVEL- UM IMÓVEL constituído do prédio nº 183, antigo nº 7 da Praça Cinco de Julho, antiga Marinho, atualmente Monsenhor Linhares, nº 437, situada nesta comarca de Sobral, Estado do Ceará, prédio este assobradado, de tijolos e telhas, destinado ao fim comercial, com todas as suas instalações, construído sobre terreno foreiro ao Patrimônio de N.S. do Rosário, confrontando pelo lado Esquerdo com o prédio de propriedade de Antônio Oriano Mendes; pelo direito, com o prédio de propriedade de Sebastião Rodrigues Freire e, pelos fundos com quem de direito. cadastrada na Prefeitura Municipal de Sobral sob o nº 08.06.0227.07.143.0531.0000 - Controle no 0026233.

05 - TRANSCRIÇÃO 17.430 – LV. 3/O FLS. 134 / 2º OFÍCIO

Certifico, para os fins devidos, que revendo o arquivo deste RGI a meu cargo, encontrei registrado no livro 3-0, fls 134, sob a ordem 17430, o assento do teor seguinte: Ano: 1970; N° de ordem 17430; Data: 26 de maio de 1970. Circunscrição: Sobral. Denominação ou rua e nº Praça do Figueira. Característicos e confrontantes: Vinte e dois metros de terreno próprio para a construção, medindo vinte e dois metros de frente à praça do figueira em continuação a rua D. Cândida, nesta cidade com os fundos de um quarteirão ou o que na verdade se achar terreno esse remanescente do total de 44 metros do terreno que a outorgante houve em herança no inventário de seu pai conforme transcrição nº 9778, do livro 3-g do Registro de imóveis desta comarca subscrevo do oficial do Reg.(a) Ildefonso Élcio Mendes Carneiro

06 - MAT. 4257 / 3º OFÍCIO

IMÓVEL - UM PRÉDIO situado na Avenida Doutor Guarani, nº 400, no bairro Derby Clube, nesta cidade, com uma área coberta de 305,80m², encravada em um terreno que mede 25,00m de frente por 55,00m de fundos, perfazendo uma área de 1.375,00m², limitando-se: **pela frente**, com a Avenida Doutor Guarani; **pelos fundos**, com a Avenida Dom José; **pelo lado direito**, com a Rua conhecida por "C"; e **pelo lado esquerdo**, com a Rua conhecida por "D"; cadastrado na Prefeitura Municipal de Sobral sob o nº 04.04.0166.02.354.0400.0000 - Controle nº 009416.

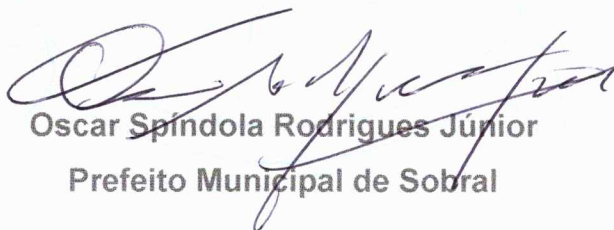


07 - MAT. 11.182 / 2º OFÍCIO

IMÓVEL: UMA PARTE DE TERRA no lugar denominado "RECREIO" município e comarca de Sobral, medindo uma área total de 29,10 hectares, limitando-se: ao NORTE, com terras pertencentes a José Euclides Ferreira Gomes Neto imóvel de propriedade ao Município de Sobral; ao SUL NASCENTE e POENTE com imóvel remanescente, de onde está sendo desmembrada a área descrita, de propriedade dos outorgantes expropriados, com todas as benfeitorias nela existente.

08 - MAT. 1388 / 3º OFÍCIO

IMÓVEL: UMA PARTE DE TERRA medindo 172 braças de frente, com meia légua de fundos ou o que na verdade se encontrar, no lugar denominado Poço Verde, nesta comarca, estremando-se: ao Poente, no leito do rio Arataiaçu, ao Nascente até encontrar-se com as terras da fazenda Ipueirinha; ao Norte, com terras de Maria Julia Gomes e Virgílio Fernando Mendes e, ao Sul, com terras de Raimundo Sebastião de Souza, com uma casa de taipa, cadastrada no INCRA sob nº 00838251021 e código 1478100094238.


Oscar Spindola Rodrigues Júnior
Prefeito Municipal de Sobral