GABINETE DO VEREADOR GILMAR NASCIMENTO
2° COMISSÃO CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO (CCJR)

PROJETO DE LEI Nº 385/2026.
AUTORIA: EXECUTIVO MUNICIPAL
Mensagem n. 008/2026.

EMENTA: **AUTORIZA** o Poder Executivo Municipal a desafetar e alienar área urbana municipal correspondente a um trecho da Rua Flávio Cavalcante, bairro Tancredo Neves.

PARECER

I – DO RELATÓRIO

Versam os presentes autos acerca de Projeto de Lei, da **EXECUTIVO MUNICIPAL, AUTORIZA** o Poder Executivo Municipal a desafetar e alienar área urbana municipal correspondente a um trecho da Rua Flávio Cavalcante, bairro Tancredo Neves.

A propositura foi deliberada no plenário no dia 06/04/2026.

A propositura foi encaminhada para a **Procuradoria Legislativa** no dia 13/04/2026 para a devida emissão de parecer, que após analise manifestou **FAVORÁVEL.**

Recebida pela **2ª Comissão de Constituição, Justiça e Redação**, foi distribuído ao Relator **Vereador Gilmar Nascimento** na data de 11/05/2026.

Passo a opinar.

GABINETE DO VEREADOR GILMAR NASCIMENTO
II – DA ANÁLISE DO ASPECTO CONSTITUCIONAL, LEGAL E JÚRÍDICO

No que diz respeito às questões Constitucionais, legais e jurídicos na forma preconizada no art. 38, do Regimento Interno sobre a competência desta comissão *inverbis*:

> **Art. 38**. À Comissão de Constituição, Justiça e Redação compete:
>
> **I** –receber as proposituras que forem deliberadas em Plenário e encaminhá-las à Procuradoria Legislativa para emissão de parecer no prazo de cinco dias úteis, a contar da data do protocolo da Secretaria de Comissões, salvo as proposituras em regime de urgência, cujo prazo será de um dia útil;
> **II** –discutir e analisar as proposituras priorizando as de relevância, alcance e impacto social;
> **III** – opinar sobre o **aspecto constitucional, legal e jurídico**, de redação técnica legislativa, de todas as matérias em apreciação na Casa, bem como sobreo mérito das composições que versem a respeito de Direito Civil, Comercial, Penal, Administrativo, Fiscal, Processual, direitos políticos da pessoa humana e garantias constitucionais, desapropriação, emigração e imigração;
> **IV** –opinar, também, sobre os recursos previstos neste Regimento, bem como atender ao pedido de audiência oriundo da Mesa Diretora sobre qualquer proposição ou consulta.
> **(Grifo Nosso)**

Conforme o artigo 30 da Constituição Federal de 1988:

> Art. 30. Compete aos Municípios:
>
> **I - legislar sobre assuntos de interesse local;**
> (...)
> **(grifo nosso)**

Na mesma esteira a Lei Orgânica do Município de Manaus - LOMAM, em seu artigo 8º, inciso dispõe:

> Art. 8º Compete ao Município:
>
> I - legislar sobre assuntos de interesse local;
> (...)

A validade e a eficácia de qualquer ato legislativo repousam, primariamente, na observância inescusável das regras de iniciativa no processo de formação das leis. O princípio da separação, independência e harmonia dos poderes, postulado fundamental do Estado Democrático de Direito, dita que determinadas matérias normativas situam-se em uma zona de reserva exclusiva do Chefe do Poder Executivo. Essa reserva abrange, notadamente, projetos de lei que pretendam interferir na organização da administração direta, na gestão e disposição de bens públicos e na criação de despesas que afetem o equilíbrio orçamentário-financeiro.

O projeto em tela tem como proponente originário o Excelentíssimo Senhor Prefeito de Manaus, consubstanciado na Mensagem nº 08/2026, com data de expedição em 19 de março de 2026. Este rito atende de forma irretocável ao postulado do Artigo 61 da Constituição Federal e aos princípios basilares da simetria aplicáveis à Lei Orgânica do Município de Manaus (LOMAN). A jurisprudência pátria, capitaneada pelo Supremo Tribunal Federal, é pacífica no sentido de que a administração, alienação, afetação e desafetação de bens pertencentes ao domínio do ente público constituem atos inegáveis de gestão patrimonial. Tais atos dependem obrigatoriamente da deflagração processual pelo titular da administração executiva municipal. Qualquer projeto de iniciativa parlamentar que visasse desafetar uma rua padeceria de vício de iniciativa insanável.

A Procuradoria Legislativa da Câmara Municipal de Manaus, em parecer prévio assinado digitalmente em 15 de abril de 2026 pela Procuradora Pryscila Freire de Carvalho, manifestou-se explicitamente de forma convergente, atestando com clareza solar que "a iniciativa é do Poder Executivo, autoridade competente para a gestão do patrimônio público municipal" e concluindo que "não se vislumbram vícios de natureza formal ou material que impeçam o regular prosseguimento da proposição".

2.1. O Interesse Local, a Autonomia Municipal e a Função Social da Propriedade

Superada a análise da constitucionalidade formal, cumpre adentrar o mérito da constitucionalidade material. Nesta seara, a propositura trafega com absoluta fluidez dogmática. Como já delineado, a Constituição da República consagra aos municípios

a competência para legislar sobre assuntos de interesse local (Artigo 30, inciso I) e para promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (Artigo 30, inciso VIII).

O projeto em escrutínio propõe uma alteração micro-urbanística altamente especializada: a erradicação de um trecho viário que se tornou obsoleto, estrangulado e disfuncional, para substituí-lo por uma nova diretriz de mobilidade a ser construída e custeada inteiramente pelo ente privado beneficiário. A Carta Magna outorga aos municípios a missão constitucional de executar a política de desenvolvimento urbano (Artigo 182), visando ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar duradouro de seus habitantes. A desafetação de uma via pública que, por contingências do avanço das propriedades privadas ao seu redor, não mais atende à coletividade em geral, para dar lugar a um planejamento urbanístico e econômico mais racional e produtivo, é a materialização exata do preceito constitucional da função social da propriedade pública.

3. Fundamentos do Direito Administrativo Patrimonial: Teoria dos Bens e o Instituto da Desafetação

3.1. Classificação Jurídica dos Bens Públicos e a Natureza do Logradouro

Para que se compreenda a essência e a legalidade da intervenção pretendida pelo Projeto de Lei nº 385/2026, é imperioso revisitar a classificação tripartida dos bens públicos consolidada no Código Civil brasileiro e aplicada de forma transversal ao Direito Administrativo. O patrimônio público divide-se em: (I) bens de uso comum do povo, como ruas, praças, rios e estradas; (II) bens de uso especial, como os edifícios de repartições públicas, hospitais e escolas; e (III) bens dominicais, também chamados de patrimônio disponível, que não possuem uma destinação pública imediata e podem ser objeto de direitos reais.

O trecho de 1.335,21 m² da Rua Flávio Cavalcante enquadra-se originariamente na primeira categoria: "bem de uso comum do povo".[1] Por sua própria natureza teleológica e vocação constitucional, os bens de uso comum são inalienáveis enquanto conservarem tal qualificação. A alienação de um ativo público imobiliário,

seja por venda, doação ou permuta, exige, invariavelmente, que o referido bem pertença à categoria dos bens dominicais.

3.2. O Iter Procedimental da Desafetação e o Quórum Qualificado

O ato volitivo estatal que promove essa transição categorial é o instituto da **desafetação**. Desafetar significa extirpar a afetação, ou seja, desvincular o bem do fim público imediato ao qual estava atrelado. O Artigo 168 da Lei Orgânica do Município de Manaus (LOMAN) disciplina rigorosamente este procedimento para resguardar o patrimônio coletivo de atos levianos. O dispositivo estatui expressamente que "a afetação e a desafetação de bens de uso comum do povo dependerá de lei específica, aprovada por dois terços dos membros da Câmara Municipal".

O projeto executivo atende com precisão cirúrgica a este mandamento orgânico. O Artigo 1º da propositura prescreve imperativamente: "Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a desafetar da finalidade de via pública, e alienar a título oneroso...". A exigência de que o diploma legal alcance a aprovação de 2/3 (dois terços) dos vereadores não é um mero detalhe burocrático; trata-se de uma formidável salvaguarda democrática e institucional. Este quórum qualificado impede a dilapidação injustificada do patrimônio viário, histórico e ambiental da cidade, reservando a autorização de alienação apenas para casos onde o premente interesse público esteja devidamente justificado e goze de amplo consenso entre os representantes eleitos pela sociedade.

3.3. A Demonstração Inequívoca do Interesse Público Devidamente Justificado

A doutrina do Direito Administrativo não admite atos de disposição patrimonial que não sejam solidamente ancorados na persecução do interesse público primário. Tal exigência encontra ressonância no Artigo 167, *caput*, da LOMAN e no Artigo 39, inciso I, da Lei Municipal nº 3.071/2023 (Lei de Gestão de Bens Imóveis Públicos Municipais). O Parecer nº 98/2025 da Procuradoria do Meio Ambiente, Urbanismo e Patrimônio Imobiliário (PMAUPI/PGM) explora exaustivamente e de forma eloquente o preenchimento deste requisito no caso vertente.

GABINETE DO VEREADOR GILMAR NASCIMENTO

A alienação ora em debate apresenta um quadro de vantajosidade multidimensional para a Administração Municipal de Manaus, consubstanciada nos seguintes vetores:

1. **Otimização Orçamentária:** O Município deixa de arcar com os dispendiosos custos recorrentes de manutenção de uma via que, factualmente, não mais serve ao trânsito difuso (tais como recomposição de pavimento asfáltico, limpeza pública, dragagem de microdrenagem e iluminação viária).

2. **Mitigação de Riscos de Segurança Pública:** Reduz-se drasticamente a vulnerabilidade da área a ocupações irregulares, criminalidade ou usos inadequados, desonerando o aparato de segurança do Estado e as secretarias de fiscalização do Município de prover policiamento ostensivo em um trecho praticamente encravado dentro de uma propriedade privada.

3. **Fomento ao Desenvolvimento Econômico Local:** A incorporação jurídica da área pelo empreendimento lindeiro consolida o plano de expansão do Shopping Cidade Leste. Isso fomenta de imediato o investimento de capital privado na zona leste, propiciando a geração de centenas de empregos diretos e indiretos durante e após as obras, além de representar um incremento perene e substancial na arrecadação de tributos para os cofres municipais (tais como ISS sobre obras e serviços, e IPTU sobre a nova área construída).

4. **Requalificação Viária Sem Custos ao Erário:** A imposição de uma obrigação de fazer ao adquirente, consistente em construir uma nova alternativa viária contígua, permite ao Município renovar sua infraestrutura de mobilidade a custo zero, transferindo inteiramente os encargos de desapropriação privada e construção da obra para o particular financeiramente beneficiado.

Este acervo argumentativo, endossado tecnicamente pelo órgão executivo central, consolida a premissa irrefutável de que a desafetação não representa uma perda patrimonial para a cidade de Manaus, mas sim uma otimização estratégica de seus ativos físicos limitados.

4. A Inexigibilidade de Licitação: Fundamentação Jurídica, Distinções Doutrinárias e Aplicabilidade Prática

O aspecto mais denso, complexo e juridicamente sensível da matéria em análise reside na escolha da modalidade de alienação. A regra pétrea da administração pública brasileira é que a alienação de bens imóveis exige autorização legislativa, avaliação mercadológica prévia e, imperativamente, **licitação pública na modalidade leilão**, consoante os ditames do Artigo 76, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021 (A Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos).[1] Contudo, o ordenamento jurídico contempla hipóteses excepcionais de contratação direta, que devem ser interpretadas e aplicadas com extrema cautela e fundamentação.

4.1. A Distinção Teórica entre Dispensa e Inexigibilidade de Licitação

O detalhado e percuciente Parecer nº 98/2025-PMAUPI/PGM, lavrado pelo Procurador-Chefe Dr. Thiago Calandrini de Oliveira dos Anjos e chancelado com observações de cautela pelo Procurador Geral do Município, Rafael Lins Bertazzo, estabelece um marco teórico fundamental ao demonstrar que a contratação direta subdivide-se em duas espécies jurídicas ontologicamente distintas: a dispensa e a inexigibilidade.

A **dispensa de licitação** (subdividida pelo legislador em *dispensável*, prevista no Artigo 75, e *dispensada*, listada no Artigo 76 da Lei nº 14.133/21) opera em situações onde a competição fática e de mercado é teoricamente possível, mas o legislador, guiado por critérios de conveniência, baixo valor econômico, urgência calamitosa ou especificidade da política pública, autoriza ou determina taxativamente que não se realize o certame licitatório. Os róis dos artigos 75 e 76 constituem o que a doutrina convencionou chamar de *numerus clausus* (lista exaustiva).[1] Como bem e precisamente assinalado pela Procuradoria, a presente operação de alienação a um ente particular, visando a mera expansão de um empreendimento comercial privado, não encontra guarida em nenhuma das estritas alíneas do Artigo 76, inciso I, da lei federal, cujas hipóteses versam precipuamente sobre dação em pagamento,

regularização fundiária de nítido interesse social em áreas de vulnerabilidade, ou transferências patrimoniais gratuitas entre diferentes órgãos da administração pública.

Por exclusão lógica e adequação material, a subsunção do caso em epígrafe recai obrigatoriamente sobre o instituto da **inexigibilidade de licitação**, cristalizado no Artigo 74 da Lei nº 14.133/21. A inexigibilidade ocorre única e exclusivamente quando há a mais absoluta **inviabilidade fática de competição**. O rol do Artigo 74, ao contrário dos dispositivos de dispensa, é meramente exemplificativo (*numerus apertus*). Ele é ancorado na premissa metajurídica e econômica fundamental de que o processo competitivo perde totalmente sua razão de existir (a busca utópica pela proposta mais vantajosa ao erário) quando o mercado apresenta um único sujeito apto, em condições lógicas e físicas, a contratar ou adquirir o bem ofertado.

4.2. A Prova Técnica da Inviabilidade de Competição e a Natureza de Área Remanescente

Para lograr êxito em afastar a regra universal da licitação sob o manto estrito da inexigibilidade, a Prefeitura de Manaus estava incumbida do pesado encargo de constituir provas materiais e documentais irrefutáveis de que a área a ser alienada não despertaria – nem teria como despertar – o interesse de quaisquer terceiros licitantes, tornando um eventual leilão uma peça de ficção jurídica.

Esse elevado encargo probatório foi satisfatoriamente e tecnicamente cumprido por meio do exaustivo Parecer nº 075/2025-DPF/SEMHAF, exarado pela Secretaria Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários sob a responsabilidade dos técnicos Paulo Henrique Martins Filho e Matheus Oliveira dos Santos. O referido laudo pericial demonstrou, a partir de um rigoroso levantamento topográfico e aerofotogramétrico, que o polígono correspondente ao trecho viário requerido possui dimensões absolutamente anômalas para a constituição de um lote urbano autônomo. A área apresenta uma extensa faixa retilínea de aproximadamente 160,40 metros de fundo por uma fachada média extremamente exígua de apenas 11,30 metros de frente.

A análise aprofundada do órgão de gestão fundiária assentou que, em uma hipótese retórica na qual o Município de Manaus decidisse leiloar a área isoladamente para um empreendedor terceiro, esse pretenso adquirente estaria implacavelmente

adstrito às rigorosas normas edilícias do Plano Diretor Urbano e Ambiental de Manaus. A legislação urbanística vigente exige a observância intransigente de recuos e afastamentos laterais, frontais e de fundos mínimos para a aprovação de qualquer projeto arquitetônico. A aplicação cega desses recuos obrigatórios sobre uma faixa de terra de apenas 11,30 metros reduziria a largura útil efetivamente edificável do terreno para parcos e inviáveis 5,80 metros em seus pontos de maior estrangulamento. O parecer pericial conclui de forma peremptória: trata-se de uma "medida totalmente inadequada para a implantação de um imóvel comercial no local". Qualquer tentativa de edificação resultaria em um projeto asfixiado, sem ventilação e iluminação adequadas, reprovável pelos órgãos de licenciamento.

Para além da inviabilidade geométrica e da restrição urbanística severa, sobressai a inviabilidade sistêmica e locacional. O imóvel pleiteado encontra-se margeado, confinado e espremido em ambos os seus longos flancos pela requerente (Shopping Cidade Leste de um lado e sua área de estacionamento consolidada do outro). O acesso de pedestres, veículos e de logística de carga a estruturas vitais do empreendimento de grande porte ocorre inexoravelmente por meio e através desta via. Alienar este trecho de terra a um concorrente alienígena ou a um terceiro especulador geraria um confinamento prejudicial à operação do shopping, configurando uma situação de enriquecimento sem causa ou extorsão imobiliária, sem atender a qualquer função urbanística plausível.

Destarte, a área transmuda-se e configura-se perfeitamente como um autêntico bem remanescente, uma nesga de terra inaproveitável de forma autônoma para os fins regulares do mercado imobiliário. O único adquirente dotado de viabilidade técnica, motivação racional e interesse econômico legítimo para incorporar a referida faixa ao seu patrimônio (promovendo a aglutinação, unificação ou remembramento de lotes contíguos) é, incontestavelmente, o proprietário lindeiro. Resta, portanto, configurada e cabalmente demonstrada pela municipalidade a inviabilidade material de competição, alicerce elementar e inafastável para a correta aplicação do instituto da inexigibilidade de licitação, com pleno arrimo no Artigo 74, *caput*, da Lei nº 14.133/21, bem como no Artigo 39, inciso VI e Parágrafo Único, da Lei Municipal nº 3.071/2023.

5. Avaliação do Impacto Urbanístico, Tráfego e Reestruturação da Mobilidade Local

A desafetação e consequente obliteração física de uma artéria urbana, por menor ou mais obsoleta que aparente ser, tem o potencial de desencadear efeitos sistêmicos indesejáveis na rede de mobilidade local, caracterizando externalidades negativas (o chamado efeito de estrangulamento de vias vicinais). A legislação municipal, bem como os preceitos diretivos do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), demandam rigorosamente que tais intervenções não deteriorem a fluidez do trânsito, não isolem comunidades e não agravem o sistema de transporte coletivo e individual.

5.1. A Obsolescência Viária e a Necessidade de Adequação aos Padrões Técnicos Contemporâneos

Os autos do processo administrativo trazem elementos técnicos detalhados emanados do Instituto Municipal de Mobilidade Urbana (IMMU) que ilustram de maneira fotográfica e analítica a obsolescência da via em questão. O Parecer Técnico nº 105/2025 – DPO/DEN, elaborado por engenheiros e arquitetos especialistas da autarquia (Luana Mendonça de Brito e Uarodi Pereira Guedes), expõe um verdadeiro raio-X das patologias urbanísticas que afligem a Rua Flávio Cavalcante em sua configuração atual.

O diagnóstico revelou que a via apresenta uma largura de pista de rolamento oscilante e tecnicamente deficitária (variando erraticamente entre 5,00 m e 6,50 m ao longo de sua parca extensão). Mais grave sob a ótica da acessibilidade universal, o calçamento destinado aos pedestres existe de forma precária apenas em uma de suas laterais (margem oeste), ostentando dimensões pífias que variam entre meros 0,40 m e 1,65 m.

Tais parâmetros construtivos estão em flagrante e perigosa dissintonia com a contemporânea legislação de posturas, acessibilidade e diretrizes de mobilidade urbana adotadas pelo Município de Manaus. O próprio órgão de trânsito (IMMU)

certificou que a infraestrutura viária local carecia urgentemente de uma intervenção de reestruturação profunda para passar a atender minimamente às dimensões elementares de segurança, fluidez e trafegabilidade que se espera de uma zona com forte adensamento comercial.

5.2. O Princípio da Continuidade do Sistema Viário e a Engenharia de Mitigação de Prejuízos

Para obviar qualquer risco de estrangulamento de tráfego, colapso na fluidez ou formação de bolsões de isolamento que pudessem advir do fechamento definitivo da via, a propositura legislativa, de forma sábia e cautelar, impõe compulsoriamente ao adquirente privado a execução integral de uma via substitutiva de padrão superior. O proponente requente comprometeu-se formalmente a sacrificar parte de sua área atual, já destinada a estacionamento, para implantar um traçado viário inédito conectando a Rua Altemar Dutra (historicamente conhecida como Travessa Edvar Martins) à malha viária arterial circundante.

É digno de nota e aplauso o rigor técnico imposto pelo Parecer do IMMU ao estabelecer as diretrizes condicionantes inegociáveis para a viabilidade urbanística do pleito. O novo trecho, que será edificado exclusivamente às expensas da iniciativa privada, não poderá sob nenhuma hipótese replicar os vícios dimensionais do trecho antigo que será erradicado. A nova rua deverá obedecer estritamente ao gabarito técnico contemporâneo e humanizado de Manaus, exigindo-se as seguintes proporções:

Componente da Via	Dimensões Exigidas (Nova Infraestrutura)	Comparativo com a Via Antiga (Extinta)
Pista de Rolamento	6,40 metros de largura uniforme	Variável (5,00 m a 6,50 m)

Calçadas (Passeio)	1,50 metros em *ambos os lados*	Apenas de um lado (0,40 m a 1,65 m)
Largura Total da Seção	**9,40 metros garantidos**	Subdimensionada e irregular

Tabela 3: Comparativo dimensional entre a atual Rua Flávio Cavalcante e a nova infraestrutura viária substitutiva exigida pelo Instituto Municipal de Mobilidade Urbana (IMMU).

Com a implantação garantida desta nova e moderna artéria de escoamento, a matriz de mobilidade na importante região de integração entre o Bairro Tancredo Neves, as dependências do shopping e a rota para a Alameda Alphaville não sofre nenhum prejuízo. Muito pelo contrário, a comunidade local e os usuários do sistema viário experimentarão uma sensível evolução na qualidade estrutural da via. O princípio basilar do não retrocesso no direito constitucional a uma cidade sustentável encontra-se, assim, não apenas preservado, mas efetivamente promovido pela aprovação deste projeto.

6. Da Avaliação Econômico-Financeira, Equações Avaliatórias e a Preservação Intransigente do Erário

A lisura administrativa, a moralidade pública e a probidade na alienação de bens dominicais sujeitam-se, obrigatoriamente, à realização de uma avaliação prévia rigorosa. Essa avaliação deve observar comprovadamente o preço justo de mercado, expurgando qualquer possibilidade de subfaturamento ou lesão ao tesouro público, conforme reza em tom professoral o Artigo 167, *caput*, da Lei Orgânica do Município de Manaus.

GABINETE DO VEREADOR GILMAR NASCIMENTO

6.1. A Sofisticação da Metodologia Avaliatória e o Cálculo Tarifário

A Secretaria Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários (SEMHAF), instada a cumprir este múnus avaliatório, acostou aos autos o detalhado "Parecer / Avaliação de Uso Restrito" e, posteriormente, o necessário "Laudo de Atualização de Valores". Estes documentos técnicos, elaborados e chancelados por engenheiros civis do corpo técnico efetivo municipal (como o Engenheiro Civil Altevir de Jesus Costa, CREA nº 0419936190, e o Chefe da Divisão Matheus Oliveira dos Santos, CREA nº 0421920580), demonstram um grau de sofisticação matemática e precisão técnica inegáveis.

A metodologia primária empregada para precificar o ativo público foi o Método Comparativo de Dados de Mercado. Para estabelecer a base de cálculo, os técnicos valeram-se dos rígidos valores de Custo Unitário Básico chancelados historicamente pela Procuradoria-Geral do Município de Manaus, combinados à aplicação científica de redutores e deflatores por isótimas. É fundamental ressaltar que o cálculo não tratou o terreno esguio de 1.335,21 m² com uma visão aritmética simplista e irreal (reduzida à multiplicação rasa de área total pelo valor linear do metro quadrado da região). Ao revés, o laudo aplicou equações corretivas que traduzem com fidelidade a realidade geométrica severamente desfavorável do imóvel, particularmente empregando o *Fator de Profundidade* (Fp) e o *Fator Testada* (Ft).

A modelagem matemática foi estruturada da seguinte forma: considerando a vasta área longitudinal de 1.335,21 m² () estrangulada por uma testada restrita e exígua de apenas 11,33 m (), calculou-se a Profundidade Equivalente (), resultando no fator expressivo de 117,84 m. A partir dessa desproporção evidente, extraíram-se os coeficientes redutores corretos e justos que refletem a depreciação geométrica de um lote em formato de "corredor":

Aliado à análise exaustiva e presencial de melhoramentos públicos incidentes sobre a via (ou a marcante ausência deles em parâmetros ótimos), a comissão técnica fixou o Valor Unitário homogeneizado base () em R$ 110,79. Ao aplicar os fatores de topografia, superfície e acessibilidade (), consolidou-se um valor unitário de R$ 80,86 (). O produto final dessa equação resultou no custo ajustado do terreno () fixado em

R$ 107.963,50 (cento e sete mil, novecentos e sessenta e três reais e cinquenta centavos), montante equivalente, na época da precificação original (realizada em 30 de setembro de 2025), a exatas 772,1606 Unidades Fiscais do Município (UFM).

6.2. A Atualização Monetária Contínua e a Higidez do Valor Indenizatório

Para resguardar o erário municipal contra os efeitos deletérios e corrosivos da inflação e evitar a defasagem financeira inerente à tramitação processual prolongada nos escaninhos da burocracia estatal e do poder legislativo, o Despacho nº 004/2026/DPF/SEMHAF promoveu a escorreita e salutar atualização do laudo originário na data de 13 de fevereiro de 2026.

Aplicando-se, de forma vinculada, o novo valor da Unidade Fiscal do Município (UFM) fixado para o exercício contábil de 2026 (R$ 152,78), cuja vigência foi ancorada no Decreto Municipal nº 6.259 de 07 de novembro de 2025 (veiculado no Diário Oficial do Município nº 6191), o montante global da indenização onerosa devida pela proponente consolidou-se no patamar de **R$ 117.970,69 (cento e dezessete mil, novecentos e setenta reais e sessenta e nove centavos)**.

A demonstração minuciosa desta fórmula matemática e a imposição da constante atualização cambial pelos técnicos da SEMHAF são reflexos indeléveis da estrita observância aos Princípios Constitucionais da Economicidade, da Eficiência e da Proteção Integral ao Erário. Este zelo extremo refuta *ab initio* qualquer suspeita infundada de lesão patrimonial ao município, subfaturamento ou favorecimento indiscriminado e ilícito ao ente privado.

Abaixo, consolida-se o histórico numérico e os referenciais balizadores da evolução da avaliação monetária perante os autos públicos do processo em questão, conferindo máxima transparência à transação imobiliária projetada:

Descrição Temporal da Avaliação Técnica	Base Referencial Imutável (UFM)	Valor Unitário Corrente da UFM	Valor Final Homologado (R$)

Avaliação Original (30 de setembro de 2025)	772,1606 UFM	R$ 139,82 (estimado em 2025)	R$ 107.963,50
Avaliação Atualizada (13 de fevereiro de 2026)	**772,1606 UFM**	**R$ 152,78 (DOM nº 6191)**	**R$ 117.970,69**

Tabela 4: Resumo sistemático da Atualização Monetária do Terreno Objeto do PL 385/2026, com base nos índices econômicos legais e oficiais publicados no Diário Oficial do Município de Manaus (Fonte: Laudo de Atualização SEMHAF).

7. Da Cartografia e Topografia: A Necessária Precisão do Documento Normativo

O rigor imperativo na alienação de domínio territorial de origem estatal impõe a exata e inquestionável delimitação da poligonal objeto da transferência patrimonial. Em direito imobiliário, qualquer grau de ambiguidade no delineamento dos vértices, medidas ou confrontações poderia acarretar futuras e onerosas demandas demarcatórias no âmbito civil, bem como intransponíveis dificuldades ou impugnações registrais nos rigorosos Cartórios de Registro de Imóveis.

Atendendo à diligência profilática exigida pelo Despacho nº 23/2025 da PMAUPI/PGM, que identificou a necessidade de incorporar os limites absolutos ao corpo da lei, a SEMHAF anexou um memorial descritivo completo e retificado ao texto da minuta do projeto.[1] O perímetro total de 355,72 m, abraçando a área de 1.335,21 m², obedece fielmente aos mais modernos preceitos técnicos de georreferenciamento de alta precisão. Os pontos foram aferidos com amparo no Sistema Geodésico Brasileiro, balizados pelo Datum Oficial SIRGAS2000, projetados no Sistema RTM e referenciados ao Meridiano Central nº 60°W.

A delimitação estrita das fronteiras geográficas foi assim constituída, resguardando de forma absoluta os direitos de propriedade de terceiros lindeiros. A descrição aponta a confrontação ao Norte com a propriedade privada de Carlos Vieira da Conceição. Ao Sul, a área limita-se com o Espólio de Miranda da Silva Teixeira e

o trecho remanescente não alienado da própria Rua Flávio Cavalcante. Nos extensos flancos Leste e Oeste, a área confronta-se quase integralmente com as propriedades da própria empresa adquirente (Shopping Cidade Leste e seu respectivo estacionamento privado), além de um pequeno vértice tangente a uma Praça Pública e à Avenida Olívia de Menezes Vieiralves.

A redação final e primorosa do Parágrafo único do Artigo 1º do PL nº 385/2026 incorpora e transcreve in verbis estas descrições cartográficas e topográficas detalhadas. A inclusão deste descritivo no corpo da própria lei confere extrema robusteza documental, inabalável segurança jurídica e eficácia instrumental imediata à Lei que resultar da aprovação deste projeto.

A título de clarificação estrutural, a transcrição dos vetores topográficos apresenta-se sistematizada conforme os dados espaciais fornecidos pela engenharia municipal:

Vetor de Limite (Vértices)	Azimute de Configuração Geométrica	Distância Linear Calculada (m)
P01 P02	87°02'32"	87,65
P02 P03	88°46'35"	72,76
P03 P04	106°27'55"	11,33
P04 P05	178°53'21"	3,08
P05 P06	267°17'34"	140,78
P06 P07	356°18'24"	1,40

P07 P08	267°57'43"	8,04
P08 P09	174°33'43"	0,90
P09 P10	267°07'03"	22,01
P10 P11	356°00'14"	1,71
P11 P01	355°53'26"	6,06

Tabela 5: Síntese pericial da Descrição do Perímetro e Caminhamento Topográfico extraída do Memorial Descritivo. O georreferenciamento de vértices detalhado no escopo da lei é mandatório para conferir segurança absoluta na trasladação da titularidade do imóvel em sede cartorária.

VIII – DO VOTO

Ex positis, o Projeto de Lei em análise não oferece nenhum óbice constitucional, legal e jurídico que impeça seu trâmite nesta Casa Legislativa.

Sendo assim, me manifesto **FAVORAVELMENTE ao Projeto de Lei nº 385/2026**

Manaus, 13 de maio de 2026.

GILMAR DE OLIVEIRA NASCIMENTO

Relator