



Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

PARECER JURÍDICO N° 028/2023

Projeto de Lei Complementar n.º 01/2023.

Autoria: Poder Executivo.

Ementa: Dispõe sobre as normas gerais a serem cumpridas nas Concessões de Direito Real de Uso e nas Concessões de Uso de bens imóveis públicos no âmbito do Município de Pindamonhangaba, e dá outras providências.

Senhor Presidente:

I - Relatório:

Trata-se de consulta a projeto de lei de autoria do Poder Executivo, que dispõe sobre as normas gerais a serem cumpridas nas Concessões de Direito Real de Uso e nas Concessões de Uso de bens imóveis públicos no âmbito do Município de Pindamonhangaba.

Nos termos do projeto, as Concessões de uso e de direito de uso de bens imóveis no município serão objeto de procedimento licitatório, na modalidade concorrencial.

A Concessão de Uso ou a Concessão de Direito Real de Uso serão outorgadas pelo período de 20 (vinte) anos, a contar da assinatura do respectivo contrato, podendo ser prorrogado por igual período, desde que atendido o interesse público, bem como as condições e encargos estipuladas no contrato originário.

Dentre os encargos assumidos pela Concessionária que deverão constar no instrumento de formalização da concessão estão: dar início as atividades da empresa no imóvel no prazo máximo estabelecido junto ao Contrato; cumprir fielmente, sob pena de rescisão, o contrato firmado, as normas ambientais, tributárias, empresariais, trabalhistas, previdenciárias e outras em vigor, relacionadas ao ramo de atividade da Concessionária; dos empregos gerados assegurar que, no mínimo, 80% (oitenta por cento) sejam preenchidos por mão de obra local, exceto em relação aos cargos ou funções que exijam mão de obra especializada não disponível no Município.





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

A concessão do bem público municipal poderá ser objeto de extinção por rescisão antecipada, mediante distrato ou rescisão unilateral por iniciativa do Concedente, observado o interesse público e, conforme a hipótese, observado o devido processo legal e assegurado o direito ao contraditório e a ampla defesa.

A Concessionária perderá o direito de concessão do bem imóvel concedido, retornando o mesmo ao Município de Pindamonhangaba, inclusive com as benfeitorias realizadas, sem direito a indenização e/ou retenção, em caso de: desativação das atividades por mais de 06 (seis) meses consecutivos; não edificar e/ou não dar início às atividades da empresa no imóvel concedido em uso de acordo com as cláusulas do contrato firmado; violar obrigações legalmente impostas, tais como tributárias, trabalhistas, previdenciárias, dentre outras, e as obrigações dispostas no contrato firmado; ceder, locar, sublocar, arrendar, dar em garantia, ou alienar o imóvel para terceiros.

Fica proibida a alienação do imóvel a terceira pessoa ou a realização de sucessão comercial/empresarial, locação, sublocação, garantias, cessão ou arrendamento, sob pena de imediata reversão do imóvel ao Município de Pindamonhangaba, inclusive com as benfeitorias já realizadas, sem qualquer direito de indenização e/ou retenção pela Concessionária.

Caberá à Secretaria de Desenvolvimento Econômico, por meio de Comissão Multidisciplinar, devidamente constituída, analisar o cumprimento dos encargos legais e outros derivados do contrato firmado.

As despesas decorrentes da lavratura do competente documento público, bem como o seu registro e demais emolumentos, correrão por conta da Concessionária, sem qualquer ônus para o Município.

É a síntese do projeto.

II - Análise Jurídica:

A concessão de uso é definida pela doutrina como:

"Concessão de uso é o contrato administrativo pelo qual o Poder Público confere a pessoa determinada o uso privativo de bem público, independentemente do maior ou menor interesse público da pessoa"





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

concedente" (...) "Admitem-se duas espécies de concessão de uso: a) a concessão remunerada de uso de bem público; b) a concessão gratuita de uso de bem público. A diferença emana das próprias expressões. Em alguns casos, o uso privativo implica o pagamento, pelo concessionário, de alguma importância ao concedente. Outras concessões consentem o uso sem qualquer ônus para o concessionário. Vejamos os exemplos. Os boxes de um mercado municipal ou a exploração de um hotel situado em prédio público podem ser objeto de concessão de uso remunerada ou gratuita, conforme o interesse da pessoa concedente. Imóveis públicos para moradia de servidores ou para moradia e vigia de outros (algumas escolas têm nos fundos do terreno uma casa para residência do zelador e do vigia) normalmente são objeto de concessão de uso; quando o servidor (no caso do vigia) usa sem ônus, a concessão é gratuita; se efetua algum pagamento, a concessão é remunerada" (in Manual de Direito Administrativo, 24ª edição, Editora Lumen Juris, Rio de Janeiro, 2011, pág. 1081).

A concessão de direito real de uso está prevista em nossa Lei Orgânica, que exige prévia autorização legislativa:

CAPÍTULO IV - DOS BENS MUNICIPAIS

Artigo 98 - Constituem bens municipais todas as coisas móveis e imóveis, direitos e ações que, a qualquer título, pertençam ao Município.

Artigo 99 - Cabe ao Prefeito a administração dos bens municipais, respeitada a competência da Câmara de Vereadores quanto àqueles utilizados em seus serviços.

Artigo 100 - A alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa e concorrência, dispensada está nos seguintes casos: a) doação, constando da lei e da escritura pública os encargos do donatário, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de retrocessão, sob pena de nulidade do ato; b) permuta;

II - quando móveis, dependerá de licitação, dispensada está nos seguintes casos:

a) doação, que será permitida exclusivamente para fins de interesse social;

b) permuta;

c) venda de ações, que será obrigatoriamente efetuada em Bolsa.

§ 1º - O Município, preferencialmente à venda ou doação de seus bens imóveis, outorgará concessão de direito real de uso, mediante prévia autorização legislativa e concorrência, sendo que esta poderá ser dispensada por lei, quando o uso se destinar à concessionária de serviço público, às entidades assistências, ou quando houver relevante interesse público devidamente justificado.

§ 2º - A venda aos proprietários de imóveis lindeiros de áreas urbanas remanescentes e inaproveitáveis para edificação, resultante de obra pública, dependerá apenas de prévia avaliação e autorização legislativa, sendo que as resultantes de modificação de alinhamento serão alienadas nas mesmas condições, quer sejam aproveitáveis ou não.

Artigo 101 - A aquisição de bens imóveis, por compra ou permuta, dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa.

Artigo 102 - O uso de bens municipais por terceiros poderá ser feito mediante concessão, permissão ou autorização, conforme o caso e quando houver interesse público, devidamente justificado.

§ 1º - A concessão administrativa dos bens públicos de uso especial e dominicais dependerá de lei e concorrência e far-se-á mediante contrato sob pena de nulidade do ato, sendo que a concorrência poderá ser dispensada, mediante lei, quando o uso se destinar a concessionária de





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

serviço público.

§ 2º - A concessão administrativa de bens públicos de uso comum somente será outorgada mediante autorização legislativa.

§ 3º - A permissão, que poderá incidir sobre qualquer bem público, será feita a título precário, por lei. (Declarado inconstitucional pelo Tribunal de Justiça de São Paulo – ADI 2219872-22.2019.8.26.0000)

§ 4º - A autorização que poderá incidir sobre qualquer bem público, será feita por portaria, para atividades ou usos específicos e transitórios, pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias, salvo quando para o fim de formar canteiro de obra pública, caso em que o prazo corresponderá ao da duração da obra.

O Plano Diretor Participativo do município também prevê a concessão de direito real de uso:

SEÇÃO I CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO (CDRU)

Art. 170 O instrumento de Concessão do Direito Real de Uso (CDRU) permite que o poder público, por meio de contrato, transfira o uso, oneroso ou gratuito, de terreno público a particular ou ente público, por tempo certo ou indeterminado, através de processo licitatório e lei específica aprovada pelo Poder Legislativo Municipal, para fins específicos de:

I- Urbanização;

II- Industrialização;

III- Regularização fundiária;

IV- Aproveitamento sustentável do meio ambiente;

V- Preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência, edificação, cultivo da terra; ou

VI- Utilização de interesse social, ambiental ou cultural.

Art. 171. A CDRU é transferível por ato intervivos ou por sucessão legítima ou testamentária, a título gratuito ou remunerado, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, revertendo o imóvel à Prefeitura Municipal concedente se o concessionário ou seus sucessores não lhe derem o uso definido ou o desviarem de sua finalidade contratual.

Parágrafo único. Não é permitida a CRDU de áreas pertencentes à municipalidade para a instalação de usos institucionais privados, como igrejas, templos religiosos, etc. à exceção de projetos de indiscutível interesse social, como por exemplo, estações de tratamento de água ou esgoto, estações de transformação de energia elétrica, entre outros.

A nova lei de licitações prevê sua aplicação nos casos de concessão de direito real de uso e concessão de uso de bens:

LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021

Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO DESTA LEI

(...)

Art. 2º Esta Lei aplica-se a:

I - alienação e concessão de direito real de uso de bens;

II - compra, inclusive por encomenda;

III - locação;





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

IV - concessão e permissão de uso de bens públicos;
V - prestação de serviços, inclusive os técnico-profissionais especializados;

III - Conclusão:

Diante do exposto, do ponto de vista jurídico, não vislumbramos óbice à aprovação.

É o parecer que submetemos à consideração de V. Excelência e ao Plenário da Casa.

Pindamonhangaba, data do protocolo digital.

Carolina Amariz Menezes
Assistente Jurídico
OAB/SP n.º 184.299

