



Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

PARECER JURÍDICO N° 307/2023

Projeto de Lei Complementar nº 06/2023.

Autoria: Poder Executivo

Ementa: Autoriza o Poder Executivo Municipal a fazer Concessão de Direito Real de Uso de bem imóvel publico, de propriedade do Município de Pindamonhangaba e dá outras providências.

Senhor Presidente:

I - Relatório:

Trata-se de solicitação de parecer de projeto de lei que autoriza o Poder Executivo a proceder a concessão de direito real de uso do imóvel de sua propriedade, registrado sob o número de matrícula 48.733.

A Concessão de Direito Real de Uso será objeto de procedimento licitatório, na modalidade Concorrência.

A Concessão de Direito Real de Uso será destinada a pessoa jurídica que lograr exito junto ao processo licitatório, com o objetivo único de industrialização.

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

Transcorrido o prazo da concessão, o imóvel retornará à posse do Município, com todas as benfeitorias realizadas e sem nenhum ônus ao cofre publico.

A concessionaria responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários, que venham a incidir sobre o imóvel objeto da concessão.

A Concessão de Direito Real de Uso far-se-á de acordo com as normas e as disposições da Lei Complementar nº 70/2023.





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Encontra-se anexo ao projeto de lei, a matrícula do imóvel e o laudo de avaliação do imóvel.

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 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





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

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 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.





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

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

(...)
CAPÍTULO IX
DAS ALIENAÇÕES
Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

- I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:*

(...)

III - Conclusão:

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

É o parecer que submetemos a apreciação de V. Exa. e ao Plenário da Casa.

Pindamonhangaba, data da assinatura digital.

Carolina Amariz Menezes

Diretora Jurídica

OAB/SP nº 184.299

