



# Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

### PARECER JURÍDICO N° 313/2023

**Projeto de Lei Complementar nº 08/2023.**

**Autoria:** Poder Executivo

**Ementa:** Autoriza o Poder Executivo Municipal a fazer Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel Público, 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 68.279.

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 êxito 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 público, bem como, as condições e os encargos estipulados no contrato originário.

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

A concessionária responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários, que venham a incidir sobre o imóvel objeto da concessão a que se refere esta Lei.

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 seu laudo de avaliação.

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**

