



Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

PARECER JURÍDICO N.º 506/2023

Projeto de Lei Ordinária nº 251/2023.

Autoria: Poder Executivo.

Ementa: Autoriza o Poder Executivo a conceder o direito real de uso de bem imóvel municipal para Implementação de reformas nas edificações do Parque da Cidade e dá outras providências.

Senhor Presidente:

Relatório:

Trata o presente parecer, de análise de projeto de lei que visa autorizar a concessão do direito real de uso de bem imóvel localizado no Parque da Cidade, visando à implementação de reformas nas edificações, bem como elaboração de projetos, gestão e exploração cultural.

Caberá a Secretaria de Meio Ambiente os procedimentos relativos à concessão dos espaços, bem como seu acompanhamento e fiscalização, cabendo a mesma defini-los e determinar as regras para o uso e a operação, e serão objeto de chamamento público ou precedido de concorrência pública, nos moldes da Lei Orgânica Municipal e da legislação vigente, formalizados por contrato administrativo.

A concessão dar-se-á pelo prazo de até 20 (vinte) anos a contar da assinatura do contrato administrativo.

O prazo de concessão poderá ser prorrogado por até igual período, através de Lei específica, a critério da Administração Pública, com escopo de atender ao interesse público devidamente caracterizado através de motivação expressa.

Transcorrido o prazo, o imóvel retornará à posse do Município, com posse de todas as benfeitorias realizadas e sem nenhum ônus aos cofres públicos.

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





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Resolver-se-á a concessão antes de seu termo se a concessionária der ao imóvel destinação diversa da estabelecida ou descumprir cláusula resolutória do ajuste, perdendo as benfeitorias que houver feito no imóvel.

É a síntese do projeto.

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





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

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 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





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

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;

IV - concessão e permissão de uso de bens públicos;

V - prestação de serviços, inclusive os técnico-profissionais especializados;

VI - obras e serviços de arquitetura e engenharia;

VII - contratações de tecnologia da informação e de comunicação.

A organização administrativa do município é matéria inserta na competência do Prefeito Municipal:

LOMP

SUBSEÇÃO III - DAS LEIS

(...)

Artigo 39 - Compete privativamente ao Prefeito a iniciativa dos projetos de lei que disponham sobre:

I - criação, extinção ou transformação de cargos, funções ou empregos públicos na administração direta ou autárquica;

II - fixação ou aumento da remuneração dos servidores;

III - regime jurídico, provimento de cargos, estabilidade e aposentadoria dos servidores;

IV - organização administrativa, matéria tributária e orçamentária, serviços públicos e pessoal da administração;

V - criação, estruturação e atribuições dos órgãos da administração pública municipal.

É pacífico na doutrina, que somente o Prefeito Municipal exerce as funções de governo relacionadas com o planejamento, organização e direção de serviços da municipalidade, podendo eleger prioridades e decidir quais as ações governamentais, diretrizes e metas serão cumpridas para atender o interesse da população local.





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Neste sentido, a lição de Hely Lopes Meirelles:

“A administração municipal é dirigida pelo Prefeito, que, unipessoalmente, como Chefe do Executivo local, comanda, supervisiona e coordena os serviços de peculiar interesse do Município, auxiliados por Secretários Municipais ou Diretores de Departamento, conforme a organização da Prefeitura e a maior ou menor desconcentração de suas atividades, sendo permitida, ainda, a criação das autarquias e entidades paraestatais, visando à descentralização administrativa. As leis locais são votadas pela Câmara de Vereadores, órgão colegiado, com função legislativa precípua para todos os assuntos de peculiar interesse do Município e funções complementares de fiscalização e controle da conduta político-administrativa do Prefeito (julgamento de suas contas, cassação de mandato etc.), de assessoramento governamental (indicações ao executivo) e de administração de seus serviços auxiliares (organização interna da Câmara)”.

Conclusão:

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

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

Pindamonhangaba, data da assinatura digital.

Carolina Amariz Menezes
Diretora do Departamento Jurídico
OAB/SP nº 184.299

