

PARECER Nº 573/2022

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Processo nº 14. 824/2022

Autor: Poder Executivo.

Assunto: **Projeto de Lei** que “*Dispõe sobre Concessão de Direito Real de Uso de Bem Público Municipal e dá outras Providências.*” (Mensagem nº 83/22)

I – RELATORIO.

O Poder Executivo ingresso com projeto de lei para dispor sobre concessão de direito real de uso de bem público em favor da entidade denominada “ASSOCIAÇÃO JESUS É O CAMINHO E A VIDA” “*para a finalidade exclusiva de utilização do imóvel para viabilizar a instalação da sede do Centro Educacional e Cultural Creche Estrelinha de Jesus*”, conforme o teor do artigo 2º do projeto em comento. (às fls. 06)

Justifica o autor que a entidade beneficiária está em funcionamento há mais de 13 (treze) anos e realiza atendimento de mais de 100 (cem) crianças no município na faixa etária de 1 (um) a 10 (dez) anos de idade por meio da creche escola infantil Estrelinha de Jesus, oferecendo atendimento a crianças de pessoas carentes no Bairro 1º de março e região, em período integral de segunda a sexta-feira, com 4 (quatro) refeições diárias, e com atividades pedagógicas. (fls. 03)

Aduz ainda que a Creche Estrelinha de Jesus possui parceria com a Secretaria Municipal de Educação e recebe repasse financeiro do município para colaborar na consecução do Plano Municipal de Educação. (fls04)

Também informa que a Entidade em questão já é declarada de Utilidade Pública pela Lei municipal nº 5.241/2009.

Foi juntado ao projeto de Lei como anexo um Memorial Descritivo da área.

Acompanha a Mensagem nº 83/2002, além da justificativa, projeto de lei e anexo de memorial descritivo outros documentos extraídos do MVP 50.369/2018-1.

É o relato do necessário.

II. EXAME DA MATÉRIA.

O projeto de lei em apreço trata de projeto de concessão de direito real de uso de bem público.



O instituto da Concessão de Direito Real de Uso foi constituído por meio do Decreto Lei 201/1967, que delineou suas características principais, posteriormente complementadas pela legislação local e lei de licitações.

Sobre as características deste instituto assim dispõe o **art. 7º do Decreto Lei nº 201/1967**:

Art. 7º *É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas. [\(Redação dada pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)*

§ 1º *A concessão de uso poderá ser contratada, por instrumento público ou particular, ou por simples termo administrativo, e será inscrita e cancelada em livro especial.*

§ 2º *Desde a inscrição da concessão de uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.*

§ 3º *Resolve-se a concessão antes de seu termo, desde que o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato ou termo, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.*

§ 4º *A concessão de uso, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por ato inter vivos, ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.*

Posteriormente, foi condicionada a prévia autorização legislativa, o que implica lei específica não sendo mero ato administrativo discricionário do Poder Executivo para concessão de direito real de uso, bem como a avaliação prévia do imóvel.

A matéria está devidamente disciplinada pela **Lei Orgânica do Município no art. 78**, que assim dispõe:

“Art. 78 *A alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:*

l - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa e



concorrência, dispensada esta nos casos de:

(...)

*§ 1º O Município, no que refere à venda ou doação de seus bens imóveis, outorgará **concessão de direito real de uso** ou título definitivo, **mediante prévia autorização legislativa e concorrência**. (Redação dada pela Emenda à Lei Orgânica nº 27, de 18 de agosto de 2011)*

*§ 2º **A concorrência poderá ser dispensada por Lei, quando o bem ou o seu uso for destinado** à concessionária de serviço público, à regularização fundiária, a programas de habitação popular, às **entidades assistenciais ou quando houver relevante interesse público, devidamente justificado**. (Redação dada pela Emenda à Lei Orgânica nº 27, de 18 de agosto de 2011)”*

Considerando os dispositivos legais acima transcritos são requisitos fundamentais da concessão de direito real de uso as seguintes características e condicionantes:

A **necessidade de autorização legislativa**, sempre **precedida de avaliação prévia do imóvel** e, para dispensa de concorrência (licitação) **demonstração de interesse público relevante e devidamente justificado** para entidades assistenciais;

Definição quanto ao prazo de concessão e se feita de **forma onerosa ou gratuita**;

Finalidade específica de uso do imóvel (também definida em contrato) e **cláusula de resolução caso o imóvel seja destinado para uso diverso** do estabelecido;

Responsabilidade do concessionário por todos os encargos e tributos incidentes sobre o imóvel;

Não indenização pelas benfeitorias realizadas e reversão do bem ao município ao final do prazo estabelecido no contrato.

Analisando detidamente a matéria em comento verifica-se que subsunção do texto do projeto às normas em questão necessita da demonstração de alguns elementos fundamentais para sua aprovação.

Os documentos acostados no processo oriundos do MVP 50.369/2018-1 não suprem todas as informações necessárias para constatação de todas as exigências legais.

Primeiramente, fica claro, pelos documentos e pareceres da Procuradoria, que o imóvel requerido pela entidade era inicialmente de proporções maiores do que a proposta de



concessão e o processo administrativo de pedido da entidade (inicialmente para doação) ficou parado em razão de vedação da lei eleitoral, sendo posteriormente retomado.

Em parecer anexado aos autos a procuradoria exigia apresentação do **projeto da obra a ser realizada no imóvel**, qual seja, a construção da sede da Creche Estrelinha de Jesus, entretanto, tal projeto, adequado à área efetivamente proposta para concessão de direito real de uso (e não a inicialmente pleiteada) **não consta dos documentos apensados neste processo eletrônico**.

Consta apenas uma foto (as fls. 197 do processo eletrônico nº 14.824/2022) do que parece ser uma capa de um projeto, mas sem o projeto e, detalhe importante, **datada de 2017**, portanto, se existente tal projeto, estaria inadequado ao objeto do contrato de concessão em razão da metragem.

Ademais, conste nos autos um documento determinando o envio do processo administrativo para a Comissão Permanente de Avaliação, tal **avaliação do imóvel não consta dos autos** e nem o valor está consignado no projeto de lei.

Outrossim, em razão de ser um imperativo legal a devida justificação do interesse público relevante, as **informações prestadas pela Secretaria de Educação** que foram anexadas nestes autos não referendam as afirmações sobre as atividades das entidades apresentadas na mensagem às fls. 03 e 04, conforme citadas no relatório deste parecer.

Por outro lado, estão juntados documentos pouco legíveis da Secretaria Municipal de Educação, um deles datado do ano de 2013 e outro sem data e nem assinatura, ambos escritos à mão, indicando que a entidade está irregular em relação as necessidades dos PNEs (vide fls. 83 e 84 do MVP enviado)

CONCLUSÃO.

Dada a relevância da matéria e a fim de não prejudicar o interesse público (que pode estar incluído no interesse da entidade ao desempenhar atividades típicas do poder público), com fundamento no que dispõe o art. 77 do Regimento Interno **determino o saneamento do processo**, para sua posterior análise.

DAS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS PARA O SANEAMENTO DO PROCESSO:

Avaliação prévia do imóvel realizada pela Comissão Permanente de Avaliação constando **o valor do imóvel conforme a área total registrada em Cartório** e o **valor da área concedida a ser desmembrada;**

Projeto da obra da Creche Estrelinha de Jesus nos moldes estabelecidos pelo CREA/MT com a ART do responsável e nas dimensões que constam do projeto de lei;

Informações legíveis, contemporâneas e atualizadas da **Secretaria Municipal de**



Educação sobre as **atividades da Entidade**, em especial **informando se houve a regularização dos apontamentos que constam nos documentos** de fls. , além de manifestação sobre o prazo de concessão e quanto o tipo de atividades prestadas pela entidade para a evidência quanto ao justificado interesse público relevante.

Faço apensar ao processo a lei municipal nº 5.241/2009.

Nesse ínterim, ficam suspensos os prazos para análise das matérias no âmbito da Comissão, conforme disposto no **art. 77 do Regimento Interno**, verbis:

. (NR)

I - quando o relator se manifestar pelo saneamento de um processo e abrir prazo para o autor juntar documentos e Informações;

§ 4º Na apreciação de matérias do Poder Executivo, sempre que qualquer Comissão requerer informação ou documento considerado imprescindível para subsidiar o parecer ou sanear o processo, a Coordenadoria informará ao autor, caso em que o prazo para parecer ficará automaticamente suspenso e voltará a fluir somente após a resposta do Executivo ou ao final do prazo estabelecido de 15 (quinze) dias úteis, que poderá ser prorrogado por igual prazo, desde que requerido pelo autor. (AC)"

Com a juntada das informações requeridas, retornem os autos para parecer.

VOTO DO RELATOR PELO SANEAMENTO DO PROCESSO.

Cuiabá-MT, 9 de novembro de 2022



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <http://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 330033003000330033003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **Lilo Pinheiro (Câmara Digital)** em 10/11/2022 11:03

Checksum: **D66E3ABC7227FB6DC1028FC387469487DEC89E1A41A26CB3C20D8A6352575CE3**



Autenticar documento em <http://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 330033003000330033003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

