



CÂMARA MUNICIPAL DE INDIANÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS



PARECER PARA DISCUSSÃO EM TURNO ÚNICO
PROJETO DE LEI N.º 21, DE 2021

Autoriza o Poder Executivo a outorgar a concessão de direito real de uso de imóvel, de propriedade do Município, ao Estado de Minas Gerais, para utilização da Polícia Militar de Minas Gerais, e dá outras providências.

Autor: Prefeito Municipal

Relator: Vereador JOSÉ JOAQUIM PINTO (BARROSO)

I RELATÓRIO

Foi distribuído a estas Comissões de Legislação, Justiça e Redação (CLJR) e de Serviços Públicos (CSP), no dia 21 de junho do corrente ano, para parecer conjunto, na forma regimental, o Projeto de Lei n.º 21, de 2021, de autoria do Prefeito Municipal.

O projeto é dividido em sete artigos, a saber:

O art. 1º autoriza o Executivo Municipal a conceder ao Estado de Minas Gerais, para utilização da Polícia Militar de Minas Gerais, direito real de uso de imóvel urbano localizado na cidade, com área de 750 m², de propriedade do Município.

O § 1º, do art. 1º, determina que o concessionário deverá averbar a concessão na matrícula do imóvel, a ser criada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari-MG.

O § 2º, do art. 1º, prevê que as despesas com a averbação da concessão e demais obrigações tributárias ou não, relativas ao imóvel objeto da concessão, correrão por conta do concessionário.

O art. 2º dispõe que o imóvel objeto da concessão de direito real de uso se destina à implantação de quartel do destacamento da Polícia Militar de Minas Gerais.

O art. 3º prevê que a concessão de que trata o projeto é pelo prazo de 15 anos, podendo ser prorrogado por igual período mediante termo aditivo, após demonstrada e comprovada a presença de interesse público primário favorável à prorrogação.



CÂMARA MUNICIPAL DE INDIANÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS

O art. 4º estipula as hipóteses de rescisão da concessão, antes do prazo previsto no projeto.

O art. 5º estabelece que, em caso de rescisão da concessão, pelos motivos elencados no art. 4º, o imóvel será revertido ao Município, independentemente de indenização por construções, material ou serviços aplicados, que ficam incorporados ao imóvel, averbando-se a extinção no Cartório de Registro de Imóveis competente.

O art. 6º faculta ao Município a inclusão, no instrumento de concessão, outras cláusulas e condições que julgar convenientes para o resguardo do interesse público.

O art. 7º contém a cláusula de vigência, fixada para a data da publicação.

O projeto não recebeu emendas até esta fase de sua tramitação.

É, em síntese, o relatório.

II FUNDAMENTAÇÃO

2.1 Da competência e iniciativa

A matéria do Projeto de Lei n.º 21, de 2021, insere-se no âmbito da competência do Município, por versar sobre assunto de interesse local. Tal competência está prevista no art. 14, *caput* e inciso II, da Lei Orgânica do Município, combinado com o art. 30, *caput* e inciso I, da Constituição da Federal.

É privativa do Prefeito Municipal a iniciativa do projeto em estudo por se tratar de concessão de uso de bem público. Consoante o art. 89, da Lei Orgânica do Município, cabe ao Prefeito Municipal a administração dos bens do patrimônio municipal. Portanto, não se vislumbra qualquer vício no que tange à inauguração do presente processo legislativo.

2.2 Da técnica legislativa

A técnica legislativa é acertada e se acha em plena conformidade com o disposto na Lei Complementar n.º 95, de 26 de fevereiro de 1998, alterada pela Lei Complementar n.º 107, de 26 de abril de 2001, que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis.

2.3 Da matéria

2.3.1 Da concessão de direito real de uso

O projeto visa outorgar a concessão de direito real de uso de gleba do Município ao Estado de Minas Gerais, para fins de instalação de quartel da Polícia Militar.

A concessão de direito real de uso (CDRU) pode ser conceituada como um direito real tipificado pela legislação nacional, instrumentalizado por meio de um contrato.

Para o administrativista José dos Santos Carvalho Filho,



CÂMARA MUNICIPAL DE INDIANÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS



A Lei Orgânica do Município preconiza, no seu art. 93, que, preferencialmente, à venda ou doação de seus bens imóveis, o Município outorgará a concessão de direito real de uso destes terrenos públicos, mediante autorização legislativa e concorrência.

A concessão de direito real de uso preserva o patrimônio da Administração e evita a alienação de bens públicos. Além disso, o concessionário não tem a liberdade para dar ao uso a destinação que lhe convier, mas, ao contrário, será obrigado a destiná-lo ao fim estabelecido em lei, o que mantém resguardado o interesse público que originou a concessão real de uso.

2.3.2 Da licitação dispensada

Para firmar uma concessão de direito real de uso, a licitação em regra é obrigatória, cabendo a utilização da modalidade pregão, conforme se deduz do inciso I, do art. 76, da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021).

Cabe anotar que, na hipótese de alienação e concessão de direito real de uso de imóveis públicos, incide a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, consoante o previsto no seu art. 2º, *caput* e inciso I.

E de acordo com o § 3º, do art. 76, dessa nova Lei, é dispensada a licitação no caso de concessão de direito real de uso de imóveis quando o uso se destinar a outro órgão ou entidade da Administração Pública, qualquer que seja a localização do imóvel.

Verifica-se que o caso em debate se amolda à hipótese de licitação dispensada do citado § 3º, do art. 76, da Lei n.º 14.133/2021, porque a concessão de direito real de uso será contratada com o Estado de Minas Gerais.

Portanto, a formalização do contrato de CDRU pretendida pelo projeto sob exame pode ser com licitação dispensada.

2.3.3 Do registro imobiliário

O projeto, nos §§ 1º e 2º, do art. 1º, estabelece que o concessionário deverá proceder à averbação da concessão de direito real de uso na matrícula do imóvel e que as despesas com a averbação correrão por conta do concessionário.

Verifica-se equívoco nessa previsão, porque o contrato de CDRU deve ser objeto de registro imobiliário e não de averbação na matrícula do imóvel.

De acordo com o art. 167, inciso I, item n.º 40, da Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973), será feito o registro, no Cartório de Registro de Imóveis, do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público.

Já a extinção do contrato de CDRU, antes do termo final, deve ser averbada na matrícula do imóvel, conforme art. 167, inciso II, item 29, da Lei de Registros Públicos. Assim, a previsão de averbação da extinção da concessão, no art. 5º, do projeto, está em conformidade com a aludida lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE INDIANÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS

concessão de direito real de uso é o contrato administrativo pelo qual o Poder Público confere ao particular o direito real resolúvel de uso de terreno público ou sobre o espaço aéreo que o recobre, para fins que, prévia e determinadamente, o justificaram (**Manual de Direito Administrativo**, 31. ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 1257) (grifos do autor).

Trata-se de direito real resolúvel sobre coisa alheia, a qual pode ser bem público ou privado. O bem é destinado ao uso privativo e esta utilização deve se enquadrar nas hipóteses específicas estabelecidas pela legislação.

O principal diploma legal que disciplina a CDRU é o Decreto-Lei n.º 271, de 28 de fevereiro de 1967, que dá lhe as seguintes características:

- a) destinada para bens públicos ou particulares (art. 7º);
- b) remunerada ou gratuita (art. 7º);
- c) pactuada por tempo certo ou indeterminado (art. 7º);
- d) aplica-se para as seguintes finalidades específicas: 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. A Lei n.º 11.481/2007 ampliou estes objetivos sociais (art. 7º);
- e) contratada por instrumento público ou particular ou por simples termo administrativo (art. 7º, § 1º);
- f) inscrita e cancelada em livro especial do registro imobiliário (art. 7º, § 1º);
- g) desde a inscrição da CDRU, o concessionário fruirá do bem 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 (art. 7º, § 2º);
- h) resolve-se antes do prazo final se o concessionário der ao imóvel uma destinação diversa da estabelecida no contrato, perdendo, neste caso, as benfeitorias (art. 7º, § 3º);
- i) transfere-se por ato *inter vivos* ou por sucessão legítima ou testamentária, exceto se o contrato dispor de forma diferente (art. 7º, § 4º);
- j) permitida a concessão de uso do espaço aéreo e da superfície (art. 8º).

O art. 1.225, *caput* e inciso XII, do Código Civil, com redação dada pela Lei 11.481/2007, elenca a CDRU entre as espécies de direitos reais.

Observadas essas exigências legais, pode o Município conceder tanto a particular quanto a órgão ou entidade pública imóvel de seu domínio, para os fins previstos na legislação, notadamente no *caput* do art. 7º, do Decreto-Lei n.º 271/1967.

No caso em estudo, a finalidade da concessão para o Estado de Minas Gerais se destina à implantação de quartel da Polícia Militar. Tal finalidade está entre as arroladas no citado dispositivo legal.



CÂMARA MUNICIPAL DE INDIANÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS



2.3.4 Do prazo, da gratuidade e das hipóteses de resolução do contrato de concessão

Consoante o *caput* do art. 7º, do Decreto-Lei n.º 271/1967, a concessão de direito real de uso pode ser remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado e se trata de direito real resolúvel.

O projeto cuida de fixar prazo para a concessão e estabelece as condições que devem ser cumpridas pelo concessionário, sob pena de resolução do contrato.

O prazo fixado para a concessão (15 anos) é razoável, tendo em conta a finalidade a que se destina, e as condições impostas ao concessionário são suficientes para se atingir o objetivo do ajuste.

Embora não mencione expressamente, deduz-se que se a concessão será gratuita, por se destinar a obra de grande interesse público, a ser levada a efeito pela Polícia Militar de Minas Gerais.

Averigua-se, assim, que o projeto está em harmonia com a norma geral que disciplina o instituto da concessão de direito real de uso.

No entanto, para ajustar ainda mais a redação do projeto ao Decreto-Lei n.º 271/1967, propomos inserir no texto que a concessão não será remunerada e alterar, no *caput* do art. 4º, a expressão “a concessão será rescindida” por “resolve-se a concessão”; e no início do art. 5º, mudar a expressão “em caso de rescisão da concessão” por “em caso de resolução da concessão”.

No inciso II, do art. 4º, o projeto estabelece casos que levam a resolução do contrato, entre os quais a extinção do concessionário.

Considerando que o concessionário é o Estado de Minas Gerais, não há que se cogitar a sua extinção, por se tratar de ente da federação de duração permanente. Por isso, é preciso suprimir essa expressão do mencionado inciso.

Para fazer as alterações indicadas, propomos substitutivo ao projeto, redigido ao final.

2.3.5 Do mérito

O projeto é revisto de mérito por viabilizar a construção de quartel para Polícia Militar, cuja obra será custeada pelo Estado de Minas Gerais, conforme se vê no documento de fls. 7-8.

As atuais instalações da PM, na cidade, são inadequadas porque não oferecem condições satisfatórias de trabalho aos policiais. Daí a conveniência de se construir sede para o destacamento local.

O imóvel destinado a essa obra fica na entrada na cidade, ao lado da Avenida Tiradentes (Rodovia Prefeito Waldemar Magalhães), portanto, em local estratégico para funcionamento de unidade da Polícia Militar.

Além do mais, o imóvel se encontra atualmente sem destinação pública especial.



CÂMARA MUNICIPAL DE INDIANÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS

Deste modo, a concessão do imóvel para o Estado atende perfeitamente ao interesse da população, porque concorre para a melhoria da segurança pública no Município.

Por derradeiro, lembramos que a formalização da CDRU fica condicionada a criação do lote que será objeto de concessão, discriminado no documento de fls. 9-10, ainda não especializado no Registro de Imóveis, a ser destacado de área maior do Município.

III CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, esta Comissão acolhe o voto do relator e conclui pela constitucionalidade, legalidade e boa técnica legislativa e, quanto ao mérito, pela aprovação do Projeto de Lei n.º 21, de 2021, na forma do substitutivo redigido a seguir:

SUBSTITUTIVO N.º 1 AO PROJETO DE LEI N.º 21, DE 2021

Autoriza o Poder Executivo a outorgar a concessão de direito real de uso de imóvel, de propriedade do Município, ao Estado de Minas Gerais, para utilização da Polícia Militar de Minas Gerais, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Indianópolis, Estado de Minas Gerais, aprova:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a conceder ao Estado de Minas Gerais, para utilização da Polícia Militar de Minas Gerais, direito real de uso de imóvel urbano, de propriedade do Município de Indianópolis-MG, localizado na Cidade de Indianópolis-MG, na Avenida Tiradentes, Bairro Centro, designado pelo Lote 01, da Quadra 107, medindo 750,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: 25,00 metros de frente para a Avenida Tiradentes; 30,00 metros, pelo lado direito, confrontando com o Patrimônio Público Municipal; 30,00 metros, pelo lado esquerdo, confrontando com o Patrimônio Público Municipal; e 25,00 metros de fundos, confrontando com o Patrimônio Público Municipal.

§ 1º O concessionário deverá proceder o registro do contrato de concessão de direito real de uso de que trata esta Lei na matrícula do imóvel, objeto da concessão, a ser aberta no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari-MG.

§ 2º As despesas com o registro imobiliário de que trata o *caput* deste artigo e as demais obrigações tributárias ou não, relativas ao imóvel objeto da concessão de direito real de uso, correrão por conta do concessionário.

Art. 2º O imóvel público concedido em direito real de uso se destina à implantação de quartel do destacamento da Polícia Militar de Minas Gerais.

Art. 3º A concessão de direito real de uso que trata esta Lei é feita a título gratuito e por prazo de 15 (quinze) anos, o qual poderá ser prorrogado por igual período mediante termo aditivo, após demonstrada e comprovada a presença de interesse público primário favorável à prorrogação.



CÂMARA MUNICIPAL DE INDIANÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS



Art. 4º Resolve-se a concessão, de pleno direito, antes do prazo previsto no art. 3º, desta Lei, nos seguintes casos:

I- se o empreendimento não entrar em regular funcionamento no prazo de 2 (dois) anos, contado da data de publicação desta Lei;

II- se, em qualquer tempo, for dada destinação diversa ao terreno ou, de qualquer modo, for desviada a finalidade da concessão.


Art. 5º Em caso de resolução da concessão, pelos motivos elencados no art. 4º, desta Lei, o imóvel será revertido ao Município, independentemente de indenização por construções, material ou serviços aplicados, que ficam incorporados ao imóvel, averbando-se a extinção da concessão no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 6º O Poder Executivo Municipal poderá incluir no instrumento de concessão outras cláusulas e condições que julgar convenientes para o resguardo do interesse público.


Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data da publicação.

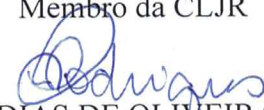
Sala das Reuniões, 25 de junho de 2021.

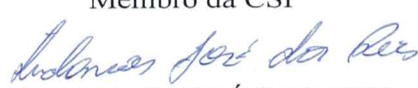

JOSÉ JOAQUIM PINTO (BARROSO)
Relator e Membro da CLJR


ELMAR FERNANDES DE RESENDE
Presidente da CLJR


JOSÉ HELVÉCIO FERNANDES DE REZENDE
Presidente da CSP


JANICLEIDE ALVES DA SILVA
Membro da CLJR


CRISTIANE DIAS DE OLIVEIRA RODRIGUES
Membro da CSP


LINDOMAR JOSÉ DOS REIS
Membro da CSP

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que esta proposição foi aprovada

em 28 de junho de 2021, por unanimidade

