Câmara Municipal de Unaí 107

LEI N.º 1.466, DE 22 DE JUNHO DE 1993.

Parte integrante do Parecer n.º 188 /2017
Unaí, 8 / 11 /2017
Relator

Regulamenta as formas e condições de alienação e concessão de bens imóveis municipais e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ, no uso de suas atribuições legais, especialmente a que lhe confere o art. 96. VII, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal decreta e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei regulamenta as modalidades de alienação e concessão de bens imóveis municipais previstas nos artigos 25 e 206 da Lei Orgânica do Município.

Art. 2º A alienação de bens imóveis municipais será sempre precedida de avaliação e dependerá de autorização legislativa e concorrência.

Parágrafo único. É dispensável a concorrência nos seguintes casos:

I - doação, devendo constar obrigatoriamente da lei e da escritura pública, se o donatário não for entidade de direito público, os encargos correspondentes e a cláusula de retrocessão, sob pena de nulidade do ato;

II - permuta;

III - dação em pagamento;

IV - investidura;

Câmara Municipal de Unaí 108

V - venda, quando realizada para atender à finalidade de desapropriação por interesse social ou para regularização fundiária ou implantação de conjuntos habitacionais;

VI - legitimação de posse; e

VII – concessão de direito real de uso, quando o uso se destinar a concessionário de serviço público municipal, a entidades assistenciais, educativas ou culturais ou quando houver relevante interesse público, devidamente justificado;

VIII - concessão gratuíta de domínio.

CAPÍTULO II

DOS BENS IMÓVEIS INALIENÁVEIS

Art. 3º São inalienáveis os bens municipais necessários:

I - à preservação de sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, espeleológico, paleontológico, ecológico e científico;

II - à proteção de mananciais indispensáveis ao abastecimento público;

III - à instituição de unidades de conservação ambiental;

IV - à fundação de povoados, de núcleo colonial e de estabelecimento público federal, estadual ou municipal;

V - à construção de estradas de rodagem, ferrovias, campos de pouso, aeroportos e barragens públicos; e

VI - à consecução de qualquer outro fim de interesse público requerido pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Parágrafo único. São ainda inalienáveis, nos termos dos arts. 66 e 67 da Lei n.º 3.071, de 1º de janeiro de 1916 (Código Civil), os bens de uso comum do povo e os bens de uso especial, salvo se lei municipal especifica desafetá-los.

CAPÍTULO III

Câmara Municipal de Unaí 109

DAS FORMAS DE ALIENAÇÃO E CONCESSÃO DE BENS IMÓVEIS

Art. 4º São formas de alienação ou de concessão de bens imóveis:

I - doação

II - permuta;

III - dação em pagamento;

IV - investidura;

V - venda;

VI - legitimação de posse;

VII - concessão de direito real de uso; e
VIII - concessão gratuíta de domínio.

SEÇÃO I

DA DOAÇÃO

Art. 5º A doação de bens imóveis municipais nos termos do art. 25, I "a", da Lei Orgânica do Município, tem por objetivo incentivar construções e atividades particulares de interesse coletivo.

Parágrafo único. Se o donatário não for entidade de direito público, constará obrigatoriamente da lei e da escritura pública os encargos correspondentes à doação, o prazo para o seu cumprimento e a cláusula de retrocessão, sob pena de nulidade do ato.

SEÇÃO II

DA PERMUTA

Art. 6º Para os efeitos desta Lei, permuta é o contrato pelo qual o Município transfere e recebe bens imóveis, que se substituem reciprocamente no patrimônio dos permutantes.

Câmara Municipal de Unaí 110

Parágrafo único. A permuta pressupões igualdade de valor entre os bens permutáveis, sendo admitida, no entanto, a reposição ou torna em dinheiro quando envolver imóveis de valores desiguais, para que se igualem os valores das coisas trocadas.

Art. 7º Aplicam-se à permuta, no que couberem, as disposições da compra e venda civil prevista no art. 1.164 do Código Civil ou comercial prevista no art. 221 do Código Comercial, sujeitando-se ainda às formas e registros competentes para a transferência do domínio.

SEÇÃO III

DA DAÇÃO EM PAGAMENTO

Art. 8º Dação em pagamento, para os fins desta Lei, é a entrega de um bem imóvel para o resgate de dívida anterior.

Parágrafo único. Nos termos do art. 995 do Código Civil, cabe ao credor consentir no recebimento de imóvel municipal em substituição da prestação que lhe era devida.

SEÇÃO IV

DA INVESTIDURA

Art. 9º Constitui investidura a alienação aos proprietários de imóveis lindeiros, por preço nunca inferior ao da avaliação, de área remanescente ou resultante de obra pública, área esta que se torne inaproveitável isoladamente.

§ 1º Considera-se área inaproveitável isoladamente, para os efeitos desta Lei, aquela que não se enquadra nas normas estabelecidas por lei para edificação urbana ou aproveitamento para fins agropecuários.

§ 2º A inaproveitabilidade da área isoladamente, é suficiente para a dispensa de licitação, quando a área não puder ser usada por outrem que não o proprietário do imóvel lindeiro.

§ 3º A venda, aos proprietários de imóveis lindeiros, de áreas urbanas remanescentes e inaproveitáveis para edificação, resultante de obras públicas, acima de 62,50 m² (sessenta e dois vírgula cinqüenta metros quadrados), depende de prévia avaliação e autorização legislativa.

§ 4º As áreas resultantes de modificações de alinhamento são alienadas nas mesmas condições estabelecidas no parágrafo anterior, quer sejam aproveitáveis ou não.

SEÇÃO V

DA VENDA

Art. 10. Venda, para os efeitos desta Lei, é o contrato civil ou comercial pelo qual o Município transfere a propriedade de um bem imóvel ao comprador, mediante preço certo em dinheiro.

§ 1° A venda de bem imóvel, nos termos dos arts. 15 e 16 do Decreto-Lei n.° 2.300, de 21 de novembro de 1986, será procedida de avaliação prévia, autorização legislativa e concorrência.

§ 2° Quando a venda for realizada para atender à finalidade de desapropriação por interesse social ou para regularização fundiária ou implantação de conjuntos habitacionais, a concorrência será dispensada.

§ 3° A avaliação do imóvel deverá ser feita por perito habilitado ou pelo órgão competente da entidade estatal responsável por seu patrimônio.

SEÇÃO VI

DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 11. Tem direito à legitimação de posse quem, não sendo proprietário de imóvel urbano ou rural, ocupe terra devoluta municipal há pelo menos 10 (dez) anos, cuja área não exceda 2.500 m²(dois mil e quinhentos metros quadrados), tornando-a produtiva com o seu trabalho e o de sua família, tendo-a como principal fonte de renda ou levantando edificação para o seu uso ou moradia, com fundamento no art. 170, III, da Constituição Federal.

Art. 12. A legitimação de posse consiste na expedição de título de transferência de domínio, que o seu destinatário, ou sucessor, deverá levar a registro.

Art. 13. A legitimação de posse poderá ser gratuita ou remunerada.

§ 1° Tratando-se de imóvel ocupado por 30 (trinta) anos ou mais, a legitimação de posse será gratuita.

§ 2° No caso de imóvel cuja ocupação seja superior a 10 (dez) anos e inferior a 30 (trinta) anos, a legitimação de posse será:

I - gratuita, se o valor de sua avaliação não ultrapassar 750 UFPU (Unidade Fiscal Padrão de Unaí), ou outro índice que vier a substituí-lo; e

II - remunerada, nos demais casos, observado o disposto no artigo 26.

Art. 14. A legitimação de posse não será objeto de licitação.

SEÇÃO VII

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Art. 15. Concessão de direito real de uso é o contrato pelo qual a Administração transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para que dele se utilize em fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social.

§ 1º A concessão de direito real de uso será outorgada por escritura pública ou tempo administrativo, cujo instrumento ficará sujeito à inscrição no livro próprio do registro imobiliário.

§ 2º Desde a inscrição, o concessionário fruirá plenamente o 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 A concessão de direito real de uso, salvo disposição legal ou contratual em contrário, é transferível por ato inter vivos, ou por sucessão legítima ou testamentária, a título gratuito ou remunerado, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.

§ 4º Resolver-se-á a concessão de direito real de uso antes do seu termo, caso o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida na escritura pública ou no termo administrativo, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza e as eventuais indenizações de qualquer espécie.

Art. 16. O contrato de concessão de direito real de uso será extinto, além do caso previsto no § 4º do artigo anterior:

I - pela expiração do prazo da concessão;

Câmara Municipal de Unaí 113

II - pela falência do concessionário; e

III - pela anulação, em virtude de ilegalidade da concessão ou do contrato de concessão.

§ 1º Extinta a concessão de direito real de uso, retornam ao Município os direitos e privilégios delegados ao concessionário.

§ 2º Ao término do prazo contratual, a reversão far-se-á com a conseqüente indenização ao concessionário das instalações e equipamentos construídos e utilizados por ele no imóvel, salvo se este optar pela aquisição definitiva do imóvel nos termos do art. 10.

§ 3º A anulação do contrato de concessão de direito real de uso ocorrerá quando houver ilegalidade na concessão ou na formalização da lei ou do acordo, será feita sem indenização e seus efeitos retroagirão à origem da concessão.

SEÇÃO VIII

DA CONCESSÃO GRATUITA DE DOMÍNIO

Art. 17. Nos termos do art. 206 da Lei Orgânica do Município, o título de concessão gratuita de domínio será outorgado aquele que possuir como sua, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, área urbana de até 250 m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados), utilizando-a para sua moradia e de sua família.

CAPÍTULO IV

DAS VEDAÇÕES

Art. 18. É proibida a doação, venda ou concessão de qualquer fração dos parques, praças, jardins ou largos públicos, salvo pequeno espaços destinados à venda de jornais revistas ou lanches.

Art. 19. São vedadas a alienação e concessão de bens imóveis municipais, ainda que por interposta pessoa:

I - ao Prefeito e Vice-Prefeito;

II - ao Vereador;

Câmara Municipal de Unaí 114

III - a Secretário Municipal, Secretário Adjunto, Diretor ou Chefe de Divisão;

IV - a dirigente de órgão ou entidade da administração pública direta ou indireta; e

V - a pessoa jurídica estrangeira e àquela cuja titularidade do poder decisório seja de estrangeiro.

§ 1º As vedações de que trata este artigo se estendem ao cônjuge e aos parentes consangüíneos ou afins, até o segundo grau, das pessoas indicadas nos incisos I a IV, salvo se os bens imóveis estiverem comprovadamente ocupados na data de publicação desta Lei.

§ 2º A alienação ou a concessão de que trata esta Lei será permitida uma única vez e para um único imóvel a cada beneficiário.

§ 3º São nulas de pleno direito a alienação ou a concessão a de terras públicas efetivadas em desacordo com o disposto neste artigo, caso em que estas reverterão ao patrimônio do Município.

CAPÍTULO V

DA AVALIAÇÃO E DO PREÇO

Art. 20. O preço da terra devoluta municipal, objeto de alienação ou de concessão, será fixado por metro quadrado em Portaria do Prefeito Municipal.

Parágrafo único. A avaliação observará no mínimo, os seguintes critérios:

I - a dimensão e a localização do imóvel;

II - a capacidade de uso do imóvel;

III - os recursos naturais;

IV - as benfeitorias; e

V - o preço corrente na localidade.

Câmara Municipal de Unaí 115

Art. 21. Serão estabelecidos em decreto o valor e a forma pagamento, pelo beneficiário da alienação ou da concessão, dos emolumentos correspondentes aos serviços de medição, de demarcação e de elaboração de planta e memorial descritivo da terra pública urbana e rural.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 22. As alienações de bens imóveis municipais, quando sujeitas a processo licitatório, deverão observar as disposições gerais estabelecidas pelo Decreto-Lei n.º 2.300, de 21 de novembro de 21.9.86, e modificações posteriores.

Art. 23. O título resultante do procedimento de alienação ou de concessão será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independente do estado civil, nos termos e nas condições previstas em lei.

Art. 24. No caso de bens imóveis objeto de legitimação de posse e de concessão gratuita de domínio, a primeira transmissão só poderá ser levado a termo por sucessão legítima ou testamentária, observadas as disposições do Código Civil.

Parágrafo único. Atendida a regra do artigo, são permitidas as transmissões por ato "inter vivos" realizados pelos sucessores legais.

Art. 25. A pessoas física estrangeira interessada em adquirir terra de domínio municipal fica sujeito às prescrições da legislação federal pertinente.

Art. 26. Na alienação ou na concessão remunerada, a qualquer título, de terra devoluta, é facultado ao beneficiário optar uma única vez, pelo pagamento a prazo, que não poderá ultrapassar 10 (dez) parcelas anuais e sucessivas, a juros de 6% (seis por cento) ao ano, corrigidos monetariamente, de acordo com os índices oficiais do governo.

§ 1º Na forma de pagamento a prazo, será concedido ao beneficiário título provisório, no qual constarão as obrigações assumidas pelos contratantes.

§ 2º Enquanto não for integralizado o pagamento do preço que poderá ser feito a qualquer tempo, é defesa a transferência do título provisório a terceiros sem prévia autorização legal.

Câmara Municipal 116 de Unaí

§ 3º Sobrevindo o óbito do contratante, considerar-se-á quitado o débito, expedindo-se o título definitivo de propriedade aos sucessores legais.

Art. 27. Os beneficiários de alienação ou de concessão de terra pública ficam sujeitos aos seguintes ônus:

I - ceder o terreno necessário à construção de estrada pública, mediante indenização das benfeitorias;

II - permitir a drenagem dos brejos existentes em suas glebas, a fim de cooperar com a municipalidade nas obras de saneamento; e

III - não executar ou não permitir obras que prejudiquem as condições sanitárias e ecológicas dos terrenos.

Art. 28. Qualquer cidadão é parte legítima para contestar, administrativa ou judicialmente, inclusive nos termos do art. 5º, LXXIII, da Constituição Federal, os laudos de avaliação de imóveis municipais expedidos para os fins de alienação ou concessão.

Art. 29. Compete ao Poder Executivo, no prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, regularizar, mediante alienação ou concessão, a situação jurídica dos bens imóveis municipais ocupados por terceiros na data de publicação desta Lei, com a conseqüente autorização legislativa.

Art. 30. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 31. Revogam-se as disposições em contrário.

Unaí, 22 de junho de 1993.

ADÉLIO MARTINS CAMPOS
Prefeito Municipal

Câmara Mun. de Unaí
117

PEDRO IMAR MELGAÇO
Chefe de Gabinete

Câmara Municipal de Unaí 118

LEI N.º 1.823, DE 29 DE MAIO DE 2000.

Altera dispositivos da Lei n.º 1.466, de 22.6.1993.

O PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ, Estado de Minais Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 96, VII, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Unaí decreta e ele, em seu nome, promulga a seguinte Lei:

Art. 1º São revogados o art. 24 e seu parágrafo único da Lei n.º 1.466, de 22.6.1993, que regulamenta as formas e condições de alienação e concessão de bens imóveis municipais.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos às concessões de domínio e legitimações de posses efetuadas pela Prefeitura a partir de 24 de março de 2000.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

Unaí, 29 de maio de 2000.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

ROSIVAL FRANCISCO DE OLIVEIRA
Chefe de Gabinete

Câmara Municipal
119
Urual

instituto brasileiro de administração municipal

PARECER

Nº 3346/2017

- PP – Patrimônio Municipal. Projeto de lei que autoriza a concessão de direito real de uso de terreno público para Fundação. Nova lei autorizativa. Considerações.

CONSULTA:

A consulente, Câmara Municipal, pergunta acerca da legalidade do projeto de lei que autoriza o Poder Executivo a promover a concessão de direito real de uso de imóvel a certa fundação, bem como o que segue:

- Pode haver a concessão, mesmo na hipótese de a Fundação ter sido beneficiada com este imóvel, através da Lei Municipal nº 2.672, de 15 de Setembro de 2010, contudo não ter conseguido cumprir o disposto no artigo 4º, deste diploma legal, e por esta razão perdeu a concessão que outrora fora concedida, tendo o imóvel revertido ao Patrimônio Público Municipal?

- Não está faltando o laudo de avaliação?

RESPOSTA:

As diferentes formas administrativas de utilização de bens públicos por particulares variam conforme o grau de estabilidade e segurança auferido pelo particular, indo desde atos simples e unilaterais, como a autorização e permissão de uso, até atos complexos de natureza contratual, como a concessão de uso e a concessão de direito real de uso.

A concessão de direito real de uso é o contrato, disciplinado pelo Decreto-Lei nº 271/67, pelo qual a Administração Pública transfere o uso

Câmara Municipal 120 de Ubá

remunerado ou gratuito de terreno público a particular, como direito real resolúvel, para que dele se utilize em fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social (art. 7º).

Ou seja, a concessão de direito real de uso é instituto específico que confere ao particular direito real de domínio sobre terreno público, na forma no artigo 7º do Decreto-Lei nº 271/67, *in verbis:*

> "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".

O projeto de lei objeto da consulta regulamenta a concessão de direito real de uso de bem público para certa Fundação. Como dito pela consulente, o referido imóvel já foi concedido à mesma Fundação, todavia, por não ter lhe dado a destinação descrita na lei que o concedeu, retornou ao patrimônio público municipal.

Não há legislação que proíba o Poder Executivo de, uma vez frustada a concessão de direito real de uso de bem imóvel público a determinada Fundação, fazê-la novamente mediante nova lei autorizativa.

Todavia, deve-se atentar se a Fundação possui ou não condições de construir e instalar sua sede no terreno a ser concedido na forma do projeto de lei em apreço, de modo que a lei não se torne infrutífera de novo.

A esse respeito, o Professor civilista Flávio Tartuce leciona sobre a necessidade das propriedades possuírem utilidade social:

Câmara Municipal de Ibiúna
121

> Como é notório, a função social da propriedade constante da Constituição Federal de 1988 e do Código Civil de 2002 sofreu forte influência da clássica doutrina de Leon Duguit, para quem a propriedade já não é o direito subjetivo do indivíduo, mas uma **função social a ser exercido pelo detentor a riqueza**". Assim, como observa o Professor Titular da USPCarlos Aberto Dabus Maluf, "Ao antigo absolutismo do direito, consubstanciado no famoso *jus utendi et abutendi*, contrapõe-se, hoje, a socialização progressiva da propriedade - orientando-se pelo **critério da utilidade social para maior e mais ampla proteção aos interesses e às necessidades comum**". (Tartuce, Flávio. Manual de Direito Civil, 2017, pág. 632) (grifos nossos)

Assim, *razão* se impõe que o referido terreno não edificado na área urbana do município tenha sua função social atendida.

A concessão de direito real de uso de bem público, em princípio, deve ser precedida de autorização legislativa e de procedimento licitatório nos termos do artigo 17, I, da Lei 8.666/93, sendo esta dispensada nas hipóteses expressamente previstas em lei de dispensa ou inexigibilidade de licitação.

Com efeito, às concessões públicas aplica-se a regra geral da obrigatoriedade de realização de prévio procedimento licitatório, na forma do artigo 2º da Lei nº 8.666/93 que dispõe que:

> "Art. 2º As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei".

É fato que a concessão de direito real de uso objeto da consulta não se enquadra em nenhuma das hipótese de dispensa de licitação previstas na Lei nº 8.666/93. Esse Instituto, entretanto, já se posicionou no sentido de que os Municípios podem prever em lei local hipótese de

Câmara Municipal de Itaí 122

dispensa de licitação na concessão de direito real de uso de bem público para entidades privadas sem fins lucrativos.

Sobre o tema, afirmou-se no parecer nº 1161/2007 que:

> "O Município tem competência para dispor em sua Lei Orgânica sobre a dispensa de licitação para a hipótese de concessão de direito de uso às entidades assistências sem fins lucrativos ou em outras hipóteses em que haja relevante interesse público".

No município, é a Lei nº 1.466/93 que regulamenta as formas e condições de alienação e concessão de bens imóveis municipais, e prevê a possibilidade de dispensa de licitação na concessão de bem público quando a concessionária do bem for entidade de natureza educativa e cultural, nos seguintes termos:

> Art. 2º A alienação de bens imóveis municipais **será sempre precedida de avaliação** e dependerá de autorização legislativa e concorrência.
>
> Parágrafo único. **É dispensável a concorrência nos seguintes casos:**
>
> [...]
>
> VII - **concessão de direito real de uso**, quando o uso se destinar a concessionário de serviço público municipal, a **entidades** assistenciais, **educativas ou culturais** ou quando houver relevante interesse público, devidamente justificado; (grifos nossos)

Dessa forma, no presente caso, é possível a dispensa de licitação. Porém, reza o art. 2º da Lei municipal nº 1.466/93, assim como o art. 17 da Lei nº 8.666/93, que o bem imóvel a ser alienado deverá ser precedido de avaliação.

Câmara Municipal de Rio das Ostras
123

instituto brasileiro de administração municipal

Por todo exposto, concluímos que a propositura somente poderá ser submetida a apreciação dos edis caso esteja devidamente acompanhada de regular avaliação. Ultrapassada essa etapa, cumpre ao Plenário avaliar o mérito, considerando, inclusive, que o mesmo imóvel foi revertido ao patrimônio público em virtude do descumprimento do encargo pela Fundação em questão, de sorte que deixou de cumprir a função social da propriedade, um dos princípios basilares da propriedade, estampado no Código Civil como na Constituição Federal.

É o parecer, s.m.j.

Carolina Cortes de Novaes
Consultora Técnica

Aprovo o parecer

Marcus Alonso Ribeiro Neves
Consultor Jurídico

Rio de Janeiro, 05 de outubro de 2017.