



PARECER Nº 1338/2016

Consulente: Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibitinga-SP

Termos da Consulta: “A empresa Alves Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a APRIB protocolou pedido de aprovação de projeto e alvará de execução de obras para implantação de dispositivo de entroncamento em nível na Av. Prefeito Alberto Alves Casemiro, altura do nº 2.133, Bairro Aeroporto, justificando os autores que tal dispositivo terá finalidade de facilitar o acesso e aumentar a segurança para condutores de veículos leves e de carga, ao Galpão do Agro-negócio e ao futuro loteamento Residencial Cambuí (em fase de aprovação junto ao GRAPRO-HAB). Concluem pedido informando que todos os custos de implantação do projeto proposto serão integralmente suportados pela interessada Alves Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Analisando o projeto proposto verificamos que há uma intervenção de 433,50 m² na área que está em comodato com a APRIB, o qual foi concedido pela Administração Pública através da Lei nº 3.872/2014, que autorizou a concessão de direito real de uso de área pública municipal abaixo descrita e caracterizada para a Associação dos Produtores Rurais de Ibitinga (APRIB), com área de 15.674,65 metros quadrados.

PERGUNTA-SE: Há possibilidade e, dentro da legalidade, de aprovação do referido projeto? Em caso positivo, como deveremos proceder, posto que a rotatória adentrará cerca de 433,50 m² na área que está em comodato com a APRIB?”

Relatório e Fundamentação:

Trata-se de parecer solicitado pela Secretária de Assunto Jurídicos da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibitinga, Maria Carolina Rodrigue Pereira, consoante a análise de Processo nº 8436/2016, sendo, os interessados ALVES EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e ASSOCIAÇÃO DOS PRODUTORES RURAIS DE IBITINGA (APRIB), protocolou na Prefeitura Municipal da Estância Climática de Ibitinga, requerimento solicitando aprovação de projeto, e, alvará de execução de obras para implantação de dispositivo de entroncamento em nível na Avenida Prefeito Alberto Alves Casemiro nº 2133, Bairro Aeroporto, de acordo com o exposto acima.

A *priori* administração dos bens públicos rege-se pelas normas de Direito Público, aplicando-se supletivamente os preceitos do Direito Privado no que aquelas forem omissas ou falhas. Todo bem público fica sujeito ao regime administrativo pertinente ao seu uso, conservação ou alienação. Assim, embora utilizados coletivamente pelo povo ou individualmente por alguns usuários, cabe sempre ao Poder Público a administração e a proteção de seus bens, podendo valer-se de meios judiciais comuns e especiais para a garantia da propriedade e defesa da posse.



A concessão de direito real de uso de bem público é um instituto especialíssimo, cuja concepção somente é possível após observada uma série de requisitos legais. A Lei Orgânica do Município de Ibitinga, em seu art. 96, condiciona a concessão mediante a demonstração da existência do interesse público, com **prévia autorização legislativa** e concorrência pública, sob pena de nulidade.

“**Art. 96.** O uso de bens municipais por terceiros poderá ser feito mediante concessão, permissão ou autorização, conforme o caso, e o interesse público exigir.

§ 1º - A concessão administrativa dos bens públicos de uso especial e dominiais dependerá de lei e concorrência e far-se-á mediante contrato sob pena de nulidade do ato. A concorrência poderá ser dispensada, mediante lei, quando o uso se destinar à concessionária de serviço público, a entidades assistenciais, ou quando houver interesse público relevante, devidamente justificado.

§ 2º - A concessão administrativa de bens públicos de uso comum somente poderá ser outorgada para finalidades escolares, de assistência social ou turística, mediante autorização legislativa.

§ 3º - A permissão, que poderá incidir sob qualquer bem público, será feita a título precário, por decreto.

§ 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 sessenta dias.”

A **licitação poderá ser dispensada**, no entanto, quando o uso for para desenvolvimento de serviço público (concessionária), de entidade assistenciais ou **quando houver interesse público relevante, devidamente comprovado**.

Em tese, portanto, a concessão de direito real de uso outorgada à ASSOCIAÇÃO DOS PRODUTORES RURAIS DE IBITINGA – APRIB, pela Lei Municipal nº 3872 de 12 de março de 2014, atende os preceitos estabelecido no art. 96, da Lei Orgânica Municipal, ao passo que se trata de uma associação civil, sem finalidade lucrativa. Consta, que a concessão se dará a título gratuito e intransferível, por prazo de 50 (cinquenta) anos, devendo a área ser utilizada para construção de galpão de agronegócios.

Segundo consta no Protocolo nº 8436/2016, a intenção do empreendedor em ver emitido pelo Poder Público o alvará de execução para implantação do entroncamento. O empreendedor ALVES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LIMITADA de Ibitinga, informa, que todos os custos de implantação do projeto proposto serão integralmente suportados pela interessada.

Também, consta que com o dispositivo de entroncamento na Av. Alberto A. Casemiro nº 2133, Bairro Aeroporto, terá por finalidade de facilitar o acesso e aumentar a segurança para condutores de veículos leves e de carga, ao Galpão do Agronegócio e futuro loteamento residencial Cambuí, já aprovado pelo Município de Ibitinga.

Entretanto, verifica-se, no projeto destinado à implantação do entroncamento na Av. Prefeito Alberto Alves Casemiro nº 2133, Bairro Aeroporto, há uma **intervenção de 433,50m²**, sobre a área que está em **comodato** com a ASSOCIAÇÃO DOS PRODUTORES RURAIS DE IBITINGA – APRIB, nos termos estabelecido pela Lei Municipal nº 3872/2014.

Logo, o fato deve ser analisado pelo Poder Executivo Municipal, mediante a comprovação da existência de **interesse público**, conforme requer a L.O.M. de Ibitinga. Em razão de constar no projeto a intervenção de 433,50m², sobre a área total de 15.674,65m², que esta em comodato com a Associação dos Produtores Rurais de Ibitinga – PRIB, cabe a empresa Alves Empreendimentos Imobiliários Ltda., providenciar **carta de anuência** emitida pelos associados da APRIB, quando ocorrerem as obras necessárias a implantação do entroncamento.

Desse forma, com a carta de anuência dos associados da APRIB, e, a demonstração da existência de interesse público, pode ser mantida a concessão de direito real de uso para APRIB, porém, com alteração da Lei nº 3.872/2014, para especificar a nova configuração da área, bem como a celebração de termo aditivo ao contrato de concessão, especificando as alterações ocorridas sob Imóvel de Cadastro nº 13.751 do Cartório de Registro de Imóveis de Ibitinga.

Constata-se, que para a **questão apresentada**, a matéria é pertinente aos “bens jurídicos em geral”, tratada no Código Civil, que dedica um capítulo aos bens públicos e particulares. Estatui aquele *Codex*, em seu artigo 98, que “são bens públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares seja qual for a pessoa que pertencerem.”

Bens públicos, segundo as lições de Hely Lopes Meirelles¹, “são todas as coisas corpóreas e incorpóreas, imóveis, móveis e semoventes, créditos, direitos e ações, que pertençam, a qualquer título, às entidades estatais, autárquicas, fundacionais e empresas governamentais”.

O Código Civil brasileiro vigente, especifica aos bens públicos de uso comum do povo, dominicais e uso especial, assim dispondo no art. 99:

“Art. 99 - São bens públicos:

- I - os de **uso comum do povo**, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;*
 - II - **os de uso especial**, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou **municipal**, inclusive os de suas autarquias;*
 - III - **os dominicais**, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.*
- Parágrafo único. Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.”*

[Grifo e negrito nosso]

¹ in **Direito Administrativo Brasileiro**. 32ª Edição. Editora Malheiros: São Paulo, 2006, pág. 518.

Esses se dividem em bens de domínio público, bens de uso especial e bens dominiais ou patrimônio disponível. Concernente aos **bens de uso comum do povo**, são aqueles destinados à utilização pública, de livre acesso e permanência pelo povo, tornando-se, outrossim, de uso coletivo pela comunidade, em geral, sem qualquer restrição, em situação normais, cujo desfrute dispensa prévia autorização administrativa. Como exemplo de bens de uso comum do povo, podemos citar as praças, ruas, praias, rios, etc.

No tocante aos **bens de uso especial**, são destinados **exclusivamente para a execução de serviços públicos**, cujas atividades atendam, direta ou indiretamente, o interesse público. A sua utilização, portanto, é restrita à Administração Municipal, que, por conveniência e oportunidade, podem autorizar a utilização pelo particular, porém, desde que essa utilização tenha por finalidade precípua igualmente o interesse público.

E, por fim, os **bens dominiais**, esses se referem, na concepção do mestre Hely Lopes Meirelles, aos bens que, embora integrados ao domínio público, diferem-se pela possibilidade de serem utilizados em qualquer fim ou, mesmo, alienados e consumidos nos serviços da própria Administração, como exemplo, as terras devolutas, terras indígenas e materiais que o Poder Público adquire, utiliza e consome na sua atividade pública.

Verifica-se, portanto, na Lei Municipal nº 3872/2014, que o **imóvel de matrícula 13.751** do Cartório de Registro de Imóveis de Ibitinga é de propriedade da Prefeitura Municipal de Ibitinga, área de 15.674,65m², sob concessão de direito de uso real a Associação dos Produtores Rurais – APRIB, possui natureza de bem público, enquadrando-se na categoria **bem de uso especial**, conforme dispõe o inciso II do art. 99 do Código Civil. Confira-se:

“Art. 99 - São bens públicos:

[...]

II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias:”

[...] [Grifo e negrito nosso]

Desse modo, para que um bem público (imóvel) possa ser utilizado com exclusividade por um particular, deve o referido bem público ser **desafetado** pela Administração Pública Municipal, promovendo o processo de **transformação** da classificação de um **bem de uso especial** (terrenos) para a **classificação de um bem público de uso comum do povo** (ruas, praças, etc).

Nesse diapasão, o Município de Ibitinga passaria a atender a destinação específica do projeto anexado ao Processo 8436/2016, pelo empreendedor ALVES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LIMITADA, bem como, estará o Município promovendo o desenvolvimento urbano. Evidentemente, a alteração da categoria do bem público depende de autorização legislativa, já que envolve diretamente o interesse público.

Conclusão:

Ante às considerações retroexpostas, conclui-se, que a questão deve ser analisado pelo Poder Público Municipal, com demonstração de interesse público. Cabe ao empreendedor ALVES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LIMITADA, providenciar a carta de anuência emitida pelos associados da APRIB em relação as obras necessárias a implantação do entroncamento, visto a intervenção 433,50m² área em comodato.

Pode ser mantida a concessão de direito real de uso com Associação dos Produtores Rurais de Ibitinga – APRIB, contudo, não sob os mesmos termos disposto na Lei nº 3.872/2014, devendo ser elaborado um termo ativo, especificando as alterações ocorridas sob Imóvel de Cadastro nº 13.751 do Cartório de Registro de Imóveis de Ibitinga. Ressalta-se, que deve ser requerida nova autorização legislativa, que poderá se dar no próprio contexto da Lei Municipal nº 3.872/2014, com alteração do disposto no art. 2º e outras que for necessário, com a especificação da nova metragem no imóvel.

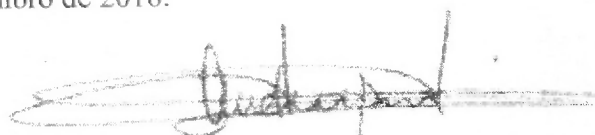
Verificando que o imóvel de matrícula nº 13751, área publica municipal de 15.674,65m² sob a concessão de uso real, nos termos da Lei nº 3872/2014, à Associação dos Produtores Rurais de Ibitinga – APRIB, classificada como bem de uso especial, deve a Administração Pública Municipal, através do processo de desafetação, transformar a área de 433,50m² como um bem público de uso comum do povo. Ressalta-se que a transformação de um bem público de uso especial para um bem público de uso comum do povo, requer autorização legislativa.

N. Termos, S.M.J.,

É o PARECER.

Adamantina, 28 de novembro de 2016.

Valdecir Fernandes de Oliveira
Consultor – CRC 1SP253165/O-1



José Carlos Pacheco de Almeida
Advogado – OAB/SP nº 209.124

**LEI Nº 3.531, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2011**

Autoriza o Poder Executivo a doar terreno que especifica, em favor da APRIB - Associação dos Produtores Rurais de Ibitinga, e dá outras providências.

MARCO ANTÔNIO DA FONSECA, Prefeito Municipal da Estância Turística de Ibitinga, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1.º Fica o Poder Executivo autorizado a doar o imóvel constante da Matrícula nº. 12.982, do Livro 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Ibitinga, que se constitui de um terreno e benfeitorias, abaixo descrito, para a **APRIB - ASSOCIAÇÃO DOS PRODUTORES RURAIS DE IBITINGA**, com sede na Rua Antônio G. B. de Paula, 154, Ibitinga/SP, CNPJ 13.650.531/0001-71, denominada Donatária, destinado a instalar a sua sede e ponto de comercialização, visando oferecer melhores condições de suporte para o pequeno e micro produtor, proporcionando o desenvolvimento do Agronegócio em Ibitinga.

§ 1.º O imóvel de que trata o caput do artigo 1º, possui a seguinte descrição:

“Um terreno situado nesta cidade, no 1º Conjunto Habitacional de Ibitinga, denominado “Área Institucional”, com duzentos e oitenta (280) metros quadrados, medindo catorze (14) metros de frente para a Avenida “Albino de Baptista”; vinte (20) metros de um lado, em divisa com o lote cinco (5), da quadra “A”; vinte (20) metros de outro lado, confrontando com o lote um (1), da quadra “B”; e catorze (14) metros nos fundos, confrontando com o Jardim das Paineiras. O terreno descrito está localizado no lado “par” da Avenida “Albino de Baptista”, distante cinquenta (50) metros da Avenida “Eng. Ivanil Francischini”, e foi desafetado da condição de área institucional de domínio público, de acordo com a Lei Municipal nº 1.572, de 10 do corrente.”

§ 2.º As benfeitorias referidas no caput deste artigo constituem-se de uma casa com área de 186,29 m², cadastrada na Prefeitura sob o número 0005.0117.0006.06, Quadra 1, Lote 6, localizada na avenida Albino Baptista, nº 84, Vila Maria. A construção aqui referida não se encontra averbada na matrícula do referido imóvel. A eventual averbação ficará por conta da Donatária.



Art. 2.º Deverá constar obrigatoriamente na escritura pública de doação, todas as cláusulas a seguir:

a - A construção ou reforma das obras da sede da Donatária e do ponto de comercialização deverá ser iniciada no prazo de 06 (seis) meses e estar concluída, pelo menos 50% (cinquenta por cento), no prazo de 24 (vinte e quatro) meses e, o restante, no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, a contar da data da lavratura da escritura pública de doação;

b - Compromisso de início de atividade da Donatária no imóvel doado, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da lavratura da escritura pública de doação;

c - Compromisso firmado pela Donatária de que a área doada será usada exclusivamente para os fins previstos no artigo 1º;

d - A doação será gravada com as cláusulas vitalícias de impenhorabilidade, incomunicabilidade e inalienabilidade.

Art. 3.º O não cumprimento das obrigações estipuladas no artigo 2º desta Lei importará no cancelamento automático da presente doação, retornando o imóvel ao patrimônio da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibitinga, independentemente de qualquer pagamento ou indenização à Donatária das benfeitorias e edificações feitas no imóvel doado.

Art. 4.º Em caso de extinção amigável ou judicial da Donatária, o imóvel doado reverterá patrimônio da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibitinga, independentemente de qualquer pagamento ou indenização à Donatária das benfeitorias e edificações feitas no imóvel doado.

Art. 5.º Todas as despesas, sem exceção, com a lavratura de escritura, registro do ato no Cartório de Registro de Imóveis, bem assim, tributos, emolumentos, serão de responsabilidade da Donatária.

Art. 6.º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.


MARCO ANTÔNIO DA FONSECA
Prefeito Municipal

Registrada e publicada na Secretaria de Administração da P. M., em 28 de dezembro de 2011.


PAULO GUILHERME BIANDOLA ALBERTINI
Dept. de Protocolo e Arquivo

LEI Nº 3.872 DE 12 DE MARÇO DE 2014.

Dispõe sobre a Concessão de Direito Real de Uso de Área Publica Municipal a Associação dos Produtores Rurais de Ibitinga.

O SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA, Estado de São Paulo, em conformidade com a Lei Orgânica do Município, e nos termos da Resolução nº 4.134/2014, da Câmara Municipal, promulga a seguinte lei:

Art. 1º. Fica autorizada a concessão de direito real de uso de área publica municipal abaixo descrita e caracterizada para a Associação dos Produtores Rurais de Ibitinga, entidade sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ nº 13.650.531/0001-71:

“imóvel adquirido pela Prefeitura Municipal de Ibitinga, adquirido de Rezallah Jose e outros – matrícula 13.751 do Cartório de Registro de Imóveis de Ibitinga., livro 3AQ de Transcrição das Transmissões – fls 61 - medindo 15.674,65 metros quadrados, com frente para o Acesso Prefeito Alberto Casemiro”

Art. 2º. A concessão prevista no art. 1º desta lei se dará a título gratuito e intransferível, por prazo de 50 (cinquenta) anos, devendo a área concedida ser utilizada exclusivamente para a construção de galpão de agronegócios.

§ 1º. Fica vedada à concessionária a cessão a terceiros por qualquer título, bem como ou uso para fins diversos do estabelecido.

§ 2º. Não poderá a concessionária utilizar o bem público objeto desta concessão para exibir ou permitir propaganda de cunho político ou religioso.

Art. 3º. A concessionária fica obrigada a cumprir o disposto no artigo 2º desta lei no prazo de 02 (dois) anos contados da assinatura do “Termo de Concessão de Direito Real de Uso”.

§ 1º. O “termo de Concessão de Direito Real de Uso” será elaborado pela Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos e registrado em livro próprio do respectivo Cartório de Registro correspondente.

§ 2º. No aniversário da celebração do “Termo de Concessão de Direito Real de Uso” o beneficiário deverá apresentar ao Secretário de Agricultura relatório das atividades desenvolvidas no período, com a permanente fiscalização de referida Secretaria.



Art. 4º. No caso de revogação da concessão por inobservância ao disposto nos arts. 2º e 3º desta lei, a concessionária deverá restituir a Prefeitura Municipal de Ibitinga, o bem compreendido em prazo não superior a 60 (sessenta dias), contados da data da revogação, obrigando-se, enquanto estiver sob sua guarda, a zelar pelo bom estado de conservação.

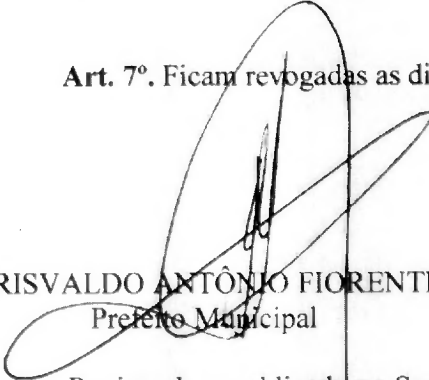
§ 1º. Ocorrendo a paralisação das atividades, dissolução da sociedade ou qualquer outro modo que suspenda as atividades da Concessionária, esta deverá restituir a Prefeitura Municipal de Ibitinga, o bem compreendido em prazo não superior a 60 (sessenta dias), contados da data da revogação, obrigando-se, enquanto estiver sob sua guarda, a zelar pelo bom estado de conservação.

§ 2º. A revogação da concessão, paralisação das atividades, dissolução da sociedade ou qualquer outro modo que suspenda as atividades da Concessionária não importa em direito da mesma em indenização de qualquer natureza, inclusive por benfeitorias introduzidas no imóvel.

Art. 5º. A despesa decorrente da presente lei ficara à conta da concessionária.

Art. 6º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º. Ficam revogadas as disposições em contrário.



FLORISVALDO ANTÔNIO FIORENTINO
Prefeito Municipal

Registrada e publicada na Secretaria de Administração da
P. M., em 12 de março de 2014.



PEDRO WAGNER RAMOS
Secretário de Administração

