PROJETO DE LEI Nº 553 /2023

Autoriza o Município de Formiga a conceder direito real de uso de imóvel público à Associação de Moradores do Residencial Santana, e dá outras providências.

O POVO DO MUNICÍPIO DE FORMIGA, POR SEUS REPRESENTANTES, APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Fica o Município de Formiga autorizado a conceder direito real de uso de um imóvel situado na Rua Roberto Eustáquio Rodrigues Ferreira, no loteamento denominado Sant Ana II, nesta cidade, se tratando de um terreno vago, caracterizado como sendo o lote 08 da quadra I (área institucional adicional do loteamento Santa Ana I), com área de 472,50m², sendo 18,90 metros de frente e fundos, por 25,00 metros nas laterais e as seguintes confrontações: fundos com o lote 16, por um lado com o lote 09, por outro lado com o lote 07, tendo frente para a mencionada rua, com a seguinte inscrição Cadastro Imobiliário Municipal: 00.13.116.0090.0000, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis sob o nº 60043, mediante as condições estipuladas nessa Lei, à Associação de Moradores do Residencial Santana, entidade regularmente inscrita no CNPJ sob nº 34.063.558/0001-38.

Art. 2º A presente concessão de direito real de uso é firmada com a finalidade precípua e exclusiva de sediamento da Associação de Moradores do Residencial Santana e execução de suas atividades de cunho coletivo.

§ 1º Entende-se por atividades de cunho coletivo, as quais não se restringem a população da localidade:

a) implementação de horta urbana;
b) implementação de quadra de areia para prática de esportes;
c) constituição de projetos sociais.

§ 2º No mínimo 10% (dez por cento) da produção da Horta Urbana instalada no terreno disposto no § 1º deverá ser doada ao Banco Municipal de Alimentos.

§ 3º A Concessionária possuirá um prazo máximo de 2 (dois) anos, a partir da assinatura do contrato, para a implementação das atividades de cunho coletivo insculpidas no § 1º deste artigo.

Art. 3º A presente concessão não ensejará contrapartida financeira por qualquer das partes, mas tão somente as obrigações impostas nesta Lei, e se dará por tempo indeterminado, a partir da publicação da presente lei.

Art. 4º A partir da presente concessão, a Associação de Moradores do Residencial Santana poderá utilizar-se do imóvel para o cumprimento no disposto no art. 2º desta Lei.

§ 1º A Concessionária não poderá locar o imóvel a terceiros, nem lhe dar destinação diversa da estipulada na presente Lei, sob pena de rescisão do contrato de concessão.

§ 2° A Concessionária deverá regularizar a acessão presente no terreno disposto no art. 1° da presente lei no prazo de 1 (um) ano a contar da data da assinatura do contrato, com possibilidade de prorrogação do prazo por igual período, desde que autorizada por decisão fundamentada da autoridade competente e que o pedido de legalização tenha sido protocolado junto à Secretaria Municipal de Fiscalização e Regulação Urbana dentro do primeiro ano, sob pena de rescisão do contrato.

§ 3° Enquanto perdurar a concessão, a Concessionária ficará responsável por todas as obrigações cíveis, criminais e trabalhistas decorrentes de sua atividade e ocupação, providenciando ainda, sob sua inteira responsabilidade e ônus, todas as documentações, licenças e alvarás necessários.

§ 4° A Concessionária se responsabilizará ainda pelas despesas com serviços de fornecimento de água e esgoto, energia.

§ 5° Caso o município necessite de parte ou da integralidade da área do terreno disposto no art. 1° da presente Lei para construção de áreas verdes, de lazer, equipamentos públicos de uso comum ou para qualquer utilização a sua discricionariedade, este poderá, mediante notificação prévia com prazo mínimo de 90 (noventa) dias, determinar a desocupação do imóvel e colocar fim ao direito real ora concedido, sendo, pois, cláusula resolutiva da Concessão de Direito Real de Uso.

§ 6° Nenhuma benfeitoria, seja útil, necessária ou voluptuária, realizada pela Cessionária, será indenizada pelo município seja em caso de rescisão do contrato pelo descumprimento das cláusulas contratuais ou por implementação de alguma cláusula resolutiva, revertendo o bem ao Patrimônio Público, sem qualquer ônus ao erário.

§ 7° A inobservância do disposto nos artigos desta lei, bem como a extinção da Associação de Moradores do Residencial Santana ou a cessação de suas atividades poderá, a critério do município, implicar na rescisão da concessão de direito real de uso, revertendo o bem cedido ao Patrimônio Público com todas as benfeitorias nele realizadas, sem qualquer ônus ao erário.

Art. 5° A concessão prevista nesta Lei se efetivará por Contrato de Concessão de Direito Real de Uso, ficando dispensada a concorrência pública, nos termos do § 1°, do art. 91 da Lei Orgânica do Município de Formiga.

Art. 6° Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Formiga, em 21 de junho de 2023.

EUGENIO VILELA JUNIOR:79918549653

Assinado de forma digital por EUGENIO VILELA JUNIOR:79918549653
Dados: 2023.06.21 16:41:41 -03'00'

EUGÊNIO VILELA JÚNIOR
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL
FORMIGA-MG
Gabinete do Prefeito

Mensagem nº 93/2023
Assunto: Encaminha Projeto de Lei.
Data: 21 de junho de 2023

PROTOCOLO
CÂMARA MUNICIPAL DE FORMIGA
Recebido às 14h19 do
dia 22/06/2023

Senhor Presidente,

Com meus cordiais cumprimentos, submeto à apreciação desta Casa Legislativa o Projeto de Lei anexo, cujo objetivo, tendo em vista a solicitação realizada pelo Presidente da Associação de Moradores do Residencial Santana, devidamente inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 34.063.558/0001-38, (cópia anexa), é autorizar a concessão de direito real de uso de imóvel de propriedade do Município de Formiga (matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Formiga sob o nº 60043) à respectiva Entidade.

Quanto ao imóvel, este se situa na Rua Roberto Eustáquio Rodrigues Ferreira, no loteamento denominado Sant Ana II, nesta cidade, se tratando de um terreno vago, caracterizado como sendo o lote 08 da quadra I (área institucional adicional do loteamento Santa Ana I), com área de 472,50m², sendo 18,90 metros de frente e fundos, por 25,00 metros nas laterais e as seguintes confrontações: fundos com o lote 16, por um lado com o lote 09, por outro lado com o lote 07, tendo frente para a mencionada rua, com a seguinte inscrição Cadastro Imobiliário Municipal: 00.13.116.0090.0000.

A constituição da Associação de Moradores do Residencial Santana data do ano de 2019, e, por definição estatutária, engloba os loteamentos Santa Ana I e Santa Ana II, possuindo como finalidade a promoção do desenvolvimento da comunidade, atividades de associações de defesa de direitos sociais, o encaminhamento de demandas ao Poder Público, além de promover debates, palestras, entre outras, tal como é característico às instituições desta natureza, e, tal como preza o Código Civil (Lei Nacional nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), não possui fins econômicos (art. 53, *caput*), tendo sua utilidade pública reconhecida por meio da Lei nº 5.943, de 5 de outubro de 2022.

Em seu art. 91, a Lei Orgânica do Município trata da concessão de direito real de uso, tal como segue:

> *"Art. 91. O Município, preferentemente à venda ou doação de seus bens imóveis, outorgará concessão de direito real de uso, mediante prévia autorização legislativa e concorrência pública."*

Há que se falar que o requisito de realização de concorrência pública pode ser dispensado,

também mediante autorização legislativa, nos casos em que o uso do imóvel se destinar à concessionária de serviços públicos, entidades assistenciais ou quando houver relevante interesse público, nos termos do § 1º do supracitado artigo:

> *§ 1º a concorrência poderá ser dispensada, por lei, quando o uso se destinar a concessionária de serviço público e* ***entidades assistenciais, ou*** **quando houver relevante interesse público, devidamente justificado.** *" (grifo nosso).*

A Associação não possui sede própria e tem funcionado em edificação existente no imóvel objeto da concessão, cuja regularização se afigurará como contrapartida para a instituição beneficiária, nos termos da propositura anexa. A outorga do direito real de uso, caso seja autorizada pelos ilustres parlamentares desta Câmara Municipal (art. 28, inciso VII, da LOM), contribuirá grandemente para o funcionamento da Associação e para desenvolvimento das ações pretendidas, tal como implantação de uma horta urbana, construção de uma quadra de areia para práticas esportivas e projetos sociais, o que, naturalmente, se traduz em benefícios para os moradores daquela região, bem como dos demais cidadãos formiguenses, verificado, portanto, o interesse público.

Salienta-se que, embora a LOM aponte para dispensa de concorrência, o envio da presente propositura se dá após instrumentalizado o devido processo administrativo no qual se concluiu pela possibilidade da concessão, conforme parecer integrante deste projeto legislativo.

Diante do exposto, pede-se que esta Casa Legislativa, recebendo o projeto, determine seu processamento segundo as normas Regimentais, aprovando-o para que possa surtir efeitos.

Atenciosamente,

EUGENIO VILELA JUNIOR:79918549653

Assinado de forma digital por EUGENIO VILELA JUNIOR:79918549653
Dados: 2023.06.21 16:42:03 -03'00'

EUGÊNIO VILELA JÚNIOR
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Formiga
Marcelo Fernandes de Oliveira – Marcelo Fernandes
Câmara Municipal de Formiga - MG

56

PARECER JURÍDICO

PROCESSO ADMINISTRATIVO PARA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE IMÓVEL PÚBLICO

Elementos jurídicos:

Constituição da República de 1988
Lei Orgânica do Município de Formiga, de 30 de março de 1990 (art. 91, § 1º)
Decreto Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967
Decisão STF - ADI 6602

Interessados:

Município de Formiga
Associação de Moradores do Residencial Santana

I – RELATÓRIO

Trata-se de requerimento realizado pela Associação de Moradores do Residencial Santana (f. 01/15 e 17/40), inscrita no CNPJ sob o nº 34.063.558/0001-38, almejando-se a cessão do imóvel situado à Rua Roberto Eustáquio Rodrigues Ferreira, 80, Santana II, nesse viés, elucido que o presente parecer jurídico limitar-se-á à dúvida estritamente jurídica, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros e quanto a outras questões não ventiladas que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração, ou seja, do mérito administrativo, excluídos portanto, aqueles de natureza técnica.

O requerimento veio acompanhado dos seguintes documentos: Imagens do Local objeto do pedido; fotografias dos serviços prestados pela associação; Cartão de CNPJ onde consta a atividade de associações de defesa de direitos sociais; Comprovante de Licenciamento de

Localização junto ao Município; Lei de Reconhecimento de Utilidade Pública; Estatuto da Associação; Eleição de Nova Diretoria e Conselho Fiscal; Certidões Negativas de Débitos Municipal, Estadual e Federal; Certificado de Regularidade do FGTS-CRF.

Portaria de abertura do presente Processo Administrativo de f. 41.

Diligencias para apurar os equipamentos públicos que circundam o terreno objeto do presente processo (f. 42), haja vista se tratar de área institucional, com resposta à f. 43.

Outras diligencias de f. 44/46 e 49, com manifestações dos Secretários Municipais de Saúde, Educação e Esportes, bem como Desenvolvimento Humano, apontando que os equipamentos públicos que cercam a área objeto de estudo para cessão de direito real de uso atendem à demanda da localidade (f. 47/48 e 52).

Solicitação de Parecer Jurídico de f. 53.

Diligência solicitada por esta Parecerista ao Secretario de Fiscalização e Regulação Urbana à f. 54, com resposta à f. 55.

II- DO FUNDAMENTO JURÍDICO

II.I DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

A concessão de direito real de uso (CDRU) é instituto regulado pelo Decreto Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, tal como disposto em seu art. 7º, como segue:

> **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 têrmo 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 sôbre o imóvel e suas rendas.
> **§ 3º** Resolve-se a concessão antes de seu têrmo, desde que o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato ou têrmo, 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 sôbre coisas alheias, registrando-se a transferência.

Depreende-se pela leitura do texto normativo acima transcrito que a CDRU pode ter as

58

finalidades mais diversas, tendo o legislador previsto a sua **utilização em outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.**

Nesse giro, traz-se à baila redação conferida pela Lei Orgânica do Município de Formiga em seu art. 91, § 1°:

> **Art. 91.** O Município, preferentemente à venda ou doação de seus bens imóveis, outorgará concessão de direito real de uso, mediante prévia autorização legislativa e concorrência pública. §1° a concorrência poderá ser dispensada, por lei, quando o uso se destinar a concessionária de serviço público e entidades assistenciais, ou quando houver relevante interesse público, devidamente justificado.

A Lei Orgânica Municipal, ato normativo norteador das condutas do ente federativo municipal, tal como insculpido no art. 29 da Constituição da República de 1988, institucionalizou, por meio do dispositivo retro colacionado, a CDRU, que deve ser utilizada preferencialmente a venda ou doação dos bens imóveis pertencentes ao patrimônio público.

Nesse ínterim, é o entendimento perfilhado pela doutrina:

> A concessão de direito real de uso salvaguarda o patrimônio da Administração e evita a alienação de bens públicos, autorizada às vezes sem qualquer vantagem para ela. Além do mais, o concessionário não fica livre 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. (CARVALHO PINTO *in* Manual de Direito Administrativo, p. 1.123)

Assim, com fulcro no princípio da legalidade que rege a atuação da Administração Pública, consoante determina a Lei Orgânica do Município de Formiga, para que a outorga se concretize, dois requisitos devem ser preenchidos. O primeiro, o da autorização legislativa, e o segundo, o da realização da concorrência pública, todavia, como é possível verificar na redação do § 1° do art. 91, esta pode ser dispensada, por lei, quando o uso do imóvel se der por concessionária de serviço público e entidades assistenciais ou quando existente interesse público devidamente justificado.

Previsão legítima, consoante entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

> APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE - CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO - DISPENSA DE LICITAÇÃO - POSSIBILIDADE- DISPONIBILIZAÇÃO DE BOLSAS DE ESTUDOS PELA CONCESSIONÁRIA - DIREITO À EDUCAÇÃO - RELEVANTE INTERESSE PÚBLICO - COMPROVAÇÃO - INCONSTITUCIONALIDADE MATERIAL AFASTADA - PROJETO DE LEI - APROVAÇÃO POR MAIORIA ABSOLUTA - POSSIBILIDADE - INEXISTÊNCIA DE INTERESSES MERAMENTE PARTICULARES - INCONSTITUCIONALIDADE FORMAL - AUSÊNCIA - SENTENÇA MANTIDA.
> A licitação configura um procedimento de controle que traduz eficiência e transparência, garantindo a probidade dos atos administrativos, bem como assegurando a igualdade de

condições entre os candidatos.
As contratações feitas pela Administração Pública devem ser precedidas de licitação, salvo as hipóteses expressamente previstas na Lei 8.666/93, a teor do caput do art. 2° da mesma norma.
A Lei Orgânica do Município de Serra dos Aimorés possibilita a dispensa de licitação para concessão de direito real de uso quando houver relevantes interesses públicos.
Ante a ausência de interesse meramente particular, a aprovação do Projeto de Lei n°96/2016 por maioria absoluta não acarreta a inconstitucionalidade formal Lei n°946/2016, pois possibilitada pelo art. 175 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Serra dos Aimorés.
Seja pela demonstração do interesse público, seja pela possibilidade de aprovação por maioria absoluta, não há que se falar em inconstitucionalidade material ou formal na Lei Municipal n°946/2016, devendo ser mantida a sentença recorrida que julgou improcedente o pedido inicial.Recurso não provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0443.17.000113-7/001, Relator(a): Des.(a) Fábio Torres de Sousa , 8ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 12/12/2019, publicação da súmula em 24/01/2020). (Grifo Nosso).

REEXAME NECESSÁRIO - APELAÇÃO CÍVEL - **DIREITO ADMINISTRATIVO - CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO - TERRENO DO MUNICÍPIO DE ARAXÁ - ASSOCIAÇÃO PRIVADA SEM FINS LUCRATIVOS - TRATAMENTO GRATUITO DE DEPENDENTES QUÍMICOS - DIREITO À SAÚDE FÍSICA E MENTAL - RELEVANTE INTERESSE PÚBLICO - ART. 17, § 4º, DA LEI FEDERAL Nº 8.666/93 - DISPENSA DE LICITAÇÃO - POSSIBILIDADE.**
- O termo "alienação" constante do art. 17 da Lei Federal nº 8.666/93 deve ser interpretado de forma ampla, abarcando a concessão de direito real de uso de imóvel do ente público.
- O § 4º do art. 17 da Lei nº 8.666/93 autoriza a doação de imóvel sem licitação, desde que atendidos os requisitos nela previstos, tais como a instituição de cláusula de reversão, de encargo e prazo de cumprimento, além do justificado interesse público, podendo ser aplicado às hipóteses de concessão de direito real de uso.
- Comprovado que a concessão do direito real de uso por prazo determinado foi feita a instituição sem fins lucrativos, que, às suas expensas, disponibilizava tratamento gratuito de saúde física e mental a dependentes químicos que ficavam internados nas dependências do imóvel construído para este fim pela instituição, mostra-se presente o interesse público a justificar a dispensa da licitação.
- Ausente prova de favorecimento indevido ou de desvio de finalidade, não há razões para reconhecer a ilegalidade ou a inconstitucionalidade da lei municipal de efeitos concretos que autorizou a concessão de direito real de uso que atendeu aos requisitos da Lei Federal nº 8.666/93. (TJMG - Apelação Cível 1.0040.14.015676-7/002, Relator(a): Des.(a) Ana Paula Caixeta , 4ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 23/09/2021, publicação da súmula em 28/09/2021). (Grifos acrescidos).

Nesses termos, sendo verificado pela autoridade julgadora a presença de interesse público, devidamente justificado, poderá haver, a seu critério, dispensa de concorrência pública para a formalização da CDRU para com a associação de direito privado sem fins lucrativos.

Ademais, entendendo a autoridade deliberante pela eventual aplicação da dispensa prevista no art. 91, §1° da LOM, esta também deverá constar do projeto de lei de autorização da CDRU, ocasião em que o interesse público da medida ensejador da dispensa também será avaliado pelos representantes dos cidadãos formiguenses na Respeitável Casa das Leis Municipal.

Pontua-se que a peticionante possui utilidade pública reconhecida pela Lei Municipal n° 5.943, de 05 de outubro de 2022 (f. 34).

60

II.II DA AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA

Como citado alhures, a concessão do direito real de uso de imóveis municipais depende de autorização legislativa para tanto, nos termos do art. 28, VII, da LOM, competindo, destarte, a competência da Câmara Municipal de Formiga a autorizar a concessão do direito real de uso dos imóveis municipais, em consonância com o disposto no *caput* do art. 91 do mesmo diploma legal, sendo, portanto, requisito legal indispensável para a transmissão do direito real em comento, ocasião em que referida norma a fim de salvaguardar o interesse público deve abarcar tanto a CDRU quanto a eventual dispensa de licitação fulcrada no interesse público e as hipóteses de rescisão do contrato, sem prejuízo de no respectivo instrumento contratual serem atribuídas outras hipóteses de rescisão em prol do patrimônio e interesse públicos.

II. III – DA ÁREA INSTITUCIONAL

Pontua-se que o imóvel em questão se encontra inserido em área institucional do Município de Formiga, ou seja, preferencialmente destinado para implementação de equipamentos urbanos e comunitários.

Visto isso, a fim de instruir o presente feito, foi diligenciado acerca dos equipamentos públicos que circundam a área institucional objeto de CDRU, com informações de f. 43 que apontam a presença de Escolas, Postos de Saúde, CRAS, Quadra de Esportes, Praça do CEU, Centro Infantil e CAPS, sendo firmados pelos Secretários de Saúde, Desenvolvimento Humano e Educação e Esportes às f. 47/48 e 52 que referidos equipamentos públicos atendem à demanda da população da localidade.

Nesses termos, Ação Direta de Inconstitucionalidade de nº 6602, resultou em tese firmada que estabeleceu: "É inconstitucional norma de constituição estadual que veda aos municípios a possibilidade de alterarem destinação, os fins e os objetivos originários de loteamentos definidos como áreas verdes ou institucionais."

Ademais, em seu voto a Douta Ministra Cármen Lúcia estabeleceu que:

> (...) Como visto, tem-se na legislação federal pela qual prescritas normas gerais sobre o ordenamento, uso e parcelamento do solo urbano arcabouço jurídico pelo qual se atribui a criação de áreas verdes urbanas e institucionais à esfera de competência municipal com o fim de promover o adequado ordenamento territorial, pelo planejamento e controle de uso do solo urbano. **No exercício da competência para editar normas gerais de direito urbanístico, a União reconheceu a competência dos Municípios para afetar e**

61

> **desafetar bens, inclusive em áreas verdes e institucionais, assim como estabelecer, para cada zona em que se divida o território municipal, os usos permitidos de ocupação do solo.** (...) (Grifo Nosso)

Cumpre sobrelevar que a decisão citada supra tem caráter vinculante, nos termos do art. 102, §2º da CR/88.

Assim, verifica-se que a área institucional não é imutável, sentido que também aponta a doutrina de Diógenes Gasparini:

> Embora a regra dirija-se ao loteador para vedar qualquer alteração do destino dessas áreas após a aprovação do projeto, cremos que nem o Município poderá proceder alterações. Aprovado o projeto, sua execução há de obedecer ao que foi aprovado. Certamente com essa afirmação não se pretende tornar eternamente imutável essa destinação. **O Município poderá, movido por interesse público, alterar essa destinação após a execução do parcelamento. As áreas, com o registro, ingressam no patrimônio municipal e, quanto a sua destinação ou transferência passam a obedecer ao interesse local. Assim, por lei municipal e na forma que esta estabelecer, podem ter outra destinação ou mesmo serem transferidas para outro patrimônio.** (cf. in O Município e o Parcelamento do Solo, 2ª ed., Saraiva, São Paulo, 1988, p. 87). (Grifo Nosso)

Destarte, mediante devido processo administrativo, bem como mediante legislação que autorize a alteração da destinação da área institucional, a doutrina e jurisprudência apontam a possibilidade de alteração de sua destinação, desde que sempre calcada no interesse público.

Nesses termos, consta nos autos diligencias realizadas pelos secretários municipais que apontam que os equipamentos públicos que circundam o imóvel objeto do presente procedimento são capazes de atender as demandas da população, consoante documentação de f. 47/48 e 52, sendo necessária, no entanto, legislação autorizativa para eventual alteração da destinação da área institucional.

Por fim, traz-se à baila trechos de decisão judicial proferida pelo Excelentíssimo Juízo da 1ª Vara Cível de Formiga, que em sede de ação de suscitação de dúvida em caso análogo de utilização de área institucional pelo Município de Formiga para consecução de interesse público, julgou legal referida utilização e alteração da destinação de área institucional (Autos nº 5006318-98.2022.8.13.0261):

> "(...) Na hipótese em análise, entendo que não houve violação às disposições da Lei 6.766/1979, notadamente seu art. 171 – que teria proibido o loteador de alterar a destinação de espaços livres de uso comum-, **dado o exercício da autonomia e discricionariedade municipais dentro dos limites legais.** (...)"
> "(...)Destarte, em que pese a Recomendação expedida pelo *Parquet,* verifico que das provas dos autos, **especificamente em relação à área institucional ora analisada, que**

é plenamente possível e lícita sua desafetação, considerando que fora observada a regularidade do procedimento, bem como visando exclusivamente o interesse público envolvido(...)". (Grifei)

Acerca da legalidade de utilização da área institucional a recente jurisprudência do Egrégio TJMG:

> REEXAME NECESSÁRIO - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DESAFETAÇÃO DE ÁREA INSTITUCIONAL PELO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA - PROCEDIMENTO REGULAR - DESCARACTERIZAÇÃO DA INALIENABILIDADE DO IMÓVEL - POSTERIOR DOAÇÃO À COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - PROGRAMA HABITACIONAL PARA POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA - ESCOLHA FUNDADA NO EXERCÍCIO REGULAR DA AUTONOMIA E DISCRICIONARIDADE MUNICIPAIS - AUSÊNCIA DE ARBITRARIEDADE - ATENDIMENTO DO INTERESSE PÚBLICO - INEXISTÊNCIA DE INJUSTA AGRESSÃO AO PATRIMÔNIO VALORATIVO DA SOCIEDADE LOCAL - DANO MORAL COLETIVO NÃO CONFIGURADO - SENTENÇA MANTIDA
> 1. A inalienabilidade dos bens públicos é relativa, restando autorizada a sua disposição, desde que preenchidas as condições previstas em lei. Descaracterizada, regularmente, a natureza de bem de uso comum do povo, por meio de desafetação, fez-se lícita a sua posterior doação à Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais para instalação de edificações destinadas a programas habitacionais para população de baixa renda.
> 2. **Não ocorrência de violação ao disposto no art. 17 da Lei n. 6.766/1979, dado o exercício da autonomia e discricionariedade municipais dentro dos limites legais.**
> 3. Em que pese o Município de Uberlândia tenha desafetado área institucional do Bairro Jardim Europa, não restou demonstrado qualquer dano decorrente do ato administrativo, tal como a escassez de equipamentos comunitários para a comunidade local.
> 4. Inexistência de agressão injusta ao patrimônio valorativo da comunidade. Ausência de dano moral coletivo.
> 5. Sentença confirmada, em reexame necessário. (TJMG - Remessa Necessária-Cv 1.0702.12.008140-2/003, Relator(a): Des.(a) Áurea Brasil , 5ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 21/07/2022, publicação da súmula em 22/07/2022). (Grifo-Nosso)

Destarte, a doutrina, jurisprudência e decisão vinculante do Supremo Tribunal Federal apontam para a possibilidade de alteração da destinação da área institucional para consecução de interesse público.

III – DOS FATOS

Compulsando os autos, em análise do requerimento que inaugurou o feito verifica-se que o terreno municipal objeto do pleito possui acessão construída, a qual não é registrada junto ao cadastro municipal, nos termos da informação fornecida pelo Secretário Municipal de Fiscalização e Regulação Urbana à f. 55.

Nesse viés, consoante ensinamento de Márcia Rosa de Lima no artigo disponibilizado pelo Douto Ministério Público do Paraná em seu sítio eletrônico < https://direito.mppr.mp.br/arquivos/File/marcia-rosa-de-lima.pdf > (A concessão de Direito Real

63

de Uso como Instrumento Jurídico de Defesa do Patrimônio Público e Implementação da Política Local), verifica-se que o instituto é voltado para transmissão de posse de bens públicos para cumprimento da função social:

> A concessão de direito real de uso é um instituto criado pelo Decreto-lei nº 271, de 28.02.67, no seu art. 7º, podendo ser utilizado na transmissão da posse direta de bens públicos ou privados, de forma gratuita ou remunerada, visando dar cumprimento à função social do bem na cidade onde se localiza.

Ademais, cabe pontuar que a CDRU é direito real resolúvel, ou seja, passível de condição resolutiva ou termo final, sendo ferramenta amplamente utilizada pelo Poder Público, como por exemplo pela União em concessão de direito real de uso de residências para a Polícia Militar de Santa Catarina, conforme se verifica do PARECER n. 00086/2020/NUCJUR/E-CJU/PATRIMÔNIO/CGU/AGU disponível no *link*: <file:///C:/Users/p/Desktop/Parecer%20cess%C3%A3o%20de%20direito%20real%20de%20uso%20im%C3%B3vel.pdf.>

Nesses termos, a CDRU é importante ferramenta a dar cumprimento à função social da propriedade, direito e dever individual e coletivo insculpido no art. 5º XXIII da CR/88, nesse aspecto, diante dos trabalhos a serem implementados no imóvel, bem como infraestrutura necessária para tanto, a fim de perseguir a função social, previdente revela-se, a critério do julgador, a fixação de prazo para sua implementação, ademais, com fulcro no princípio da legalidade que norteia ser imperiosa a regularidade de todas as acessões junto ao Município, a critério da autoridade julgadora, mostra-se positivo constar como contrapartida a obrigação da Associação em regularizar a benfeitoria presente no Lote 08 da Quadra I da Rua Roberto Eustáquio Rodrigues, Santana I, para fruição do direito real.

Ademais, não obstante as diligências acerca da capacidade de atendimento da população pelos equipamentos públicos que circundam o terreno, conforme informado pelos Secretários Municipais competentes, considerando-se a futura e eventual necessidade do município em implementar equipamento público naquela localidade, mostra-se prudente constar como cláusula resolutiva a possibilidade de extinção da CDRU para utilização do imóvel pela Administração Pública Municipal, mediante prévia notificação da interessada com prazo razoável para desocupação do bem.

Por fim, na medida em que a solicitante informou que pretende a implantação de horta urbana para distribuição de alimentos para famílias carentes, sendo o Banco Municipal de Alimentos – BMA, setor municipal responsável por viabilizar tal política, mostra-se pertinente a

fixação de cláusula de doação de percentual mínimo obrigatório da produção da referida horta ao BMA.

De mais a mais, na medida em que a associação solicitante possa gozar da utilização de concessão de direito real de uso de imóvel público para o fomento de suas atividades, referidas atividades não devem se restringir somente a população daquela localidade, mas sim a toda comunidade formiguense, viabilizado por doação de parte dos alimentos produzidos na horta urbana ao BMA, acesso geral à quadra e aos projetos sociais a serem implementados.

Por fim, considerando-se que as certidões negativas expedidas pelas fazendas públicas, federal, estadual e municipal, bem como de regularidade de FGTS – CRF e negativas trabalhistas, estão vencidas e que não há no feito Certidão de Inteiro Teor de Matrícula do Imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis e documento de identificação do subscritor do pedido de f. 17, o deslinde do feito carece da apresentação de referidas certidões válidas e regulares e documento de identificação do subscritor da petição de f. 17 com assinatura conforme aquela aposta na referida petição, bem como da Certidão de Inteiro teor expedida pelo CRI acerca do imóvel em questão com informações consoantes com aquelas constantes no cadastro municipal apontadas à f. 55, regular e sem nenhum tipo de impedimento ou vício.

IV – CONCLUSÃO

Por todo exposto e pelos documentos que instruíram o Processo Administrativo, a critério da autoridade julgadora, os fundamentos jurídicos demonstram ser passível de concessão do direito real de uso de imóvel público à Associação de Moradores do Residencial Santana, para fins de sua sede, desde que respeitadas as demais normas do ordenamento jurídico pátrio, em especial aos requisitos para concessão da CDRU, a não afetação do bem às atividades próprias da Administração Pública Direta e aos requisitos para utilização da área institucional.

É o que tem a expor para apreciação e deliberação, *smj*.

Formiga, 16 de maio de 2023.

KÁCIA TEREZA SILVA SOUZA
Diretora Jurídica do Gabinete