Câmara Municipal de Mococa

PODER LEGISLATIVO

PROTOCOLO

Número	Data	Rubrica
935	13 ABR. 2015	

DESPACHO

APROVADO

Sala das Sessões 13/04/2015

LUIZ BRAZ MARIANO
PRESIDENTE

REQUERIMENTO Nº. 318 /2015.

EMENTA

Solicita informações à Exma. Sra. Prefeita Municipal acerca da possibilidade de doação do imóvel concedido à Kisol Industria e Comércio de Aquecedor Solar Ltda.

EXMO. SR. PRESIDENTE:

REQUEREMOS à Mesa, cumpridas as formalidades Regimentais da Casa, após a manifestação do Nobre Plenário, no sentido de ser oficiado à Excelentíssima Senhora Prefeita Municipal, Maria Edna Gomes Maziero, para que Sua Excelência, por meio do Departamento competente, informe a esta Casa de Leis, acerca da possibilidade de doação do imóvel concedido à Kisol Industria e Comércio de Aquecedor Solar Ltda.

Justificativa:-

A Kisol é uma empresa 100% nacional e mocoquense, que tem como principal objetivo divulgar e fabricar equipamentos para aquecimento solar de água, contribuindo para a criação de um mundo mais sustentável.

Atua para fornecer soluções que satisfaçam às expectativas de seus clientes através de produtos e atendimento de alta qualidade.

A Prefeitura Municipal realizou a concessão de uso do referido imóvel, o que atualmente impede a empresa de ter propriedade para conseguir apoio financeiro subsidiado, pois não consegue provar a propriedade do imóvel.

Com o intuito de valorizar nossas empresas e oferecer condições para seu crescimento, solicitamos especial atenção ao nosso pleito.

Plenário Venerando Ribeiro da Silva, 13 de abril de 2015.

Adair Antônio da Silva
Vereador

Luiz Braz Mariano
PRESIDENTE

Guilherme de S. Gomes
Vereador

Maria de Fátima da Silva
Vereadora

Agimar Alves
Vereador

Aloysio Taliberti Filho
Vereador

Elisangela M. M. Breganoli
Vereadora

Silvia Aparecida De Paula
Vereadora

Renato G. da Fonseca
Vereador

Aloysio Taliberti Filho
Vereador

Eduardo Antônio Baisi
Vereador

Eduardo Ribeiro Barison
Vereador

Brasilino Antônio de Maraes
Vereador

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
GABINETE DA PREFEITA

Praça Marechal Deodoro, 44 – Centro – Mococa – São Paulo
Tel.: (19) 3666-5565 | 3666-5567 - Portal da Cidadania: www.mococa.sp.gov.br

Ofício nº 654/2015

Mococa, 26 de maio de 2015.

CÂMARA MUNICIPAL - MOCOCA - PROTOCOLO		
NÚMERO	DATA	RÚBRICA
1.525	27.5.2015	

Ref. **Requerimento nº 318/2015**

Senhor Presidente:

Em atenção a solicitação de informações acerca da possibilidade de doação do imóvel concedido à Ksol Indústria e Comércio de Aquecedor Solar Ltda, constante do requerimento acima mencionado, firmado por vários Vereadores, e aprovado pelo Plenário dessa Douta Câmara, cumpre-nos informar o seguinte:

Em resposta ao requerimento informamos aos Nobres Vereadores que esse assunto vem sendo tratado com atenção especial pela Administração Municipal, bem como tem sido pauta de diversas reuniões com grupos empresariais e também no Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico.

Por ter sido realizada uma concessão real de uso, legalmente o Município não pode alterar para uma doação por força de Lei.

Em consulta que realizamos a empresa CONAM (segue parecer em anexo) foi constatada a inconstitucionalidade de uma Lei Municipal que previa a "transformação" de cessão para doação.

Estamos realizando estudos e novas consultas para encontrar a melhor forma, dentro da legalidade, para solucionar esse e outros casos presentes em Mococa.

Reiteramos a Vossa Excelência os nossos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente

MARIA EDNA GOMES MAZIERO
Prefeita Municipal

Exmo. Sr.
LUIZ BRAZ MARIANO
DD. Presidente da Câmara Municipal de Mococa
MOCOCA - SP

DESPACHO
Para o Expediente da Próxima
Sessão CM em 01/06/15

LUIZ BRAZ MARIANO
PRESIDENTE

CIENTES OS SENHORES VEREADORES. ARQUIVE-SE
Sala das Sessões 01/06/15

LUIZ BRAZ MARIANO
PRESIDENTE

CONAM consultoria em administração municipal ltda.

São Paulo, 25 de agosto de 2014.

Senhora Prefeita,

Pelo presente, estamos encaminhando, para conhecimento de Vossa Excelência, parecer exarado por consultor desta empresa, *Antonio Giovanini*, versando sobre: ***Necessidade de submeter à formalidade da escritura pública as concessões de direito real de uso – Impossibilidade de converter estas concessões em doações.***

Sem mais para o momento, aproveitamos a oportunidade para apresentar-lhe os nossos cumprimentos.

Atenciosamente,

Armando Marcondes Machado Jr.
Consultor-Geral
OAB/SP nº 7.407

EXMA. SRA.
MARIA EDNA MAZIERO
DD. PREFEITA DO MUNICÍPIO DE
MOCOCA – SP

SEDE PRÓPRIA: RUA MARQUÊS DE PARANAGUÁ, 348 - 7º ANDAR - CONSOLAÇÃO - CEP 01303-050 - SÃO PAULO - SP
FONE: (11) 3218-1400 - FAX: (11) 3218-1401 / 3218-1403 - Home Page: www.conam.com.br - E-Mail: conam@conam.com.br

Interessada : Prefeitura Municipal de Mococa.

Data : 22 de agosto de 2014.

Processo nº : 39531.01.001/2014

Necessidade de submeter à formalidade da escritura pública as concessões de direito real de uso – Impossibilidade de converter estas concessões em doações.

A Prefeitura Municipal de Mococa, por intermédio do Sr. Fábio Delduca, Chefe de Gabinete, solicita subsídios a respeito da necessidade de submeter a formalidade da escritura pública as concessões de direito real de uso e a respeito da possibilidade de converter estes institutos em doações.

Passamos a responder.

A concessão de direito real de uso, como figura de utilização de imóvel público pelo particular é assim explicitada por Hely Lopes Meirelles:

A *concessão de direito real de uso* é o contrato pelo qual a Administração transfere o uso remunerado ou

SEDE PRÓPRIA: RUA MARQUÊS DE PARANAGUÁ, 348 - 7º ANDAR - CONSOLAÇÃO - CEP 01303-050 - SÃO PAULO - SP
FONE: (11) 3218-1400 - FAX: (11) 3218-1401 / 3218-1403 - Home Page: www.conam.com.br - E-Mail: conam@conam.com.br

gratuito de terreno público a particular, como *direito real resolúvel*, para que dele se utilize em fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo qualquer outra exploração de interesse social. É o conceito que se extrai do art. 7º do Decreto-lei federal 271, de 28.2.1967, que criou o instituto entre nós.

A *concessão de direito real de uso* substitui vantajosamente a maioria das alienações de terrenos públicos, mormente quando feitas por venda ou doação incondicionada. Não se confunde com a *enfiteuse* ou *aforamento*, que é instituição civil bem diversa e menos adequada ao uso especial de bem público por particulares. A *concessão do direito real de uso* depende de lei autorizativa e de concorrência (Lei 8.666, de 1993, art. 23, §3º) – pois importa alienação de parcela do domínio público, razão pela qual a lei federal impõe seu registro em livro especial no cartório imobiliário competente, tanto para sua constituição quanto para seu cancelamento. Desde a inscrição da concessão o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas. Resolve-se a concessão antes de seu termo se o concessionário der ao terreno destinação diversa da estabelecida no contrato ou descumprir cláusula resolutória do ajuste, perdendo as benfeitorias que houver feito no imóvel (art. 7º, §§ 1º – 3º). (*Direito Municipal Brasileiro, 14ª ed. págs. 313/314*)

O renomado mestre de Direito Administrativo, há muito levantara duas características da concessão de direito real de uso, a saber: a sua lavratura por escritura pública e a possibilidade de ser submetida a hipoteca; são estas suas palavras a respeito de tais matérias:

SEDE PRÓPRIA: RUA MARQUÊS DE PARANAGUÁ, 348 - 7º ANDAR - CONSOLAÇÃO - CEP 01303-050 - SÃO PAULO - SP
FONE: (11) 3218-1400 - FAX: (11) 3218-1401 / 3218-1403 - Home Page: www.conam.com.br - E-Mail: conam@conam.com.br

Verifica-se que ainda há resistência ao instituto da *concessão de direito real de uso* até mesmo por parte dos Registros Imobiliários, que o desconhecem e, por isso, hesitam na sua inscrição, embora determinada pelo Decreto-lei 271, de 1967 (o registro pode ser feito por subsunção analógica ao disposto no art. 167, I, n. 7, da Lei 6.015, de 1973), mas os Municípios devem utilizá-lo sempre que se mostrar mais adequado à consecução dos fins administrativos visados com a entrega de terrenos públicos a particulares. (*Direito Municipal Brsileiro – 14ª ed. pág. 315*)

A *concessão de uso, como direito real*, adere ao bem e o acompanha em todas as suas mutações, sendo transferível por ato *inter vivos* ou por sucessão legítima ou testamentária. Admite hipoteca e qualquer outro gravame, como os demais direitos reais, com a só diferença de que o imóvel reverterá à Administração concedente se o concessionário, seus adquirentes ou sucessores não lhe derem o uso prometido ou o desviarem de sua finalidade contratual (art. 7º, § 4º). Desse modo o Poder Público garante-se quanto à fiel execução da concessão, assegurando o uso a que é destinado e evitando prejudiciais especulações imobiliárias dos que adquirem imóveis públicos para aguardar valorização vegetativa, em detrimento da coletividade. (*obra citada. pág.* 315).

O mencionado artigo 167, I, nº 7 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6015/1973), assim está redigido:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: (Renumerado do art. 168 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

SEDE PRÓPRIA: RUA MARQUÊS DE PARANAGUÁ, 348 - 7º ANDAR - CONSOLAÇÃO - CEP 01303-050 - SÃO PAULO - SP
FONE: (11) 3218-1400 - FAX: (11) 3218-1401 / 3218-1403 - Home Page: www.conam.com.br - E-Mail: conam@conam.com.br

> I - o registro: (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975).
>
> 1) (...);
>
> 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família. (Grifo nosso)

Cingimo-nos, mais uma vez aos ensinamentos de Hely Lopes Meirelles para levantar a necessidade de a concessão de direito real ser submetida à escritura pública:

> A concessão de direito real de uso pode ser outorgada por escritura pública ou termo administrativo, cujo instrumento ficará sujeito a inscrição no livro do registro imobiliário competente. 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. (*Direito Administrativo Brasileiro – 29ª ed. pág. 506)*

Portanto, a escritura pública da concessão em apreço, deve, logo a seguir, ser levada a registro na competente Circunscrição Imobiliária da Comarca, averbando-se à margem da matrícula do imóvel o respectivo direito real de uso.

O novo Código Civil, em seu artigo 108, realçou a necessidade da lavratura da escritura pública, para a constituição de direitos reais sobre imoveis, desde que tais direitos tenham valor

SEDE PRÓPRIA: RUA MARQUÊS DE PARANAGUÁ, 348 - 7º ANDAR - CONSOLAÇÃO - CEP 01303-050 - SÃO PAULO - SP
FONE: (11) 3218-1400 - FAX: (11) 3218-1401 / 3218-1403 - Home Page: www.conam.com.br - E-Mail: conam@conam.com.br

superior a trinta vezes o maior salário mínimo; esse dispositivo assim está redigido:

> Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

É de se ressaltar que a Lei Federal nº 11.481, de 31/05/2007, ao alterar artigos do novo Código Civil referendou ensinamento do mestre Hely Lopes Meirelles; destarte, em seu artigo 1.225 incluiu entre os explícitos direitos reais o direito real de uso e em seu artigo 1.473 incluiu entre os objetos suscetíveis de hipoteca também o direito real de uso.

O artigo 1.225 passou a ter a seguinte redação:

> Art. 1.225. São direitos reais:
> I - a propriedade;
> II - a superfície;
> III - as servidões;
> IV - o usufruto;
> V - o uso;
> VI - a habitação;
> VII - o direito do promitente comprador do imóvel;
> VIII - o penhor;

SEDE PRÓPRIA: RUA MARQUÊS DE PARANAGUÁ, 348 - 7º ANDAR - CONSOLAÇÃO - CEP 01303-050 - SÃO PAULO - SP
FONE: (11) 3218-1400 - FAX: (11) 3218-1401 / 3218-1403 - Home Page: www.conam.com.br - E-Mail: conam@conam.com.br

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

XII - a concessão de direito real de uso. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007) (Grifo nosso)

Por sua vez, o artigo 1.473 tem, a seguinte redação:

Art. 1.473. Podem ser objeto de hipoteca:

I - os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles;

II - o domínio direto;

III - o domínio útil;

IV - as estradas de ferro;

V - os recursos naturais a que se refere o art. 1.230, independentemente do solo onde se acham;

VI - os navios;

VII - as aeronaves.

VIII - o direito de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

IX - o direito real de uso; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

X - a propriedade superficiária. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

§ 1º A hipoteca dos navios e das aeronaves reger-se-á pelo disposto em lei especial. (Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 11.481, de 2007)

SEDE PRÓPRIA: RUA MARQUÊS DE PARANAGUÁ, 346 - 7º ANDAR - CONSOLAÇÃO - CEP 01303-050 - SÃO PAULO - SP
FONE: (11) 3218-1400 - FAX: (11) 3218-1401 / 3218-1403 - Home Page: www.conam.com.br - E-Mail: conam@conam.com.br

> § 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos IX e X do caput deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007) (Grifo Nosso)

Por outro lado, é de se pôr em evidência a impossibilidade de a lei, pela simples imposição de seu texto, transformar o direito real de uso de um imóvel municipal em direito pleno de sua propriedade.

Cada um desses institutos tem estrutura e objetivo próprios, bem como um procedimento distinto e ímpar. O titular da concessão de direito real de uso de um imóvel municipal, se pretende adquirir o seu domínio, deve:

> 1) rescindir o contrato de concessão de direito real de uso averbado na matrícula do imóvel constante do Registro Imobiliário;
>
> 2) sujeitar-se as exigências de um novo procedimento licitatório para alcançar o domínio pleno do imóvel em apreço.

A *concessão de direito real de uso*, se transmutada em doação, figurar-se-ia como verdadeiro usucapião, ou seja, a aquisição do pleno domínio em razão da posse prolongada. Ora, o usucapião de imóveis públicos é verberado expressamente em dois artigos da Consti-

SEDE PRÓPRIA: RUA MARQUÊS DE PARANAGUÁ, 348 - 7º ANDAR - CONSOLAÇÃO - CEP 01303-050 - SÃO PAULO - SP
FONE: (11) 3218-1400 - FAX: (11) 3218-1401 / 3218-1403 - Home Page: www.conam.com.br - E-Mail: conam@conam.com.br

tuição Federal; o artigo 183, § 3º e o artigo 193, parágrafo único, tem a mesma e seguinte redação: os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

É fácil chegar ao entendimento de que a lei, por si só, como o fez a Lei Complementar Municipal nº 423/2012, não pode ser revestida da magia de transformar, a seu bel prazer, a natureza solene do direito real de uso de imóvel municipal em direito sagrado da sua propriedade.

É o nosso parecer.

Antonio Giovanini
OAB/SP nº 5.581

AMC

SEDE PRÓPRIA: RUA MARQUÊS DE PARANAGUÁ, 348 - 7º ANDAR - CONSOLAÇÃO - CEP 01303-050 - SÃO PAULO - SP
FONE: (11) 3218-1400 - FAX: (11) 3218-1401 / 3218-1403 - Home Page: www.conam.com.br - E-Mail: conam@conam.com.br