



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Tapejara

PREFEITURA DE  
**TAPEJARA**  
MELHORANDO A CIDADE E A SUA VIDA!

ADM 2017/2020

Mensagem nº 097/2019.

Tapejara, 24 de outubro de 2019.

Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores.

Estamos encaminhando para apreciação dos Senhor Vereadores, o Projeto de Lei anexo, que pretende autorização legislativa para **outorgar a concessão de direito real de uso onerosa de imóvel público e exploração de atividade econômica, por licitação pública** e dá outras providências.

O presente projeto tem por objetivo dotar o Município, legalmente, dentro do que preceitua a lei orgânica do Município e lei das licitações, autorização para abertura de Edital de Concorrência Pública para concessão de direito de uso e exploração de atividade econômica a terceiros, mediante a realização de licitação pública, do Ginásio Municipal de Esportes, com área de 1.310m<sup>2</sup> mais a área a ser edificada na ETAPA 3 com 427,53 m<sup>2</sup>, localizado na Linha Girardi, estrada que liga Tapejara a Santa Cecília do Sul, no Município de Tapejara-RS.

Ainda há de ressaltar que, sobre o imóvel acima, já encontra-se edificado uma quadra poliesportiva de propriedade do município, espaço esse onde estão sendo desenvolvidas práticas esportivas de alunos, bem como atendendo crianças integrantes do Projeto Segundo Tempo, hoje integrado ao AABB Comunidade, sendo que a utilização pelo concessionário se dará nos momentos em que o município não estiver utilizando-se da mesma.

Atualmente o Município necessita ampliar essa obra, conforme projeto anexo, para proporcionar melhor infraestrutura para o desenvolvimento das práticas esportivas entre alunos e outras escolas, bem como alunos do projeto, onde a nova obra oportunizará melhor acomodação, com espaço próprio para alimentação entre outras melhorias constantes no projeto técnico, não mais sendo necessário se ausentar do local para essas ações corriqueiras. Atualmente, devido à pouca estrutura, fica inviabilizado realizar maiores eventos com participação de pais, alunos e simpatizantes

Prefeitura Municipal de Tapejara, Rio Grande do Sul

Rua do Comércio, 1468 - Centro - Cep: 99.950-000

Fone: (54) 33444700 - CNPJ: 87.615.449/0001-42

www.tapejara.rs.gov.br



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Tapejara

PREFEITURA DE  
**TAPEJARA**  
MELHORANDO A CIDADE E A SUA VIDA!

ADM 2017/2020

das práticas esportivas, pois alguns eventos exigem tempo integral, necessitando a realização de almoços, lanches no local, e outros.

Desta forma, para atendermos os princípios legais, primeiramente, necessitamos da aprovação deste Projeto para darmos prosseguimento aos trâmites legais da referida concessão.

Atenciosamente,



Vilmar Merotto,  
Prefeito Municipal.

Ilmo. Sr.  
**ALTAMIR GALVÃO WALTRICH**  
MD Presidente da Câmara Municipal de Vereadores  
Nesta

Prefeitura Municipal de Tapejara, Rio Grande do Sul

Rua do Comércio, 1468 - Centro - Cep: 99.950-000  
Fone: (54) 33444700 - CNPJ: 87.615.449/0001-42  
[www.tapejara.rs.gov.br](http://www.tapejara.rs.gov.br)



**PROJETO DE LEI Nº 097/19, EM 24 DE OUTUBRO DE 2019.**

Autoriza o Município a outorgar concessão de direito real de uso onerosa de imóvel público e exploração de atividade econômica, por licitação pública e dá outras providências.

**Art.1º.** Autoriza o Município a outorgar a concessão de direito real de uso onerosa, de um imóvel público de sua propriedade, matrícula n.º 11.497 do CRI local, para exploração de atividade econômica a terceiros, mediante a realização de licitação pública, do Ginásio Municipal de Esportes, com área de 1.310m<sup>2</sup>, localizado na Linha Girardi, estrada que liga Tapejara a Santa Cecília do Sul, no Município de Tapejara-RS.

**Parágrafo único.** A exploração pelo concessionário acontecerá nos dias e horários em que o Município não estiver ocupando o Ginásio, tendo este prioridade de uso para qualquer outro evento de interesse público, seja de ordem assistencial, cultural, educacional, esportivo, de saúde ou de outro evento que conste no calendário de eventos do Município, conforme seu entendimento e necessidade.

**Art. 2º.** A concessão de uso se dará por meio de processo licitatório, ficando a cargo do vencedor o recolhimento anual aos cofres públicos de, no mínimo, 100 (cem URMs – unidade de referência municipal, hoje equivalente a R\$ 4,19, e, executar a obra da ETAPA 3 – Pavilhão Pré-Moldado para infraestrutura esportiva -, com área de 427,53m<sup>2</sup>, descrita no projeto técnico, o qual será disponibilizado pelo município, que também irá designar um profissional para fiscalizar a execução da referida obra.

**§1º** Para execução da obra, que será realizada no prazo de até 02 (dois) anos o concessionário poderá contratar empresas construtoras através de empreitada global ou parcial, com fornecimento de material e mão de obra, arcando com despesas de impostos e encargos sociais e trabalhistas, incidentes sobre a referida obra e a Certidão Negativa de Débitos – CND do INSS. Além disso, deverá fornecer ART ou RRT, providenciar o plano de prevenção contra incêndios – PPCI contemplando a área total da edificação, qual seja a área construída já existente mais a área da etapa 3, ficando



ainda, responsável pela possível complementação/alterações de equipamentos, providenciar o alvará dos bombeiros e outros alvarás necessários.

**§2º** Em contrapartida, o vencedor poderá explorar administrativa e economicamente o imóvel que é constituído pelo ginásio de esportes e a obra de ampliação – ETAPA 3, a ser construída pelo concessionário, após a data da assinatura do contrato e posterior liberação do município.

**§3º** O concessionário poderá explorar, além da quadra de esportes, a comercialização de produtos na copa, de forma compatível com a idade do público que utiliza o local;

**§4º** Ficará a encargo do concessionário a responsabilidade pelas despesas com o fornecimento de água, energia elétrica, reformas, manutenção, incluindo a parte elétrica, hidráulica, limpeza e higienização interna e externa, do ginásio de esportes e da obra complementar, durante o período de vigência do contrato.

**Art.3º.** O prazo da concessão de uso do Ginásio e da obra complementar será de até 20 (vinte anos), a contar da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por igual período, mediante termo aditivo a ser firmado entre ambas as partes.

**Parágrafo único.** Durante a vigência contratual, qualquer alteração na estrutura do imóvel descrito no *caput* do art. 1º, bem como na obra complementar, dependerá de prévia aprovação da Autoridade Municipal competente.

**Art.4º.** Finda a concessão, o imóvel retornará ao município, em bom estado de conservação, com todas as benfeitorias existentes, inclusive aquelas que vierem a ser realizadas no decorrer da concessão, seja pelo concedente ou pela concessionária, devidamente autorizadas pelo Município, as quais integrarão o patrimônio municipal, não tendo a concessionária direito a qualquer indenização.

**Art.5º.** O projeto básico da obra a ser construída, será parte integrante desta Lei, que estará arquivada fisicamente, junto a Secretaria Municipal da Administração e Planejamento.





Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Tapejara

PREFEITURA DE  
**TAPEJARA**  
MELHORANDO A CIDADE E A SUA VIDA!

ADM 2017/2020

**Art.6º.** A receita proveniente dos valores oriundos do artigo segundo, será contabilizada na seguinte dotação orçamentária: 4.1.3.1.0.02.1.1.01.00.00.

**Art.7º.** A concessão de uso será outorgada por contrato, cumpridas as cláusulas editalícias do processo licitatório a ser realizado para escolha da concessionária, em conformidade com a Lei n.º 8.666/93 e alterações.

**Art.8º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL,  
Tapejara, 24 de outubro de 2019.

  
Vilmar Merotto,  
Prefeito Municipal.



## PARECER JURÍDICO

**Parecer nº 572/2019**

**Interessado: Secretaria Municipal de Administração**

**Assunto: Legalidade de Concessão de Direito Real de Uso Onerosa de Imóvel Público**

### I – RELATÓRIO

Aporta a esse departamento, requerimento formulado pela Secretaria de Administração visando parecer jurídico quanto à legalidade de Concessão Onerosa de Direito Real de Uso do Ginásio Municipal de Esportes com a área de 1.310-m<sup>2</sup>, localizado na Linha Girardi, neste município de Tapejara, RS.

Em suma, este é o relatório.

### II – FUNDAMENTAÇÃO

Saliente-se, inicialmente, que a presente análise está adstrita aos aspectos jurídicos que permeiam a solicitação objeto desta consulta, estando ressalvados, desde logo, quaisquer aspectos técnicos, econômicos, financeiros e/ou orçamentários não abrangidos pela alçada desta Procuradoria.

Primeiramente cumpre destacar que a Lei Orgânica prevê, em seu artigo 16, XXIV, o seguinte:

**Art. 16.** Compete ao Município:

...

**XXIV** - administrar seus bens, adquiri-los e aliena-los, aceitar doações, legados e heranças e dispor de sua aplicação.



De outro lado, a autorização legislativa é requisito essencial para a concessão de direito real de uso, conforme determina o artigo 21, VII, também da Lei Orgânica:

**Art. 21.** Cabe a Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito Municipal, legislar sobre todas as matérias da competência do Município, suplementar a legislação federal e estadual sobre assuntos de seu interesse local e dispor especialmente sobre:

...

**VII - concessões de serviços públicos, direito real de uso de bem imóvel,** a título gratuito ou remunerado, para qualquer fim de interesse social e registro no Ofício de Imóveis, quando for o caso, com a condição de reversão ao Município se lhe for dado destino diferente do prometido;

A Lei 8.666/93, que dispõe sobre as Licitações, assim refere em seu artigo 2º:

**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.

Conforme se verifica, o mencionado art. 2º utilizou o termo 'concessão' referindo-se ao gênero, e não à espécie. Assim o fazendo, **tornou necessária a licitação em toda e qualquer concessão**, seja ela administrativa de uso ou de direito real de uso. A legislação fez distinção apenas quanto à modalidade de licitação a ser empregada, **tornando obrigatória a realização de concorrência somente para as concessões de direito real de uso.**

Também o Art. 37, XXI, da Constituição Federal assim determina:

**Art. 37.** A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito



Federal e dos Municípios **obedecerá aos princípios de legalidade**, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

...

**XXI** - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações **serão contratados mediante processo de licitação pública** que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Como destaca Carvalho Filho<sup>1</sup>, “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”.

Veja-se que a concessão de direito real de uso passou a ser caracterizada como Direito Real nos termos do Art. 1225, XII do Código Civil.

**Art. 1225. São direitos reais:**

....

**XII – a concessão de direito real de uso;**

Também assim define o jurista Hely Lopes Meirelles<sup>2</sup> sobre o instituto:

**“Concessão de direito real de uso – é o contrato pelo qual a Administração transfere o uso**

<sup>1</sup> CARVALHO FILHO, 2011, p. 1.084.

<sup>2</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. Direito administrativo brasileiro. 26ed. São Paulo: Malheiros, 2001.





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”.

Além disso, tal como dito anteriormente, o concessionário não fica livre para dar ao uso a destinação que lhe convier, mas, ao reverso, **será obrigado a destiná-lo à finalidade contida na lei**, o que **mantém salvaguardado o interesse público** que deu ensejo à concessão real de uso.

É imperioso destacar que, para a realização da concessão em apreço, **são necessárias a lei autorizadora e licitação prévia**, exceto se a hipótese se encontrar inserta dentro das de dispensa de licitação, o que não é o caso em análise.

Ademais, a presente concessão de direito de real de uso, se dará por prazo determinado, de forma onerosa, na qual, em caso de descumprimento, as edificações realizadas serão incorporadas ao patrimônio do município já com todo o investimento realizado.

Veja-se ainda que o total do investimento no valor de **R\$ 232.308,13 (duzentos e trinta e dois mil, trezentos e oito reais e treze centavos)** a ser realizado pelo vencedor do certame, será realmente significativo e ampliará consideravelmente a área construída e conseqüentemente a avaliação do imóvel, sem que o Poder Público venha a investir qualquer quantia nessa obra.

O mais importante, além de todas as considerações já destacadas, é o fato de que o imóvel não perderá sua finalidade, eis que o cessionário deverá continuar a destinar o espaço para o uso e prática de esportes e lazer de alunos do programa Segundo Tempo e para a



municipalidade, proporcionando uma melhor estrutura a todos que lá usufruírem daquele ambiente, sendo que quando isso não for necessário, também poderá explorar a atividade de forma que lhe convir, não desvirtuando sua característica principal definida no projeto inicial.

Já, o elemento resolutivo da concessão se caracteriza pelo fato de que, **uma vez verificado o seu termo resolutivo (data de término da concessão), esta se extingue, podendo ainda extinguir-se por resolução antecipada desde que o concessionário atribua ao imóvel destinação diversa** da estabelecida no termo ou contrato, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

### **III – CONCLUSÃO**

Desta forma, opino pela **viabilidade jurídica** da outorga da concessão do direito real de uso do Ginásio Poliesportivo localizado na Linha Girardi, mediante a aprovação legislativa de lei específica e posterior abertura de certame licitatório mediante as condições constantes da referida lei.

**É o parecer, S.M.J. e ressalvadas as considerações superiores.**

Tapejara, RS, 14 de outubro de 2019.

  
**ERON PAULO BORGES**

**Assessor Jurídico**

**OAB/RS 30.682**