



PARECER Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0692/25.

Trata-se de projeto de lei, de autoria do Exmo. Sr Prefeito, que dispõe sobre a concessão administrativa de uso à União, representada pelo Ministério da Justiça e Segurança Pública, por meio da Superintendência Regional de Polícia Federal em São Paulo - SR/PF/SP, da área objeto de desapropriação na ação judicial nº 1026871-51.2024.8.26.0053, com imissão de posse conferida à Municipalidade, sito na Avenida Ermanno Marchetti, 1.238, 1.272 e 1.574 3 Lapa de Baixo, Distrito da Lapa.

Segundo a exposição de motivos, a área mencionada na proposta legislativa é objeto, atualmente, de permissão de uso outorgada à própria interessada, por meio do Auto de Cessão nº 4470, que permanece em vigor. Sob a perspectiva urbanística, a referida área municipal pode ser enquadrada como Área Institucional (AI), enquanto a atividade desenvolvida pela interessada pode ser enquadrada como NR3-3: serviço público social especial; e, dessa forma, permitida para o local.

De acordo com o projeto (art. 3º), além das condições que forem exigidas pelo Poder Concedente, por ocasião da assinatura do instrumento de concessão de uso, no sentido de salvaguardar os interesses municipais, fica a concessionária obrigada a:

- I - não utilizar a área para finalidade diversa da prevista no art. 1º desta lei, bem como não ceder, no todo ou em parte, a terceiros, ressalvada autorização expressa do Poder Concedente;
- II - não realizar quaisquer obras ou benfeitorias, sem prévia aprovação dos órgãos técnicos do Poder Concedente, devendo o projeto de edificação atender às normas edilícias pertinentes;
- III - não permitir que terceiros se apossassem do imóvel, bem como dar conhecimento imediato ao Poder Concedente de qualquer turbacão de posse que se verifique;
- IV- zelar pela limpeza e conservação do imóvel, devendo providenciar, às suas expensas, qualquer obra de manutenção que se fizer necessária;
- V - afixar e manter no acesso ao imóvel e em lugar de perfeita visibilidade, placa informativa sobre a propriedade do bem e condições de sua ocupação;
- VI - responder perante o Poder Público por eventuais taxas, tarifas e impostos referentes ao imóvel;



VII - arcar com todas as despesas decorrentes da concessão de uso prevista nesta lei, inclusive as relativas à lavratura e registro do competente instrumento.

Determina, ainda, que fica assegurado ao Poder Concedente o direito de, a qualquer tempo, fiscalizar o cumprimento das obrigações estabelecidas na lei e no instrumento de concessão, sendo fixado prazo para correção de eventuais irregularidades, de acordo com a natureza e a complexidade das providências que deverão ser adotadas pela concessionária, de forma que a não correção das irregularidades no prazo fixado, salvo motivo justificado e aceito pela Municipalidade, acarretará a rescisão da concessão de uso outorgada, sem prejuízo das medidas judiciais, quando cabíveis.

Dispõe, também, que o Poder Concedente não será responsável, inclusive perante terceiros, por quaisquer prejuízos decorrentes de obras, serviços e trabalhos a cargo da concessionária.

Por fim, prevê que a alteração do destino da área e a inobservância das condições e obrigações estabelecidas nesta lei e nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, ou ainda, o inadimplemento de qualquer prazo fixado, implicarão na rescisão automática da concessão, revertendo o imóvel ao Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as edificações, acessões e benfeitorias erigidas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização por parte do Poder Concedente, seja a que título for, o mesmo ocorrendo por ocasião do fim do prazo da concessão.

Sob o aspecto jurídico, a propositura reúne condições para prosseguir em tramitação.

Com efeito, sob o ponto de vista formal, o projeto é de iniciativa privativa do Poder Executivo, conforme os artigos 13, IX; 37, § 2º, V; 70, VI, e 111 da Lei Orgânica do Município, segundo os quais compete ao Executivo a administração dos bens públicos municipais, competindo à Câmara autorizar a concessão administrativa de uso.

A concessão de uso é assim definida pela doutrina: "Concessão de uso é o contrato administrativo pelo qual a Administração Pública faculta ao particular a utilização privativa de bem público, para que a exerça conforme a sua destinação" (MARIA SYLVIA ZANELLA DI PIETRO, *in* Direito Administrativo, 24ª edição, Editora Atlas, São Paulo, 2011, pág. 698).

No Município de São Paulo, a concessão de uso é prevista no art. 114 da Lei Orgânica, cujo teor, no que tange à concessão administrativa, é o seguinte:



“Art. 114. Os bens municipais poderão ser utilizados por terceiros, mediante concessão, permissão, autorização e locação social, conforme o caso e o interesse público ou social, devidamente justificado, o exigir.

§ 1º. A concessão administrativa de bens públicos depende de autorização legislativa e concorrência e será formalizada mediante contrato, sob pena de nulidade do ato.

§ 2º. A concorrência a que se refere o § 1º será dispensada quando o uso se destinar a concessionárias de serviço público, entidades assistenciais ou filantrópicas ou quando houver interesse público ou social devidamente justificado.

§ 3º. Considera-se de interesse social a prestação de serviços, exercida sem fins lucrativos, voltados ao atendimento das necessidades básicas da população em saúde, educação, cultura, entidades carnavalescas, esportes, entidades religiosas e segurança pública.

...”

Ainda a respeito da legislação municipal sobre concessão, releva destacar a Lei nº 14.652/07, com redação conferida pela Lei nº 17.813/22, a qual assim determina em seu art. 1º:

“Art. 1º As concessões e as permissões de uso de áreas que pertençam à Administração Pública Direta e Indireta deverão ser feitas, doravante, a título oneroso, mediante o pagamento de remuneração mensal, fixada por critérios do Executivo, ficando dispensados deste as agremiações carnavalescas, os centros desportivos comunitários, os clubes desportivos e sociais ou entidades que prestem relevantes serviços sociais e culturais, devidamente propostos e avalizados pela Secretaria Municipal competente, à qual caberá a sua fiscalização.” (grifo nosso)

Diante do acima exposto, claro está que é competência do chefe do Poder Executivo Municipal dar o impulso inicial a projetos de lei que versem sobre concessão administrativa de uso de área municipal, pois é de iniciativa privativa do Sr. Prefeito gerir a utilização, conservação e destinação do patrimônio local, bem como para propor leis que disponham sobre concessão de bens imóveis municipais.

Nesse sentido, já é o pacífico entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (Marçal Justen Filho, *in* Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 12ª edição. São Paulo: Editora Dialética, 2008, p. 220):

Ora, ao Prefeito são atribuídas atividades específicas de administrador, ficando, pois, sob sua administração todo o patrimônio do município, dele



fazendo parte os bens de uso comum e aqueles de uso especial - edifícios e terrenos aplicados a serviços municipais.
[...]

A aprovação da proposta depende do voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara, nos termos do art. 40, § 3º, XIX, da Lei Orgânica do Município.

Ante o exposto somos, pela **LEGALIDADE**.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em