

PARECER - PROJETO DE LEI 060/2021

O Poder Executivo propõe o presente Projeto de Lei visando obter autorização legislativa para efetivação da cessão de uso de imóvel para Pessoa Jurídica específica.

Salienta-se que já tramitou nesta casa o projeto de Lei 036/2021, objetivando renovar a cessão de uso do mesmo bem público para a mesma pessoa jurídica ora em questão. Embora não constasse do PL, na exposição de motivos anexa ao projeto de lei ora citado, a justificativa para sua apresentação foi “a *alteração da razão social*” (substituição de CNPJ) e “*retificação dos dados do imóvel*” (nova matrícula). O projeto foi rejeitado.

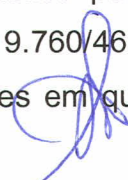
Neste ato, volta à tona a questão, com foco diferenciado, buscando a autorização para cedência do mesmo imóvel. Fato novo, durante o trâmite do processo, foi anexado documento contendo assinaturas em favor da permanência da empresa no imóvel público. Registra-se tal situação, embora não tenha qualquer pertinência com o processo legislativo, como forma de aclarar os fatos.

Primeiro, resta claro no documento juntado, a pedido da parte interessada, que a cessão de uso já existe há mais de 10 anos. Mais ainda, esse documento noticia “prazo” para devolução do imóvel ao município, qual seja, “até 2026”.

Estas circunstâncias evidenciam duas situações:

A primeira delas diz respeito a gama de leis instituídas pelo executivo, com o aval (aprovação) do legislativo, elencando uma série de requisitos, critérios e bases que devem preceder qualquer cedência de imóveis públicos (Lei 3280/18 – institui Programa de Desenvolvimento Sustentável; Lei 3249/18 – cria critérios para concessão de uso de bens imóveis). Além destas, destaca-se a Lei 3.019/2018 que cria o “distrito industrial” área com 212.400m², abarcando, além de indústrias, empresas do ramo do comércio e serviços.

A segunda: o projeto de lei em voga traz à tona questão já enfrentada por esta casa, qual seja, as questões legais relativas à cessão de uso de bem público. Essa modalidade de transferência temporária da posse de um bem público para particulares foi instituída em 1946, pelo artigo 64 do Decreto-Lei nº 9.760/464, modificado pelo *Decreto-Lei nº 178/67*, especificamente para as hipóteses em que



bens imóveis da União (por extensão, envolvendo os demais entes federados), não utilizados em serviço público, pudessem ser cedidos **quando houver interesse na concretização de auxílio ou colaboração e se faz sempre por prazo determinado** (art. 3º do Decreto-Lei nº 178/67)

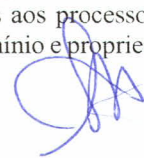
O art. 20 da Lei nº 9.636/98, indo além do que a doutrina previa para esse instrumento jurídico, acabou por albergar a possibilidade de que a cessão de uso de bens públicos venha a alcançar terceiros com fins lucrativos. Nesse sentido, dispõe o Decreto nº 3.725/2001¹ sobre as situações concretas de possibilidade de cedência de bem público a terceiro, bem como estabelecendo as condições necessárias à formalização de termo de cessão de uso desses bens, a saber: **Segundo artigo 13, incisos VIII e IX, do citado decreto “quando destinada a empreendimento de fins lucrativos, a cessão deverá ser sempre onerosa e sempre que houver condições de competitividade deverão ser observados os procedimentos licitatórios previstos em lei outras que venham a ser estabelecidas no termo de cessão”**. Essas são as regras cogentes e impositivas. Não há como mitigá-las, seja por qualquer razão.

Essas situações, somadas às leis municipais citadas, evidenciam que a cessão de uso já constituída, no caso posto, há aproximadamente 9 anos, se fez ao arrepio da lei, sem análise e verificação de critérios impositivos. Mais que isso, a falta de acuidade e zelo de parte do município, deu margem a investimentos locais, de parte do cessionário, comprovadas pelos documentos juntados. Entende-se que, inexoravelmente, essa situação poderá gerar ônus para o município, que agiu com displicência em relação ao seu dever fiscalizatório.

A GESTÃO DOS CONTRATOS deve ser feita, com rigor, sendo impositiva a realização de vistorias/fiscalizações periódicas, para detectar possíveis desvios que possam incidir em irregularidades contratuais; a tomada de providências de ajuste, que devem ser formalmente executadas; análise criteriosa do ciclo contratual, constituído por controle dos prazos de vigência e prorrogação contratual².

¹ A classificação de direito do citado decreto é tratado de “DIREITO ADMINISTRATIVO; DOMÍNIO PÚBLICO. DOMÍNIO PATRIMONIAL; BENS PÚBLICOS; BENS DOMINIAIS. BENS PATRIMONIAIS DA UNIÃO, DOS ESTADOS E DOS MUNICÍPIOS. Trata-se de Decreto Federal cogente e impositivo.

² ² Referência a **INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 87, DE 1º DE SETEMBRO DE 2020** Dispõe sobre os atos administrativos, fiscalizatórios, e de gestão e contratos, estabelecendo procedimentos inerentes aos processos de cessões de uso, nos regimes gratuito, oneroso ou em condições especiais de imóveis e áreas de domínio e propriedade da União, e dá outras providências.



Há ainda outra situação verificada no texto do projeto de lei sob análise (que também carece de acuidade), quanto a possibilidade de renovação “por 10 anos, renovável por iguais períodos”. O teor do artigo dá conta de uma absoluta falta de previsão quanto ao término da cessão, deixando evidenciado que poderão ser, indeterminadamente, várias renovações.

Entende-se que essa questão seja vista a luz da equidade. A retirada abrupta do cessionário do imóvel que já está cedido ao arrepio da Lei, poderá ensejar perdas ao município. Portanto, entende-se de bom alvitre, que seja concedido prazo para finalização do pacto já existente, evitando danos recíprocos e propiciando que as Leis de cessão de uso, em todos os seus aspectos, sejam aplicadas.

O artigo 42, da Lei de Responsabilidade Fiscal determina de forma peremptória, que:

Art. 42. É vedado ao titular de Poder ou órgão referido no art. 20, nos últimos dois quadrimestres do seu mandato, contrair obrigação de despesa que não possa ser cumprida integralmente dentro dele (...).

Dessa forma, por analogia, entende-se adequando que seja concedido a extensão do contrato (precário) existente, até o final da atual gestão, sendo que, nesse prazo, deverá ser instigado o comprometimento de parte dos órgãos gestores no sentido de implementar as seguintes regras cogentes e impositivas, em todos os contratos de cedência de bens públicos para particulares:

- a) Implementação de critérios para o uso racional dos bens imóveis a partir de uma análise estratégica de melhor destinação, considerando vocação e diferentes dimensões de valor;
- b) Ações proativas, com movimentos de gestão, em relação aos processos decisórios antecedendo as cessões e concessões de uso (aplicar a Lei 3.280/2018);
- c) Implementação do devido processo legal antecedendo as cedências/cessões/concessões de uso, objetivando alcançar os princípios da economicidade, transparência, segurança jurídica e, principalmente, da impessoalidade.



Diante da análise feita, manifesta-se essa assessoria no sentido de que a matéria em questão seja analisada por vossas excelências e deliberada em plenário.

Sendo esse o parecer, submeto a análise dos nobres edis.

Nonoai, RS, 18 de janeiro de 2021.



Silvana Magri
Assessora Jurídica