



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

OFÍCIO N.246 /GP/PGM/2025

Cacoal/RO, 24 de abril de 2025.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE,

Com a presente, tenho a honra de submeter à apreciação de Vossas Excelências, o incluso Projeto de Lei que:

“DISPÕE SOBRE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DO IMÓVEL PÚBLICO DENOMINADO LOTE 14-D, QUADRA 14, SETOR INDUSTRIAL, COM ÁREA DE 3.000M², INSCRITO NO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CACOAL SOB A MATRÍCULA N. 11.913 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

Diante do exposto, na certeza da convicção de Vossas Excelências, contamos com aprovação do incluso Projeto de Lei.

Atenciosamente,

[Assinado Digitalmente]
ADAILTON ANTUNES FERREIRA
Prefeito

Excelentíssimo Senhor
GIMENEZ FRITZ
MD. Presidente da Câmara Municipal
CACOAL-RO





MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 73

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Com o presente, tenho a honra de submeter à apreciação de Vossas Excelências o incluso Projeto de Lei que:

“DISPÕE SOBRE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DO IMÓVEL PÚBLICO DENOMINADO LOTE 14-D, QUADRA 14, SETOR INDUSTRIAL, COM ÁREA DE 3.000M², INSCRITO NO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CACOAL SOB A MATRÍCULA N. 11.913 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O presente Projeto de Lei tem por iniciativa a concessão de direito real de uso de imóvel público.

Na verdade, trata-se, originariamente, de Processo Administrativo n. 2146/PMC/2008, que objetivou a doação de terreno urbano no setor industrial a W.R EIRELI, CNPJ N° 20.337.248/0001-50.

Extrai-se, do processo originário, projeto técnico, econômico e financeiro, que a proposta inicial da beneficiária era de implantação de armazém para beneficiamento de café com área de 600 m² e a criação de 12 postos de trabalho diretos, além de geração de postos de trabalho indiretos, impostos, com o conseqüente aumento de investimentos públicos, aumento da circulação de moeda, bens e mercadorias, dentre outros benefícios de interesse público local.

Por força da Lei Municipal n. 2.373/2008, foi concedida a referida empresa a concessão gratuita de direito real de uso, por prazo de 15 (quinze) anos, sobre o imóvel denominado Lote n. 14-D, Quadra 14, Setor Industrial, com área total de 3.000,00 m² (três mil metros quadrados).

Em vistoria *in loco* realizada em 5/12/2018 os fiscais do Departamento de Fiscalização de Obras e Posturas apuraram que a Empresa contemplada com a concessão não estava em funcionamento no referido imóvel, mas sim a EMPRESA W. R. COMÉRCIO DE CAFÉ E CEREAIS LTDA.

Em nova vistoria no imóvel, agora em 23/07/2020, constatou-se que estavam operando no local as empresas denominadas VINICIUS JUNIOR BORGHI - EPP CNPJ: 17.214.231/0001-09 e ARMAZÉNS GERAIS W. R. EIRELI EPP (CNPJ n. 20.337.248/0001-50).

Referidas empresas compõem o mesmo grupo familiar da antiga concessionária.





Diante do contexto retro, as empresas que atualmente ocupam o imóvel, postularam pelo direito real de uso, por prazo não inferior a 15 (quinze anos).

O Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico – COMDEC, deliberou favoravelmente ao pleito.

Assim, propõe-se a concessão de direito real de uso, na forma do artigo 76, § 6º, da Lei n. 14.133/2021.

Sobre essa questão, necessário esclarecer que o *caput*, do citado artigo de lei, utiliza a expressão “alienação de bens públicos”, de forma genérica, razão pela qual todas as disposições contidas no artigo 76, notadamente seus parágrafos, se aplicariam às hipóteses de cessão/concessão de direito real de uso, visto que também se trata de modalidade de alienação, especialmente porque redundante em transferência, a terceiro, apenas de parcela do direito de propriedade.

A esse respeito, **Marçal Justen Filho**, ainda na vigência da Lei n. 8.666/93, cujas regras praticamente foram replicadas na Lei n. 14.133/2021, leciona:

"O art. 17 concentra as normas da Lei nº 8.666 atinentes à alienação de bens e direitos por parte da Administração Pública. A expressão 'alienação' é utilizada numa acepção ampla. Compreende tanto a alienação no sentido próprio e técnico como também outros institutos que possibilitam a outro sujeito o uso e a fruição parcial ou temporária de bens e de direitos de titularidade da Administração Pública. [...]"

Mas o dispositivo trata também de outros institutos que propiciem a atribuição a terceiros de direitos de uso e fruição sobre bens imóveis. Rigorosamente, essas figuras não se enquadram no conceito de 'alienação', mas estão abrangidas nas regras correspondentes, eis que envolvem a transferência pela Administração da posse e de faculdades de uso e fruição quanto a bens públicos. Os interesses em jogo são similares e há uma equivalência quanto ao tipo de relacionamento entre a Administração e os particulares.

Assim, a alínea 'f' do inc. I refere-se genericamente à 'alienação gratuita ou onerosa', sem especificar o instituto jurídico a ser utilizado. O mesmo dispositivo faz alusão a institutos típicos de direito público, tais como o aforamento, a concessão de direito real de uso, a permissão de uso. Lembre-se que algumas dessas figuras nem sequer apresentam natureza bilateral. O aforamento e a permissão de uso são atos administrativos unilaterais, que não apresentam natureza contratual. [...]"

As ponderações acima são relevantes para fundamentar a interpretação de que a disciplina do art. 17 deve ser aplicada para



dispor sobre contratações atípicas, inominadas ou não expressamente referidas em dispositivo legal, sempre que o objeto envolver a transferência de bens ou direitos de titularidade pública para um particular.

Assim, por exemplo, afigura-se claro que o art. 17 alcança as outorgas de concessão de uso e de direitos reais sobre bens públicos. Isso ocorre porque esses institutos envolvem a transferência (provisória e limitada) para um particular de faculdades e poderes de titularidade estatal." (Comentários à Lei de Licitação e Contratos Administrativos. 15ª ed. São Paulo: Dialética, 2012. f.253/254)

Sendo assim, do compulsar do § 6º, do artigo 76, da Lei n. 14.133/2021, regra análoga à do revogado § 4º, do artigo 17, da Lei n. 8.666/93, deflui-se a licitude da "disposição de bem público", com encargos, prazo de execução, cláusulas de reversão, dispensada licitação em caso de interesse público devidamente justificado, ainda que não se cuide de doação.

Com efeito, a concessão de direito real de uso também se subsume ao mencionado permissivo, notadamente porque a doação, em se tratando de disposição de bens, é a medida mais extrema, onde todos os direitos inerentes à propriedade são transmitidos, o que não ocorre, por exemplo, na concessão de direito real de uso, cuja propriedade é preservada para o ente público.

Portanto, "se pode o mais, poderia o menos".

Afinal, se a dispensa da licitação é possível nos casos de doação, em que se transfere ao terceiro maior parcela dos direitos reais que compõem a propriedade (uso, fruição, disposição, etc) com maior razão se poderia admitir a dispensa quando apenas o direito real de uso é objeto da transmissão.

Sobre o tema, há precedentes na inteligência de nossos pretórios, *ex vi* da ementa abaixo colacionada, do Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

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, abrangendo 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. (TJ-MG - AC: 10040140156767002 Araxá, Relator.: Ana Paula Caixeta, Data de Julgamento: 23/09/2021, Câmaras Cíveis / 4ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 28/09/2021) G.N.

Sendo assim, mormente pelas vicissitudes do caso concreto, em que se pretende dar continuidade ao exercício de atividade industrial, pertencente ao mesmo grupo familiar, explorada há mais de 15 (quinze) anos, há possibilidade jurídica para concessão de direito real de uso, mediante dispensa de procedimento licitatório, desde que observados os requisitos do § 6º, do artigo 76, da Lei n. 14.133/2021, assim como do *caput* (avaliação) e do inciso I (autorização legislativa), do aludido artigo de lei.

Requisitos que constam observados no processo eletrônico n. 25.849/2024.

Diante do exposto, na certeza e convicção de Vossas Excelências, contamos com aprovação do incluso Projeto de Lei.

Sendo o que se apresenta para o momento, reitero votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

[Assinado Digitalmente]
ADAILTON ANTUNES FERREIRA
Prefeito





PROJETO DE LEI N. **73** /PMC/2025.

DISPÕE SOBRE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DO IMÓVEL PÚBLICO DENOMINADO LOTE 14-D, QUADRA 14, SETOR INDUSTRIAL, COM ÁREA DE 3.000M², INSCRITO NO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CACOAL SOB A MATRÍCULA N. 11.913 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

O **PREFEITO DE CACOAL**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que o Poder Legislativo do Município de Cacoal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Autoriza o Poder Executivo Municipal a fazer a concessão de direito real de uso, gratuita e com encargos, pelo prazo de 15 (quinze) anos, sobre o imóvel denominado Lote n. 14-D, Quadra 14, Setor Industrial, com área total de 3.000,00 m² (três mil metros quadrados), inscrito no 2º Registro de Imóveis de Cacoal sob a matrícula n. 11.913, à empresa Armazéns Gerais W.R EIRELI., CNPJ N° 20.337.248/0001-50.

§ 1º A finalidade da concessão de direito real de uso é manter a destinação conferida pela Lei Municipal n. 2.373/PMC/2008, ou seja, a instalação e implantação de indústria de café, mediante processos de secagem, beneficiamento, torrefação e armazenamento, conforme consta do Projeto Técnico-econômico-financeiro constante do Processo Administrativo n. 2146/BRANCO/2008, bem como do Processo Eletrônico n. 25.849/2024.

§ 2º Caso a utilização do imóvel não atenda o disposto no § 1º, fica automaticamente revogada a concessão e revertido o imóvel ao patrimônio público municipal, mediante simples requerimento fundamentado acompanhado de documentos comprobatórios do não cumprimento da condição ora imposta, ao Cartório de Imóveis.

§ 3º Não havendo cumprimento do projeto e sendo o imóvel revertido nos termos do parágrafo anterior, fica autorizada a imediata reintegração no Município, no mesmo, inclusive sem indenização.

§ 4º Fica a concessionária obrigada a manter os mesmos encargos decorrentes do Processo Administrativo n. 2146/BRANCO/2008, que culminou na Lei Municipal n. 2.373/PMC/2008.

Art. 2º A cessionária poderá oferecer o imóvel em garantia real, perante instituições financeiras, mediante prévia manifestação expressa do Município cedente, desde que o produto do financiamento se reverta integralmente à edificação ou aquisição de maquinário destinado à viabilização e manutenção do projeto.



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Parágrafo único - A destinação diversa do imóvel implicará na rescisão da concessão e sua conseqüente extinção, sem direito a retenção e/ou indenização das benfeitorias, salvo, se fato novo ocorrer, cujo interesse público seja demonstrado e a Administração Pública concorde expressamente.

Art. 3º Após a inscrição da Concessão, a concessionária fluirá 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, bem como manter limpo, em condições de higiene sanitária e demais normas pertinentes à utilização do imóvel.

Art. 4º Fica dispensada a licitação com base no § 6º, do artigo 76, da Lei n. 14.133/2021.

Art. 5º O imóvel objeto da concessão está avaliado em R\$ 778.886,55 (setecentos e setenta e oito mil reais e oitocentos e oitenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos) conforme consta do Laudo de Avaliação, constante do Processo Eletrônico n. 25.849/2024.

Art. 6º O Interesse Público resta demonstrado uma vez que a indústria a ser instalada no imóvel concedido, estimulará o crescimento do Município, gerando empregos diretos e indiretos, acréscimo de renda para os beneficiários e para cidade, capacitação das famílias, bem como geração de tributos e demais emolumentos para o Município de Cacoal.

Art. 7º A concessionária deverá manter na área objeto da concessão, uma placa indicando que o imóvel foi concedido pelo Município de Cacoal, constando o número da Lei autorizativa, prazo de concessão e outras exigências necessárias e legais que o Poder Público entender devidas.

Art. 8º O Concedente no exercício regular do poder de polícia, poderá fazer a qualquer tempo levantamento, consulta, supervisão no imóvel, quando achar necessário, visando o seu estado de conservação e utilização.

Art. 9º A concessionária arcará com quaisquer ônus existentes sobre esta concessão, inclusive a necessária inclusão no Cartório de Registro de Imóveis, não tendo o Poder Público quaisquer despesas sobre a mesma.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cacoal/RO, 24 de abril de 2025.

[Assinado Digitalmente]
ADAILTON ANTUNES FERREIRA





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Prefeito

[Assinado Digitalmente]

SANDRA CRISTINA DOS SANTOS BAHIA

PROCURADORA-GERAL DO MUNICÍPIO

Decreto nº 10.278/PMC/2025

OAB/RO 6.486

Prefeitura de Cacoal
Este documento foi assinado digitalmente por ADAILTON ANTUNES FERREIRA (CPF ###-##-772-##). SANDRA CRISTINA DOS SANTOS BAHIA (CPF ###-##-182-##), em
24/04/2025 - 12:38, e pode ser validado pelo QR Code ao lado e ou pelo link: <https://sigppmcacoal.lxistemas.com.br/documento/documentoAssinado/347377>. Folha

