PREFEITURA DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DAS PREFEITURAS REGIONAIS
PREFEITURA REGIONAL - PENHA

ROTEIRO DA APRESENTAÇÃO – DR. MARCIO FERNANDO OMETTO CASALE

BENS IMÓVEIS MUNICIPAIS

UTILIZAÇÃO POR TERCEIROS

INTRODUÇÃO

No Município de São Paulo existem atualmente cerca de **16.000 áreas públicas** municipais, totalizando aproximadamente **81 Km².**

A SGM – Secretaria Municipal de Gestão através da sua **Coordenadoria de Gestão do Patrimônio - CGPATRI** tem a atribuição de gerir as áreas públicas municipais, sendo responsável pela manutenção do acervo de documentos que identificam as áreas de propriedade do Município e pela destinação de tais áreas públicas, por meio da cessão a órgãos públicos municipais, entes públicos ou privados, conforme haja existência de interesse público ou social.

O **Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo** (PDE), Lei nº 16.050/2014, (FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE – CF ARTIGO 5º) prevê um conjunto de diretrizes, estratégias e medidas para orientar a transformação na cidade, o qual deve balizar a gestão do patrimônio municipal e a análise a respeito da utilização dos imóveis públicos.

1 - AUTORIZAÇÃO

USO PRECÁRIO e PROVISÓRIO

- COMPETÊNCIA: SUBPREFEITO
- REQUISITO ESSENCIAL: interesse público / interesse social
- Uso específico e transitório
- Instrumento de Formalização: PORTARIA
- Prazo máximo 90 (noventa) dias.
- Prorrogação: NÃO PERMITIDA.
- EXCEÇÃO: Obras Públicas – Concessionárias de serviços públicos.

Fundamentação legal:

- LOM – Lei Orgânica do Município – Artigo 114 Parágrafo 5º
- Lei nº 13.399 de 1º de agosto de 2.002 – Criação das Subs. Artigo 9º inciso XXVI

CESSÕES DE ÁREA PÚBLICA MUNICIPAL
INTRODUÇÃO

As áreas públicas municipais podem ser cedidas a terceiros, sejam eles entes públicos ou privados, desde que não sejam utilizadas diretamente pela administração pública direta municipal. Porém, em todos os casos deve haver interesse público ou social na cessão. Segundo o artigo 114, § 3º da Lei Orgânica do Município, considera-se de interesse social a prestação de serviços, exercida sem fins lucrativos, voltada ao atendimento das necessidades básicas da população em saúde, educação, cultura, entidades carnavalescas, esportes, entidades religiosas e segurança pública. As hipóteses e condições em que as áreas públicas podem ser cedidas estão previstas no artigo 114 da Lei Orgânica do Município e no Decreto nº 52.201/2011.

MODALIDADES PREVISTAS NA LEI MUNICIPAL

LEGISLAÇÃO: **DECRETO 52.201/2011 - Cartilha**
DECRETO 57.775/2017 – Atribuições CGPATRI
CMPT – Comissão do Patrimônio Imobiliário do Município de São Paulo.

2 - CONCESSÃO DE USO

A concessão de uso de bens imóveis municipais pode ser solicitada por interessados em utilizar área municipal **com fins públicos ou sociais**, por **tempo determinado**. A outorga de concessão de uso de área pública deverá ser autorizada por lei e o outorgado deve ser escolhido por meio de **licitação**, salvo se o uso se destinar a concessionárias de serviço público, **entidades assistenciais ou filantrópicas ou quando houver interesse público ou social devidamente justificado**. Nesses casos deverá ser autuado processo, mediante manifestação do interessado, no qual serão estabelecidos o prazo da concessão e as contrapartidas.

3 - PERMISSÃO DE USO

A permissão de uso de áreas públicas é instrumento para cessão de área pública por **prazo indeterminado**, a título precário. A exemplo da concessão de uso, também deve ser aferida a existência de interesse público ou social e, dependendo do objetivo da permissão pretendida, podem ser estabelecidas contrapartidas para outorga da permissão de uso. Em alguns casos, quando a área não poderia ter um uso público ou de interesse social, pode ser outorgada permissão de uso a título oneroso, mediante estabelecimento de contraprestação mensal em dinheiro, conforme o valor de mercado do imóvel.

REGRAS GERAIS – PERMISSÃO / CONCESSÃO DECRETO 52.201/2011

Art. 2º. A concessão administrativa e a permissão de uso poderão ser deferidas a **pessoas jurídicas** nas seguintes condições:

I - que a área seja destinada ao uso no serviço público pelas seguintes pessoas:

a) fundações e autarquias que integrem a Administração Pública Municipal;
b) empresas públicas e sociedades de economia mista com controle acionário majoritário do Município, para afetação aos seus fins institucionais;

II - que a área seja destinada a um dos seguintes fins, quando os pedidos forem formulados pela União ou pelo Estado de São Paulo:

a) uso no serviço público estadual ou federal, inclusive para entidades da Administração Pública Indireta, bem como para empresas públicas e sociedades de economia mista;
b) afetação ao uso urbano, tais como ruas, avenidas, praças ou outros fins de uso comum;
c) execução de projeto de desenvolvimento econômico ou industrial;
d) execução de projeto de conservação, recuperação ou educação ambiental;
e) implantação de projeto habitacional ou de assentamento destinado a famílias de baixa renda;

f) regularização fundiária limitada a adquirentes de imóveis de domínio do Município, na suposição de que fossem livres de encargos em razão da falta de demarcação da área pela Prefeitura;
g) implantação de atividade cultural executada diretamente pelo Poder Público;

TERCEIROS FORA DA ADMINISTRAÇÃO
POSSIBILIDADE

III - que a área seja destinada a um dos seguintes fins, quando os pedidos forem formulados por entidades sem fins lucrativos, de caráter educacional, cultural, ambiental ou de assistência social.

a) implantação de ensino gratuito destinado à comunidade local;
b) implantação de centro de ensino especial ou de atividade de atendimento a pessoas com deficiência;
c) implantação de atividade cultural;
d) implantação de atividade de assistência social gratuita, destinada ao atendimento de carentes e idosos;
e) implantação de centro de saúde ou hospitais, desde que contemplado o Sistema Único de Saúde - SUS e desde que o proponente integre a respectiva rede;
f) implantação de serviços de educação ambiental, de apoio à gestão do sistema municipal de áreas verdes e de fomento ao desenvolvimento sustentável.

§ 1º. O pedido de que trata a alínea "c" do inciso II do "caput" deste artigo deverá ser instruído com manifestação do requerente ou dos órgãos que integram a sua estrutura, demonstrando a relevância da atividade pretendida e os seus reflexos na geração de emprego e renda.

§ 2º. Os pedidos de que tratam a alínea "d" do inciso II e a alínea "f" do inciso III, ambos do "caput" deste artigo, deverão ter aprovação ou manifestação de viabilidade da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente.

§ 3º Os pedidos referidos no inciso III do "caput" deste artigo deverão contar com prévia manifestação favorável, pela competência, das Secretarias Municipais de **Educação, de Assistência e Desenvolvimento Social, de Cultura e da Saúde.**

§ 4º. Os pedidos de concessão administrativa e permissão de uso que não se enquadrem nos casos previstos neste artigo poderão ser analisados desde que presente o interesse público, devidamente justificado pelo interessado.

REGRA – "TITULO ONEROSO"
LEI MUNICIPAL nº 14.652/2007 com as alterações da Lei nº 16.373/2016

Exceções:

Art. 1º As concessões e 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,
- centros desportivos comunitários
- **entidades que prestem relevantes serviços sociais e culturais, devidamente propostos e avalizados pela Secretaria Municipal competente, à qual caberá a sua fiscalização**

(Redação dada pela Lei nº 16.373/2016)

FISCALIZAÇÃO
MULTAS / SANÇÕES - PENALIDADES

4 - TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO

A transferência de administração é o instrumento apto para transferir a gestão de área pública para órgão da administração pública municipal direta que deseje gerenciar e utilizar o imóvel

5 - ALIENAÇÕES

A Prefeitura Municipal de São Paulo pode alienar áreas de sua propriedade, nos termos do artigo 113 da Lei Orgânica do Município, desde que justificado o interesse público na alienação.

O artigo 307 do PDE prevê a possibilidade de permuta ou alienação de imóveis quando os programas, ações e investimentos previstos não vincularem diretamente determinado imóvel.

6 - AQUISIÇÃO DE ÁREA MUNICIPAL POR TERCEIRO

Conforme o disposto no artigo 133, §1º da Lei Orgânica do Município (LOM), **a venda de bem imóvel municipal depende de licitação, de prévia autorização legislativa e de avaliação**.

EXCEÇÕES

- Esse mesmo artigo da LOM prevê alguns casos em que a venda pode ser feita independentemente de licitação e de autorização legislativa, a exemplo da venda de lote inaproveitável isoladamente ao proprietário do único lote lindeiro (que faz divisa).

- O artigo 24 das Disposições Gerais e Transitórias do Município prevê hipótese de dispensa de licitação "quando a venda tiver por objeto áreas públicas já utilizadas pelo particular mediante contrato de concessão ou termo de permissão de uso, formalizado até 02 de janeiro de 2015, pelo valor de avaliação do terreno e das benfeitorias realizadas pelo concessionário".

Em todos os casos deverá ser autuado processo administrativo para avaliar a existência de **interesse público** na alienação do imóvel. Isso pode ocorrer por iniciativa de um interessado em adquirir o imóvel, mesmo que não se trate de caso em que é necessária a realização de licitação para a alienação.

7 - PERMUTA

A permuta consiste em troca de área pública municipal por área de terceiro. Conforme o artigo 112, §1º, inciso II, d e o artigo 113 da LOM, após a instauração de processo administrativo específico no qual reste comprovado que há interesse público na permuta, é necessário que haja autorização legislativa e avaliação do imóvel.

8 - DOAÇÃO DE ÁREA

Nos termos do artigo 112, §1º, inciso II, c da Lei Orgânica do Município, a doação de área pública municipal poderá ser feita para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, ou para entidades de fins sociais e filantrópicos vinculada a fins de interesse social ou habitacional, devendo, em todos os casos, constar da escritura de doação os encargos do donatário, o prazo para seu cumprimento, a cláusula de reversão e a cláusula de indenização.

FONTE DAS INFORMAÇÕES:

- **LEGISLAÇÃO MUNICIPAL REFERIDA**
- **Secretaria Municipal de Gestão**
- **Coordenadoria de Gestão do Patrimônio - CGPATRI**