



**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 046/2019 (DISPENSA).
MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO**

PARECER

REFERENTE: À aquisição, nos termos do art. 22 da lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, do direito de superfície de um imóvel situado à Rua Dom Pedro I nº 190, Centro, Lima Campos – Ma, para a construção da via de acesso ao **Loteamento do Programa Morar Bem**, destinado a construção de moradias populares, de interesse desta Administração Pública.

BASE LEGAL: *Art. 24, inciso II da Lei 8.666/93*

INTERESSADO: Município de Lima Campos/Ma

1. RELATÓRIO

Consta deste processo que o Município de Lima Campos/MA pretende adquirir o direito de superfície do terreno localizado na Rua Dom Pedro I, nº 190, Centro, Lima Campos - Ma, onde será construído a via de acesso ao Loteamento do Programa MORAR BEM, destinado à construção de moradias populares pelo Município.

Informa a Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo que o referido terreno possui características adequadas para a finalidade pretendida, qual seja, para que nele se construa a via de acesso ao Loteamento do Programa Morar Bem que será localizado na Rua Dom Pedro I, nº 190, Centro, Lima Campos - Ma.

Consta do processo que a aquisição pretendida foi autorizada pela Lei Municipal art. 22 da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001; que o valor a ser pago pelo direito de superfície do imóvel foi alcançado através de laudo de avaliação constatare dos autos e que há rubrica orçamentária para se efetuar o pagamento pelo imóvel pretendido.

E, por fim, com a solicitação de aquisição do direito de superfície vieram do imóvel em questão, vieram aos autos do processo os seguintes documentos: **Cessão de Direitos, Planta e Memorial Descritivo, Laudo de Avaliação e documentos pessoais dos vendedores.**

Após a devida tramitação, a CPL encaminhou os autos a esta Procuradoria Geral para a emissão de parecer, bem como para a elaboração da necessária minuta de contrato de compra e venda.

É o breve relatório, passo a opinar.

2. OPINIÃO

Versa o presente parecer sobre a possibilidade de aquisição do Direito de Superfície do terreno acima descrito para a construção da via de acesso ao Loteamento Morar Bem, destinado à construção de moradias populares pelo Município.



O Direito de Superfície, sua definição e concessão, tem previsão nos arts. 21/24 da Lei 10.257/2001 (Estatuto das Cidades), a saber:

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 22. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 23. Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 24. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.



Já a doutrina do célebre autor **Ricardo Pereira Lira**¹, conceitua em suma, o direito de superfície como:

“o direito real autônomo, temporário ou perpétuo, de fazer e manter construção ou plantação sobre ou sob terreno alheio; é a propriedade (separada do solo) dessa construção ou plantação, bem como é a propriedade decorrente da aquisição feita ao dono do solo de construção ou plantação nele já existente”.

Por seu turno, a alienação do direito de superfície tem destaque especial do no art. 22 da referida norma e, por seu constituir no cerne do nosso parecer, merece nova transcrição, in verbis:

Art. 22. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

No caso específico do terreno acima mencionado, os(as) vendedores(as) possuem o direito de superfície de terreno cuja propriedade pertence ao Município e pretendem vendê-lo.

Por sua vez, o Município tem interesse na aquisição uma vez que o imóvel já referido é imprescindível para que nele se construa a via de acesso ao Loteamento do Programa Morar Bem.

Nesse contexto, converge o desejo dos(as) vendedores(as) em alienar o direito de superfície do seu imóvel com a necessidade do Município em adquiri-lo para construir a via de acesso de loteamento destinado à construção de moradias populares, de largo alcance social.

Notar que o proprietário tem sempre preferência na aquisição do direito de superfície, como preceitua o já citado art. 22 da Lei nº 10.257/200.

Assim, outro motivo a embasar a aquisição pretendida é o direito do Município em exercer sua preferência da aquisição do direito de superfície que os vendedores pretende alienar.

De outro passo, consoante o art. 100da Lei Orgânica do Município, a aquisição de imóvel e analogicamente a aquisição do Direito de Superfície depende de prévia autorização da Câmara Municipal. O que, no caso concreto, foi obtido pela Lei Municipal art. 22 da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMA CAMPOS
CNPJ Nº 06.933.519/0001-09
PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

No mais, verifico que a aquisição pretendida pode ocorrer com dispensa de licitação, pois se destina a atender finalidade precípua da administração e apresenta preço compatível com aquele praticado no mercado local, conforme o art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, *verbis*:

“art. 24 – omissis

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo a avaliação prévia”.

Para o caso concreto, vale a lição de Marçal Justen Filho², *verbis*:


“A ausência de licitação deriva da impossibilidade do interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a administração necessita do imóvel para destinação peculiar ou determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração adquire o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir o imóvel localizado; na segunda é impossível a aquisição”.

Desse modo, com fundamento na legislação acima citada, opinamos no sentido de que Administração adquira, com dispensa de licitação, o Direito de Superfície, à aquisição, nos termos do art. 22 da lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, do direito de superfície de um imóvel situado à Rua Dom Pedro I nº 190, Centro, Lima Campos/MA, para a construção da via de acesso ao **Loteamento do Programa Morar Bem**, destinado a construção de moradias populares, de interesse desta Administração Pública.

Publique-se a dispensa na forma do art. 26 da Lei nº 8.666/93.

É o parecer.

Lima Campos/MA, 10 de julho de 2019.


Jailson da Silva e Silva
Procurador Geral
OAB/MA nº16379