JURISPRUDÊNCIA

TC nº 5.706/96*92

Consulta - Prefeito - Termo de Permissão de uso - projeto Cingapura - ocupação, a título precário e oneroso, das unidades habitacionais, mediante o compromisso de encaminhamento ao Legislativo dos Projetos de Lei necessários à viabilização da venda - não configuração de locação - ato de competência do Executivo - formalização adequada, por via de Decreto - Decreto 35232/95, art. 7º - Lei Orgânica do Município - art. 114.

PARECER

Vistos, relatados e discutidos estes autos do processo Tc nº 72.005.709/96*92, incluídos em pauta, na presente sessão, pelo Conselheiro FRANCISCO MARTIN GIMENEZ – Relator, nos termos do parágrafo 2º do artigo 99, do Regimento Interno desta Corte.

DECIDEM os Conselheiros do Tribunal de contas do Município de São Paulo, à unanimidade, conhecer da matéria como Consulta, por regimental, e, no mérito, responder aos quesitos formulados, conforme segue:

a) teria fundamento a assertiva de que os permissionários são locatários (inquilinos) dos apartamentos do Projeto Cingapura?

A figura do locatário não se confunde com a do permissionário, sendo esta última do direito Administrativo, e cuidada, no nosso Município, no Capítulo III (Dos bens municipais), da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

Assim dispõe o artigo 114 da citada Lei:
"**Artigo 114** – O uso de bens municipais por terceiros poderá ser feito mediante concessão, permissão ou autorização, conforme o caso, e o interesse público devidamente justificado o exigir".

O parecer jurídico encaminhado esclarece a razão da escolha dessa figura, em função das peculiaridades do Projeto Cingapura. As unidades habitacionais que o integram são erigidas em favelas já consolidadas, ou seja, na mesma área em que elas se encontram. Tanto assim que o sistema de sua implantação denomina-se PROVER – Programa de Urbanização e Verticalização de Favelas.

Ultimada a construção, buscou o Executivo a pronta ocupação pelos moradores da respectiva favela, obedecendo cadastro previamente elaborado pela Superintendência da Habitação Popular – Habi.

A pronta ocupação, portanto, não poderia ser viabilizada por outra forma que não a permissão, deixando os trâmites normais e definitivos, consistentes na outorga legislativa para desafetação e conseqüente transferência de domínio, para um segundo tempo.

Na prática, e em consonância com o artigo 85, do Código Civil, o contrato realizado é semelhante a uma promessa de compromisso de compra e venda, com a garantia da Prefeitura. Não há que falar, na espécie, em aluguel.

As características da permissão, consistentes, primordialmente, no título precário e na indeterminação do prazo, não guardam identidade com a figura do locatário.

Responde-se negativamente, pois, ao primeiro quesito: os permissionários dos apartamentos do Projeto Cingapura não são locatários (inquilinos) dessas unidades.

b) Os termos de Permissão de Uso, cujas cópias seguem anexas, são válidos?

Cuida-se de instrumentos amparados pelo decreto nº 35.232, de 27 de junho de 1995, que autoriza a sua formalização.

Suas disposições expressam claramente as obrigações do permissionário, todas consistentes na adequada utilização do imóvel, além do pagamento à Permitente de uma retribuição mensal pelo uso.

Na sua cláusula Décima estabelece o compromisso do Executivo de encaminhar ao Poder Legislativo os projetos de lei necessários à viabilização da venda das unidades. O parágrafo primeiro da citada cláusula dispõe que por ocasião da alienação das unidades habitacionais, após a devida autorização legislativa, os valores pagos a título de retribuição mensal serão deduzidos do preço final do imóvel.

Cuidando-se de ato contido na competência do poder Executivo e formalizado pela via adequada – a decretal – não se vislumbra qualquer invalidade na sua feitura.

Responde-se, assim, afirmativamente ao segundo quesito.

c) Nos termos da Lei Orgânica do Município de São Paulo (artigo 114) de que instrumento legal a Prefeitura poderia se utilizar para autorizar (até que a Câmara Municipal lhe outorgue outra possibilidade, via processo legislativo) o uso por terceiros, de bens públicos municipais, por prazo indeterminado, senão por Decreto de Permissão de Uso?

O artigo 114 da Lei Orgânica do Município de São Paulo descreve as 03 (três) formas pelas quais poderá ser utilizado o uso de bens municipais por terceiros: concessão, permissão ou autorização.

A concessão, como é sabido, depende de autorização legislativa. Na medida em que o Executivo informa já ter iniciado a remessa de projetos de Lei à Câmara Municipal para efeito de desafetação dos bens para a sua alienação aos permitentes, não seria efetivamente lógico valer-se da figura da concessão, que também depende de outorga legislativa.

A autorização, por sua vez, é por demais precária, não podendo exceder o prazo máximo de 90 (noventa) dias.

A permissão, que é a figura aqui analisada, representa a alternativa viável para atingir os objetivos do Executivo, quais sejam, a pronta ocupação, a título oneroso, mediante o cumprimento de obrigações.

Assim, nos termos em que colocada a indagação, e em razão de objetivos buscados, a permissão seria, efetivamente, o caminho adequado ao atendimento da disciplina da Lei Orgânica do Município.

DECIDEM, ainda, à unanimidade, em razão da angústia de que se informa possuídos os permissionários dos apartamentos, encaminhar recomendação ao Chefe do Executivo para que agilize os procedimentos formais necessários junto à Câmara Municipal.

Participaram do julgamento os Conselheiros PAULO PLANET BUARQUE – Revisor, WALTER ABRAHÃO e ANTONIO CARLOS CARUSO.

Presente o Procurador Chefe da Fazenda Substituto RENATO TUFI SALIM.

Plenário Conselheiro Paulo Planet Buarque, 18 de setembro de 1996.

EURÍPEDES SALES
Presidente

FRANCISCO GIMENEZ
Relator