



## PARECER JURÍDICO

REFERÊNCIA: PROJETO DE LEI Nº 28/2026 DE 16 DE MARÇO DE 2026, DE AUTORIA DO PREFEITO MUNICIPAL, QUE AUTORIZA A CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE BENS PÚBLICOS MUNICIPAIS LOCALIZADOS NA REGIÃO DO RIO BONITO.

Cuida a espécie de Projeto de Lei de autoria do Prefeito Municipal que autoriza a concessão de direito real de uso de bens públicos municipais localizados na região do Rio Bonito, destinados ao desenvolvimento turístico, recreativo, esportivo e náutico, revogando a Lei nº 5.771/2015 e dá outras providências.

Com efeito, consta da exposição de motivos encaminhada pelo secretário da pasta responsável, corroborada pela justificativa encaminhada pelo Chefe do Poder Executivo, o seguinte:

### **EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS**

*Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal*

*Submeto à elevada consideração de Vossa Excelência o Projeto de Lei que autoriza a concessão de direito real de uso de bens públicos municipais localizados na Região do Rio Bonito, destinados ao desenvolvimento turístico, recreativo, esportivo e náutico e revoga a Lei nº 5.771/2015.*

*A região do Rio Bonito destaca-se como uma das áreas de maior relevância ambiental e turística do município, reunindo características naturais que favorecem a prática de atividades de lazer, esporte, turismo de natureza e convivência comunitária. Trata-se de espaço amplamente frequentado por moradores e visitantes, possuindo significativo potencial para a consolidação de políticas públicas voltadas à valorização do turismo sustentável, à promoção do bem-estar social e ao fortalecimento da economia local.*

*A proposta contempla a possibilidade de concessão do uso de equipamentos e áreas específicas localizadas na região do Rio Bonito, dentre os quais se destacam lanchonete/restaurante, área destinada a camping, quadra poliesportiva e o imóvel conhecido como “Casa Redonda”. Tais espaços possuem vocação natural para atividades de apoio ao turismo e ao lazer, podendo ser utilizados para a oferta de serviços aos visitantes, promoção de eventos esportivos e recreativos, incentivo ao turismo de aventura e desenvolvimento de atividades culturais e educacionais.*

*Além de promover a melhor utilização dos bens públicos, a medida também possibilita ampliar a oferta de serviços e infraestrutura na região do*



*Rio Bonito, sem que isso represente aumento significativo de despesas para a Administração Municipal. Ao contrário, a iniciativa pode contribuir para a geração de emprego e renda, estimular o empreendedorismo local e fortalecer o setor turístico, importante vetor de desenvolvimento econômico e social. Importante ressaltar que a concessão do direito real de uso não implica transferência da propriedade dos bens públicos, permanecendo o Município como titular do patrimônio e responsável pela fiscalização das atividades desenvolvidas.*

*Por tais razões, entende esta Secretaria Municipal de Turismo que a medida proposta constitui importante instrumento de política pública voltada ao fortalecimento do turismo local e ao aproveitamento responsável do patrimônio público, motivo pelo qual se apresenta a presente exposição de motivos para apreciação e adoção das providências cabíveis pelo Poder Executivo Municipal.*

*Aguardo, assim, aprovação do presente Projeto pelos Senhores Vereadores.*

*Respeitosamente,*

**Roberta Leme Sogayar**  
*Secretária Municipal de Turismo*

Com efeito, conforme consta do processo, trata-se de bens pertencente ao patrimônio municipal, localizados na região do Rio Bonito, objeto dessa proposta de concessão de direito real de uso de equipamentos e áreas específicas localizadas na região do Rio Bonito, dentre os quais se destacam lanchonete/restaurante, área destinada a camping, quadra poliesportiva e o imóvel conhecido como “Casa Redonda”, com a finalidade destinada ao desenvolvimento turístico, recreativo, esportivo e náutico, pelo prazo de 15 anos.

Referida concessão de uso se efetivará por meio de processo licitatório ou chamamento público, conforme a natureza de cada espaço, a título oneroso ou não oneroso, devendo constar dos editais, termos de referência e contratos as obrigações de manutenção, conservação, operação, revitalização e investimentos, bem como as condições de acesso público à quadra poliesportiva, as regras de uso, segurança e ordenamento da área de camping, as normas de segurança para a área náutica, incluindo cumprimento da NORMAM-03/DPC e, ainda, os padrões mínimos de atendimento, paisagismo, limpeza e promoção turística, com seus mecanismos de fiscalização, indicadores de desempenho e penalidades.

Ademais, nesse breve resumo da propositura, o Poder Executivo poderá, mediante Decreto, ajustar, atualizar ou complementar a delimitação



das áreas concedidas, com base em plantas, levantamentos técnicos e memoriais descritivos constantes dos processos administrativos.

Por fim, ficará a cargo do Poder Executivo promover a desocupação regular de áreas necessárias ao cumprimento dessa norma, firmar parcerias técnicas ou institucionais para gestão e monitoramento, bem como autorizar melhorias estruturais pelo concessionário, que se incorporarão ao patrimônio público, sem direito a indenização, salvo previsão contratual específica. Como consta, o Município não assumirá qualquer responsabilidade financeira por investimentos, melhorias ou custos operacionais dos concessionários.

Para que isso se concretize é preciso autorização legislativa, nos termos do art. 14, inciso V da Lei Orgânica Municipal (LOM):

*Art. 14 Compete à Câmara Municipal, com sanção do Prefeito, não exigida esta para as emendas à Lei Orgânica e para o especificado no artigo seguinte, dispor sobre todas as matérias de competência do Município, em especial sobre:*

*I - ...*

*V - concessão de direito real de uso de bens municipais;*

*VI - concessão de serviços públicos;*

*VII - concessão administrativa de uso de bens municipais;*

Ademais, no artigo 83 também da Lei Orgânica, é tratada especificamente a disposição da matéria:

*Art. 83 O uso de bens municipais por terceiros poderá ser feito através de concessão administrativa, permissão de uso ou autorização, conforme o caso e o interesse público exigir.*

*§ 1º A concessão administrativa dos bens públicos de uso especial e dominical dependerá de lei e concorrência e far-se-á mediante contrato, sob pena de nulidade do ato. A concorrência poderá ser dispensada, pela lei, quando o uso se destinar a concessionária de serviço público, a entidades assistenciais, ou quando houver interesse público relevante, devidamente justificado.*

*§ 2º A concessão administrativa de bens públicos de uso comum somente poderá ser outorgada para finalidades escolares, de assistência social ou turísticas, mediante autorização legislativa.*



*§ 3º A permissão de uso, que poderá incidir sobre qualquer bem público, será feita a título precário, e autorizada ou outorgada por decreto.*

*§ 4º A autorização, que poderá incidir sobre qualquer bem público, será outorgada por portaria, para atividades ou usos específicos e transitórios, pelo prazo máximo de 60 (sessenta) dias.*

Analisando o conteúdo de referido Projeto de Lei, a Lei Orgânica do Município (LOM), bem como a mais abalizada doutrina e jurisprudência, cabem as seguintes observações.

Define-se concessão de direito real de uso como o contrato em que a Administração transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, como direito real resolúvel, para que dele se utilize para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social.

Diferente da alienação, a concessão de direito real de uso proposta mantém o Município como titular soberano do patrimônio. Juridicamente, trata-se de um contrato administrativo pelo qual a Administração trespasa o uso remunerado ou gratuito de um bem público a particular, como condição resolutiva, para que este o utilize conforme a destinação específica de interesse público. Na proposta apresentada, a destinação é clara: apoio ao turismo e lazer.

A concessão tem como característica marcante a discricionariedade, dependendo da Administração, segundo sua conveniência e oportunidade, a aferição de conferir a utilização privativa do bem ao particular.

Nesse passo, observa-se que o projeto de lei em tela, de iniciativa executiva, contém proposição específica, com atribuições ao Poder Executivo, cabendo somente ao Prefeito os atos de gestão.

Pela posição do titular da iniciativa (Chefe da Administração local), cabe a ele definir o interesse administrativo, competindo somente a ele, como superintendente da coisa pública, resolver quanto às necessidades desta. Ao Legislativo cumpre apenas aprovar ou rejeitar a proposição, sendo admitidas apenas as emendas ou modificações posteriores que não descaracterizem ou não desnaturem o projeto inicialmente apresentado.



Cumpra observar que os critérios de conveniência e oportunidade para fins de concessão de uso de bem público estão inseridos na competência do Prefeito Municipal, na forma do art. 79 da Lei Orgânica de Botucatu.

No mais, a concessão estabelecida nos termos da matéria projetada se insere em assunto de interesse local, o qual defere ao município sua disposição na forma do art. 30, inc. I, da Constituição Federal, c.c. o art. 5º, inc. I da Lei Orgânica de Botucatu.

O Código Civil define os bens de uso especial e os diferencia dos bens dominicais. A diferença é que os bens de uso especial são os afetados a atividades inerentes ao serviço público e os bens dominicais são aqueles que integram o patrimônio público, mas não afetados ao uso coletivo ou ao serviço público. No caso em tela, portanto, trata-se de bem de uso dominical.

A concessão de uso tem como característica marcante a discricionariedade, cabendo à Administração, segundo critérios de conveniência e oportunidade, avaliar a possibilidade de conferir a utilização privativa do bem público.

Conforme exigência doutrinária, a concessão deverá sempre ter prazo determinado, conforme se afere do artigo 3º, que será de 15 anos, com possibilidade de renovação.

Tal prazo pode parecer muito longo, porém na concessão o vínculo não é precário, como ocorre com a permissão e a autorização, exigindo-se que o concessionário assuma obrigações perante terceiros e encargos financeiros elevados, que somente se justificam se ele for beneficiado com a fixação de prazos mais prolongados, que assegurem um mínimo de estabilidade no exercício de suas atividades.

Nesse sentido é a lição do ilustre administrativista Professor José dos Santos Carvalho Filho, em seu MANUAL DE DIREITO ADMINISTRATIVO (22ª edição, Editora Lumen Juris, p. 1110):

*“(…). Se o concessionário ficasse à inteira mercê da concedente, sendo totalmente precária a concessão, não se sentiria decerto atraído para implementar a atividade e fazer os necessários investimentos, já que seriam significativos os riscos do empreendimento. Isso não quer dizer, porém, que a estabilidade seja absoluta. Não o é, nem pode sê-lo, porque acima de qualquer interesse privado sobre jaz o interesse público. Mas ao menos milita a presunção de que, inexistindo qualquer grave razão superveniente, o contrato se executará no tempo ajustado pelas partes.”*



Outra precaução consignada pelo projeto em apreço, é a constante dos artigos 2º, 4º e 6º, o qual prevê as obrigações, condições, regras e normas que o contrato deve definir, bem como a utilização específica, vedando o uso que contrarie o interesse público.

O Projeto de Lei, nos termos do art. 79 da Lei Orgânica do Município, é de iniciativa privativa do senhor Prefeito Municipal, uma vez que cabe a ele a administração dos bens municipais.

No que tange aos aspectos formais, o quórum para deliberação pelo Plenário desta Casa de Leis é o de **maioria simples**, conforme estabelece o artigo 40, I, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Botucatu.

Assim o Projeto de Lei deve obedecer a discussão e votação únicas, pelo quórum de maioria simples dos Vereadores presentes à Sessão, desde que presentes a maioria absoluta dos membros da Câmara (artigo 39, “a”, § 1º do RI).

Constata-se que foram observadas as regras previstas no Regimento Interno da Câmara Municipal e da Lei Orgânica Municipal, quer quanto à iniciativa do Projeto de Lei, quer quanto à forma de encaminhamento do mesmo à Casa de Leis.

O projeto é de interesse local, conforme estabelece o artigo 30, I da Constituição Federal.

Cabe salientar que o projeto em apreço deve ser encaminhado às Comissões temáticas pertinentes, notadamente, à Comissão de Constituição, Justiça e Redação, bem como à Comissão de Obras, Serviços públicos, Planejamento, Uso, Ocupação, Parcelamento do Solo e Atividades Privadas.

Portanto, quanto à forma, o Projeto de Lei não padece de vícios regimentais, legais ou constitucionais e deve ser apreciado pelo Plenário da Câmara Municipal de Botucatu, cabendo aos nobres Vereadores desta Casa de Leis a sua análise e a deliberação quanto ao mérito.

Este o parecer, salvo melhor juízo.

Botucatu, 19 de março de 2026.

PAULO ANTONIO CORADI FILHO  
Procurador Legislativo  
OAB-SP 253.716



## **Assinaturas Digitais**

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Botucatu. Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://botucatu9.siscam.com.br/Documentos/Validate?chave=0W4F-2276-74GV-N04X>, ou vá até o site <https://botucatu9.siscam.com.br/Documentos/Validate> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

**Código para verificação: 0W4F-2276-74GV-N04X**

Câmara Municipal de Botucatu, 19 de março de 2026

Botucatu, 19 de março de 2026