



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

TERMO DE CONCESSÃO DE USO Nº 001/2020

TERMO DE CONCESSÃO DE USO DE BEM IMÓVEL EM COMODATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE CHAPECÓ E A FUNDAÇÃO UNIVERSITÁRIA DO DESENVOLVIMENTO DO OESTE - FUNDESTE, MANTENEDORA DA UNIVERSIDADE COMUNITÁRIA DA REGIÃO DE CHAPECÓ-UNOCHAPECÓ.

O **MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Av. Getúlio Vargas, nº. 957-S, Centro, Chapecó, Estado de Santa Catarina, inscrito no CNPJ sob o nº 83.021.808/0001-82, neste ato representada pelo Prefeito Municipal, Senhor **LUCIANO BULIGON**, doravante denominado de **MUNICÍPIO** e a **FUNDAÇÃO UNIVERSITÁRIA DO DESENVOLVIMENTO DO OESTE - FUNDESTE**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida à Servidão Anjo da Guarda, nº 295-D, na cidade de Chapecó, estado de Santa Catarina, inscrita no CNPJ sob o nº 82.804.642/0001-08, neste ato representada por seu presidente, Senhor **VINCENZO FRANCESCO MASTROGIACOMO**, através de sua mantida, a **UNIVERSIDADE COMUNITÁRIA DA REGIÃO DE CHAPECÓ – UNOCHAPECÓ**, instituição de educação superior, credenciada pelo Decreto Estadual nº 5.571, em 27 de agosto de 2002, neste ato representada pelo Reitor, Prof. **CLAUDIO ALCIDES JACOSKI**, doravante denominado simplesmente de **FUNDESTE**, resolvem em comum acordo firmar o presente instrumento de concessão de uso, nos termos da Lei Municipal nº 6713, de 29 de maio de 2015, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente termo tem por objeto a concessão de uso de bem imóvel pelo **MUNICÍPIO**, da Área Institucional da quadra nº 4118, com área de 2.231,33m² (dois mil e duzentos e trinta e um vírgula trinta e três metros quadrados), com demais descrições e



Handwritten signatures and initials, including a signature that appears to be 'Saw' and another that appears to be 'P'.

confrontações previstas na Matrícula Imobiliária nº 78.137 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Chapecó, Estado de Santa Catarina, com a respectiva área edificada de 3.879,63m² (três mil e oitocentos e setenta e nove vírgula sessenta e três metros quadrados), inclusive com instalações, equipamentos e mobiliário, para a FUNDESTE, pelo prazo de vigência do presente instrumento, nos termos da Lei Municipal nº 6713, de 29 de maio de 2015.

Parágrafo Único. Na data da assinatura do termo, será realizada uma vistoria na área cedida e elaborado laudo no qual constarão as características atuais da área objeto da concessão.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA NATUREZA JURÍDICA

A outorga da presente concessão de uso é intransferível e de forma gratuita.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

A presente concessão de uso dar-se-á pelo **prazo de 20 (vinte) anos**, contados da data de conclusão/entrega da obra, momento em que, igualmente, passam a vigorar os efeitos deste contrato, nos termos da Lei Municipal nº 6.713/2015, podendo ser renovada por igual período, mediante manifestação por escrito das partes, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias anteriores ao término de sua vigência.

Parágrafo Único. A conclusão/entrega da obra possui data limite prevista para 31/12/2020, podendo ocorrer antes da data estipulada, mediante Termo de Entrega da Obra, com o devido aceite da FUNDESTE.

CLÁUSULA QUARTA – DA DESTINAÇÃO

O imóvel, objeto da concessão de uso, destina-se ao desenvolvimento do projeto Centro de Inovação Chapecó - Ledônio Migliorini, que constituirá o conjunto do Parque Científico e Tecnológico Chapecó@, voltado a promoção da ciência, tecnologia e inovação, bem como a disseminação da cultura do empreendedorismo regional.

Parágrafo Primeiro. Entende-se por Parque Científico e Tecnológico, complexo organizacional de caráter científico e tecnológico, que poderá abrigar incubadora tecnológica, empresas de base tecnológica, núcleo de inovação e transferência de tecnologia, centros de pesquisa e inovação, tecnologias sociais, sendo agente promotor



da cultura da inovação, competitividade industrial, capacitação empresarial e transferência de conhecimento e tecnologia entre universidades, centro de pesquisas e empresas, com o objetivo de promover, o desenvolvimento regional e a geração de riquezas para a comunidade.

Parágrafo Segundo. É vedado à FUNDESTE transferir, ceder ou dar em garantia, em sua totalidade este termo de concessão de uso, porém em razão da natureza da atividade a ser desenvolvida, poderá emprestar, arrendar, alugar, ceder parcialmente o imóvel/espaço físico, recebendo eventuais rendas decorrentes para subsídio da estrutura existente.

Parágrafo Terceiro. Os bens duráveis eventualmente adquiridos por iniciativa da FUNDESTE, com recursos originados ou não das atividades desenvolvidas no imóvel, serão de propriedade desta e não se incorporarão ao patrimônio do MUNICÍPIO.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

Para a execução do objeto deste termo, o MUNICÍPIO, sem prejuízo de outras obrigações previstas, obriga-se a:

- I. Conceder livre e desembaraçado o imóvel e edificação descrita na cláusula primeira, sem qualquer ônus para a FUNDESTE, até o ato de entrega;
- II. Mobiliar a área administrativa e os espaços de uso comum;
- III. Climatizar todos os ambientes;
- IV. Conceder incentivo fiscal para as empresas instaladas no Parque por meio de legislação municipal específica;

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DA FUNDESTE

Para a execução do objeto deste termo, a FUNDESTE e sua mantida UNOCHAPECÓ, sem prejuízo de outras obrigações previstas, obriga-se a:

- I. Utilizar a edificação para o fim único e exclusivo indicado na cláusula quarta, não podendo alterar a sua finalidade;
- II. Cobrir toda e qualquer despesa relativa ao consumo de energia elétrica, água, telefone, gás, taxas, emolumentos, contribuições e outros valores que venham a incidir sobre a área objeto da concessão, bem como promover a conservação e limpeza da área e de suas adjacências;



- III. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, exceto os decorrentes de vício de construção, devendo, neste caso, notificar o MUNICÍPIO desde logo;
- IV. Restituir o imóvel, finda a concessão, no estado em que o recebeu ressalvado o desgaste natural pelo tempo de uso;
- V. Consultar o MUNICÍPIO antes de proceder a qualquer alteração nas características estruturais do imóvel, objeto da concessão;
- VI. Arcar com todas as despesas que se fizerem necessárias ao funcionamento dos serviços, inclusive todo e qualquer encargo social e trabalhista;
- VII. Efetuar a gestão de todos os espaços do Centro de Inovação Chapecó.
- VIII. Cumprir com as funções estabelecidas para os centros de inovação junto ao ecossistema regional de empreendedorismo e inovação, priorizando a criação de cultura inovadora e empreendedora, ativar o ecossistema de inovação, gerar e escalar negócios inovadores com alto potencial de crescimento para transformar a economia da região.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA GOVERNANÇA CONSULTIVA

A gestão do centro de inovação será realizada pela UNOCHAPECÓ, mantida pela FUNDESTE, devendo constituir uma governança consultiva, no modelo “Tríplice Hélice” com a participação do Município de Chapecó.

Parágrafo Primeiro. A governança consultiva poderá ser específica para o Centro de Inovação Chapecó - Ledonio Migliorini ou mais amplo, no âmbito do Parque Tecnológico Chapecó@, a critério da UNOCHAPECÓ.

Parágrafo Segundo. A forma de indicação, mandato, substituição, destituição e demais condições correlatas dos membros e organização da governança consultiva se dará por critérios previstos no respectivo Regimento Geral do Parque Científico Tecnológico Chapecó@, elaborado pela Unochapecó,

CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO

O presente termo somente poderá ser rescindido por iniciativa unilateral pelo seu descumprimento ou a qualquer tempo por ajuste entre as partes.

Parágrafo Único. Verificada a hipótese de rescisão por justa causa do presente instrumento, à parte infratora responderá pelas perdas e danos a que der causa.



CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES

Será de inteira responsabilidade da FUNDESTE qualquer multa ou penalidade que venha a ser aplicada pelos poderes públicos por desrespeito a leis federais, estaduais ou municipais, referentes à utilização do imóvel/espaço físico cedido. Será ainda de responsabilidade da FUNDESTE qualquer exigência das autoridades públicas com referência a atos por ele praticados.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

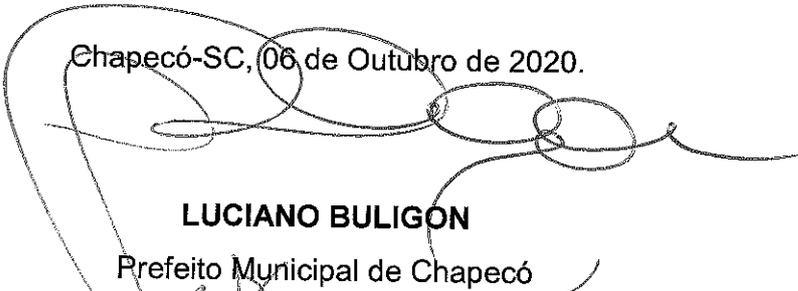
Os casos omissos decorrentes do presente termo serão resolvidos mediante ajuste entre as partes, através de termo aditivo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Chapecó, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas deste contrato, que não puderem ser resolvidas pelas partes.

E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Chapecó-SC, 06 de Outubro de 2020.


LUCIANO BULIGON

Prefeito Municipal de Chapecó


VINCENZO FRANCESCO MASTROGIACOMO

Presidente da Fundeste


Prof. **CLAUDIO ALCIDES JACOSKI**

Reitor da Unochapecó

Testemunhas:

Nome:


CPF: **Arthur Badalotti Smaniotto**
Secretário de Desenvolvimento
Econômico e Turismo
CPF 061.274.989-45

Nome:


CPF: 012.813.460-40

Rodrigo Barichello
Diretor da Agência de
Gestão da Inovação
UNOCHAPECÓ





CÓPIA

ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ
Procuradoria-Geral do Município

Chapecó, 30 de setembro de 2020.

PARECER JURÍDICO Nº 1194/2020

OBJETO: Análise da Minuta de Contrato de Concessão de Uso. Lei Municipal nº 6.713/2015. Período Eleitoral.

Prezado Secretário de Desenvolvimento Econômico e Turismo

Aportou nesta procuradoria, através do Memorando nº 39.553/2020, solicitação de parecer jurídico acerca do termo de cessão de uso de bem imóvel a ser celebrado entre o Município de Chapecó e a Fundação Universitária do Desenvolvimento do Oeste – FUNDESTE.

Conforme consta na cláusula primeira da minuta do referido termo de cessão de uso, esta tem por objeto:

[...] a cessão de uso de bem imóvel pelo MUNICÍPIO, da Área Institucional da quadra nº 4118, com área de 2.231,33m² (dois mil e duzentos e trinta e um vírgula trinta e três metros quadrados), com demais descrições e confrontações previstas na Matrícula Imobiliária nº 78.137 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Chapecó, Estado de Santa Catarina, com a respectiva área edificada de 3.879,63m² (três mil e oitocentos e setenta e nove vírgula sessenta e três metros quadrados), inclusive com instalações, equipamentos, mobiliário e demais acessórios, para a



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ
Procuradoria-Geral do Município

FUNDESTE, pelo prazo de vigência do presente instrumento, nos termos da Lei Municipal nº 6713, de 29 de maio de 2015.

Inicialmente, observa-se pelo disposto na Lei Municipal nº 6.713/2015, que o objeto desta é a **Concessão de uso**, e não Cessão como menciona a minuta. Isto porque existem algumas peculiaridades que distinguem estes dois institutos. A concessão de uso, tal qual a presente, é caracterizada por um contrato administrativo que permite a utilização de bem público de forma privativa e com finalidade específica, com previsão em Lei autorizativa, sem caráter precário e primando pela prevalência do interesse público, ao passo que a cessão de uso é um ato de colaboração entre entes da Administração Pública.

Posto isto, observa-se que a referida concessão de uso está vinculada ao disposto na Lei Municipal nº 6.713/2015, com prazo definido de 20 (vinte) anos, conforme disposto no parágrafo único do art. 1º da referida norma, vejamos:

Art. 1º [...]

Parágrafo Único - A concessão de uso de que trata a presente Lei destina-se ao desenvolvimento do projeto Centro de Inovação e Parque Científico e Tecnológico Chapecó@ e dar-se-á pelo prazo de 20 (vinte) anos contados da data de conclusão da obra, podendo ser renovada por igual período.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ
Procuradoria-Geral do Município**

No tocante a concessão, necessário traçar um parentese acerca do período sobre o qual adveio a solicitação retro, qual seja, o período eleitoral. Assim, deve o Administrador observar se as condutas pretendidas estão ou não em consonância com o que dispõe a Lei nº 9.504/97 (Lei Eleitoral).

Nesse sentido, assim menciona o art. 73, I da referida Lei, vejamos:

Art. 73. São **proibidas** aos agentes públicos, servidores ou não, as seguintes condutas tendentes a afetar a igualdade de oportunidades entre candidatos nos pleitos eleitorais:

I - ceder ou usar, em benefício de candidato, partido político ou coligação, bens móveis ou imóveis pertencentes à administração direta ou indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios, ressalvada a realização de convenção partidária;

Ainda, menciona-se o disposto no §10 do Art. 73 da referida lei, o qual proíbe *“a distribuição gratuita de bens, valores ou benefícios por parte da Administração Pública, exceto nos casos de calamidade pública, de estado de emergência ou de programas sociais autorizados em lei e já em execução orçamentária no exercício anterior, casos em que o Ministério Público poderá promover o acompanhamento de sua execução financeira e administrativa.”*.

Observa-se que a proibição contida no inciso I do art. 73, proíbe qualquer cessão em benefício de candidato, partido político ou coligação, o que não se enquadra ao



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ
Procuradoria-Geral do Município

presente caso. Já o §10 do referido artigo veda a distribuição gratuita de bens, valores ou benefícios, o que pelo colacionado no pedido retro e pela natureza da concessão de uso, não parece o caso. Contudo, faz-se a ressalva de que a concessão não possui óbice legal desde que não esteja relacionada a qualquer tipo de promoção eleitoral, é que preceitua o Tribunal Regional Eleitoral do Estado de Minas Gerais, na Ação de Investigação Judicial Eleitoral n. 601-38.2016.6.13.0272, que assim profere:

Assim, a concessão consiste, portanto, em um contrato administrativo celebrado entre o ente público e o particular para a transferência da utilização de um domínio público fundiário, a título gratuito ou remunerado. Por meio da concessão, repita-se, é conferido ao concessionário um direito real e como tal, ainda que seja um direito resolúvel vinculado às finalidades da concessão, o particular poderá defender seu direito oponível erga omnes. O concessionário está, assim, garantido contra a ação de todas as demais pessoas na defesa do seu direito.

O art. 73 da Lei n. dispõe em seu parágrafo 10 que: "*No ano em que se realizar eleição, fica proibida a distribuição gratuita de bens, valores ou benefícios por parte da Administração Pública, exceto nos casos de calamidade pública, de estado de emergência ou de programas sociais autorizados em lei e já em execução orçamentária no exercício anterior, casos em que o Ministério Público poderá promover o acompanhamento de sua execução financeira e administrativa.*"

A cessão de uso e a concessão de direito real de uso não estão proibidas em ano eleitoral. Primeiro, quando o legislador pretendeu estabelecer a proibição de utilização de bens



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ
Procuradoria-Geral do Município

válidos, não havendo necessariamente vinculação entre esta e aquelas. Exemplificativamente, um contrato com cláusula de condição suspensiva subordinando determinado efeito, desde que constituído de acordo com as normas jurídicas aplicáveis à espécie, é existente, válido e ineficaz em relação àquele efeito até que ocorra o implemento da condição.” (Acórdão n.º 2406/2010-Plenário, TC-013.725/2010-6, rel. Min-Subst. Marcos Bemquerer Costa, 15.09.2010).

Todavia, aponta-se que a disposição contida no §3º do art. 57 da Lei 8.666/93 ainda é de plena validade, **não podendo a Administração celebrar contratos com prazo indeterminado.**

Por fim, atinente ao Convênio firmado com o Estado de Santa Catarina, tal análise resta prejudicada, vez que não foi colacionado no presente memorando o referido Convênio.

Diante do exposto, esta Procuradoria não vislumbra óbice quanto a minuta de concessão de uso objeto desta, desde que observadas e atendidas as recomendações feitas neste Parecer.

É o parecer¹.

GUILHERME REGINATO TILLMANN
Consultor Jurídico do Município
OAB/SC 35.336

¹ O parecer emitido por procurador ou advogado de órgão da administração pública não é ato administrativo, sendo apenas a opinião técnico-jurídica emitida pelo operador do direito, que orientará o administrador na tomada da decisão, ou seja, na prática do ato administrativo que se constitui na execução *ex officio* da lei na oportunidade do julgamento, porquanto, o parecer jurídico constitui-se ato opinativo que pode, ou não, ser considerado pelo administrador (MS-24584/DF).