



## **LEI MUNICIPAL COMPLEMENTAR Nº 3649/2025, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2025**

**Dispõe sobre a utilização dos bens públicos municipais do Município de Novo Hamburgo e dá outras providências.**

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE NOVO HAMBURGO, no uso de suas atribuições constitucionais e legais, observando os princípios e as normas da Constituição Federal de 1988 e a Lei Orgânica do Município, faço saber que o Poder Legislativo Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. Esta Lei Complementar disciplina o uso de bens municipais por terceiros no Município de Novo Hamburgo, em conformidade com o disposto no inciso VIII do artigo 30 da Lei Orgânica do Município de Novo Hamburgo.

Art. 2º. Para os fins de interpretação e aplicação desta Lei Complementar, entende-se por bem público imóvel todo e qualquer bem de natureza imobiliária, incluindo terrenos, edifícios, construções e suas benfeitorias, que esteja devidamente registrado como propriedade do Município de Novo Hamburgo, seja qual for sua destinação atual ou futura.

Art. 3º. Os imóveis que integram o patrimônio do Município de Novo Hamburgo, em conformidade com sua destinação e regime jurídico, classificam-se em:

I - de uso comum do povo, ou seja, aqueles que, por determinação legal ou por sua própria natureza, podem ser utilizados por todos em igualdade de condições, sem necessidade de consentimento individualizado da administração;

II - de uso especial, que consistem em bens imóveis, tais como edifícios, instalações ou terrenos de domínio municipal, que se encontram funcionalmente destinados e afetados à prestação de serviços públicos específicos ou ao funcionamento de estabelecimentos e órgãos da Administração Pública Municipal, servindo como suporte material para o desempenho de suas atividades institucionais e administrativas;

III - os dominicais, que compreendem a parcela do patrimônio do Município de



Novo Hamburgo que não possui uma destinação pública específica, não estando afetados a um uso comum do povo ou a um uso especial, e que podem ser objeto de direito pessoal ou real, sendo suscetíveis de exploração econômica ou alienação, desde que observadas as condições e requisitos legais aplicáveis.

Art. 4º. Os bens imóveis municipais, quando, por avaliação estratégica e justificada, não forem necessários aos serviços públicos, não interessarem a qualquer plano urbanístico ou não se revelarem de vantajosa exploração econômica pelo próprio Município, poderão ser, total ou parcialmente utilizados por terceiros sob as formas de:

I - autorização de uso;

II - permissão de uso;

III - concessão de uso;

IV - cessão de uso.

*Parágrafo único.* Para fins desta Lei Complementar, entende-se por:

I - autorização de uso de bem público: o ato administrativo discricionário, unilateral e precário, outorgado de forma gratuita ou onerosa, que assegura à pessoa natural, à pessoa jurídica de direito privado, ou a ente público, a utilização específica de bem público móvel e/ou imóvel, para atividade de interesse predominantemente privado, em caráter transitório e episódico, que prescinde de prévio procedimento licitatório;

II - permissão de uso de bem público: o ato administrativo discricionário, unilateral e precário, outorgado de forma gratuita ou onerosa, que assegura à pessoa natural ou à pessoa jurídica de direito privado a utilização privativa de bem público móvel e/ou imóvel para a atividade de interesse predominantemente público;

III - concessão de uso de bem público: o contrato administrativo de caráter oneroso, formalizado após prévia avaliação do bem e, sempre, mediante procedimento licitatório, ressalvadas as hipóteses legais de dispensa e inexigibilidade, que assegura ao particular a utilização privativa de bem público móvel e/ou imóvel para atividade empresarial ou qualquer outra atividade que envolva a contraprestação pecuniária de bens ou serviços, por sua conta e risco e por prazo determinado;

IV – cessão de uso de bem público: o ato administrativo que assegura a utilização privativa de bem público móvel e/ou imóvel, por sua conta e risco e por tempo determinado para outra entidade ou órgão público, seja da mesma esfera federativa ou de outras ou para entidades sem fins lucrativos de relevante interesse social;



V - uso normal: é a utilização do bem público que se exerce em estrita conformidade com a destinação principal e precípua para a qual o bem foi afetado ou concebido, garantindo a sua função social e ambiental original em benefício da coletividade;

VI - uso anormal: é a utilização do bem público que atende a finalidades distintas ou diversas da destinação principal do bem, podendo ser admitida desde que não prejudique ou inviabilize o uso normal e a destinação pública primária, e seja compatível com o interesse público;

VII - destinação primária: o uso de bem público que corresponde à sua finalidade principal e prioritária, prevista no ato de afetação, sendo o propósito essencial para o qual o bem foi incorporado ao domínio público;

VIII - destinação secundária: o uso de bem público com finalidade distinta daquela prevista na afetação ou destinação primária, mas que pode ser realizada concomitantemente ou de forma complementar, sem prejudicar a consecução da destinação primária ou desvirtuar o interesse público inerente ao bem;

IX - utilização privativa: o uso de bem público por parte do administrado para a realização de atividade de interesse público, de interesse social ou de interesse privado, que, por sua natureza, exclua total ou parcialmente o bem de sua destinação primária, tornando-o de uso exclusivo do particular por determinado período ou finalidade;

X - Avaliação de Imóvel: atividade técnica e especializada desenvolvida por profissional legalmente habilitado e com registro ativo nos respectivos conselhos profissionais.

Art. 5º. Os imóveis pertencentes ao patrimônio do Município de Novo Hamburgo são, por sua natureza jurídica e em razão de sua essencialidade para a consecução dos fins públicos, indisponíveis, imprescritíveis e impenhoráveis, enquanto estiverem afetados a uma finalidade pública de uso comum do povo ou uso especial.

§ 1º. Ressalvada a regra geral de indisponibilidade, os bens dominicais, por não estarem afetados a uma destinação pública específica, são considerados alienáveis, desde que atendidos todos os requisitos e formalidades legais previstos em lei, incluindo a desafetação, quando couber, e a devida autorização legislativa para a alienação.

§ 2º. A Administração Pública Direta Municipal, por meio de seus órgãos competentes, tem o dever e a prerrogativa de exercer o poder de polícia sobre todos os bens públicos de seu domínio, com o objetivo precípua de assegurar a adequada utilização, a incolumidade, a conservação, a guarda e a proteção desses bens, garantindo a sua função social e ambiental.



Art. 6º Compete à Secretaria ou órgão responsável pela gestão patrimonial do Poder Executivo a gestão e registro das utilizações por terceiros dos bens imóveis de uso comum, especial e dominical.

§ 1º. O órgão responsável pelos imóveis exercerá sobre eles o poder de polícia administrativa e seu dirigente responderá civil, penal e administrativamente pelas irregularidades que forem cometidas.

§ 2º. Todo aquele que, sem estar autorizado pela autoridade competente, ocupar imóvel do Município, deverá ressarcir-lo pelo uso indevido, sem prejuízo das sanções em que haja incorrido.

Art. 7º. Compete à Procuradoria-Geral do Município a emissão de parecer sobre a juridicidade da expedição, modificação ou extinção dos atos e contratos referidos nesta Lei Complementar.

## CAPÍTULO II

### DOS BENS PÚBLICOS IMÓVEIS

#### SEÇÃO I

#### BENS DE USO COMUM DO POVO

Art. 8º. Os bens públicos imóveis de uso comum do povo são de livre utilização por todos, em igualdade de condições e sem que haja necessidade de consentimento individualizado ou prévia autorização da Administração Pública Direta Municipal para o seu acesso e fruição.

Art. 9º. Salvo previsão em sentido contrário, a utilização normal do bem público imóvel de uso comum do povo é gratuita.

*Parágrafo único.* O Município poderá instituir preço público para a utilização normal de bem público imóvel de uso comum do povo, cujo valor e critérios de fixação serão estabelecidos por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 10. A utilização do bem público imóvel de uso comum do povo pelo particular, que seja realizada em condições excepcionais, geradoras de transtornos aos demais administrados ou de potencial dano ao interesse público, deve ser precedida de autorização de uso de bem público de caráter oneroso.

*Parágrafo único.* A autorização de uso de bem público de que trata o caput deste artigo deve estabelecer expressamente os deveres e responsabilidades do beneficiário, observada



a legislação em vigor.

Art. 11. O exercício da liberdade de reunião em bens públicos imóveis de uso comum do povo deve ser assegurado pela Administração Pública Direta Municipal, sem prejuízo da preservação da ordem pública e da proteção dos direitos fundamentais dos administrados que optaram por não exercê-la.

Art. 12. A utilização privativa de bens públicos imóveis de uso comum do povo somente será admitida quando a atividade for compatível com as destinações secundárias do bem, sem prejuízo de suas destinações primárias.

Art. 13. A utilização privativa de bens públicos imóveis de uso comum do povo que impeça a transitória e episódica utilização normal somente será admitida mediante autorização de uso.

*Parágrafo único.* É facultativo a cobrança de preço público compatível com o mercado para a realização de eventos em bens públicos, cujo valor e critérios de fixação serão estabelecidos por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

## SEÇÃO II

### BENS DE USO ESPECIAL

Art. 14. Os bens públicos imóveis de uso especial são aqueles empregados para o funcionamento de órgãos ou entidades da Administração Pública Direta Municipal, ou afetados ao exercício de uma atividade administrativa específica.

*Parágrafo único.* É assegurado a todos o livre acesso aos bens públicos imóveis de uso especial, desde que respeitados os horários e demais condições estabelecidas pela Administração Pública Direta Municipal.

Art. 15. A utilização privativa de bem público imóvel de uso especial por particular será admitida quando não se comprometa o funcionamento do órgão ou entidade, ou prejudique a atividade administrativa à qual esse bem se encontra afetado.

§ 1º. Fica autorizada a cobrança de preço público para a utilização de bem público imóvel de uso especial, cujo valor e critérios de fixação serão estabelecidos por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 2º. A utilização de que trata o caput deste artigo pode ser viabilizada mediante concessão, permissão ou autorização de bem público, onerosa ou gratuita, consoante a natureza



da atividade.

Art. 16. A Administração Pública Direta Municipal poderá delegar a gestão de bem público imóvel de uso especial por meio de concessão de uso de bem público ou permissão de uso de bem público.

§ 1º. Aplica-se o disposto no caput deste artigo, quando se tratar de bem público imóvel dominical a ser afetado ao uso especial após obra realizada pelo concessionário ou permissionário.

§ 2º. A providência prevista no caput deste artigo, não será admitida quando envolver atividade indelegável.

§ 3º. Admite-se a providência prevista no caput deste artigo, como acessória de concessão de serviço público, de contrato de gestão ou de termo de parceria.

### SEÇÃO III

#### BENS DOMINICAIS

Art. 17. Os bens públicos imóveis dominicais são aqueles que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público e não possuem uma destinação pública determinada ou fim administrativo específico.

Art. 18. A utilização privativa de bem público imóvel dominial somente será admitida mediante um dos atos ou contratos previstos no art. 4º desta Lei Complementar.

### CAPÍTULO III

#### DAS FORMAS DE UTILIZAÇÃO

### SEÇÃO I

#### AUTORIZAÇÃO DE USO DE BEM PÚBLICO

Art. 19. A autorização de uso de bem público imóvel será o instrumento jurídico apropriado a ser utilizado pela Administração Pública Direta Municipal quando o bem for requerido por um particular para fins de interesse predominantemente privado, desde que tal utilização seja de caráter transitório, pontual ou de mínima interferência na destinação pública do



bem, e que não haja prejuízo ao uso comum ou especial do imóvel.

Art. 20. A autorização de uso de bem público será formalizada mediante ato administrativo negocial denominado “Termo de Autorização de Uso”, precário e discricionário, gratuito ou oneroso, para utilização durante período de curta duração, de até 90 (noventa) dias, prorrogável por igual período.

*Parágrafo único.* A gratuidade da autorização de uso será obrigatoriamente justificada pelo órgão ou pela entidade interessada.

Art. 21. A outorga de autorização de uso independe da realização de procedimento licitatório, em razão de seu caráter discricionário e precário, resguardado, contudo, o princípio da impessoalidade e da finalidade pública.

*Parágrafo único.* Caso o uso pretendido para o bem público, por suas características intrínsecas e pelo potencial de interesse, permita pressupor a existência de um número de interessados superior ao de autorizações de uso passíveis de serem concedidas para aquele espaço ou finalidade, a Administração Pública Direta Municipal deverá, em observância aos princípios da isonomia e da publicidade, realizar um procedimento de seleção simplificado que assegure igualdade de oportunidades a todos os respectivos interessados, observando critérios objetivos e transparentes definidos em regulamento.

Art. 22. O pedido de autorização de uso de bem público imóvel será objeto de análise criteriosa pelo titular da Secretaria ou órgão responsável pela gestão patrimonial do Poder Executivo, e deverá ser instruído, no mínimo, com os seguintes documentos, a fim de subsidiar a decisão administrativa:

I - requerimento formal e devidamente preenchido, contendo a qualificação completa do interessado e a solicitação pormenorizada do uso pretendido;

II - documento de identidade e Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), no caso de o requerente ser pessoa física;

III - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), no caso de o requerente ser pessoa jurídica, acompanhado dos atos constitutivos e de prova de representação legal;

IV - comprovação da regularidade fiscal e da qualificação técnico-profissional para a exploração da atividade autorizada, se for o caso;

V - comprovante de endereço atualizado do requerente;

VI - descrição detalhada da área pública que o interessado pretende utilizar, incluindo dimensões, localização precisa e, se possível, croqui ou planta baixa, bem como a



descrição das atividades permitidas;

VII - projeto ou memorial descritivo para uso do imóvel, especificando a atividade a ser desenvolvida, o período de utilização, as eventuais instalações ou adaptações temporárias e o plano de desocupação e restauração da área.

*Parágrafo único.* A autoridade administrativa responsável pela análise do processo, em qualquer fase da instauração e instrução do processo administrativo, poderá solicitar outros documentos, informações complementares, ou a realização de diligências que julgar indispensáveis para a elucidação dos fatos e a tomada de decisão fundamentada e em conformidade com o interesse público.

Art.23. No caso de deferimento do pedido de autorização de uso, o ato administrativo correspondente da autoridade será formalizado mediante “Termo de Autorização de Uso”, que deverá estabelecer:

I - a identificação jurídica do autorizatário;

II - a obrigatoriedade da comprovação da regularidade fiscal e da qualificação técnico-profissional, se for o caso, para a exploração da atividade permitida;

III - a localização precisa do imóvel permitido e sua matrícula no registro imobiliário, se houver, bem como a descrição das atividades permitidas;

IV - a especificação dos deveres e responsabilidades do autorizatário;

V - a especificação das prerrogativas da Administração Pública Direta Municipal.

Art.24. É vedado ao autorizatário, sob pena de imediata extinção do termo de autorização, a prática das seguintes condutas:

I - utilizar as dependências do bem para a comercialização de bebidas alcoólicas, cigarros ou quaisquer outros produtos nocivos à saúde, a menores de 18 (dezoito) anos;

II - permitir no ambiente expressões, desenhos, fotos ou imagens inconvenientes ou contrários à ética, à moral e aos bons costumes;

III - impedir a visualização de pontos de destacado valor paisagístico, assim reconhecidos pelo poder público;

IV - utilizar terrenos de forma que venham a apresentar processo de deslizamento ou erosão;





V - sacrificar espécies vegetais legalmente protegidas ou que possam contribuir para modificar ou comprometer o equilíbrio ecológico ou o meio ambiente;

VI - inscrever ou aplicar engenhos publicitários em árvores ou qualquer tipo de vegetação, pontes, viadutos, cercas, porteiras, postes, barrancos, pedras e outros;

VII - colocar qualquer tipo de publicidade no espaço ou equipamento público utilizado, salvo com autorização expressa da Administração Pública Direta Municipal;

VIII - modificar a forma interna ou externa, inclusive aumento do espaço interno do bem público sem o consentimento prévio e por escrito do Município;

IX - manter no imóvel qualquer objeto não autorizado por Lei;

X - utilizar equipamentos proibidos pela legislação vigente pertinente ao uso e ocupação do imóvel;

XI - perturbar o sossego público com ruídos ou sons excessivos, conforme estabelece o Código de Posturas do Município;

XII - modificar o ramo de atividade constante no “Termo de Autorização”.

Art. 25. A Administração Pública Direta Municipal, por meio de seus agentes fiscalizadores, poderá, a qualquer tempo e sem necessidade de prévio aviso ao autorizatário, proceder à fiscalização e vistoria do bem autorizado, a fim de verificar o cumprimento das condições estabelecidas no termo de autorização e a regularidade do uso.

Art. 26. A autorização de uso de bem público poderá ser extinta mediante:

I - revogação, por razões de conveniência e oportunidade, quando o interesse público demandar a retomada do bem para outra finalidade ou cessar a necessidade da outorga;

II - invalidação, por razões de juridicidade, quando for constatada a ilegalidade do ato de outorga, seja por vício de competência, objeto, forma, finalidade ou motivo;

III - cassação, decorrente da prática de ilícito por parte do autorizatário, como o descumprimento das condições do termo de autorização, a utilização em finalidade diversa da autorizada, ou a prática de atos que violem a legislação ou o interesse público;

IV - extinção da pessoa jurídica autorizatória, ou morte do autorizatário, no caso de pessoa física, por se tratar de ato personalíssimo;

V - advento do termo contratual.



§ 1º. Nas hipóteses previstas nos incisos I a IV deste artigo, a extinção da autorização de uso será instrumentalizada mediante Decreto do Chefe do Poder Executivo.

§ 2º. A competência disposta no §1º poderá ser delegada ao titular da Secretaria ou órgão municipal responsável pela gestão patrimonial, por meio de publicação em Diário Oficial.

Art. 27. Extinto o “Termo de Autorização de Uso”, as benfeitorias úteis e voluptuárias que, porventura, tenham sido realizadas pelo detentor de boa-fé durante a vigência da autorização, poderão ser levantadas pelo autorizatário, desde que tais benfeitorias não deterioresem o imóvel público nem alterem substancialmente a sua essência ou estrutura original.

§ 1º. O levantamento das benfeitorias úteis e voluptuárias deverá ocorrer no prazo de 30 (trinta) dias contados da extinção, e somente após prévia avaliação e expressa autorização da Secretaria ou órgão municipal responsável pela gestão patrimonial.

§ 2º. Todas as características originais do imóvel deverão ser mantidas ou restauradas ao seu estado anterior, de modo a não prejudicar a sua utilização futura pelo Município.

§ 3º. Salvo decisão expressa em contrário da Administração Pública Direta Municipal, devidamente justificada, todos os ônus e despesas decorrentes da avaliação, do levantamento e da remoção das benfeitorias serão de total responsabilidade do autorizatário, incluindo os custos com mão de obra, materiais e transporte.

Art. 28. A extinção do termo de autorização, independentemente da causa que a motivou, enseja o retorno imediato do imóvel à Administração Pública Direta Municipal, livre de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou obrigações que porventura tenham sido constituídas pelo autorizatário, e independentemente de Notificação Judicial ou Extrajudicial para a desocupação.

*Parágrafo único.* Nas hipóteses de extinção previstas neste artigo, deverá a autorizatária, no ato de devolução do bem, apresentar os comprovantes de quitação de todos os encargos, taxas e tarifas devidas até a data da desocupação, tais como as contas de água, energia elétrica, e outros débitos relativos ao imóvel. Deverá, ainda, proceder à entrega formal das chaves do imóvel à Secretaria ou órgão municipal responsável pela gestão patrimonial, desocupado, em boas condições de uso e conservação.

Art. 29. O autorizatário que, por razões próprias, não tiver mais interesse em permanecer na posse para uso do bem autorizado, deverá comunicar formalmente e por escrito à Secretaria ou órgão municipal responsável pela gestão patrimonial, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias úteis, sua intenção de desocupar e devolver o imóvel, a fim de permitir o planejamento da retomada.



Art. 30. Extinta a autorização de uso, e sem prejuízo de quaisquer outras sanções administrativas, civis ou penais previstas em lei em que o particular haja incorrido, o autorizatário que continuar a se utilizar do imóvel sem amparo legal, deverá pagar multa pecuniária, cujo valor e critérios de fixação serão estabelecidos por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, a fim de coibir a ocupação irregular e compensar o Município pelo uso indevido do bem.

Art. 31. É vedada a transferência, total ou parcial, da autorização de uso de bem público imóvel a terceiros, seja a título oneroso ou gratuito, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, em razão do caráter personalíssimo e precário da outorga administrativa, salvo se houver expressa e prévia anuência da Administração Pública Direta Municipal em casos excepcionais e justificados, mediante aditamento do termo.

Art. 32. É vedada a outorga de autorização de uso de bem público em favor de partido político ou entidade que tenha por objetivo institucional promover convicção religiosa, filosófica ou política, assim como ao Prefeito, Vice-Prefeito, Vereadores, agentes políticos e servidores em exercício de função gratificada ou em cargo comissionado deste Município, bem como as pessoas ligadas a qualquer deles por matrimônio ou parentesco afim ou consanguíneo, até o segundo grau ou por adoção.

Art. 33. É de competência do titular da Secretaria ou órgão municipal responsável pela gestão patrimonial a emissão do “Termo de Autorização de Uso”.

*Parágrafo Único.* A competência disposta no caput poderá ser delegada às autoridades inferiores, por meio de publicação em Diário Oficial, respondendo essas solidariamente pelo ato.

## SEÇÃO II

### PERMISSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO

Art. 34. A permissão de uso será o meio jurídico adequado a ser utilizado pela Administração Pública Direta Municipal para permitir a utilização de bens públicos imóveis por terceiros, sempre que essa utilização tiver como escopo a consecução de fins que, além do interesse particular do permissionário, proporcionem um manifesto interesse público ou um benefício de caráter coletivo para a comunidade.

§1º. A permissão de uso de bem público imóvel não poderá, em nenhuma hipótese, ser consentida exclusivamente para fins de interesse exclusivo do particular. O uso por parte do permissionário deverá, impreterivelmente, proporcionar algum benefício de caráter coletivo, social, cultural, ambiental ou econômico para a cidade, justificando assim a outorga da utilização privativa de um bem público.



§2º. Caso o uso pretendido para o bem público, por suas características intrínsecas e pelo potencial de interesse, permita pressupor a existência de um número de interessados superior ao de permissões de uso passíveis de serem concedidas para aquele espaço ou finalidade, a Administração Pública Direta Municipal deverá, em observância aos princípios da isonomia e da publicidade, realizar um procedimento de seleção simplificado que assegure igualdade de oportunidades a todos os respectivos interessados, observando critérios objetivos e transparentes definidos em regulamento.

Art. 35. A permissão de uso de bem público será formalizada mediante ato administrativo negocial e precário, denominado “Termo de Permissão de Uso”, com o prazo de até 5 (cinco) anos, prorrogável por igual período, do qual resulte utilidade para a Administração Pública ou para a coletividade, mediante remuneração ou imposição de encargos.

*Parágrafo único.* A gratuidade da permissão de uso será obrigatoriamente justificada pelo Secretário da pasta responsável pelo imóvel.

Art. 36. Na hipótese de pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos requerer que lhe seja outorgada permissão para utilização de imóvel público, oferecendo como contrapartida o cumprimento de encargo de relevante interesse social, a Administração verificará:

I - a existência de conveniência e oportunidade na outorga da permissão de uso solicitada;

II - a inadequação dos critérios de julgamento de licitações públicas para a seleção da entidade beneficiária.

§ 1º. Preenchidos os requisitos elencados nos incisos I e II do caput deste artigo, a Administração providenciará a publicação de edital de chamamento para apurar a existência de instituições semelhantes com o mesmo interesse da solicitante.

§ 2º. O edital de chamamento a que se refere o § 1º deste artigo conterá critérios isonômicos de seleção, caso outra pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos também manifeste interesse na utilização do imóvel.

§ 3º. Não acudindo outros interessados ao chamamento público a que se refere o § 1º deste artigo, poderá a Administração Pública celebrar o termo de permissão de uso diretamente com a solicitante.

§ 4º. O disposto neste artigo não se aplica à utilização de imóveis públicos no âmbito de termos de colaboração, termos de fomento ou acordos de cooperação de que trata a Lei Federal nº 13.019, de 31 de julho de 2014.



Art.37. O pedido de permissão de uso de bem público imóvel será objeto de análise pormenorizada e criteriosa pela Secretaria ou órgão responsável pela gestão patrimonial do Poder Executivo, a qual avaliará a sua conformidade com as exigências legais e a sua adequação ao interesse público municipal.

§ 1º. Os pedidos de permissão do espaço público devem ser analisados individualmente, caso a caso, considerando a especificidade de cada bem e o projeto proposto. Para tanto, deverão ser instruídos com os seguintes documentos essenciais:

I - requerimento formal e devidamente preenchido, contendo a qualificação completa do interessado e a solicitação pormenorizada do uso pretendido;

II - documento de identidade e Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), no caso de o requerente ser pessoa física;

III - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), no caso de o requerente ser pessoa jurídica, acompanhado dos atos constitutivos e de prova de representação legal;

IV - comprovação da regularidade fiscal e da qualificação técnico-profissional para a exploração da atividade autorizada, se for o caso;

V - comprovante de endereço atualizado do requerente;

VI - descrição minuciosa do bem público que o interessado pretende utilizar, incluindo sua exata localização, dimensões, descrição das atividades permitida, características físicas, sua matrícula no registro imobiliário, se houver, e informações relevantes;

VII - projeto detalhado para uso do imóvel, demonstrando de forma clara e inequívoca o interesse público ou o benefício de caráter coletivo que será gerado pela utilização do bem, apresentando as atividades, os cronogramas, os investimentos previstos e as contrapartidas à municipalidade.

§ 2º. A autoridade administrativa, durante o trâmite do processo administrativo de análise da permissão de uso, poderá solicitar, a qualquer momento, outros documentos, informações complementares, estudos de viabilidade adicionais ou a realização de vistorias e diligências que considerar necessárias para a completa instrução do processo e para a tomada de decisão mais adequada ao interesse público.

Art.38. No caso de deferimento do pedido de permissão de uso, o ato administrativo correspondente da autoridade será formalizado mediante “Termo de Permissão de Uso”, que deverá estabelecer:

I - a identificação jurídica do permissionário;

[www.novohamburgo.rs.gov.br](http://www.novohamburgo.rs.gov.br)



II - a obrigatoriedade da comprovação da regularidade fiscal e da qualificação técnico-profissional, se for o caso, para a exploração da atividade permitida;

III - a localização precisa do imóvel e sua matrícula no registro imobiliário, se houver, bem como a descrição das atividades permitidas;

IV - a especificação dos deveres e responsabilidades do permissionário;

V - a especificação das prerrogativas da Administração Pública Direta Municipal.

Art. 39. É vedado ao permissionário, sob pena de imediata extinção do termo de permissão, a prática das seguintes condutas:

I - utilizar as dependências do bem para a comercialização de bebidas alcoólicas, cigarros ou quaisquer outros produtos nocivos à saúde, a menores de 18 (dezoito) anos;

II - realizar locação, sublocação, comodato, empréstimo ou qualquer outra forma de transferência do imóvel, no todo ou em parte, a terceiros, sem a prévia e expressa autorização da Administração Pública Direta Municipal, em razão do caráter personalíssimo da permissão;

III - realizar atividades político-partidárias de proselitismo ou qualquer outra que caracterize vínculo, preferência ou apoio a qualquer espécie de partido, ideologia política ou candidato, zelando pela impessoalidade e apartidarismo do bem público;

IV - realizar atividade que vise promover convicção religiosa específica, nos termos do artigo 19, inciso I, da Constituição Federal, garantindo a laicidade do Estado e a liberdade de crença de todos;

V - qualquer utilização diversa ou adversa à finalidade expressamente estabelecida no termo de permissão, caracterizando desvio de finalidade.

VI - permitir no ambiente expressões, desenhos, fotos ou imagens inconvenientes ou contrários à ética, à moral e aos bons costumes;

VII - impedir a visualização de pontos de destacado valor paisagístico, assim reconhecidos pelo poder público;

VIII - utilizar terrenos de forma que venham a apresentar processo de deslizamento ou erosão;

IX - sacrificar espécies vegetais legalmente protegidas ou que possam contribuir para modificar ou comprometer o equilíbrio ecológico ou o meio ambiente;



X - inscrever ou aplicar engenhos publicitários em árvores ou qualquer tipo de vegetação, pontes, viadutos, cercas, porteiras, postes, barrancos, pedras e outros;

XI - colocar qualquer tipo de publicidade no espaço ou equipamento público utilizado, salvo com autorização expressa da Administração Pública Direta Municipal;

XII - modificar a forma interna ou externa, inclusive aumento do espaço interno do bem público sem o consentimento prévio e por escrito da Administração Pública Direta Municipal;

XIII - manter no imóvel qualquer objeto não autorizado por Lei;

XIV - utilizar equipamentos proibidos pela legislação vigente pertinente ao uso e ocupação do imóvel;

XV - perturbar o sossego público com ruídos ou sons excessivos, conforme estabelece o Código de Posturas do Município.

Art. 40. É vedada a outorga de permissão de uso de bem público em favor de partido político ou entidade que tenha por objetivo institucional promover convicção religiosa, filosófica ou política, assim como ao Prefeito, Vice-Prefeito, Vereadores, agentes políticos e servidores em exercício de função gratificada ou em cargo comissionado deste Município, bem como as pessoas ligadas a qualquer deles por matrimônio ou parentesco afim ou consanguíneo, até o segundo grau ou por adoção.

Art. 41. É vedada a transferência, total ou parcial, da permissão de uso de bem público imóvel a terceiros, seja a título oneroso ou gratuito, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, em razão do caráter personalíssimo e intransferível da outorga administrativa, salvo se houver expressa e prévia anuência da Administração Pública Direta Municipal, em casos excepcionais e devidamente justificados, mediante aditamento do Termo de Permissão original.

Art. 42. A Administração Pública Direta Municipal, por intermédio de seus órgãos fiscalizadores, poderá, a qualquer tempo e sem necessidade de prévio aviso ao permissionário, proceder à fiscalização e vistoria do bem público objeto da permissão, a fim de verificar o cumprimento das condições estabelecidas no Termo de Permissão, a regularidade do uso e a efetivação do benefício de caráter coletivo.

Art. 43. A permissão de uso de bem público poderá ser extinta mediante ato unilateral da Administração Pública Direta Municipal, independentemente de indenização, nos seguintes casos:

I - a utilização do imóvel em finalidade diversa daquela predeterminada e expressamente estabelecida no Termo de Permissão, caracterizando desvio de finalidade;



II - revogação, por razões de conveniência e oportunidade da Administração Pública Direta Municipal, quando supervenientes necessidades ou interesses públicos demandarem a retomada do bem, ou quando a manutenção da permissão deixar de ser oportuna;

III - invalidação, por razões de juridicidade, quando for constatada a ilegalidade do ato de outorga, seja por vício de competência, objeto, forma, finalidade ou motivo;

IV - cassação, decorrente da prática de ilícito administrativo por parte do permissionário, como o descumprimento reiterado ou grave das condições do termo, a prática de atos que violem a legislação, a moralidade pública ou o interesse coletivo;

V - extinção da pessoa jurídica permissionária, ou morte do permissionário, no caso de pessoa física, por se tratar de ato personalíssimo e intransferível.

§ 1º. Nas hipóteses previstas nos incisos I a IV deste artigo, a extinção do termo de permissão de uso será instrumentalizada mediante Decreto do Chefe do Poder Executivo.

§ 2º. A competência disposta no § 1º poderá ser delegada ao titular da Secretaria ou órgão municipal responsável pela gestão patrimonial, por meio de publicação em Diário Oficial.

Art. 44. Extinto o “Termo de Permissão de Uso”, as benfeitorias úteis e voluptuárias que, porventura, tenham sido realizadas pelo detentor de boa-fé durante a vigência da permissão, poderão ser levantadas pelo permissionário, desde que tais benfeitorias não deterioreem o imóvel público nem alterem substancialmente a sua essência ou estrutura original.

§ 1º. O levantamento das benfeitorias úteis e voluptuárias deverá ocorrer no prazo de 30 (trinta) dias contados da extinção, e somente após prévia avaliação e expressa autorização da Secretaria ou órgão municipal responsável pela gestão patrimonial.

§ 2º. Todas as características originais do imóvel deverão ser mantidas ou restauradas ao seu estado anterior, de modo a não prejudicar a sua utilização futura pelo Município.

§ 3º. Salvo decisão expressa em contrário da Administração Pública Direta Municipal, devidamente justificada, todos os ônus e despesas decorrentes da avaliação, do levantamento e da remoção das benfeitorias serão de total responsabilidade do permissionário, incluindo os custos com mão de obra, materiais e transporte.

Art. 45. A extinção do termo de permissão, independentemente da causa que a motivou, enseja o retorno imediato do imóvel à Administração Pública Direta Municipal, livre de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou obrigações que porventura tenham sido constituídas pelo permissionário, e independentemente de Notificação Judicial ou Extrajudicial para a





desocupação.

*Parágrafo único.* Nas hipóteses de extinção previstas neste artigo, deverá o permissionário, no ato de devolução do bem, apresentar os comprovantes de quitação de todos os encargos, taxas e tarifas devidas até a data da desocupação, tais como as contas de água, energia elétrica, e outros débitos relativos ao imóvel. Deverá, ainda, proceder à entrega formal das chaves do imóvel, desocupado, em boas condições de uso e conservação, à Secretaria ou órgão municipal responsável pela gestão patrimonial.

Art. 46. O permissionário que, por razões próprias, não tiver mais interesse em permanecer na posse para uso do bem permitido, deverá comunicar formalmente e por escrito à Secretaria ou órgão municipal responsável pela gestão patrimonial, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias úteis, sua intenção de desocupar e devolver o imóvel, a fim de permitir o planejamento da retomada.

Art. 47. Extinta a permissão de uso, sem prejuízo de quaisquer outras sanções administrativas, civis ou penais previstas em lei em que o particular haja incorrido, o permissionário que, após a notificação regular, continuar a se utilizar do imóvel, deverá pagar multa pecuniária, cujo valor e critérios de fixação serão definidos por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, a fim de desestimular a ocupação irregular e compensar o Município pelo uso indevido do bem.

Art. 48. É de competência do titular da Secretaria ou órgão municipal responsável pela gestão patrimonial a emissão do “Termo de Permissão de Uso”.

*Parágrafo Único.* A competência disposta no caput poderá ser delegada às autoridades inferiores, por meio de publicação em Diário Oficial, respondendo essas solidariamente pelo ato.

### SEÇÃO III

#### CONCESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO

Art. 49. O contrato de concessão de uso de bem público será o instrumento jurídico apropriado a ser utilizado sempre que a Administração Pública Direta Municipal objetivar atribuir a utilização exclusiva e privativa de um bem de seu domínio a um particular, para que este o utilize com exclusividade e explore segundo sua destinação específica e as condições rigorosamente convencionadas no instrumento contratual, visando o desenvolvimento de atividades de interesse público ou que gerem benefícios diretos e indiretos para a coletividade.

Art. 50. A concessão de uso de bem público ao particular será formalizada por meio de Contrato de Concessão de Uso, celebrado entre o Município de Novo Hamburgo e o



concessionário, após o devido processo licitatório.

§ 1º. Somente se admitirá concessões por meio de inexigibilidade ou dispensa de licitação em casos de comprovada ausência de interessados, devidamente certificada pela autoridade competente.

§ 2º. O contrato administrativo mencionado no caput deste artigo definirá a duração da concessão de uso, utilizando-se como critério o vulto dos investimentos realizados pelo particular e respeitado o prazo máximo de 35 (trinta e cinco) anos.

Art. 51. São cláusulas essenciais da concessão de uso de bem público no contrato de concessão de uso de bem público, devendo ser expressamente pactuadas para garantir a segurança jurídica e a proteção do interesse público, as relativas:

I - a qualificação completa e detalhada das partes contratantes, incluindo seus dados de identificação, endereço e representação legal;

II - o objeto da concessão, a delimitação precisa da área concedida e a sua finalidade específica, com descrição clara das atividades a serem desenvolvidas pelo concessionário;

III - o prazo de vigência da concessão, devidamente justificado e em conformidade com a legislação aplicável, incluindo as condições para eventual prorrogação ou renovação;

IV - a localização precisa do imóvel e sua matrícula no registro imobiliário, se houver;

V - o preço público da concessão, quando a outorga for onerosa, estabelecendo o valor, a forma de reajuste, os prazos e as condições de pagamento, ou a justificativa para a gratuidade, nos casos legalmente previstos;

VI - as obrigações e responsabilidades do concessionário, incluindo os investimentos a serem realizados, a manutenção do bem, a prestação de serviços, as contrapartidas sociais e ambientais, e as demais condições de execução contratual;

VII - os direitos da Administração Pública Direta Municipal, incluindo o poder de fiscalização, a intervenção na concessão em caso de necessidade, e as condições para a retomada do bem;

VIII - a obrigação de prestação de contas periódicas por parte do concessionário, estabelecendo a frequência (mensal, bimestral ou trimestral) e o formato de apresentação dos relatórios financeiros, de desempenho e de cumprimento das metas;



IX - as formas de extinção da concessão, detalhando as hipóteses de caducidade, encampação, rescisão, anulação e termo final, bem como os procedimentos correlatos;

X - as sanções aplicáveis por descumprimento das cláusulas contratuais ou da legislação pertinente, incluindo multas, suspensão e declaração de inidoneidade; e

XI - o foro para solução de divergências e litígios decorrentes do contrato, preferencialmente a comarca de Novo Hamburgo, ou, se for o caso, a previsão de mecanismos alternativos de solução de conflitos.

§ 1º. Independentemente de previsão expressa no contrato de concessão, a Administração Pública Direta Municipal, no exercício de seu poder de autotutela e de polícia administrativa, poderá, quando julgar conveniente e necessário para a preservação do interesse público, proceder à fiscalização e vistoria do bem concedido, em qualquer tempo e sem prévio aviso ao concessionário.

§ 2º. A eventual precariedade ou ausência temporária de fiscalização por parte da Administração Pública Direta Municipal não exime o concessionário de sua integral responsabilidade pelo fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, devendo manter o bem em perfeitas condições de uso, conservação e em pleno funcionamento, conforme a destinação pactuada.

§ 3º. A critério da Administração Pública Direta Municipal, o contrato poderá estabelecer uma reserva de uso gratuito do bem concedido em seu favor, observado o equilíbrio econômico-financeiro.

§ 4º. A Administração Pública Direta Municipal deverá ser representada pelo titular da Secretaria ou órgão municipal responsável pela gestão patrimonial.

Art.52. Desde a celebração do contrato de concessão de uso e sua efetiva execução, o concessionário fruirá plenamente do bem imóvel para os fins especificamente estabelecidos no contrato, assumindo integralmente a responsabilidade por todos os encargos civis, administrativos, tributários e ambientais que porventura venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas, durante todo o período da concessão.

Art. 53. Extinta a concessão de uso de bem público, por qualquer das hipóteses previstas em lei ou no contrato, o bem concedido, com todas as suas benfeitorias e melhoramentos, deve ser imediatamente devolvido à Administração Pública Direta Municipal, livre de quaisquer ônus, obrigações ou gravames que porventura tenham sido constituídos pelo concessionário, salvo se expressamente pactuado em contrário e em conformidade com a legislação.



Art. 54. É vedada a transferência total da concessão de uso de bem público, em razão de seu caráter personalíssimo e das condições específicas da licitação que a originou.

§1º. Excepcionalmente o concessionário poderá, mediante prévia e expressa autorização da Administração Pública Direta Municipal e por meio de contrato de subconcessão, autorizar a utilização de parte do uso da área por terceiros, desde que tal subconcessão esteja expressamente prevista no contrato original de concessão, e que seja estabelecida uma contrapartida financeira ao Município, devidamente definida no ato de outorga da concessão ou em termo aditivo.

§2º. A subconcessão de parte da área concedida somente ocorrerá mediante parecer prévio e favorável da Secretaria ou órgão municipal responsável pela gestão patrimonial, que deverá analisar a pertinência da subconcessão com o objeto principal e as finalidades do contrato de concessão ao qual estará vinculada, garantindo que não haja desvirtuamento da destinação pública do bem.

Art. 55. Incumbe privativamente ao concessionário do bem público:

I - cumprir e fazer cumprir rigorosamente todas as normas legais, regulamentares e contratuais pertinentes ao bem concedido e às atividades desenvolvidas no local, zelando pela conformidade e pela legalidade de sua atuação;

II - zelar de forma diligente pela integridade física e pela perfeita conservação do bem concedido, realizando as manutenções necessárias, os reparos e as benfeitorias que garantam a sua funcionalidade e prolonguem a sua vida útil;

III - responder integralmente por todos os prejuízos e danos causados à Administração Pública Direta Municipal e a terceiros, sejam eles decorrentes de sua atuação, omissão ou de atos de seus prepostos, empregados ou subconcessionários, relacionados à utilização do bem concedido.

*Parágrafo único.* As contratações, incluindo as de mão de obra, realizadas pela concessionária para a execução das atividades no bem concedido, serão regidas pelas disposições do direito privado e pela legislação trabalhista, não se estabelecendo qualquer relação jurídica, vínculo empregatício ou responsabilidade subsidiária entre os terceiros contratados pelo concessionário e a Administração Pública Direta Municipal, que atuará apenas como poder concedente e fiscalizador.

Art. 56. Incumbe à Administração Pública Direta Municipal, no exercício de suas prerrogativas e deveres:

I - intervir na concessão de uso de bem público sempre que necessário para a



preservação do interesse público, para garantir a continuidade da prestação do serviço ou atividade essencial, ou para a defesa da juridicidade do ato, podendo assumir a gestão temporária do bem ou da atividade concedida;

II - extinguir a concessão de uso de bem público, nos casos previstos nesta Lei e na forma expressamente prevista no contrato de concessão, observando os procedimentos e garantias do devido processo legal;

III - cumprir e fazer cumprir, de forma rigorosa e transparente, todas as disposições e cláusulas disciplinadas no contrato de concessão de uso, zelando pela sua efetividade e pela proteção do patrimônio público.

Art. 57. É vedado ao concessionário, a prática das seguintes condutas:

I - utilizar as dependências do bem para a comercialização de bebidas alcoólicas, cigarros ou quaisquer outros produtos nocivos à saúde, a menores de 18 (dezoito) anos;

II - realizar atividades político-partidárias de proselitismo ou qualquer outra que caracterize vínculo, preferência ou apoio a qualquer espécie de partido, ideologia política ou candidato, zelando pela impessoalidade e apartidarismo do bem público;

III - realizar atividade que vise promover convicção religiosa específica, nos termos do artigo 19, inciso I, da Constituição Federal, garantindo a laicidade do Estado e a liberdade de crença de todos;

IV - permitir no ambiente expressões, desenhos, fotos ou imagens inconvenientes ou contrários à ética, à moral e aos bons costumes;

V - impedir a visualização de pontos de destacado valor paisagístico, assim reconhecidos pelo poder público;

VI - utilizar terrenos de forma que venham a apresentar processo de deslizamento ou erosão;

VII - sacrificar espécies vegetais legalmente protegidas ou que possam contribuir para modificar ou comprometer o equilíbrio ecológico ou o meio ambiente;

VIII - colocar qualquer tipo de publicidade no espaço ou equipamento público utilizado, salvo com autorização expressa do Poder Concedente;

IX. modificar a forma interna ou externa, inclusive aumento do espaço interno do bem público sem o consentimento prévio e por escrito da Administração Pública Municipal;



X - manter no imóvel qualquer objeto não autorizado por Lei;

XI - utilizar equipamentos proibidos pela legislação vigente pertinente ao uso e ocupação do imóvel;

XII - perturbar o sossego público com ruídos ou sons excessivos, conforme estabelece o Código de Posturas do Município;

XIII. manter em seu estabelecimento, funcionários em situação irregular perante a Lei Trabalhista, Previdenciária ou Tributária.

Art. 58. Extingue-se a concessão de uso de bem público por:

I - decurso do prazo contratual;

II - rescisão, numa das seguintes modalidades:

a) rescisão unilateral, por razões de interesse público ou por inadimplemento do concessionário;

b) rescisão bilateral, mediante acordo entre a Administração Pública Direta Municipal e o concessionário;

c) rescisão judicial, por iniciativa do concessionário, em face de inadimplemento da Administração Pública Direta Municipal ou por motivo de força maior;

III - invalidação.

§ 1º. Extinta a concessão de uso de bem público, o bem concedido deve ser imediatamente devolvido à Administração Pública Direta Municipal, sem que o concessionário tenha direito a qualquer tipo de indenização ou direito de retenção.

§ 2º. A rescisão ou invalidação da concessão de uso de bem público observará as normas gerais de licitação e contratação.

Art. 59. A vigência da concessão de uso de bem público seguirá as normas e limites temporais previstos na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que estabelece o regime geral de licitações e contratos administrativos, em especial as que tratam dos prazos máximos de vigência dos contratos de concessão, considerando-se a natureza e o objeto da concessão.

Art.60. É vedada a outorga de uso de bem público em favor de partido político ou entidade que tenha por objetivo institucional promover convicção religiosa, filosófica ou política, assim como ao Prefeito, Vice-Prefeito, Vereadores, agentes políticos e servidores em exercício



de função gratificada ou em cargo comissionado deste Município, bem como as pessoas ligadas a qualquer deles por matrimônio ou parentesco afim ou consanguíneo, até o segundo grau ou por adoção.

#### SEÇÃO IV

#### CESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO

Art. 61. A critério do Poder Executivo poderão ser cedidos, gratuitamente ou em condições especiais, imóveis do Município para outra entidade ou órgão público, seja da administração direta ou indireta ou para entidades sem fins lucrativos de relevante interesse social.

Art. 62. A cessão de uso de bem público imóvel será formalizada mediante ato administrativo denominado “Termo de Cessão de Uso”, observadas as normas gerais sobre convênios previstos pela Lei Federal nº 14.133/21 e suas posteriores alterações e formalizada mediante anotação cadastral nos registros municipais.

§ 1º. A cessão de uso que trata essa seção poderá ocorrer independentemente de autorização legislativa específica para cada caso, desde que em conformidade com os requisitos desta Lei Complementar, permanecendo a propriedade do bem com o cedente Município de Novo Hamburgo.

§ 2º. O ato administrativo de que trata o caput deste artigo, não poderá estabelecer:

I - deveres para a Administração Pública Municipal Direta Municipal, ressalvados os que se fizerem necessários para assegurar a posse do bem cedido em favor do cessionário durante a vigência do convênio;

II - a proibição da denúncia do ato por qualquer uma das partes convenientes, bem como a instituição de sanção pelo exercício dessa prerrogativa;

III - dever da Administração Pública Municipal Direta Municipal de realizar benfeitorias no bem cedido durante a vigência do convênio.

§ 3º. Fica dispensada de processo administrativo licitatório a cessão de uso de bem público imóvel, na forma do §3º do art.76 da Lei Federal nº 14.133/21

Art. 63. A cessão de uso de bem público imóvel será formalizada mediante “Termo de Cessão de Uso”, que deverá estabelecer:

I - as características e condições físicas detalhadas do imóvel objeto da cessão,



incluindo sua descrição e estado de conservação;

II - a localização precisa do imóvel e sua matrícula no registro imobiliário, se houver;

III - a destinação e a finalidade específica para a qual o bem está sendo cedido, explicitando as atividades que serão desenvolvidas pelo cessionário;

IV - o prazo de vigência da cessão e as condições expressas para sua extinção, seja pelo decurso do prazo, por descumprimento de cláusulas ou por retomada do bem.

*Parágrafo único.* Em casos especiais e devidamente justificados, a Administração Pública Direta Municipal poderá ceder o uso de bens públicos a entidades sem fins lucrativos, desde que a utilização do bem vise beneficiar, geral ou parcialmente, a coletividade, por meio de atividades de caráter social, cultural, educacional, esportivo ou ambiental, na forma do regulamento a ser expedido pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 64. É vedado ao cessionário, sob pena de imediata extinção do termo de cessão, a prática das seguintes condutas:

I - exercer qualquer tipo de atividade com finalidade lucrativa no imóvel cedido, salvo se tal finalidade estiver diretamente relacionada à sustentabilidade da atividade de interesse público e for expressamente autorizada e regulamentada;

II - realizar locação, sublocação, comodato, empréstimo ou qualquer outra forma de transferência do imóvel, no todo ou em parte, a terceiros, sem a prévia e expressa autorização do órgão cedente, em razão do caráter personalíssimo da cessão;

III - realizar atividades político-partidárias de proselitismo ou qualquer outra que caracterize vínculo, preferência ou apoio a qualquer espécie de partido, ideologia política ou candidato, zelando pela impessoalidade e apartidarismo do bem público;

IV - realizar atividade que vise promover convicção religiosa específica, nos termos do artigo 19, inciso I, da Constituição Federal, garantindo a laicidade do Estado e a liberdade de crença de todos;

V. qualquer utilização diversa ou adversa à finalidade expressamente estabelecida no termo de cessão, caracterizando desvio de finalidade.

VI - permitir no ambiente expressões, desenhos, fotos ou imagens inconvenientes ou contrários à ética, à moral e aos bons costumes;

VII - impedir a visualização de pontos de destacado valor paisagístico, assim





reconhecidos pelo poder público;

VIII - utilizar terrenos de forma que venham a apresentar processo de deslizamento ou erosão;

IX - sacrificar espécies vegetais legalmente protegidas ou que possam contribuir para modificar ou comprometer o equilíbrio ecológico ou o meio ambiente;

X - inscrever ou aplicar engenhos publicitários em árvores ou qualquer tipo de vegetação, pontes, viadutos, cercas, porteiras, postes, barrancos, pedras e outros;

XI - colocar qualquer tipo de publicidade no espaço ou equipamento público utilizado, salvo com autorização expressa da Administração Pública Direta Municipal;

XII. modificar a forma interna ou externa, inclusive aumento do espaço interno do bem público sem o consentimento prévio e por escrito da Administração Pública Direta Municipal;

XIII. manter no imóvel qualquer objeto não autorizado por Lei;

XIV. utilizar equipamentos proibidos pela legislação vigente pertinente ao uso e ocupação do imóvel;

XV. perturbar o sossego público com ruídos ou sons excessivos, conforme estabelece o Código de Posturas do Município.

Art. 65. É de integral responsabilidade do cessionário a realização de todas as benfeitorias necessárias e indispensáveis à manutenção, conservação e adequação do bem cedido durante toda a vigência do termo de cessão, de modo a garantir seu bom estado e funcionalidade, sendo que em nenhuma hipótese estas benfeitorias serão ressarcidas ou indenizadas pela Administração Pública Direta Municipal ao término da cessão ou em caso de sua extinção.

§ 1º. É vedada a realização de benfeitorias que impliquem na descaracterização substancial do bem cedido ou na alteração de sua estrutura original, salvo se houver autorização específica e prévia da Administração Pública Direta Municipal, mediante análise técnica e justificativa de interesse público.

§ 2º. As benfeitorias úteis e voluptuárias somente poderão ser realizadas mediante prévia e expressa autorização da Administração Pública Direta Municipal, não acarretando em nenhuma hipótese ônus financeiro, indenização ou ressarcimento para o Município ao término ou extinção da cessão.

§ 3º. Nenhuma benfeitoria, independentemente de sua natureza, poderá ser



realizada no imóvel cedido sem que tenha sido previamente solicitada e obtida a aprovação e o adequado alvará nas vias administrativas competentes, em conformidade com as normas urbanísticas e edículas municipais.

Art. 66. Extingue-se a cessão de uso de bem público, operando-se o retorno do imóvel ao pleno domínio e posse do Município de Novo Hamburgo, nas seguintes hipóteses:

I - pelo término do prazo fixado expressamente no termo de cessão, sem que haja previsão de prorrogação ou nova outorga;

II - em face do manifesto descumprimento, pelo cessionário, das disposições estabelecidas nesta Lei ou das condições e obrigações expressas no termo de cessão, configurando infração contratual grave;

III - pela retomada do bem cedido por interesse público superveniente, devidamente justificado pela Administração Pública Direta Municipal, que demonstre a necessidade de destinação do imóvel a outra finalidade essencial à coletividade;

IV - pela invalidação do termo de cessão por razões de juridicidade, quando for constatada a ilegalidade do ato de outorga, seja por vício formal, de competência, de finalidade ou de motivo.

V - pela denúncia, a critério de qualquer uma das partes convenientes.

§ 1º. Nas hipóteses previstas nos incisos II a V deste artigo, a extinção da cessão de uso será instrumentalizada mediante Decreto do Chefe do Poder Executivo.

§ 2º. A competência disposta no § 1º poderá ser delegada ao titular da Secretaria ou órgão municipal responsável pela gestão patrimonial, por meio de publicação em Diário Oficial.

§ 3º. Em qualquer das hipóteses de extinção previstas neste artigo, o beneficiário do termo de cessão não terá direito a qualquer tipo de indenização pela retomada imediata do bem, nem pelas benfeitorias de qualquer natureza, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, realizadas no bem, uma vez que a cessão se reveste de caráter precário e transitório, e os investimentos são realizados por conta e risco do cessionário, salvo se expressamente previsto em lei específica para casos de relevante interesse social.

Art. 67. Extinto o “Termo de Cessão de Uso”, as benfeitorias úteis e voluptuárias que, porventura, tenham sido realizadas pelo detentor de boa-fé durante a vigência da cessão, poderão ser levantadas pelo cessionário, desde que tais benfeitorias não deterioreem o imóvel público nem alterem substancialmente a sua essência ou estrutura original.



§ 1º. O levantamento das benfeitorias úteis e voluptuárias deverá ocorrer no prazo de 30 (trinta) dias contados da extinção, e somente após prévia avaliação e expressa autorização da Secretaria ou órgão municipal responsável pela gestão patrimonial.

§ 2º. Todas as características originais do imóvel deverão ser mantidas ou restauradas ao seu estado anterior, de modo a não prejudicar a sua utilização futura pelo Município.

§ 3º. Salvo decisão expressa em contrário da Administração Pública Direta Municipal, devidamente justificada, todos os ônus e despesas decorrentes da avaliação, do levantamento e da remoção das benfeitorias serão de total responsabilidade do cessionário, incluindo os custos com mão de obra, materiais e transporte.

Art. 68. A extinção do termo de cessão, independentemente da causa que a motivou, enseja o retorno imediato do imóvel à Administração Pública Direta Municipal, livre de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou obrigações que porventura tenham sido constituídas pelo cessionário, e independentemente de Notificação Judicial ou Extrajudicial para a desocupação.

*Parágrafo único.* Nas hipóteses de extinção previstas neste artigo, deverá o cessionário, no ato de devolução do bem, apresentar os comprovantes de quitação de todos os encargos, taxas e tarifas devidas até a data da desocupação, tais como as contas de água, energia elétrica, e outros débitos relativos ao imóvel. Deverá, ainda, proceder à entrega formal das chaves do imóvel à Secretaria ou órgão municipal responsável pela gestão patrimonial, desocupado, em boas condições de uso e conservação.

Art. 69. O cessionário que, por razões próprias, não tiver mais interesse em permanecer na posse para uso do bem cedido, deverá comunicar formalmente e por escrito à Secretaria ou órgão municipal responsável pela gestão patrimonial, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias úteis, sua intenção de desocupar e devolver o imóvel, a fim de permitir o planejamento da retomada.

*Parágrafo único.* A Secretaria ou órgão municipal responsável pela gestão do patrimônio, de que trata o caput deste artigo, deverá tomar as providências necessárias para a retomada imediata do bem e sua reincorporação ao patrimônio municipal, dentro do prazo máximo de 6 (seis) meses contado da comunicação formal do cessionário, assegurando a verificação da quitação de todas as pendências e a realização de vistoria final do imóvel.

Art. 70. À Administração Pública Direta Municipal, reserva-se o direito inalienável de vistoriar os bens cedidos sempre que julgar conveniente ou necessário, a fim de acompanhar a utilização, verificar o cumprimento das condições e determinar as providências a serem adotadas quando as entender oportunas e indispensáveis para a adequada preservação do imóvel, sua funcionalidade e sua destinação pública.



## CAPÍTULO IV

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 71. Assinado o termo ou o contrato que formaliza a outorga de uso do imóvel público, a entrega da posse do bem ao terceiro beneficiário será formalizada por meio de um "Termo de Entrega de Bem Imóvel", cujos requisitos e modelo serão estabelecidos detalhadamente em regulamento específico a ser expedido pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 1º. O "Termo de Entrega do Bem Imóvel" constituirá parte integrante e indissociável do termo ou do contrato principal que outorgar a utilização do bem público a terceiro, devendo conter todas as informações relevantes sobre o estado de conservação do imóvel no momento da entrega.

§ 2º. Finalizada a ocupação pelo terceiro beneficiário, por qualquer motivo que enseje o término da relação jurídica de uso, deverá ser formalizado um "Termo de Devolução de Imóvel", o qual informará a data exata da devolução do imóvel e será obrigatoriamente acompanhado de laudo de vistoria final e de certidões negativas de débitos, a exemplo de tarifas de água, energia elétrica, taxas de lixo, e quaisquer outros débitos relativos ao imóvel, comprovando sua regularidade.

Art. 72. As pessoas naturais e as pessoas jurídicas de direito privado que estejam utilizando bens públicos imóveis municipais deverão devolver imediatamente o bem explorado à Administração Pública Direta Municipal caso o ato ou contrato que tenha admitido a utilização privativa:

I – tenha sido realizado sem o processo licitatório, nos casos em que este se impõe;

II – não esteja mais em vigor; ou

III - tenha sido realizado sem prazo determinado.

§ 1º. O beneficiário do ato ou contrato de que trata o caput deste artigo não terá direito à indenização pela retomada imediata do bem pela Administração Pública Direta Municipal, nem pelas benfeitorias de qualquer natureza realizadas no bem.

§ 2º. A Secretaria ou órgão municipal responsável pela gestão patrimonial deverá tomar as providências necessárias para retomada imediata do bem, dentro do prazo de 6 (seis) meses, contado da entrada em vigor desta Lei Complementar.



§ 3º. A Procuradoria-Geral do Município deverá atuar na concretização da providência prevista no § 2º deste artigo, mediante solicitação formal do órgão referido no art. 6º desta Lei Complementar.

§ 4º. Caso a retomada imediata do bem de que trata o caput deste artigo, tenha comprovado impacto socioeconômico, a Administração Pública Direta Municipal poderá manter a utilização do imóvel pelo particular, no prazo estabelecido pelo gestor a que se refere o art. 6º desta Lei Complementar, desde que devidamente motivado em processo administrativo próprio.

§ 5º. Caso a atividade não envolva qualquer contraprestação pecuniária de bens e serviços, a Administração Pública Direta Municipal poderá celebrar permissão de uso de bem público com o atual possuidor, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 73. A reversão do imóvel a que alude o art. 72 desta Lei Complementar será feita por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, não podendo qualquer autoridade condicioná-la à anuência do beneficiário, autorizatário, concessionário ou permissionário.

*Parágrafo Único.* A competência disposta no caput poderá ser delegada ao Secretário Municipal responsável pela gestão do patrimônio da Administração Direta Municipal, por meio de publicação em Diário Oficial.

Art. 74. O Controle Interno do Município fiscalizará permanentemente o cumprimento dos atos e contratos formalizados com base nesta Lei Complementar.

*Parágrafo único.* O Controle Interno encaminhará à Secretaria responsável pela gestão patrimonial do Poder Executivo, anualmente, relatório com a fiscalização realizada acerca da gestão na utilização dos bens públicos municipais por terceiros a que alude o art. 4º desta Lei Complementar.

Art. 75. Serão consideradas dívida ativa não tributária municipal, para todos os efeitos de cobrança executiva, as importâncias provenientes de preços públicos, multas administrativas, indenizações por uso indevido e quaisquer outros valores concernentes à utilização de bens imóveis do Município de Novo Hamburgo por terceiros, devidamente apurados e inscritos em conformidade com a legislação específica.

*Parágrafo único.* Na hipótese de quitação da dívida, em decorrência da utilização de meio administrativo ou extrajudicial de cobrança ou de protesto de título, incidirão honorários advocatícios no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor total da dívida atualizada, destinados na forma da Lei Municipal nº 3.487, de 18 de julho de 2023.

Art. 76. O disposto nesta Lei Complementar não se aplica:

I - às permissões de uso de espaço aéreo sobre bem de uso comum do Município

[www.novohamburgo.rs.gov.br](http://www.novohamburgo.rs.gov.br)



de Novo Hamburgo previstas na Lei Municipal nº 3.259, de 31 julho de 2020; e

II - à cessão onerosa do direito à denominação de bens públicos - “*naming rights*”, à cessão de uso de bens públicos para ações publicitárias e à adoção social de bens públicos.

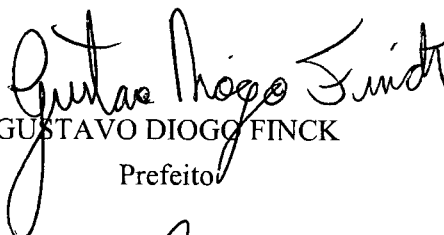
Art. 77. O Poder Executivo editará os atos necessários à execução do disposto nesta Lei Complementar.

Art. 78. As Autarquias e Fundações Públicas integrantes da Administração Pública Indireta do Município de Novo Hamburgo deverão regulamentar, por ato do Dirigente Superior de cada entidade, a utilização dos bens públicos de sua titularidade na forma desta Lei Complementar.

Art. 79. A presente Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 80. Ficam revogadas as Leis Municipais nºs nº 18, de 28 de março de 1990, e 52, de 26 de junho de 1990.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO, ao 1º (primeiro) dia do mês de dezembro de 2025.

  
GUSTAVO DIOGO FINCK  
Prefeito

  
DAIANA DE LEONÇO MONZON

Secretária Municipal de Gestão, Governança e Desburocratização - INTERINA