**MODELO Nº 21**

**CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO**

**MODELO Nº 21**

**CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO**

**OBSERVAÇÃO: A Prefeitura pode recusar ou desde já proibir as transferências, evitando que seja estabelecido um comércio de lotes que pertencem, a rigor, ao Município. Pelo artigo 7º, §4º, do Decreto-lei nº 271/1967 a transferência é facultativa, “salvo disposição contratual em contrário”, pois pode ser que a pessoa que esteja comprando não seja família de baixa renda e possua outros imóveis, circunstância que a impede de receber a concessão de direito real de uso de bem público. Do mesmo modo, pode ser que os herdeiros já tenham cada um suas casas, não sejam qualificados como população de baixa renda e também não vão conseguir atender aos requisitos: de ser uma ocupação de interesse social, destinada a moradia do ocupante ou dele e de sua família.**

**TERMO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO**

O Município de ......................................., CNPJ/MF nº ..........................., com sede na Rua .................... nº ......, na cidade de ..............., através da Secretaria Municipal de ......................................, representada pelo seu titular Sr. ................................................., devidamente autorizado pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito através do Decreto ou Lei nº......, denominado neste ato apenas como CONCEDENTE e, de outro lado, a Srª. ........................, brasileira, operadora de caixa, portadora da Carteira de Identidade nº .......... , inscrita no CPF/MF sob o nº .........., casada como o Sr........................., brasileiro, autônomo, portador da Carteira de Identidade nº .......... , inscrito no CPF/MF sob o nº .........., residentes e domiciliados na.............., denominado apenas como CONCESSIONÁRIO, assinam o presente “Termo de Concessão de Direito Real de Uso”, a título gratuito, nos termos do artigo 15, XIII, da Lei nº 13.465/2017[[1]](#footnote-1) e do artigo 7º, do Decreto-lei nº 271/1967[[2]](#footnote-2), com as seguintes cláusulas:

***Cláusula Primeira***

***Do objeto***

O **CONCEDENTE** é proprietário do imóvel que possui a seguinte descrição e número de matrícula:....................................................................................

Por este Termo e na melhor forma de direito, o **CONCEDENTE** outorga ao **CONCESSIONÁRIO** o uso e gozo do imóvel acima identificado, com natureza de concessão de direito real de uso, como direito real resolúvel, por prazo indeterminado.

***Cláusula Segunda***

***Das obrigações do Município***

O **CONCEDENTE** cede ao **CONCESSIONÁRIO** o direito real de uso do imóvel descrito na Cláusula Primeira, devendo exercer o seu Poder de Polícia para coibir novas construções irregulares ou o descumprimento deste Termo.

***Cláusula Terceira***

***Das obrigações do Concessionário***

Exercer o uso sobre o imóvel, adotando todas as medidas para sua proteção, conservação e manutenção, comunicando a **CONCEDENTE,** proprietária do imóvel, dos fatos relativos à sua ocupação e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

***Cláusula Quarta***

***Do uso***

O **CONCESSIONÁRIO** a partir do registro da Concessão de Direito Real do Uso do imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis, fruirá plenamente do terreno para fins de sua moradia ou de sua família, proibida a utilização do imóvel para fins não residenciais.

É vedado o fracionamento do imóvel objeto desta Concessão, devendo o **CONCESSIONÁRIO**, no uso, observar todas as normas urbanísticas pertinentes.

***Cláusula Quinta***

***Das penalidades***

O descumprimento do disposto neste Termo ensejará que o **CONCEDENTE** aplique as penalidades previstas na legislação municipal urbanística ou edilícia, tal como multa, embargo, demolição.

***Cláusula Sexta***

***Da rescisão***

O mau uso com grave perturbação a ordem pública ou a reincidência no descumprimento do uso do imóvel para fins de moradia e das demais cláusulas deste Termo autoriza que o **CONCEDENTE** resolva a concessão, rescindindo o Termo, conforme o artigo 7º, §3º, do Decreto-lei nº 271/1967.

***Cláusula Sétima***

***Da Transferência***

A transferência da “Concessão de Direito Real de Uso” ocorre por ato entre vivos ou por sucessão legítima ou testamentária, conforme o artigo 7º, §4º, do Decreto-lei nº 271/1967.

A transferência por ato entre vivos somente tem validade se houver a anuência do **CONCEDENTE**, sendo nulo qualquer termo de transferência que não tenha sido lavrado e assinado pelo **CONCEDENTE**.

A transferência por sucessão legítima ou testamentária deverá ser comunicada a **CONCEDENTE** no prazo de trinta dias após o falecimento do **CONCESSIONÁRIO**, para anuência da **CONCEDENTE** na transferência do imóvel aos herdeiros.

***Cláusula Oitava***

***Da vigência***

Este Termo inicia sua vigência a partir da data de sua assinatura, por prazo indeterminado.

Por ser um direito real resolúvel, a **CONCEDENTE** reserva-se no direito de retomar o imóvel a qualquer tempo e sempre que o interesse público assim o determinar, sem pagamento de indenização por eventuais benfeitorias realizada no imóvel, notificando o **CONCESSIONÁRIO** para desocupar o imóvel no prazo de trinta dias contados do recebimento da notificação ou de sua publicação por edital.

***Cláusula Nona***

***Disposições Finais***

As partes, neste ato, elegem o Foro ......................, Comarca de ......................, para dirimir qualquer dúvida ou litígio que porventura possa surgir da execução deste Termo de Compromisso, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Como prova do compromisso, firmam as partes este instrumento de livre e espontânea vontade, cientes de seu inteiro teor, extraindo-se duas cópias do mesmo teor, uma para cada parte.

....................................., 20 de fevereiro de 2025.

MUNICÍPIO

Assinatura do responsável

CONCESSIONÁRIO

Assinatura do responsável

1. **Lei nº 13.465/2017:**

Art. 15. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

(...)

XIII - a concessão de direito real de uso; [↑](#footnote-ref-1)
2. **Decreto-lei nº 271/1967:**

Art. 7º É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas. (Redação dada pela Lei nº 11.481, de 2007)

§ 1º A concessão de uso poderá ser contratada, por instrumento público ou particular, ou por simples têrmo administrativo, e será inscrita e cancelada em livro especial.

§ 2º Desde a inscrição da concessão de uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sôbre o imóvel e suas rendas.

§ 3º Resolve-se a concessão antes de seu têrmo, desde que o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato ou têrmo, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

§ 4º A concessão de uso, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por ato inter vivos, ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sôbre coisas alheias, registrando-se a transferência.

§ 5º Para efeito de aplicação do disposto no caput deste artigo, deverá ser observada a anuência prévia: (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

I - do Ministério da Defesa e dos Comandos da Marinha, do Exército ou da Aeronáutica, quando se tratar de imóveis que estejam sob sua administração; e (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

II - do Gabinete de Segurança Institucional da Presidência de República, observados os termos do inciso III do § 1o do art. 91 da Constituição Federal. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007) [↑](#footnote-ref-2)