



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM JARDIM DE MINAS

ASSESSORIA JURÍDICA DO LEGISLATIVO PARECER JURÍDICO 10/2024 – Projeto de Lei 12 de 2024

Autoriza a concessão de uso de bem imóvel do município para instalação de indústria.

CONSULTA:

Após receber um avulso do projeto de lei ordinária em epígrafe, a Assessoria Jurídica da Câmara Municipal de Bom Jardim de Minas emite o seu parecer a esta proposição, de autoria do Poder Executivo Municipal.

PARECER:

Formalmente, o projeto em tela está redigido com boa linguagem e em consonância com as regras da técnica legislativa.

Quanto ao seu conteúdo, tem o objetivo de autorizar o Poder Executivo Municipal a ceder bem imóvel, para uso de empresa privada, qual seja, **GABRIELA DE FÁTIMA SILVA**, inscrita no CNPJ: 53.272.939/0001-79, para exploração de atividade de comércio de madeira.

O imóvel a ser concedido está localizado no lugar denominado Candeias, na BR-267, o qual possui uma área total de 88.333,22 m² (oitenta e oito mil trezentos e trinta e três vírgulas vinte e dois metros quadrados), onde será destacada uma gleba de 4000 m² (quatro mil metros quadrados), com matrícula registrada no Cartório de Registro de imóveis de Andrelândia sob o nº: 7.809, fl.068, Livro 201.

O projeto estipula um prazo de até 04 (quatro) meses, a contar da publicação da lei autorizativa, para a conclusão das instalações e início efetivo do funcionamento da empresa.

Pesquisando no cadastro da Receita Federal, não foi possível identificar o CNPJ em questão, visto erro do sistema, embora o mesmo tenha sido anexado ao PL e a atividade fim do mesmo é pertinente à descrita no texto legal.

Quanto à motivação do projeto, o Prefeito informou que a concessão tem como finalidade geral promover o desenvolvimento econômico do município, com a geração de possibilidades de trabalho para até 20 (vinte) pessoas, entretanto, o projeto define que será gerado apenas 02 (dois) empregos formais.

Segundo o projeto, a concessão terá duração de 10 (dez) anos, com possibilidade de uma prorrogação por igual período, a mesma será gratuita, mas com a contrapartida de algumas



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM JARDIM DE MINAS

obrigações a serem assumidas pela empresa concessionária, especialmente o cumprimento de prazos de implantação e a geração de um número mínimo de empregos.

O projeto veio instruído com a documentação necessária, salvo em relação às licenças ambientais necessárias, as quais são imprescindíveis, tendo em vista a atividade de tratamento de madeira. Ademais, o PL não menciona em reais qual quantia em impostos municipais irá arrecadar.

O artigo 7º ainda permite ao Município revogar a concessão por razões de interesse público devidamente justificado, mediante notificação com antecedência de pelo menos 30 dias.

Em qualquer hipótese de extinção ou revogação, o artigo 8º prevê que as benfeitorias eventualmente acrescidas pela concessionária serão incorporadas ao imóvel e revertidas ao patrimônio público sem direito a qualquer indenização, facultando-se à empresa apenas a retirada das benfeitorias que sejam removíveis sem danos ao imóvel.

Em relação às condições de utilização do terreno, o projeto prevê em seus artigos 4º e 5º que caberão integralmente à empresa concessionária todas as responsabilidades: pela preparação e adaptação do imóvel para seu funcionamento, bem como pela sua manutenção e conservação, pelo pagamento de tarifas decorrentes de suas atividades (como energia elétrica, consumo de água e outras), e pela realização de quaisquer obras necessárias ao exercício de suas atividades.

No artigo 6º o projeto regulamenta as hipóteses de extinção da concessão e reversão do imóvel ao Município, prevendo as situações de descumprimento das exigências pela empresa, eventual falência, encerramento de atividades, paralisação ou suspensão de atividades por prazo superior a 90 dias, mudança de atividade sem aprovação prévia do Município, ou transmissão das instalações para terceiros.

Prevê-se também algumas regras do procedimento para a extinção da concessão, inclusive a notificação da empresa concessionária para contraditório e o prazo para desocupação do imóvel.

Passando à análise jurídica, a concessão pretendida a priori é legalmente possível, desde que exista interesse público plausível na sua efetivação. A princípio não é natural a destinação de recursos ou de bens públicos em favor de empresas privadas, devido à necessária separação das esferas pública e privada e às finalidades distintas de cada uma.

Tal colaboração encontra inclusive respaldo indireto na Constituição Federal e a qual prevê, por exemplo, a responsabilidade do Estado pelas funções de fiscalização, planejamento e também de incentivo da atividade econômica (art. 174).

A Lei Orgânica de Bom Jardim de Minas recomenda, em seu artigo 129, para fins de preservação do patrimônio público, que o Município deve evitar promover a doação de seus bens



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM JARDIM DE MINAS

imóveis, outorgando preferentemente a concessão de direito real de uso, mediante prévia autorização legislativa e licitação.

Ainda nesse sentido, § 1º do artigo 129 da LOM prevê a possibilidade de se dispensar a licitação para a outorga de concessões de uso de bens imóveis, desde que assim seja autorizado por lei específica, e desde que haja um relevante interesse público, devidamente justificado, entretanto, deve-se observar o disposto no art. 76 da Lei 14.144/21, dessa forma, entendo necessário solicitar ao Executivo, em qual modalidade de dispensa de licitação a situação se encontra, caso esse seja o caso.

O Plano Diretor, ao traçar as diretrizes do zoneamento urbano do Município, destacou duas áreas a serem destinadas para a finalidade industrial, classificadas como “Zona Predominantemente Industrial”: ZPI-1 e ZPI-2, sendo a primeira destinada para a implantação de usos industriais de baixo impacto, e a segunda para indústrias com potencial mais alto de poluição ambiental.

A principal diferença física entre as duas áreas refere-se à sua localização. A ZPI-1, que corresponde ao local denominado “Candeias”, onde se situa o terreno tratado neste projeto de lei, é reservada para empreendimentos menos poluidores pelo fato de estar localizada muito próximo à sede do município (núcleo urbano principal), fazendo inclusive divisa com um conjunto habitacional (COHAB).

Também é relevante averiguar o aspecto ambiental e urbanístico do empreendimento, especialmente no tocante à sua compatibilidade com o Plano Diretor do Município, plano este contido na Lei complementar no 21/2020, promulgada em 25 de setembro de 2020.

De qualquer forma, é recomendável que o Município analise os processos de funcionamento do empreendimento, com base nos critérios mencionados no Plano Diretor, ou seja: geração de efluentes líquidos industriais, emissões atmosféricas, ruídos, odores, vibração, geração de resíduos sólidos, tráfego gerado, risco à saúde pública e potencial perigo à população.

Por isso, será necessário que o Executivo elabore um estudo do potencial poluidor, com base nos critérios elencados acima, só podendo ser autorizada a instalação desta atividade caso tal estudo conclua haver baixo potencial poluidor.

CONCLUSÃO

Face ao exposto, sob o aspecto jurídico, primeiramente concluo que a concessão de uso de imóvel a uma empresa privada é legalmente possível, em tese.



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM JARDIM DE MINAS

Porém, deve o executivo se manifestar em relação à necessidade ou não de Licitação, conforme prevê a nova lei de Licitações, qual seja, Lei 14.133/21.

Ademais, deve também ser realizada uma análise mais aprofundada dos processos da indústria e de seus efeitos, de forma específica, que este empreendimento possui baixo potencial de poluição ambiental e não produzirá incômodo significativo à vizinhança.

Eis o parecer.

Bom Jardim de Minas, 24 de janeiro de 2024.

Dra. Ana Clara Cirilo de Paula

OAB/MG 173.104