



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM JARDIM DE MINAS

ASSESSORIA JURÍDICA DO LEGISLATIVO

PARECER JURÍDICO 32/2026 – PLO 26/2026

Parecer jurídico 108 ao PLO 26/2026 que "Autoriza a cessão de uso de bem Imóvel do município para instalação de indústria."

CONSULTA:

Após solicitação do presidente desta Casa quanto à legalidade do PLO 26 de 2026, de autoria do Executivo Municipal, vem a Assessoria Jurídica do legislativo emitir parecer quanto a essa proposição.

PARECER

Trata-se de matéria que tem por objeto autorizar a cessão de direito real de uso de bem imóvel do patrimônio municipal, localizado no Parque Industrial "Wilson Alcântara da Cunha", para a empresa **ESTRUTURAL CONCRETO LTDA.**, com finalidade de instalação de unidade industrial destinada à fabricação de artesanatos e produtos para uso e decoração, utilizando como matéria-prima madeiramento em pinus e eucalipto.

Registra-se que foi realizada a consulta ao CNPJ da empresa **ESTRUTURAL CONCRETO LTDA.** junto à base de dados da Receita Federal do Brasil, tendo-se verificado que os dados cadastrais correspondem ao quanto descrito no Projeto de Lei, sem inconsistências identificadas quanto à denominação social e situação cadastral da empresa.

O projeto prevê a identificação do imóvel (3.000 m², matrícula nº 7.809, fl. 068, livro 201, Cartório de Registro de Imóveis de Andrelândia/MG); o prazo de cessão de até 5 (cinco) anos, prorrogável uma vez por igual período, nos termos da Lei Municipal nº 1.616/2021; as condições e contrapartidas da cessionária, especialmente a construção e início de funcionamento em até 3 meses da publicação, a constituição jurídica formal da empresa com sede no município, a geração e manutenção de pelo menos 3 (três) empregos diretos com reserva de 70% para trabalhadores nativos ou previamente residentes no município, e o respeito às normas urbanísticas e ambientais; a reversão do imóvel ao



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM JARDIM DE MINAS

patrimônio municipal em casos de descumprimento contratual, falência, encerramento ou paralisação superior a 90 dias, mudança de atividade sem aprovação ou cessão indevida a terceiros.

Nos termos da Lei Orgânica Municipal de Bom Jardim de Minas, em especial os arts. 129, §1º, e 131, §1º, a **CONCESSÃO** de uso de bens imóveis municipais somente pode ser realizada por lei autorizativa específica, com aprovação pelo Poder Legislativo. Essa exigência encontra eco também no art. 12, incisos VII e VIII, do Regimento Interno desta Casa, que atribui à Câmara, com sanção do Prefeito, competência para legislar sobre "concessão de direito real de uso dos bens municipais" e "alienação e concessão de bens imóveis".

Ainda nesse sentido, destaco que a Lei Municipal nº 1.616/2021, que dispõe sobre o Parque Industrial "Wilson Alcântara da Cunha", estabelece em seu art. 2º a possibilidade de **CONCESSÃO** de uso, onerosa ou gratuita, de lotes para empresas interessadas em se instalar no município, condicionando a autorização à prévia aprovação por lei específica para cada empresa (art. 3º). Portanto, a iniciativa do Executivo encontra fundamento de validade na Lei Orgânica Municipal e na legislação inframunicipal em vigor.

Do ponto de vista da **técnica legislativa**, observa-se que, em legislações anteriores, a Câmara Municipal autorizou a outorga mediante **CONCESSÃO** de direito real de uso, instituto previsto no Decreto-Lei nº 271/1967, com prazo determinado e possibilidade de registro em cartório. No presente Projeto de Lei, o Executivo utiliza a terminologia "cessão de direito real de uso", quando o mais adequado juridicamente seria "concessão de direito real de uso". A cessão, em sentido estrito, pressupõe a transferência de um direito já constituído, enquanto a concessão de direito real de uso é o instrumento jurídico próprio para o Município ceder, temporariamente, a utilização de imóvel público com encargos específicos ao concessionário.

Sugere-se, portanto, **emenda substitutiva** para ajustar a nomenclatura em todo o texto legal, de "cessão" para "concessão de direito real de uso", alinhando-se ao instituto já adotado em leis anteriores do Município e previsto na legislação federal — o que, ademais, confere maior segurança jurídica ao ato, notadamente para fins de eventual registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Andrelândia, exigência decorrente do art.



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM JARDIM DE MINAS

7º, §4º, do Decreto-Lei nº 271/1967 e do art. 1.227 do Código Civil para constituição e eficácia do direito real perante terceiros.

No que tange às **contrapartidas e condições** previstas no art. 3º do PLO, destacam-se como adequadas a exigência de geração mínima de empregos locais, a constituição de sede no município e a observância das normas ambientais e urbanísticas. Tais condições são compatíveis com a função social da propriedade urbana (art. 182, §2º, da Constituição Federal) e com a política de desenvolvimento econômico local. Recomenda-se, contudo, que o contrato de concessão a ser celebrado pelo Executivo inclua cláusulas de prestação periódica de informações e vistorias, a fim de permitir o efetivo monitoramento do cumprimento das contrapartidas pela Câmara Municipal no exercício de sua função fiscalizatória.

Quanto ao prazo de **3 (três) meses para início do funcionamento** (art. 3º, I), recomenda-se que o Executivo avalie sua adequação, considerando o tempo necessário para aprovação de projeto junto ao Município, adequações físicas do imóvel e eventuais registros cartoriais. Uma alternativa técnica seria fixar a contagem do prazo a partir da assinatura e registro do contrato de concessão, e não da publicação da lei.

Merece atenção, ainda, a ausência de menção à **hipótese de extinção da concessão por descumprimento grave ou reiterado de obrigações trabalhistas**, expressamente prevista no art. 4º, inciso VII, da Lei Municipal nº 1.616/2021. Recomenda-se a inclusão dessa hipótese no rol do art. 6º do PLO, por coerência com a norma geral aplicável ao Parque Industrial e como medida de proteção aos direitos dos trabalhadores.

Por fim, registra-se que a cessão ora proposta, por ser gratuita, configura **renúncia de receita pública**. Nesse aspecto, é recomendável que o Executivo apresente, em complementação ao projeto, a estimativa do impacto orçamentário-financeiro e as medidas de compensação eventualmente previstas, em atenção ao disposto no art. 14 da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), de modo a afastar questionamentos quanto à regularidade fiscal do ato.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Assessoria Jurídica opina pela **legalidade do Projeto de Lei Ordinária nº 26/2026**, por encontrar respaldo na Lei Orgânica Municipal, na Lei



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM JARDIM DE MINAS

Municipal nº 1.616/2021 e nos demais diplomas normativos aplicáveis, bem como por observar os requisitos formais para autorização legislativa de concessão de uso de bem público.

Verifica-se, contudo, que o projeto requer alguns ajustes de técnica legislativa a fim de assegurar maior precisão e clareza normativa, notadamente: a substituição da expressão "cessão de direito real de uso" por "concessão de direito real de uso" em todo o texto; a inclusão da hipótese de extinção por descumprimento de obrigações trabalhistas; e a apresentação pelo Executivo de demonstrativo de impacto fiscal nos termos da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Eis o parecer.

Bom Jardim de Minas, 13 de maio de 2026.


Dra. Ana Clara Cirilo de Paula

OAB/MG 173.104