



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM JARDIM DE MINAS

ASSESSORIA JURÍDICA DO LEGISLATIVO

PARECER JURÍDICO 98/2021 – PROJETO DE LEI 063/2021

Parecer jurídico ao projeto que autoriza a concessão de parte de terreno público municipal para uso da empresa ECOLOG e dá outras providências.

CONSULTA:

Após receber um avulso do projeto de lei 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, que solicita concessão de parte de terreno público municipal para uso da empresa ECOLOG, para que a mesma possa instalar unidade de transporte ou transbordo de resíduos urbanos, serviço que a empresa já presta na região, gerando empregos e benefícios fiscais, tributários e trabalhistas.

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 conceder bem imóvel – fração de terreno - para a instalação de unidade de transporte ou transbordo de resíduos urbanos, serviço que a empresa já presta na região, gerando empregos e benefícios fiscais, tributários e trabalhistas.

A Empresa denominada ECOLOG – CNPJ 28.147.121/0001-80, com endereço na cidade de Arantina-MG, possui documentação regular, conforme os anexos apresentados, além de a atividade oferecida ser condizente com as atividades constantes em seu cadastro de Pessoa Jurídica.

O imóvel a ser concedido está localizado no lugar denominado Milho Branco, também conhecido como Usina de Compostagem, o qual possui uma área total de 10.000



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM JARDIM DE MINAS

m² (dez mil metros quadrados), onde será destacada uma gleba de 3,247 m² (três mil duzentos e quarenta e sete metros quadrados), com matrícula registrada no Cartório de Registro de imóveis de Andrelândia sob o nº: 13.666, fl.09, Livro 2U-2.

O projeto dá a entender que se trata de um terreno que não possui nenhuma edificação atualmente, já que não menciona a existência de qualquer benfeitoria. E estipula um prazo de 03 (três) meses, a contar da publicação da lei autorizativa, para a conclusão das instalações e início efetivo do funcionamento da fábrica no terreno concedido, **entretanto, a carta de intenção apresentada pela empresa menciona que não haverá construção.**

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, gerando, no mínimo, 05 (cinco) empregos diretos, com mão de obra preferencialmente nativa ou previamente residente em Bom Jardim de Minas – MG.

Sendo assim, analisando a carta de intenções, pude verificar que a empresa pretende **recolher os impostos de IPVA e ISSQN** para o município de Bom Jardim, **situação que deve ser evidenciada e destacada dentro do Projeto de Lei.**

Por ser uma empresa de Arantina – MG, devemos considerar a pequena distância entre nossas cidades, visto que é completamente possível e viável os trabalhadores virem trabalhar em Bom Jardim diariamente, ou seja, muito provavelmente a empresa terá predileção pelos funcionários de sua cidade e não pelos de Bom Jardim – MG, porém no corpo do Projeto, a situação ficou evidenciada e bem definida, já que se a mão de obra não for nativa, será de alguém previamente residente no município.

Destaca-se que no Projeto, **a atividade desenvolvida deve ser melhor definida**, qual seja, retirada de resíduos sólidos através de caminhões e caçambas, e o transporte desses para as unidades de tratamento em Juiz de Fora – MG, ou Barra Mansa – RJ, tratando-se apenas de resíduos sólidos, **não INCLUINDO lixos industriais e/ou hospitalares**, não havendo, portanto, impactos ambientais.

Outro ponto que merece destaque, é o fato de o imóvel a ser concedido funcionar apenas para a transferências de caçambas, de forma que a **situação não impactará o**



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM JARDIM DE MINAS

trânsito da cidade, já que os caminhões irão transitar pela BR-267, de forma que o projeto **ainda deverá constar o tempo mínimo e máximo para que os resíduos sejam transportados** de Bom Jardim para as unidades de tratamento.

Essas alterações deverão ser feitas considerando o exposto na própria carta de intenções fornecidas pela empresa, para que o Projeto não contenha lacunas passíveis de dúvidas.

Quanto ao prazo, a lei 8.987/95, não estabelece um prazo determinado para os contratos de concessão, ou seja, desde que não seja por tempo indeterminado, o a concessão poderá ser concedida, ficando estipulado entre as partes o prazos, sendo assim, a situação não encontra divergência, já que no PL, o prazo estabelecido foram de 05 (cinco) anos, prorrogáveis por mais 05 (cinco).

Segundo o Projeto, a concessão terá duração de 05 (cinco) anos, com possibilidade de uma prorrogação por igual período. A concessão será gratuita, mas com a contrapartida de algumas obrigações a serem assumidas pela empresa concessionária, especialmente o cumprimento de prazos de implantação e a geração de um número mínimo de emprego, conforme corrobora carta de intenções da empresa em anexo

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.

Porém, existem situações excepcionais que podem justificar o apoio do poder público à iniciativa privada, sobretudo quando esta colaboração vise ao alcance dos objetivos sociais diretos e indiretos do Município, como nos casos de geração de novos empregos e alavancagem de empreendimentos privados que possam trazer significativo retorno financeiro para o Município através da geração de tributos, e assim propiciam o enriquecimento da economia local.

Tal colaboração encontra inclusive respaldo indireto na Constituição Federal e em outros dispositivos da legislação brasileira, que permitem a concessão de benefícios



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM JARDIM DE MINAS

econômicos. A CF/88 prevê, por exemplo, a responsabilidade do Estado pelas funções de fiscalização, planejamento e também de incentivo da atividade econômica (art. 174).

Desta forma, se for comprovada de forma clara a existência de interesse público, será legítima a pretensão da Municipalidade de conceder imóveis públicos para empresas privadas como incentivo para instalarem novos empreendimentos. Mas para isso 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 imóveis, outorgando preferentemente a concessão de direito real de uso, mediante prévia autorização legislativa e licitação.

Assim, enfatizo que o requisito mais importante para a concessão de uso gratuita é a comprovação do “INTERESSE PÚBLICO”, o que reforça a necessidade de uma sólida argumentação a seu respeito. Por se tratar de um atributo de caráter subjetivo, caberá a análise e a interpretação pelos senhores vereadores, ponderando principalmente a proporcionalidade entre o benefício oferecido pelo poder público e o retorno esperado do empreendimento para o Município e para a sociedade. E isso sem deixar de lado os possíveis impactos colaterais que a atividade eventualmente poderá gerar.

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. 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,



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM JARDIM DE MINAS

facultando-se à empresa apenas a retirada das benfeitorias que sejam removíveis sem danos ao imóvel.

Estas cláusulas são importantes para o Município a fim de resguardar o interesse público e evitar o desvirtuamento da concessão, permitindo uma rápida recuperação especialmente em caso de descumprimento das cláusulas ajustadas.

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.

Contudo, todas as intervenções que a empresa pretender realizar deverão ser submetidas previamente à autorização e licenciamento da Prefeitura, inclusive sob os aspectos urbanístico e ambiental.

De toda forma, caberá aos Senhores Vereadores analisarem as condições desta proposta e concluírem se as contrapartidas ofertadas, mesmo não estando totalmente quantificadas, são suficientes e proporcionais para configurar a presença do interesse público, a fim de justificar a concessão deste terreno à referida empresa.

Numa situação como esta, envolvendo a concessão de um patrimônio público e a instalação de uma atividade que também pode vir a gerar impactos negativos, não basta o senso comum ou a mera opinião pessoal para sustentar uma conclusão sobre a viabilidade e a conveniência do empreendimento para o Município. É necessário que tal conclusão se baseie em dados objetivos, até mesmo como forma de acautelamento dos agentes públicos envolvidos

Seguindo adiante, 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



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM JARDIM DE MINAS

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.

O projeto apresentado atende formalmente a alguns dos requisitos primários para a aprovação da concessão de uso, como a identificação da concessionária e do imóvel a ser concedido, a fixação do prazo de duração e a reprodução das cláusulas gerais previstas na Lei 1.616/2021, relativamente às obrigações básicas da empresa, cláusulas de extinção da concessão, previsão da hipótese de revogação por interesse público, dentre outros aspectos.

Contudo, o PL necessita que alguns fatores apresentados na carta de intenção sejam estabelecidos em seu corpo, evitando lacunas, conforme destaquei acima.

Sob o prisma urbanístico e do planejamento urbano, a empresa precisará comprovar perante o Município a compatibilidade do empreendimento com o Plano Diretor local, tendo em vista o fato de que a localização do terreno somente permite a instalação de atividades industriais de baixo potencial poluidor e que não produzam incômodo significativo à vizinhança nem gerem risco à saúde pública.

Sendo assim, é recomendável que o Município promova uma análise aprofundada dos processos da indústria e de seus efeitos, a fim de concluir por si próprio, e de forma específica, que este empreendimento realmente possui baixo potencial de poluição ambiental e não produzirá incômodo significativo à vizinhança.

Eis o parecer.



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM JARDIM DE MINAS

Bom Jardim de Minas, 18 de novembro de 2021.

Dra. Ana Clara Cirilo de Paula

OAB/MG 173.104