ASSESSORIA JURÍDICA

PROJETO DE LEI N° 46, DE 16 DE OUTUBRO DE 2026.
AUTOR: PODER EXECUTIVO DO MUNICÍPIO DE BARRACÃO
ASSUNTO: "Autoriza o Poder Executivo Municipal a doar o lote nº 09, da quadra 04, da área industrial a empresa Ailton Luiz de Almeida ME."

O presente Projeto de Lei, de autoria do Executivo Municipal, pretende junto ao Poder Legislativo deste Município, autorização legal para autorizar o Poder Executivo Municipal a doar o lote nº 09, da quadra 04, da área industrial a empresa Ailton Luiz de Almeida ME.

O presente projeto de lei tem por escopo realizar a doação uma vez que a empresa oferecerá empregos a população barraconense e, como consequência, acabará fomentando o comércio local bem como a arrecadação de impostos ao município.

FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

1. COMPETÊNCIA E INICIATIVA

A Constituição Federal assegura aos Municípios autonomia para legislar sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial, conforme dispõe o artigo 30, incisos I e VIII.

O artigo 37, caput, da Constituição Federal, por sua vez, determina que a Administração Pública observe os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

No exercício de suas competências, o Município pode adotar políticas públicas voltadas ao desenvolvimento econômico, à atração de investimentos, à geração de empregos e ao fortalecimento das atividades produtivas locais, inclusive mediante instrumentos legalmente admitidos de incentivo à instalação de empreendimentos.

Assim, a finalidade pública da iniciativa é juridicamente admissível, mas sua suficiência deverá ser aferida em conjunto com os demais documentos que instruem o processo administrativo.

2. DA DOAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO E DOS REQUISITOS ESTABELECIDOS PELA LEI FEDERAL Nº 14.133/2021

A alienação de bens imóveis pertencentes à Administração Pública encontra disciplina no artigo 76 da Lei Federal nº 14.133/2021.

O dispositivo estabelece que a alienação de bens públicos depende de interesse público devidamente justificado, avaliação prévia e observância dos requisitos legais pertinentes.

Tratando-se de imóvel público, a regra geral exige autorização legislativa e licitação na modalidade leilão, ressalvadas as hipóteses legalmente previstas.

O § 6º do artigo 76 dispõe especificamente que a doação com encargo será licitada e que do respectivo instrumento deverão constar, obrigatoriamente, os encargos, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato, admitindo-se a dispensa de licitação quando houver interesse público devidamente justificado.

A hipótese em exame caracteriza, em princípio, uma doação com encargos, pois o projeto estabelece obrigações vinculadas à destinação do imóvel, à implantação do empreendimento e ao cumprimento de prazos determinados.

Dessa forma, a análise jurídica deve distinguir dois aspectos: a autorização legislativa específica e a regularidade do procedimento administrativo de alienação.

A autorização legislativa, objeto do Projeto de Lei nº 46/2026, constitui requisito necessário, mas não substitui a avaliação prévia do imóvel, a motivação administrativa nem a observância da licitação ou a demonstração dos pressupostos para sua dispensa.

Nos documentos apresentados, não consta laudo de avaliação do lote nem demonstração de que tenha sido realizado procedimento competitivo ou formalizada justificativa específica para eventual dispensa de licitação.

A ausência desses elementos impede concluir, com base exclusivamente na documentação encaminhada, que todos os requisitos legais para a efetivação da doação estejam satisfeitos.

Caso a Administração pretenda dispensar a licitação, deverá instruir o processo com justificativa circunstanciada de interesse público, demonstrando as razões pelas quais a destinação específica do imóvel ao empreendimento proposto atende ao interesse coletivo e fundamentando a escolha do beneficiário, em conformidade com o artigo 76, § 6º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A simples aprovação do pedido pela comissão municipal, embora constitua elemento relevante de instrução, não substitui essa fundamentação.

Por conseguinte, recomenda-se que a autorização legislativa seja apreciada em conjunto com a verificação dos requisitos patrimoniais e procedimentais pertinentes, evitando-se que a aprovação da lei seja interpretada como dispensa automática das demais exigências legais.

3. DA ANÁLISE DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS PELO INTERESSADO

O processo administrativo contém elementos que demonstram a formalização do pedido e a existência de atividade empresarial compatível, em linhas gerais, com a finalidade de instalação em área industrial ou comercial destinada a atividades produtivas.

O comprovante cadastral informa que o empresário possui inscrição ativa desde 6 de março de 2024 e registra como atividade econômica principal os serviços de borracharia para veículos automotores, além de atividades secundárias

relacionadas ao comércio de ferragens e ferramentas, à manutenção mecânica, à fabricação de esquadrias metálicas e ao reboque de veículos.

O Certificado da Condição de Microempreendedor Individual também confirma o enquadramento informado e identifica a atividade principal de borracharia.

Esses documentos constituem elementos favoráveis à identificação do interessado e à verificação preliminar de compatibilidade entre a atividade empresarial declarada e a finalidade apresentada para o imóvel.

O parecer da comissão municipal igualmente se manifesta favoravelmente ao pedido, condicionando a doação ao atendimento das exigências legais.

Entretanto, alguns aspectos merecem atenção específica.

Primeiro: o requerimento apresentado solicita a cessão ou disponibilização de uso do lote, enquanto o projeto de lei autoriza sua doação. Os institutos possuem efeitos jurídicos distintos. A cessão ou concessão de uso não transfere, por si só, a propriedade do imóvel, ao passo que a doação visa à transferência dominial.

A Administração deverá, portanto, confirmar que a modalidade de disposição patrimonial escolhida é efetivamente a pretendida e a mais adequada ao interesse público, mediante justificativa expressa no processo administrativo.

Segundo: o anteprojeto apresenta estimativa de investimentos de R$ 480.000,00, somados os valores indicados para equipamentos e estrutura, e faturamento médio mensal esperado de R$ 10.000,00. Esses números, isoladamente, não permitem concluir pela inviabilidade econômica do empreendimento, mas recomendam análise complementar da capacidade de execução do investimento proposto.

A exigência não significa impor ao interessado condição não prevista em lei, mas instruir adequadamente a decisão administrativa que poderá transferir patrimônio público sem contraprestação financeira direta.

Terceiro: o material apresentado menciona croqui da estrutura pretendida, mas não permite confirmar, a partir da transcrição encaminhada, a existência de

projeto arquitetônico completo, orçamento detalhado, cronograma físico-financeiro ou documentação técnica suficiente para demonstrar a viabilidade da construção.

Esses documentos deverão ser apresentados e examinados no procedimento de aprovação do empreendimento, observadas as exigências urbanísticas, edilícias e ambientais aplicáveis.

Quarto: o processo contém referências à regularidade fiscal e trabalhista, mas não foram transcritos os documentos correspondentes nem seus respectivos prazos de validade. Recomenda-se confirmar sua efetiva juntada e validade, além de verificar os demais requisitos estabelecidos na legislação municipal específica.

Diante disso, a documentação apresentada é suficiente para demonstrar a existência de requerimento formal e de proposta inicial de empreendimento, mas não permite, isoladamente, atestar a satisfação de todos os requisitos necessários à transferência definitiva do imóvel.

4. DOS ENCARGOS, DOS PRAZOS DE IMPLANTAÇÃO E DA CLÁUSULA DE REVERSÃO

O Projeto de Lei nº 46/2026 prevê, em seus artigos 2º e 3º, condições destinadas a assegurar a utilização do imóvel conforme a finalidade que fundamenta a concessão do benefício.

O artigo 2º proíbe a construção de imóvel residencial no lote e veda que o bem seja oferecido em garantia a qualquer título.

O artigo 3º estabelece prazo de um ano para implantação do projeto e seu pleno funcionamento, sob pena de revogação da doação.

O artigo 4º, por sua vez, determina que o projeto seja encaminhado para aprovação no prazo de 90 (noventa) dias contados da publicação da lei.

A imposição de encargos é juridicamente adequada à finalidade da doação, pois permite vincular o imóvel à implantação efetiva do empreendimento e reduzir o risco de utilização especulativa do patrimônio público.

Entretanto, o artigo 76, § 6º, da Lei Federal nº 14.133/2021 exige que o instrumento de doação contenha cláusula de reversão, além dos encargos e dos prazos para seu cumprimento.

Embora o projeto mencione a possibilidade de revogação da doação, recomenda-se empregar expressamente a figura da reversão do imóvel ao patrimônio municipal, disciplinando as hipóteses de incidência, o procedimento para apuração do descumprimento e as consequências jurídicas correspondentes.

A cláusula deverá abranger, ao menos, o descumprimento injustificado dos prazos de apresentação e aprovação dos projetos, a ausência de implantação do empreendimento, o desvio da finalidade autorizada e a inobservância das demais obrigações legalmente estabelecidas.

Deverá, ainda, estabelecer que a apuração do descumprimento observe o devido processo legal, assegurando ao beneficiário a oportunidade de manifestação e defesa antes da adoção da medida administrativa cabível.

É recomendável que o instrumento de doação também discipline a situação das edificações, benfeitorias e instalações eventualmente realizadas no imóvel, de acordo com a legislação aplicável e as condições estabelecidas no negócio jurídico.

A proibição de oferecimento do imóvel em garantia poderá ser mantida como encargo específico, desde que compatível com o regime jurídico escolhido e com a finalidade pública da doação.

Por fim, os prazos de 90 dias e de um ano devem ser redigidos de forma coordenada, esclarecendo-se o marco inicial de cada obrigação e a necessidade de cumprimento das exigências administrativas e ambientais para o início das atividades.

A previsão de que o empreendimento esteja em pleno funcionamento em um ano não dispensa a obtenção das licenças exigíveis nem autoriza o início de atividades em desconformidade com as normas aplicáveis.

5. DA LEI MUNICIPAL Nº 1.016/1996 E DA LEGISLAÇÃO LOCAL APLICÁVEL

O artigo 5º do projeto determina a observância da Lei Municipal nº 1.016, de 12 de agosto de 1996, e de suas posteriores alterações.

A remissão é pertinente, pois a disciplina específica da área industrial pode estabelecer requisitos adicionais para a concessão ou doação de terrenos, encargos, prazos, hipóteses de reversão e condições de implantação dos empreendimentos.

Todavia, o texto integral da Lei Municipal nº 1.016/1996 e de suas alterações não foi disponibilizado entre os documentos transcritos para esta análise.

Por essa razão, não é possível afirmar categoricamente que todos os requisitos da legislação local foram cumpridos ou que o projeto se encontra integralmente harmonizado com o regime jurídico municipal da área industrial.

Antes da formalização da doação, recomenda-se que a Administração certifique expressamente a compatibilidade da operação com a referida lei, com a Lei Orgânica Municipal e com as demais normas locais pertinentes.

A mesma providência deverá abranger a verificação da titularidade do imóvel, de sua matrícula atualizada, da inexistência de impedimentos à alienação e da regularidade do loteamento ou parcelamento em que se encontra inserido o terreno.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, **esta Assessoria Jurídica entende que a finalidade apresentada no Projeto de Lei nº 46, de 16 de outubro de 2026, é juridicamente legítima em tese**, pois a doação de imóvel público destinada à implantação de empreendimento econômico pode constituir instrumento de fomento ao desenvolvimento municipal, desde que observados os requisitos legais aplicáveis.

Os documentos apresentados demonstram a existência de requerimento formal, cadastro empresarial ativo, proposta inicial de empreendimento e manifestação favorável da comissão municipal responsável pela análise dos pedidos de doação.

Assim, opina-se pela viabilidade jurídica condicionada do Projeto de Lei nº 46/2026, recomendando-se que, antes da efetivação da transferência do imóvel, sejam adotadas as seguintes providências:

Avaliação prévia do imóvel: juntada de laudo que determine o valor de mercado do lote nº 09, da quadra 04, em cumprimento ao artigo 76, caput, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Justificação do interesse público: complementação da motivação administrativa, demonstrando a vantagem pública da destinação do imóvel, os encargos impostos ao beneficiário e a compatibilidade do empreendimento com a política municipal de desenvolvimento econômico.

Regularidade da alienação: comprovação da realização de procedimento competitivo, quando exigível, ou formalização de justificativa específica para eventual dispensa de licitação, nos termos do artigo 76, § 6º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Regularidade patrimonial: apresentação de matrícula atualizada, comprovação da titularidade municipal e verificação da inexistência de impedimentos à alienação.

Identificação do donatário: adequação da qualificação constante do projeto e do futuro instrumento de doação aos dados cadastrais oficiais do empresário individual.

Encargos e reversão: aperfeiçoamento da disciplina legal e do instrumento de doação, com previsão expressa de cláusula de reversão, hipóteses de

descumprimento, prazos, destinação das benfeitorias e procedimento que assegure o devido processo legal.

Compatibilidade com a legislação municipal: verificação formal do atendimento à Lei Municipal nº 1.016/1996, às suas alterações, à Lei Orgânica Municipal, ao Plano Diretor e às demais normas aplicáveis.

Licenciamento: manutenção da exigência de obtenção das licenças e autorizações urbanísticas, ambientais e de funcionamento efetivamente exigíveis para o empreendimento.

A autorização legislativa não substitui as providências administrativas acima indicadas, nem afasta a necessidade de atendimento das exigências legais para a transferência definitiva do imóvel.

Por conseguinte, a aprovação do projeto poderá ser juridicamente admitida, desde que o processo administrativo esteja devidamente instruído e a efetivação da doação fique condicionada ao cumprimento dos requisitos legais pertinentes, especialmente quanto à avaliação do bem, à justificativa da alienação e à regularidade do procedimento de licitação ou de sua dispensa.

É o parecer.

Barracão-RS, 19 de outubro de 2026.

FLAGNO MATOS DE PAULA

Assinado de forma digital por FLAGNO MATOS DE PAULA
Dados: 2026.10.19 15:50:49 -03'00'

FLAGNO MATOS DE PAULA
OAB/RS 80280B
Assessor Jurídico