



PARECER JURÍDICO

REFERÊNCIA: PROJETO DE LEI Nº 8, DE 13 DE FEVEREIRO DE 2026, DE AUTORIA DO PREFEITO MUNICIPAL, QUE DISPÕE SOBRE DOAÇÃO DE TERRENO NO DISTRITO INDUSTRIAL IV - DR. JAIRO JORGE GABRIEL À CUESTA RR INDUSTRIA DE ALIMENTOS LTDA.

Trata-se de consulta acerca da viabilidade jurídica do projeto de lei pautado na doação de terreno no Distrito Industrial IV - Dr. Jairo Jorge Gabriel à CUESTA RR INDUSTRIA DE ALIMENTOS LTDA.

Consta da exposição de motivos do responsável pela pasta, corroborada pela justificativa anexada ao projeto de lei, o seguinte:

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal,

Excelentíssimos Senhores Vereadores.

Trata-se de Projeto de Lei para a doação de terreno à Cuesta RR Indústria de Alimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 23.156.473/0001-88, no loteamento denominado Distrito Industrial IV.

Conforme se verifica no Projeto de Lei anexo, a doação refere-se ao lote de terreno nº 102 da Quadra 08, vinculado à matrícula nº 60.761 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu. O empreendimento tem como objetivo a fabricação de produtos alimentícios e panificação industrial.

De acordo com a justificativa apresentada, a empresa pleiteia uma área de 1.000 metros quadrados no referido Distrito Industrial. A empresa, que atua no setor alimentício, tem como principal atividade a fabricação de massa congelada de pão de queijo (tradicional e com recheios), atendendo diretamente aos municípios de Areiópolis, São Manuel, Pratânia, Avaré, Pardinho e Itatinga, com uma produção de 14 toneladas mensais. Atualmente, seu quadro de colaboradores conta com 09 (nove) funcionários diretos e 01 (um) representante comercial. Com a nova área, a empresa pretende instalar-se de maneira definitiva, visto que hoje opera em galpões distintos na cidade. A consolidação permitirá ampliar a capacidade de produção e, conseqüentemente, o quadro funcional em pelo menos 75%, elevando também a estimativa de faturamento para R\$ 5,6 milhões ao ano.

Nesse sentido, faz-se necessária a instalação em área adequada para a produção industrial. Cabe salientar que a presente doação é feita em consonância com o disposto na



CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



Lei nº 5.888/2016 e suas alterações, e que a empresa já detém a posse da referida área, conforme o Decreto Municipal nº 13.645/2025.

Dado o elevado conhecimento que os nobres edis têm sobre a matéria, deixo de tecer maiores considerações, confiando no senso de justiça que norteia esta Egrégia Casa de Leis.

Respeitosamente,

Cláudio Roberto de Jesus Vieira

Secretário Adjunto de Assuntos de Indústria.

A Lei Orgânica do Município de Botucatu, traz as seguintes disposições sobre o tema:

Art. 14 Compete à Câmara Municipal, com sanção do Prefeito, não exigida esta para as emendas à Lei Orgânica e para o especificado no artigo seguinte, dispor sobre todas as matérias de competência do Município, em especial sobre:

V - concessão de direito real de uso de bens municipais;

VI - concessão de serviços públicos;

VII - concessão administrativa de uso de bens municipais;

VIII - alienação de bens imóveis;

IX - aquisição de bens imóveis, salvo quando se tratar de doação sem encargo;

...

Art. 79 Cabe ao Prefeito a administração dos bens municipais, respeitada a competência da Câmara Municipal quanto àqueles utilizados em seus serviços.

...

Art. 81 A alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação e autorização competente, e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa e concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:

a) doação, devendo constar obrigatoriamente do contrato os encargos do donatário, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de retrocessão, sob pena de nulidade do ato; (Redação dada pela Emenda à Lei Orgânica nº 49/2014)



- b) permuta; (Redação dada pela Emenda à Lei Orgânica nº 49/2014)*
- c) dação em pagamento e (Redação dada pela Emenda à Lei Orgânica nº 49/2014)*
- d) ...*

Desse modo, necessária a demonstração do interesse público, avaliação e autorização legislativa, bem como dos encargos do donatário, prazo de seu cumprimento e cláusula de retrocessão. Segundo se desprende do artigo 3º da Lei nº 5.888/2016, a qual regulamenta o imóvel em apreço, as doações de lotes no referido distrito dependerão de autorização legislativa.

Outrossim, extrai-se do Projeto de Lei que a empresa atua no setor alimentício, tendo como principal atividade a fabricação de massa congelada de pão de queijo, atendendo diretamente aos municípios de Areiópolis, São Manuel, Pratânia, Avaré, Pardinho e Itatinga, com uma produção de 14 toneladas mensais. Atualmente, seu quadro de colaboradores conta com 09 (nove) funcionários diretos e 01 (um) representante comercial. Com a nova área, a empresa pretende instalar-se de maneira definitiva, visto que hoje opera em galpões distintos na cidade. A consolidação permitirá ampliar a capacidade de produção e, conseqüentemente, o quadro funcional em pelo menos 75%, elevando também a estimativa de faturamento para R\$ 5,6 milhões ao ano. Nesse sentido, faz-se necessária a instalação em área adequada para a produção industrial.

Além disso, consta que a donatária terá o prazo de 90 dias contados a partir da data da lavratura da escritura para dar início às obras necessárias ao seu funcionamento, e o prazo de 360 dias para conclusão das mesmas obras, contados da data da aprovação do projeto pela Prefeitura, devendo a donatária funcionar por um período mínimo de 10 anos contados do seu primeiro faturamento na área doada, devendo gerar o empreendimento 07 (sete) postos de trabalho quando do início da operação, por lote doado, não incidindo sobre as obras de construção civil, sendo que 02 (dois) desses postos deverão, obrigatoriamente, serem destinados ao Primeiro Emprego; deverá, ainda, constar na escritura pública de doação, que os imóveis objetos desta doação, não poderão, em qualquer hipótese, serem dados em garantia, a qualquer título; e, por ocasião da aprovação do projeto de construção da empresa, deverá a donatária instalar sistema de drenagem pluvial sustentável e eficiente, aprovado pelo órgão municipal competente, em pelo menos 10% (dez por cento) da área, podendo se utilizar dos recuos mínimos, com o objetivo de conter toda a água da chuva.



Acompanha o Projeto de Lei a justificativa do chefe do Poder Executivo, o contrato social da empresa donatária e o comprovante de sua inscrição no C.N.P.J. e as certidões que comprovam a regularidade fiscal da empresa, contemplando as exigências abaixo mencionadas.

Segundo exigência expressa do artigo 4º da Lei Municipal nº 5.888/2016, qualquer interessado à doação de terreno no Distrito Industrial IV de Botucatu, deverá juntar a seguinte documentação, que já se encontra acostada aos autos:

I - Requerimento com os dados completos do interessado, contendo a justificativa do pedido e o tamanho da área pretendida.

II - Regularidade Fiscal:

- a) Prova de Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ;*
- b) Prova de inscrição no cadastro estadual e municipal, pertinente ao seu ramo de atividade;*
- c) Prova de Regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal, da sede interessada;*
- d) Prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço;*
- e) Cópia da GFIP - Guia de Recolhimento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço e Informações À Previdência Social.*

III - Qualidade econômico financeira:

- a) Balanço patrimonial e demonstrativos contábeis do último exercício social;*
- b) Certidão Negativa de falência e concordata expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica.*

IV - Contrato Social, ou equivalente;

Além disso, foi encaminhado o Laudo de Avaliação no qual constou o valor do lote a ser doado.

Cabe considerar que se menciona no processo uma permissão de uso, sob os lotes em questão, regulamentado por meio do Decreto nº. 13.645/2025, segundo o qual se autorizou essa mesma empresa a utilizar a área, ainda que de modo precário, vindo agora por meio desse projeto de lei autorizativo, efetivar a doação.

Apenas a título de observação, embasado no ordenamento jurídico legal, o Poder Executivo, diante da experiência prática quanto a problemática das doações, age muito



prudentemente em primeiro conceder a permissão de uso às empresas e, apenas posteriormente, proceder a doação, afinal muitas vezes não ocorre o cumprimento das condições, dando ensejo a retrocessão, que além de ser um procedimento muito mais burocrático, acaba indo parar numa discussão judicial de anos.

Como a permissão de uso é um instrumento precário de utilização de imóveis públicos, caso não haja o devido aproveitamento da área, basta uma simples quebra do acordo (termo de cessão), para que a área volte para posse direta do município, podendo ser disponibilizado a outro interessado.

Referido processo administrativo teve sua viabilidade e interesse público analisados por uma comissão formada pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento, Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos (atual Procurador Geral do Município), Secretário Municipal de Meio Ambiente, Secretário Municipal de Planejamento e Secretário Municipal de Governo, respeitando o que dispõe o artigo 6º da lei 5.888/2016, certificando a viabilidade para a destinação das áreas.

Quanto ao interesse público que deve nortear as alienações dos bens municipais, verifica-se que o mesmo está implícito na justificativa apresentada (geração de empregos), como também na circulação de novas riquezas no município.

Assim, dos elementos acima extraí-se que o Projeto de Lei contempla o disposto no artigo 81, inciso I, “a” da Lei Orgânica do Município, tendo sido satisfatoriamente demonstrado o interesse público e previstos os encargos da donatária, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de reversão.

Cumprir informar que o Projeto de Lei veio instruído com a devida justificativa e com o indispensável laudo de avaliação.

Feitos esses esclarecimentos, observa-se que o projeto de lei em tela é de iniciativa privativa do Poder Executivo.

No que tange à observância da Lei Orgânica de Botucatu, não se vislumbra óbice à tramitação do presente Projeto de Lei.

O mesmo se diz em relação ao cumprimento das regras previstas no Regimento Interno da Câmara Municipal de Botucatu.



CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



O quórum para deliberação pelo Plenário desta Casa de Leis é o de **maioria simples**, conforme estabelece o artigo 40, I, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Botucatu.

Assim o Projeto de Lei deve obedecer a discussão e votação únicas, pelo quórum de maioria simples dos Vereadores presentes à Sessão, desde que presentes a maioria absoluta dos membros da Câmara (artigo 39, “a”, § 1º do RI).

Cumprе informar que o presente projeto de lei deverá tramitar pelas comissões pertinentes, notadamente à Comissão de Constituição e Justiça e à Comissão de Obras, Serviços Públicos, Planejamento, Uso, Ocupação, Parcelamento do Solo e Atividades Privadas.

Portanto, quanto à forma, o Projeto de Lei não padece de vícios regimentais, legais ou constitucionais e deve ser apreciado pelo Plenário da Câmara Municipal de Botucatu, cabendo aos nobres Vereadores desta Casa de Leis a sua análise e a deliberação quanto ao mérito.

Este o parecer, salvo melhor juízo.

Botucatu, 23 de fevereiro de 2026.

PAULO ANTONIO CORADI FILHO

Procurador Legislativo

OAB-SP 253.716



Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Botucatu. Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://botucatu9.siscam.com.br/Documentos/Validate?chave=6H72-EJ09-013J-XVU9>, ou vá até o site <https://botucatu9.siscam.com.br/Documentos/Validate> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificação: 6H72-EJ09-013J-XVU9

Câmara Municipal de Botucatu, 23 de fevereiro de 2026

Botucatu, 23 de fevereiro de 2026