



## PARECER JURÍDICO

REFERÊNCIA: PROJETO DE LEI NÚMERO 67, DE 21 DE MAIO DE 2026, DE AUTORIA DO PREFEITO MUNICIPAL, QUE DISPÕE SOBRE DOAÇÃO DE TERRENOS NO DISTRITO INDUSTRIAL IV-DR. JAIRO JORGE GABRIEL À HENRIQUE AUGUSTO DE OLIVEIRA SOUZA ME.

Trata-se de consulta acerca da viabilidade jurídica do projeto de lei que autoriza a doação de terrenos no DISTRITO INDUSTRIAL IV-DR. JAIRO JORGE GABRIEL À HENRIQUE AUGUSTO DE OLIVEIRA SOUZA ME.

### **EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS**

*Trata-se de Projeto de Lei para a doação de terreno à Henrique Augusto de Oliveira Souza Me., inscrita no CNPJ sob o nº 18.220.732/0001-52, no loteamento denominado Distrito Industrial IV.*

*Conforme se verifica no Projeto de Lei anexo, a doação refere-se aos lotes de terrenos nº 128, 129 e 130 da Quadra 10, vinculado às matrículas nº 55.304, 55.305 e 55.306 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu. O empreendimento tem como objetivo a fabricação de produtos artefatos e concreto e cimento.*

*De acordo com a justificativa apresentada, a empresa pleiteia uma área de aproximadamente 3.000 metros quadrados no referido Distrito Industrial. A empresa tem como atividade a fabricação de artefatos de concreto e cimento, tais como pavers e blocos, onde conforme a dimensão gerarão 38 subprodutos e artefatos homologados, com média diária de 3.000 blocos estruturais. Hoje, a empresa produz parte desses materiais e uma área inadequada, na zona rural, o que impossibilita a ampliação de suas atividades e homologação de novos produtos. Após a instalação na área, a empresa estima um valor de 1.8milhão por ano em seu faturamento e 35 postos de trabalho.*

*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 Lei nº 5.888/2016 e suas alterações, e que a empresa já detém a posse da referida área, conforme o Decreto Municipal nº 13.796/2026.*

*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,*

*Luís Fernando Nicolosi Bravin*

*Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico.*



# CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



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) investidura, que consiste na alienação aos proprietários de imóveis lindeiros de áreas urbanas remanescentes e inaproveitáveis para edificação, resultante de obra pública. (Redação dada pela Emenda à Lei Orgânica nº 49/2014)*

*e) os proprietários de imóveis lindeiros mencionados na alínea "d" do presente artigo terão preferência na aquisição por compra ou permuta, sendo que as áreas resultantes de modificação de alinhamento, aproveitáveis ou não, serão alienadas nas mesmas condições. (Redação dada pela Emenda à Lei Orgânica nº 49/2014)*

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.

Ressalte-se que a dispensa de licitação para doação de imóveis com encargo, prevista na Lei Orgânica Municipal, encontra-se em consonância com o Art. 76, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, o qual permite a alienação de bens imóveis com dispensa de certame para fins de interesse público devidamente justificado, como ocorre no caso de



incentivo à industrialização e desenvolvimento econômico, observados os requisitos de lei própria e as cláusulas de reversão.

Segundo se depreende do artigo 3º 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 doação se destina para que a empresa amplie sua capacidade de atendimento, com a fabricação de artefatos de concreto e cimento, tais como pavers e blocos, e geração de postos de trabalho, contribuindo para a geração de emprego e renda no Município.

Cabe ressaltar que atualmente a empresa produz parte desses materiais em uma área inadequada, na zona rural, o que impossibilita a ampliação de suas atividades e homologação de novos produtos, estimando após instalação na área um valor de 1.8 milhão por ano em seu faturamento e 35 postos de trabalho.

Além disso, consta do Projeto de Lei que a donatária não poderá utilizar o imóvel para finalidades diversas daquelas expressamente previstas na lei, devendo iniciar as obras necessárias ao seu funcionamento no prazo de 90 (noventa) dias contados da lavratura da escritura, e concluí-las no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da aprovação do projeto pela Prefeitura; deverá, ainda, funcionar por um período mínimo de 10 (dez) anos, contados de seu primeiro faturamento na área doada, bem como gerar, no mínimo, 07 (sete) postos de trabalho por lote doado, quando do início da operação (não incidindo sobre as obras de construção civil), sendo 02 (dois) desses postos, obrigatoriamente, destinados ao primeiro emprego.

Deverá, por fim, constar na escritura pública de doação que os imóveis objetos desta doação não poderão, em qualquer hipótese, ser dados em garantia, a qualquer título, bem como que a donatária deverá instalar sistema de drenagem pluvial sustentável e eficiente, aprovado pelo órgão municipal competente, em pelo menos 10% (dez por cento) da área, podendo utilizar-se dos recuos mínimos, com o objetivo de conter toda a água da chuva, ficando a cargo da empresa a escolha do sistema (cisternas, poços drenantes, jardins de chuva, valetas de absorção, calçadas com pisos drenantes e intertravados, entre outros), de modo a conferir maior permeabilidade ao solo.

Consta, ainda, a designação de um servidor público municipal, procurador jurídico, visando representar a donatária na escritura pública de reversão, quando descumpridas as condições estabelecidas na Lei n.º 5.888/2016.

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., as certidões que comprovam a regularidade fiscal da empresa e a minuta da escritura de doação que será lavrada no caso de sua aprovação, a qual contempla as exigências acima mencionadas.

Segundo exigência expressa do artigo 4º da Lei Municipal nº 5888/2016, 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 - Regularidade fiscal:*

*a) Prova de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes (C.G.C.).*



- 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 da interessada.
  - d) Prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.
- II - Qualidade econômico financeira:
- a) Balanço patrimonial e demonstrativo contábeis do último exercício social;
  - b) Certidão negativa de falência ou concordata expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica.
- III - Contrato Social.”

Além disso, foi encaminhado Laudo de Avaliação no qual consta o valor total dos lotes a serem doados, num total de R\$ 751.500,00 – conforme consta da documentação anexada ao processo legislativo.

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 cessão 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 cessão 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.

Nesse ímpeto, ocorreu o Termo de Cessão de Uso sob o lote em questão, regulamentado através do Decreto Municipal 13.796/2026.

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, movimentando a economia.

Assim, dos elementos acima extrai-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.

De outro lado, o Projeto de Lei veio instruído com a devida justificativa e com o indispensável laudo de avaliação.



## CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



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.

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).

Cumpra 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, 27 de maio 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=B192-692N-SR84-21S9> , 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: B192-692N-SR84-21S9**

Câmara Municipal de Botucatu, 27 de maio de 2026

Botucatu, 27 de maio de 2026