



PARECER JURÍDICO

REFERÊNCIA: PROJETO DE LEI NÚMERO 0069, DE 29 DE MAIO DE 2024, DE AUTORIA DO PREFEITO MUNICIPAL, QUE DISPÕE SOBRE DOAÇÃO DE TERRENO NO DISTRITO INDUSTRIAL IV DE BOTUCATU À USI-7 INDÚSTRIA METALÚRGICA LTDA.



Trata-se de Projeto de Lei de iniciativa do Prefeito Municipal que dispõe sobre a doação de terreno (lote de terreno denominado 131, da Quadra 11) no Distrito Industrial IV de Botucatu à USI-7 INDÚSTRIA METALÚRGICA LTDA, CNPJ nº 19.237.434/0001-38.

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

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Prefeito Municipal.

Trata-se de projeto de Lei de doação de terreno à USI-7 Indústria Metalúrgica Ltda, CNPJ: 19.237.434/0001-38 no loteamento denominado Distrito Industrial IV. Conforme se verifica no Projeto de Lei anexo, a doação refere-se ao lote de terreno denominado 131 da Quadra 10, que se filiam às matrículas nº 62.215, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu, cujo objetivo é a atividade de serviços de usinagem, tornearia, solda, corte e dobra de metais e manutenção e reparação de máquinas e equipamentos industriais.

A empresa possui sua unidade fabril em Botucatu desde 2013 em um barracão de 150m², sendo que nos anos posteriores, 2015, 2016, 2017 a empresa veio adquirindo máquinas e ampliando seu quadro de colaboradores. No ano de 2018 a empresa estava com uma área de 1.000m² e 15 colaboradores, o que culminou no pedido de uma área no município de Botucatu. Diante do pedido e da necessidade de ampliar suas atividades, o município publicou o Decreto Municipal nº 12.994/2023, permitindo o uso dos bens imóveis denominados acima, objetos desse pedido de doação, junto a esse Processo Administrativo.

Com a doação dessas áreas, a empresa pretende ampliar sua capacidade de atendimento, com aquisição de máquinas e equipamentos, e geração de postos de trabalho em cada fase de seu crescimento fabril, sendo esses de maneira direta e indireta, contribuindo para a geração de emprego e renda no Município.

Cabe salientar que a presente doação é feita em consonância com o disposto na Lei nº 5.888/2016 e suas alterações.

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

Respeitosamente,

Junot de Lara Carvalho

Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico, Relações Institucionais e Trabalho

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 possui a atividade de serviços de usinagem, tornearia, solda, corte e dobra de metais e manutenção e reparação de máquinas e equipamentos industriais, em Botucatu desde 2013, e vem adquirindo máquinas e ampliando seu quadro de colaboradores. A necessidade de ampliar sua capacidade de atendimento, com aquisição de máquinas e equipamentos, gerando postos de trabalho em cada fase de seu crescimento fabril, contribuindo com a economia do município, ensejou no pedido de doação de terreno.

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, foram encaminhados os Laudos de Avaliação nos quais constam os valores dos lotes a serem doados.

Cabe considerar que se menciona no processo uma permissão de uso, sob os lotes em questão, regulamentado por meio do Decreto nº. 12.994/2023, 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 Procuradora Geral do Município), Secretário Municipal de Meio Ambiente (Verde), 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.





CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



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.

Pelo fato de estarmos em ano eleitoral, conforme consignado no parecer da Procuradoria Municipal, há necessidade de se ater aos aspectos preconizados na Lei Eleitoral nº 9.504/1997, a qual em seu artigo 73, §10 dispõe acerca de prática proibida em ano eleitoral, senão vejamos:

Art. 73. ...

§10. No ano em que se realizar eleição, fica proibida a distribuição gratuita de bens, valores ou benefícios por parte da Administração Pública, exceto nos casos de calamidade pública, de estado de emergência ou de programas sociais autorizados em lei e já em execução orçamentária no exercício anterior, casos em que o Ministério Público poderá promover o acompanhamento de sua execução financeira e administrativa.

A teor da jurisprudência do Tribunal Superior Eleitoral, “a finalidade deste dispositivo é salvaguardar a lisura do pleito e a paridade de armas de programas assistenciais de cunho oportunista, por meio dos quais se manipulam a miséria humana e a negligência do Estado”. (REspe nº 4535 pelo TSE - 19.6.2018),

O objetivo da norma é coibir o uso promocional em favor de agentes políticos no processo eleitoral por meio da distribuição graciosa, diretamente a eleitores, de bens e serviços de caráter assistencialista.

Outrossim, é certo que as ações públicas que não atinjam o bem jurídico tutelado – igualdade de oportunidades entre candidatos e partidos no contexto da proibição do uso da máquina administrativa para fins eleitorais – não se encontram no âmbito de proteção (ou vedação) da norma.

Extrai-se, ainda da jurisprudência do TSE inclinação no sentido de que os bens, valores, auxílios ou benefícios objetos da vedação são aqueles de cunho assistencialista, prestados a quem delas necessitar, independentemente de contribuição prévia.

Destaca-se o acórdão proferido na Ac. de 19.6.2018 no REspe nº 4535, rel. Min. Jorge Mussi, *in verbis*:

“[...] Prefeito. Representação. Conduta vedada. Art. 73, § 10, Lei 9.504/97. Convênio. Prefeitura. Sindicato. Patrocínio parcial. Festividades tradicionais. Eventos artísticos e culturais. Contrapartida. Entrada franca. [...] 3. O art. 73, § 10, da Lei 9.504/97 veda, em ano eleitoral, a ‘distribuição gratuita de bens, valores ou benefícios por parte da Administração Pública, exceto nas hipóteses de ‘calamidade pública, de estado de emergência ou de programas sociais autorizados em lei e já em execução orçamentária no exercício anterior’. 4. A controvérsia dos autos cinge-se a dois pontos: a) se a distribuição de ingressos para evento cultural, por entidade privada, como contrapartida a patrocínio público, enquadra-se no óbice legal [...] 5. A teor da jurisprudência desta Corte, a assinatura de convênios e o repasse de recursos a entidades públicas e privadas para projetos nas áreas de cultura, esporte e turismo não se amoldam ao conceito de ‘distribuição gratuita de bens, valores ou benefícios’, especialmente quando se exigem contrapartidas das instituições contempladas com as verbas. Precedente [...] 6. O tópicus do § 10 do art. 73 da Lei 9.504/97 é salvaguardar a lisura do pleito e a paridade de armas de programas assistenciais de cunho oportunista, por meio dos quais se manipula a miséria humana e a negligência do Estado em áreas sensíveis como, por exemplo, saúde e





educação. 7. Trata-se da interpretação que melhor se coaduna com o texto legal, sob pena de se ampliar indevidamente as hipóteses de incidência de condutas vedadas, o que não se admite por se cuidarem de normas restritivas de direitos. Precedentes. 8. No caso, é inequívoco que a ExpoTiros representa tradicional festividade no Município de Tiros/MG, organizada pelo Sindicato dos Produtores Rurais de Tiros/MG há mais de 16 anos, contando com inúmeros shows artísticos e rodeios, extraindo-se dessas circunstâncias o seu aspecto cultural. 9. Também não há dúvida de que a entrada franca em dois dos quatro dias não consistiu em distribuição de ingressos pela Prefeitura, mas sim em contrapartida que se exigiu do sindicato diante do patrocínio - parcial, reiterar-se - do evento. 10. O aspecto cultural da festa e a contrapartida exigida pela Prefeitura afastam o enquadramento da hipótese dos autos ao art. 73, § 10, da Lei 9.504/97. [...]”

Na análise do caso em apreço, é possível visualizar que, a princípio, a doação de lote do Distrito Industrial IV, com base na Lei Municipal nº 5.888/2016, não se enquadra na vedação normativa do art. 73, §10, da Lei nº 9.504/1997.

Isto porque, o artigo 8º da Lei Municipal nº 5.888/2016 impõe obrigações aos donatários, senão vejamos:

Art. 8º. Na escritura Pública de doação, deverão constar obrigatoriamente, sob pena de nulidade do ato, as seguintes condições:

I - As donatárias terão o prazo de 90 (noventa) dias, contados da data da escritura de doação, para início das obras e 360 (trezentos e sessenta) dias para conclusão das obras;

II - Finalidade da doação;

III - As donatárias deverão funcionar por um período mínimo de 10 (dez) anos ininterruptos, contados do seu primeiro faturamento na área doada;

IV - A designação de um Procurador Municipal, visando representar a donatária na escritura pública de reversão, quando descumpridas as condições estabelecidas na presente lei;

V - O empreendimento deverá gerar 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.

VI - na ocasião da aprovação do projeto de construção da empresa, constar sistema de drenagem pluvial sustentável e eficiente, aprovado pelo órgão municipal competente;

VII – Na 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.

Vê-se que, para que a doação seja lícita, a donatária deve assumir obrigações quanto a prazos referentes a obras, tempo de funcionamento, geração de empregos e sistema de drenagem pluvial sustentável. A presença dessas obrigações retira o caráter de gratuidade das doações realizadas com base na Lei municipal nº 5.888/2016, de modo que não implicam conduta vedada pela Lei Eleitoral.

Neste sentido, foi o entendimento exarado pelo juízo da 26ª Zona Eleitoral de Botucatu-SP na sentença prolatada nos autos do processo nº 0600012-15.2024.6.26.0026, juntado a esse processo legislativo.

Na consulta realizada, o juiz eleitoral fundamentou sua decisão na clara disposição legal dada pela Lei nº 14.435, de 2022:



CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



Art. 81-A. A doação de bens, valores ou benefícios por parte da Administração Pública a entidades privadas e públicas, durante todo o ano, e desde que com encargo para o donatário, não se configura em descumprimento do § 10, do art. 73, da Lei nº 9.504, de 30 de setembro de 1997. (Redação dada pela Lei nº 14.435, de 2022)



Essa prática de doação de lotes no Distrito Industrial da cidade ocorre de maneira corriqueira há muitos anos, visando incentivo às indústrias e a geração de novos empregos, sendo a segunda doação nesse ano de 2024, enquanto em 2023 foram mais de vinte, não se caracterizando, portanto, em prática para eventual favorecimento em ano eleitoral, mas sim de desenvolvimento do município que não poderia ser interrompido nesse período.

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

Cabe se atentar à descrição do lote contida no artigo 1º que, diferente do *caput* do mesmo artigo, bem como da matrícula e do laudo de avaliação, descreve a localização do lote na “Quadra 10”, sendo que o correto seria “Quadra 11”, devendo ser corrigido por meio de uma mensagem do Executivo ou uma emenda parlamentar, de qualquer vereador ou comissão envolvida, nos seguintes termos:

Art. 1º...

*LOTE DE TERRENO denominado como Lote nº 131, da **Quadra 11**, do Loteamento Denominado DISTRITO INDUSTRIAL IV, 2º Subdistrito e Comarca de Botucatu/SP, Medindo 52,26 metros de frente para a Rua Manoel Henriques; do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 34,98 metros e confronta com o Lote 138, depois, ainda do lado esquerdo., deflete a direita e segue em linha reta por 2,42 metros e em seguida deflete a esquerda e segue em linha reta por mais 50,00 metros, confrontando com o Lote 134; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel em curva de concordância entre as ruas Manoel Henriques e José Roberto Salomão mede 18,25 metros e na linha do fundo mede 49,58 metros, confrontando com a rua Luiz Antonio Vigliuzzi, encerrando uma área de 5.137,03 m². Matrícula 62.215, do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.*

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.



CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



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, 7 de junho de 2024.

PAULO ANTONIO CORADI FILHO
Procurador Legislativo
OAB-SP 253.716

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - B686-FG13-0529-540X -
Para validação acessar: <https://camarabotucatu.sp.gov.br/consulta/documentos/autenticar>



CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



Assinaturas Digitais



O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Botucatu. Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://camarabotucatu.sp.gov.br/consulta/documentos/autenticar?chave=B686FG130529540X>, ou vá até o site <https://camarabotucatu.sp.gov.br/consulta/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificação: B686-FG13-0529-540X

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - B686-FG13-0529-540X
Para validação acessar: <https://camarabotucatu.sp.gov.br/consulta/documentos/autenticar>