



# CÂMARA MUNICIPAL DE CHAPADA GAÚCHA

CNPJ 01.637.481/0001-03 - MINAS GERAIS - BRASIL

## PARECER DO SUBSTITUTIVO N° 01 AO PROJETO DE LEI N° 16/2025

### COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Ementa: Dispõe sobre termo de cessão de uso de bens imóveis que especifica e dá outras providências.

#### I – RELATÓRIO

O Substitutivo nº 01 Ao Projeto De Lei nº 16/2025, de iniciativa do Poder Executivo Municipal, tem por objetivo autorizar o Chefe do Executivo a firmar Termo de Cessão de Uso de bem imóvel público denominado "Casa de Corte" e suas benfeitorias, com a Cooperativa Regional de Produtores Agrícolas Extrativistas Sertão Veredas Ltda., pelo prazo de 10 (dez) anos, prorrogável por igual período, conforme minuta anexa. A proposta visa permitir a instalação de uma unidade de beneficiamento de proteína animal, fomentando a geração de empregos e o aumento da renda familiar no município. O Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei nº 016/2025 mantém a essência da proposta original, mas introduz o art. 4º, o qual estabelece a obrigatoriedade de resarcimento pela Prefeitura Municipal dos valores investidos em benfeitorias úteis ou necessárias realizadas no imóvel, no prazo de 90 (noventa) dias.

Distribuído à comissão competente nos termos regimentais, o projeto é analisado por meio deste parecer.

#### II – CONSTITUCIONALIDADE E LEGALIDADE

A partir da análise do Substitutivo nº 01, observa-se que, embora mantenha a estrutura principal do projeto original, apresenta alterações pontuais em seu conteúdo, as quais demandam apreciação quanto à sua legalidade e adequação técnica. O acréscimo do art. 4º fere princípios constitucionais. No tocante às benfeitorias úteis ou necessárias, uma vez destinadas a proporcionar melhores condições ao imóvel que está sendo utilizado pelo particular, não há que se falar em indenização, exceto na hipótese de haver autorização prévia do órgão gestor do patrimônio com a indicação do interesse público para sua realização.



# CÂMARA MUNICIPAL DE CHAPADA GAÚCHA

CNPJ 01.637.481/0001-03 - MINAS GERAIS - BRASIL

Tal dispositivo impõe ônus indevido aos cofres públicos, violando os princípios da moralidade e eficiência (art. 37, CF), pois obriga o ressarcimento automático sem critérios de aferição ou demonstração de utilidade pública remanente. Ademais, quanto às benfeitorias voluptuárias, assim como no direito privado não é devida qualquer indenização por sua edificação (art. 1.219 do Código Civil), com muito mais razão não o será em se tratando de imóvel público, sob pena de enriquecimento sem causa do particular às expensas do erário. Constatata-se, portanto, vício de inconstitucionalidade material no substitutivo, carecendo de rejeição ou supressão do referido artigo para adequação ao ordenamento jurídico.

### III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Comissão opina-se pela INCONSTITUCIONALIDADE do Substitutivo nº 01 em razão do vício material no art. 4º, que impõe ressarcimento indevido de benfeitorias sem observância dos princípios constitucionais da administração pública, recomendando-se sua rejeição ou supressão do referido artigo.

Sala das Comissões, 01 de outubro de 2025.



**Mauro Belegante**  
Relator



# CÂMARA MUNICIPAL DE CHAPADA GAÚCHA

CNPJ 01.637.481/0001-03 - MINAS GERAIS - BRASIL

## PARECER DO SUBSTITUTIVO 01 AO PROJETO DE LEI N° 16/2025

### COMISSÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS MUNICIPAIS

Ementa: Dispõe sobre termo de cessão de uso de bens imóveis que especifica e dá outras providências.

#### I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 016/2025, de iniciativa do Poder Executivo Municipal, tem por objetivo autorizar o Chefe do Executivo a firmar Termo de Cessão de Uso de bem imóvel público denominado "Casa de Corte" e suas benfeitorias, com a Cooperativa Regional de Produtores Agrícolas Extrativistas Sertão Veredas Ltda., pelo prazo de 10 (dez) anos, prorrogável por igual período, conforme minuta anexa. A proposta visa permitir a instalação de uma unidade de beneficiamento de proteína animal, fomentando a geração de empregos e o aumento da renda familiar no município.

Posteriormente, foi apresentado o Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei nº 016/2025, também de iniciativa do Poder Executivo, que mantém a essência da proposta original, mas introduz o art. 4º, o qual estabelece a obrigatoriedade de resarcimento pela Prefeitura Municipal dos valores investidos em benfeitorias úteis ou necessárias realizadas no imóvel, no prazo de 90 (noventa) dias.

Distribuído à comissão competente nos termos regimentais, o projeto é analisado por meio deste parecer.

#### II – MÉRITO

No mérito, o Projeto de Lei nº 016/2025 é pertinente e oportuno, por promover a utilização de bem público ocioso em prol do desenvolvimento econômico local, com previsão de geração de empregos diretos e indiretos, beneficiando famílias cooperadas. A justificativa apresentada destaca investimentos prévios realizados pela cooperativa, adequando o imóvel para fins produtivos, o que atende ao interesse público. Contudo, foram identificados pontos que merecem correção para evitar



# CÂMARA MUNICIPAL DE CHAPADA GAÚCHA

CNPJ 01.637.481/0001-03 - MINAS GERAIS - BRASIL

interpretações dúbias, como ajustes na descrição da área do imóvel (de 3.400 m<sup>2</sup> para 3.500 m<sup>2</sup>, conforme anexos) e na minuta do contrato de comodato, visando maior precisão técnica.

Em relação ao Substitutivo nº 01, embora o acréscimo do art. 4º vise resguardar investimentos da cessionária, tal disposição contraria princípios administrativos basilares. A obrigatoriedade de resarcimento de benfeitorias sem prévia autorização ou análise de interesse público pode configurar desvio de finalidade, favorecendo o particular em detrimento do patrimônio coletivo.

Nesse sentido, recomenda-se a rejeição do substitutivo ou a apresentação de emenda supressiva ao art. 4º, com vistas a preservar a segurança jurídica e a economicidade da administração pública.

### III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Comissão opina pela REJEIÇÃO DO SUBSTITUTIVO 01 ao Projeto de Lei nº 016/2025.

Sala das Comissões, 01 de outubro de 2025.

Jamereson Barbosa Macedo

Relator