



PARECER JURÍDICO N° 061/2026

MATÉRIA: PROJETO DE LEI N.º 2.401/2026

SÚMULA: “DISPÕE SOBRE CESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE IMÓVEL URBANO PÚBLICO PARA O ROTARY CLUB DE ALTA FLORESTA – CENTRO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

AUTORIA: PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

DA CONSULTA E O SEU OBJETO

I – RELATÓRIO

Trata-se de análise jurídica definitiva do Projeto de Lei n.º 2.401/2026, encaminhado pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, VALDEMAR GAMBA, por meio do Ofício n.º 098/2026-GP, datado de 12 de março de 2026, dirigido ao Presidente desta Casa Legislativa, Vereador Francisco Ailton dos Santos. O presente parecer incorpora a análise integral dos três Anexos documentais encaminhados pela Prefeitura Municipal.

O projeto, composto por 6 (seis) artigos, tem por objeto autorizar o Poder Executivo Municipal a ceder, em Cessão de Direito Real de Uso (CDRU), ao ROTARY CLUB DE ALTA FLORESTA – CENTRO (CNPJ n.º 07.131.611/0001-18), o Lote Área Pública 06B, Quadra 12, Loteamento Jardim Almeida Prado, com área de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados), situado na Rua Dona Francisca Pacheco, esquina com a Rua Dona Alice Nassif, no Município de Alta Floresta-MT, para fins de construção da sede administrativa da entidade, pelo prazo de 20 (vinte) anos.

As condições estabelecidas são: (i) a cessão é exclusiva para construção da sede administrativa da entidade; (ii) as benfeitorias realizadas pela associação não



serão compensadas pelo Município, incorporando-se ao imóvel; (iii) caberão à associação todos os ônus e encargos de conservação, manutenção, água, energia elétrica e demais despesas; e (iv) a cessão terá vigência de 20 (vinte) anos, podendo ser prorrogada. O art. 2.º prevê rescisão automática do Termo caso o imóvel seja destinado a finalidade diversa. O art. 3.º desafeta o imóvel do uso comum do povo. O art. 4.º faculta a rescisão unilateral pelo Município em caso de interesse público justificado. Os arts. 5.º e 6.º tratam da vigência e revogação.

O Projeto de Resolução traz em seu bojo o seguinte pronunciamento:

Art. 1º Fica autorizado o Executivo Municipal a ceder em Cessão de Direito Real de Uso ao **ROTARY CLUB DE ALTA FLORESTA - CENTRO**, devidamente inscrito no CNPJ nº 07.131.611/0001-18, fração ideal do Lote nº AP 06A, da Quadra 12, Loteamento “Jardim Almeida Prado”, com área de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados), situado no Município de Alta Floresta-MT, com os limites e confrontações constantes em mapa e memorial em anexo.

§ 1º A Cessão de Direito Real de Uso será exclusiva do ROTARY CLUB DE ALTA FLORESTA - CENTRO, com a finalidade de utilizar para construção de sua sede administrativa.

I – As benfeitorias realizadas pela associação não serão compensadas pelo Município, incorporando-se ao imóvel cedido independente de indenizações.

II – Caberá à associação todos os ônus e encargos de conservação e manutenção do imóvel cedido, bem como as despesas com água, energia elétrica e demais encargos.

III – A cessão terá vigência 20 (vinte) anos, podendo ser prorrogado o termo em caso de interesse das partes.

Art. 2º Caso a entidade dê destinação ao imóvel diversa da constante do §1º do artigo anterior, o Termo de Cessão de Uso será automaticamente rescindido.

Art. 3º O imóvel objeto desta cessão fica desafetado do uso comum do povo.

Art. 4º A cessão poderá ser rescindida unilateralmente em caso de interesse público devidamente justificado.

Art. 5º A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º Revogam-se as disposições em contrário.





Os documentos que instruem o processo são: Anexo 1 – Boletins de Cadastro Imobiliário (BCI) dos Lotes AP 06A e AP 06B e Auto de Desmembramento n.º 208/2025, com memoriais descritivos e plantas aprovadas; Anexo 2 – Requerimentos do Rotary Club, avaliação imobiliária, Estatuto Social, Ata de Eleição da Diretoria 2025/2026 e comprovante de CNPJ; Anexo 3 – Certidão de valor venal, memorial descritivo completo e documentação de registro cartorário do desmembramento.

DA JUSTIFICATIVA

A justificativa apresentada pelo Poder Executivo assevera que:

O Rotary Club de Alta Floresta - Centro é uma entidade pertencente ao Rotary Internacional, e compõe uma rede global de líderes comunitários que se unem para causar mudanças duradouras em si mesmas, nas comunidades e no mundo todo.

O Rotary Club de Alta Floresta - Centro está em Alta Floresta há mais de 34 anos, desenvolvendo projetos em prol da comunidade local, em diversas áreas, como: alfabetização, saúde, paz e recursos hídricos, entre outros, sempre no intuito de tornar o mundo melhor para todos.

O Rotary tem por objetivo estimular e fomentar o ideal de servir, como base de todo empreendimento digno, promovendo e apoiando:

- a) o desenvolvimento do companheirismo como elemento capaz de proporcionar oportunidades de servir;
- b) o reconhecimento do mérito de toda ocupação útil e a difusão das normas de ética profissional;
- c) a melhoria da comunidade pela conduta exemplar de cada um em sua vida pública e privada;
- d) a aproximação dos profissionais de todo o mundo, visando à consolidação das boas relações, da cooperação e da paz entre as nações.

O processo de desmembramento do Lote AP 06 (matrícula n.º 31.327) foi devidamente aprovado pela Secretaria de Cidade por meio do Auto de Desmembramento n.º 208/2025, gerando os Lotes AP 06A (8.597,17 m²) e AP 06B (2.000,00 m²), objeto da presente cessão.



DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

É o sucinto relatório.

Estudada a matéria, passemos à análise jurídica.

2.1 – Da Consistência Documental e da Natureza do Imóvel

A análise dos Anexos 1, 2 e 3 permite afirmar que a divergência inicialmente identificada nesta Secretaria, referência a 'imóvel rural' na justificativa do projeto, constitui mero erro material de digitação. Todos os documentos técnicos e cartorários confirmam categoricamente a natureza urbana do imóvel:

DOCUMENTO	NATUREZA / SITUAÇÃO
BCI – Lote AP 06B (Cód. 35813)	Urbano – Área Pública – Jardim Almeida Prado
BCI – Lote AP 06A (Cód. 28996)	Urbano – Área Pública – Jardim Almeida Prado
Auto Desmembramento 208/2025	Núcleo Urbano de Alta Floresta – Aprovado em 23/05/2025
Memorial Descritivo / Plantas	Lote AP 06B – 2.000,00 m ² – Urbano, confirmado
Certidão de Valor Venal (13/10/2025)	R\$ 87.882,96 – Imóvel territorial urbano
Avaliação Imobiliária (CRECI 2696)	Lote AP 06B – Urbano – Matrícula-mãe 31.327
Justificativa do PL	Erro material: menciona 'imóvel rural' – divergente dos demais documentos



CONCLUSÃO SOBRE A NATUREZA DO IMÓVEL: A divergência da justificativa é mero erro material de digitação, sem qualquer efeito sobre o texto normativo do projeto, que está correto. O imóvel é URBANO, conforme unanimidade dos documentos técnicos, cadastrais e cartorários. Recomenda-se a correção na redação final.

2.2 – Da Iniciativa Legislativa e da Competência

A proposição é de autoria do Chefe do Poder Executivo Municipal. A gestão e disposição de bens imóveis do patrimônio público municipal é matéria de competência administrativa do Executivo, e a iniciativa legislativa para tanto é de sua esfera privativa, consoante o princípio da separação dos poderes (art. 2.º, CF) e o art. 41, §1.º, inciso III, da Lei Orgânica Municipal de Alta Floresta. Não há, portanto, vício de iniciativa.

Do ponto de vista da competência federativa, o Município tem plena competência para legislar sobre a destinação de seus bens imóveis (art. 30, incisos I e II, CF). A Cessão de Direito Real de Uso a entidade sem fins lucrativos para fins de interesse social encontra expressa previsão no art. 17, inciso I, alínea 'f', da Lei n.º 8.666/1993, e no art. 76 da Lei n.º 14.133/2021, com dispensa de licitação autorizada pelo §2.º daquele dispositivo.

2.3 – Da Constitucionalidade Material

A cessão de bem imóvel público a entidade privada sem fins lucrativos para fins de interesse social é instrumento constitucionalmente admitido. A Cessão de Direito Real de Uso está regulada pelo Decreto-Lei n.º 271/1967 (art. 7.º), recepcionado pela Constituição Federal de 1988, e ampliada pela Lei Federal n.º 11.481/2007 para abranger expressamente entidades do terceiro setor.

O projeto não viola o princípio da impessoalidade (art. 37, CF), pois a entidade beneficiária tem finalidade pública comprovada, regularidade jurídica e histórico de relevantes serviços à coletividade local. A cláusula de rescisão automática por desvio de finalidade (art. 2.º) e a cláusula de desafetação (art. 3.º) reforçam a adequação constitucional da proposição.

2.4 – Da Desafetação do Bem Público (art. 3.º)

O BCI dos Lotes AP 06A e AP 06B os classifica como 'ÁREA PÚBLICA (PRAÇA/RESERVA/ÁREA VERDE)', enquadrando-os, a princípio, como bens



de uso comum do povo (art. 99, I, Código Civil), que são inalienáveis enquanto conservem essa qualificação (art. 100, CC). O art. 3.º do projeto, ao desafetá-los do uso comum do povo por lei ordinária municipal, adota o instrumento jurídico correto e necessário para viabilizar a CDRU, convertendo o bem em dominical e tornando-o passível de disposição pelo Município.

2.5 – Da Qualificação Jurídica da Entidade Beneficiária

Os documentos do Anexo 2 confirmam a plena regularidade jurídica do Rotary Club de Alta Floresta – Centro: CNPJ n.º 07.131.611/0001-18 com situação cadastral ATIVA desde 13/12/2004 (natureza jurídica 399-9 – Associação Privada); Estatuto Social registrado no Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas de Alta Floresta-MT (Registro n.º 710, Livro A/2, fl. 110, em 13/12/2004, com última averbação em 04/02/2025); Ata de Eleição e Posse do Conselho Diretor 2025/2026 registrada no mesmo cartório (Averbação n.º 17), com Presidente APARECIDA SCATAMBULI SICUTO, empossada em 01/07/2025.

A entidade preenche todos os requisitos para a dispensa de licitação na CDRU: é associação privada sem fins lucrativos; sua finalidade é de interesse social comprovado; está presente no município há mais de 34 anos; e justificou a necessidade de sede própria para desenvolvimento de suas atividades comunitárias.

2.6 – Da Área de Preservação Permanente Lindeira ao Imóvel

As plantas de desmembramento constantes dos Anexos 1 e 3 revelam que o Lote AP 06A faz divisa, em sua face posterior e lateral, com a Área de Preservação Permanente A.P.P. 02, margem do Córrego do Valdir. O Lote AP 06B, porém, possui confrontações exclusivamente com as Ruas Dona Francisca Pacheco e Dona Alice Nassif e com o Lote AP 06A, não se sobrepondo diretamente à APP.

ALERTA AMBIENTAL: *Dada a proximidade da APP do Córrego do Valdir, o Termo de CDRU a ser lavrado deverá conter cláusula expressa obrigando a entidade cessionária a obter todas as licenças e aprovações ambientais exigíveis antes do início de qualquer obra no Lote AP 06B, em especial quanto aos recuos obrigatórios previstos no Código Florestal (Lei 12.651/2012) e nas normas municipais de uso e ocupação do solo, sob pena de rescisão automática da cessão.*

2.7 – Da Matrícula Própria e Validade do Auto de Desmembramento



O desmembramento do Lote AP 06B foi aprovado pelo Auto n.º 208/2025 e o pedido de registro foi formalizado pela Procuradoria Geral do Município ao 1.º Serviço Registral da Comarca de Alta Floresta em 14/10/2025. O Termo de Aprovação do desmembramento possui validade de 180 dias (Lei n.º 6.766/79), contados de sua emissão em junho de 2025.

RECOMENDAÇÃO: O Poder Executivo deve verificar se o registro do desmembramento do Lote AP 06B já foi efetivado no CRI, com abertura de matrícula própria. Caso ainda não o tenha sido, deverá promover a renovação do Auto de Desmembramento antes da lavratura do Termo de CDRU, pois a identificação precisa do imóvel por matrícula própria é requisito de validade e eficácia erga omnes do contrato de cessão (art. 172 da Lei 6.015/73).

2.8 – Da Técnica Legislativa

O projeto está estruturado em conformidade com a Lei Complementar Federal n.º 95/1998 e o Decreto n.º 9.191/2017, com artigos, parágrafos e incisos numerados corretamente. A ementa (súmula) descreve adequadamente o objeto da lei. A cláusula de vigência (art. 5.º) está em conformidade com o art. 8.º da LC 95/1998. A cláusula de revogação (art. 6.º) está presente.

Registra-se que a justificativa do projeto contém dois erros materiais: referência a 'imóvel rural' (deve ser 'imóvel urbano') e eventual imprecisão na identificação do lote cedido. Tais inconsistências não contaminam o texto normativo, que está correto, mas devem ser corrigidas pela Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final na redação final, nos termos do Regimento Interno.

CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, esta Secretaria Jurídica **OPINA FAVORAVELMENTE À REGULAR TRAMITAÇÃO E APROVAÇÃO** do Projeto de Lei n.º 2.401/2026, pelos seguintes fundamentos consolidados:



- i. A Cessão de Direito Real de Uso (CDRU) de imóvel urbano público a entidade privada sem fins lucrativos para fins de interesse social é juridicamente válida, com amparo no Decreto-Lei n.º 271/1967, no art. 17, §2.º, da Lei n.º 8.666/1993 e no art. 76 da Lei n.º 14.133/2021;
- ii. A iniciativa do Poder Executivo é legítima e a competência municipal sobre seu patrimônio imobiliário é plena (art. 30, I, CF e art. 41, §1.º, III, da Lei Orgânica Municipal);
- iii. O imóvel — Lote AP 06B, 2.000,00 m², Quadra 12, Loteamento Jardim Almeida Prado — está plenamente documentado, é de propriedade municipal (CNPJ 15.023.906/0001-07) e sua natureza urbana foi confirmada por todos os documentos técnicos, cadastrais e cartorários encaminhados;
- iv. O Rotary Club de Alta Floresta – Centro possui regularidade jurídica e fiscal plenamente comprovada (CNPJ ativo, estatuto registrado em cartório, diretoria regularmente constituída) e preenche os requisitos para recepção de CDRU gratuita, em razão de sua finalidade social e histórico de serviços à comunidade há mais de 34 anos;
- v. A cláusula de desafetação do art. 3.º é juridicamente necessária e adequada;
- vi. A divergência da justificativa (referência a 'imóvel rural') constitui mero erro material, sem qualquer efeito sobre o texto normativo do projeto.

Nesta assentada, cumpre salientar que a presente manifestação foi elaborada com base nos elementos constantes dos autos até a presente data, podendo seu entendimento ser revisto diante de novos documentos ou eventual alteração da proposição legislativa.

Assim sendo, conclui-se que não foram identificados vícios de inconstitucionalidade ou ilegalidade no Projeto de Lei em análise, em conformidade com os preceitos da Constituição Federal, da Lei Orgânica Municipal, do Regimento Interno desta Casa Legislativa e das normas de técnica legislativa aplicáveis.

Portanto, no entendimento desta *Secretaria Jurídica*, *não há óbice jurídico à aprovação da proposição, cabendo a análise do mérito aos Nobres Edis*, no exercício de suas competências legislativas.



O quórum para deliberação pelo Plenário desta Casa de Leis é de maioria simples de votos, conforme preceitua o artigo 174,I, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Alta Floresta/MT.

Ressalte-se, contudo, que o presente parecer possui natureza meramente opinativa, não vinculando as Comissões Permanentes nem o Plenário desta Casa Legislativa, competindo aos parlamentares a deliberação final quanto ao mérito da matéria.

Por fim, registra-se que o presente parecer não substitui o pronunciamento das Comissões Permanentes competentes, que deverão apreciar a matéria sob os aspectos jurídico, orçamentário-financeiro e de mérito, nos termos do Regimento Interno.

É o parecer, salvo melhor juízo das Comissões Permanentes e do Plenário desta Casa Legislativa.

Alta Floresta – MT, *(data da assinatura eletrônica)*

*Kathiane C. Borges
OAB/MT 31.082
Secretaria Jurídica*

