



PARECER JURÍDICO Nº 106/2026

Assunto: Projeto de Lei nº 051/2026, de 27 de agosto de 2026

Origem: Poder Executivo Municipal

Ementa: Alteração da Lei Municipal nº 5.219/2025. Concessão de Direito Real de Uso de Bem Público. Lagoa da Garibaldi. Exploração Turística, Recreativa, Esportiva, Cultural e Comercial. Realização de Procedimento Licitatório. Investimentos Obrigatórios. Interesse Público. Competência Municipal. Viabilidade Jurídica. Parecer Favorável à Tramitação.

I – RELATÓRIO

Submete-se à análise desta Assessoria Jurídica o Projeto de Lei nº 051/2026, de 27 de agosto de 2026, de iniciativa do Poder Executivo Municipal, que tem por objeto alterar dispositivos da Lei Municipal nº 5.219/2025, que autoriza a concessão de direito real de uso para exploração comercial da Lagoa da Garibaldi.

A proposição promove alterações na ementa e em diversos dispositivos da legislação vigente, especialmente para delimitar o objeto da concessão à lagoa localizada na porção inferior e ao sul do imóvel matriculado sob nº 7.568 no RI da Comarca.

Nos termos da nova redação proposta ao art. 1º da Lei Municipal nº 5.219/2025, o Município fica autorizado a outorgar a pessoa jurídica de direito privado, mediante concessão de direito real de uso de bem público, a título não oneroso, a área destinada à implantação, operação, gestão e exploração econômica de atividades de interesse turístico, recreativo, esportivo, cultural e comercial, mediante investimentos obrigatórios na estruturação, qualificação e manutenção da área concedida. A concessão deverá ser precedida de procedimento licitatório, prevendo-se como critério de seleção a maior oferta de valor para investimentos, admitida a captação de recursos de fontes públicas e privadas por meio de programas de incentivo à cultura e/ou turismo.

O Projeto também disciplina, dentre outros aspectos, a necessidade de anuência do Poder Executivo Municipal para alterações ou ampliações dos equipamentos e espaços; a preservação de percentual mínimo de área útil para contemplação da lagoa pelos visitantes; o direito de passagem do Município; a delimitação da área por memorial descritivo e planta; o prazo da concessão; as condições de acesso ao local e a possibilidade excepcional de cobrança de ingresso em determinados eventos.

A concessão terá prazo de 10 (dez) anos, admitida uma única renovação por período de até 10 (dez) anos, condicionada aos critérios de conveniência e oportunidade administrativas, ao cumprimento dos compromissos assumidos e a novo aval legislativo. Por fim, o Projeto remete ao edital de licitação e ao respectivo contrato de concessão a definição dos prazos para implantação, execução e conclusão dos investimentos, início da operação, manutenção e demais obrigações da concessionária, inclusive cronogramas físicos e financeiros e hipóteses de prorrogação ou reprogramação devidamente justificadas.

Segundo a justificativa encaminhada pelo Poder Executivo, a alteração busca aperfeiçoar a modelagem jurídica e administrativa da concessão, concentrando na lei a autorização legislativa e as diretrizes gerais do empreendimento e remetendo ao futuro edital e ao contrato os aspectos operacionais necessários à seleção da proposta mais vantajosa.

É o relatório.

GUSTAVO
MEZZOMO:004928
11008

Assinado de forma digital por
GUSTAVO
MEZZOMO:00492811008
Dados: 2026.08.31 07:42:05
-03'00'

CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE ENCANTADO

Rua Miguel Luiz Pretto, 535 – Praça da Bandeira – Centro | CEP: 95960-000 | Encantado/RS
E-mail: secretaria@camaraencantado.rs.gov.br | Fone: (51) 3751-0124



II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

Inicialmente, cumpre destacar que a análise desta Assessoria Jurídica possui caráter técnico-jurídico, restringindo-se aos aspectos de constitucionalidade, legalidade, juridicidade e técnica legislativa da proposição, não competindo a este órgão ingressar no mérito administrativo propriamente dito, especialmente quanto aos critérios de conveniência e oportunidade inerentes às escolhas do Executivo e à deliberação política dos Vereadores.

1. Da Competência Legislativa e da Iniciativa

A matéria objeto do Projeto de Lei insere-se no âmbito da competência legislativa municipal. A Constituição Federal de 1988, em seu art. 30, incisos I e II, atribui aos Municípios competência para legislar sobre assuntos de interesse local e suplementar a legislação federal e estadual no que couber.

A administração, utilização, destinação e exploração dos bens integrantes do patrimônio municipal constituem, inequivocamente, matérias de predominante interesse local, cabendo ao Município estabelecer as condições necessárias à adequada utilização de seus bens, sempre observados os princípios constitucionais que regem a Administração Pública.

De igual modo, não se verifica vício de iniciativa.

Tratando-se de proposição que versa sobre a administração e destinação de bem público municipal e que estabelece autorização para futura concessão de direito real de uso, mostra-se adequada a iniciativa do Chefe do Poder Executivo, a quem compete a direção superior da Administração Municipal e a gestão dos bens integrantes do patrimônio público.

Portanto, sob os aspectos da competência e da iniciativa legislativa, não se identifica óbice jurídico à tramitação da proposição.

2. Da Concessão de Direito Real de Uso

A concessão de direito real de uso constitui instrumento juridicamente admitido para atribuição do uso qualificado de bem público a particular, especialmente quando vinculada ao atendimento de determinada finalidade de interesse público.

No caso em exame, a proposição mantém a exigência de prévio procedimento licitatório, conferindo caráter impessoal, competitivo e objetivo à seleção da pessoa jurídica que receberá o direito de exploração da área.

Embora a concessão seja qualificada como não onerosa, o Projeto estabelece como contrapartida a realização de investimentos obrigatórios na estruturação, qualificação e manutenção da área concedida, os quais deverão ser especificados no edital e no contrato.

Dessa forma, a ausência de pagamento periódico ou preço público pela utilização do imóvel não significa, por si só, inexistência de contrapartida econômica ou benefício à Administração, pois a concessionária ficará sujeita à realização dos investimentos e ao cumprimento das obrigações estabelecidas no procedimento licitatório e no contrato.

GUSTAVO
MEZZOMO:00492811
008

Assinado de forma digital por
GUSTAVO MEZZOMO:00492811008
Dados: 2026.08.31 07:42:33 -03'00'

CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE ENCANTADO

Rua Miguel Luiz Pretto, 535 – Praça da Bandeira – Centro | CEP: 95960-000 | Encantado/RS
E-mail: secretaria@camaraencantado.rs.gov.br | Fone: (51) 3751-0124



Logo, tal sistemática mostra-se juridicamente possível, inclusive, nesse sentido, poderá o futuro procedimento administrativo demonstrar concretamente o interesse público, a vantajosidade da modelagem escolhida e a compatibilidade das obrigações impostas ao particular com a exploração econômica autorizada.

3. Da Exigência de Licitação e da Definição das Condições no Edital

Merece destaque a opção legislativa de manter na lei as diretrizes fundamentais da concessão pretendida pela municipalidade, remetendo ao procedimento licitatório e ao respectivo contrato a disciplina dos aspectos operacionais.

O Projeto estabelece que a concessão será realizada mediante processo licitatório, adotando-se como critério de seleção a maior oferta de valor para investimentos.

Tal previsão encontra fundamento nos princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, previstos no art. 37 da CF, bem como na necessidade de seleção objetiva da proposta que melhor atenda ao interesse público.

O futuro procedimento deverá observar integralmente a legislação aplicável às licitações e contratos administrativos, especialmente a Lei Federal nº 14.133/2021, incumbindo ao Poder Executivo definir adequadamente no edital o objeto, os critérios objetivos de julgamento, os investimentos mínimos, as obrigações do concessionário, as condições de exploração econômica, os mecanismos de fiscalização, as hipóteses de extinção e demais elementos indispensáveis à segurança jurídica da relação.

A opção de não exaurir na lei todos os aspectos operacionais da concessão também se mostra juridicamente razoável, uma vez que determinadas condições possuem natureza eminentemente administrativa e contratual e podem ser disciplinadas no instrumento convocatório, desde que respeitados os limites e diretrizes estabelecidos pelo legislador.

4. Da Delimitação da Área Objeto da Concessão

O Projeto promove relevante alteração ao delimitar a concessão à área correspondente à lagoa localizada na porção inferior e ao sul do imóvel matriculado sob nº 7.568 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Encantado/RS.

Além disso, o § 8º que se pretende acrescentar ao art. 1º determina que a área objeto da concessão seja delimitada mediante memorial descritivo e planta, documentos que integrarão o procedimento licitatório e o contrato de concessão.

A previsão contribui para a segurança jurídica, permitindo a identificação precisa da área efetivamente destinada à exploração pelo particular e preservando as demais áreas integrantes do imóvel para outras finalidades de interesse público.

GUSTAVO
MEZZOMO:0049
2811008

Assinado de forma digital por
GUSTAVO
MEZZOMO:00492811008
Dados: 2026.08.31 07:42:56
-03'00'



5. Da Preservação do Interesse Público e do Acesso à Área

Cumpre referir que também se mostram juridicamente adequadas as disposições destinadas à preservação do interesse coletivo na utilização do espaço.

A nova redação do § 4º exige anuência do Executivo para alterações ou ampliações de equipamentos, mobiliários ou espaços destinados à exploração dos serviços, preservando percentual mínimo de 20% da área útil, excluída a lâmina d'água, para contemplação da lagoa pelos visitantes. Igualmente, o § 5º preserva ao Município o direito de passagem para acesso à lagoa norte e ao entorno desta, inclusive para acesso alternativo ao Jardim do Acolhimento e à Estátua do Cristo Protetor, além de permitir a requisição de espaços necessários à realização de eventos públicos, mediante prévia comunicação.

Tais disposições evidenciam a preocupação da proposição em compatibilizar a exploração econômica da área com sua função pública, turística e recreativa.

6. Do Prazo da Concessão

A nova redação proposta ao art. 5º estabelece prazo de concessão de 10 (dez) anos, admitindo renovação uma única vez, por período de até outros 10 (dez) anos.

A renovação não é prevista como direito subjetivo da concessionária, ficando expressamente condicionada aos critérios de conveniência e oportunidade administrativas, ao cumprimento dos compromissos assumidos e, especialmente, a novo aval legislativo.

A previsão mostra-se adequada, na medida em que preserva a possibilidade de reavaliação futura do interesse público na manutenção da concessão e impede sua renovação automática e desvinculada da apreciação dos órgãos municipais competentes.

7. Da Cobrança de Ingresso

O Projeto preserva, como regra geral, a vedação da cobrança de ingresso para acesso à Lagoa, especialmente aos locais dotados de valor histórico.

Admite-se excepcionalmente a cobrança em eventos específicos, tais como shows, festivais, feiras e similares de âmbito estadual ou nacional, desde que autorizada pelo Município. Registra-se que tal previsão não apresenta, em princípio, incompatibilidade jurídica, pois mantém como regra o acesso público ao espaço e condiciona eventual cobrança à existência de situação específica e à autorização do Poder Público Municipal.

8. Dos Prazos, Investimentos e Obrigações Contratuais

A nova redação proposta ao art. 12 determina que os prazos para implantação, execução e conclusão das etapas de investimentos, início da operação, manutenção e demais obrigações da concessionária sejam estabelecidos no edital e no contrato de concessão.

GUSTAVO
MEZZOMO:00492
811008

Assinado de forma digital por
GUSTAVO
MEZZOMO:00492811008
Dados: 2026.08.31 07:43:33
-03'00'



Registra-se, outrossim, que a proposição também admite a previsão de cronogramas físicos e financeiros, bem como hipóteses de prorrogação, reprogramação ou adequação de prazos, desde que justificadas e aprovadas pelo Poder Concedente.

A sistemática é compatível com a natureza administrativa da matéria e possibilita ao Poder Executivo estruturar o procedimento licitatório conforme as características técnicas e econômicas do empreendimento, sem afastar a necessidade de motivação, fiscalização e observância das condições originalmente estabelecidas no certame.

III – DO INTERESSE PÚBLICO E DA FINALIDADE DA PROPOSIÇÃO

Conforme consta expressamente da justificativa encaminhada pelo Executivo, o Projeto busca aperfeiçoar a modelagem jurídica e administrativa da concessão, conferindo maior flexibilidade e eficiência ao futuro procedimento licitatório. A proposição pretende concentrar na legislação municipal as diretrizes essenciais da concessão, deixando ao edital e ao contrato a regulamentação dos critérios de julgamento, investimentos obrigatórios, prazos de execução, obrigações da concessionária e demais condições operacionais.

A justificativa registra ainda que a medida objetiva ampliar a competitividade do certame e possibilitar a seleção da proposta mais vantajosa, além de viabilizar investimentos privados na estruturação, qualificação, manutenção e exploração da área, com potencial de contribuir para o desenvolvimento do turismo, lazer, esporte e economia local.

Nesse contexto, não se verifica, sob o ponto de vista estritamente jurídico, disposição que impeça o regular processamento legislativo da matéria.

Compete ao Legislativo, no exercício de sua função constitucional, deliberar sobre o mérito da proposição e avaliar a conveniência da autorização pretendida, preservada, posteriormente, a competência do Executivo para promover o procedimento licitatório e praticar os atos administrativos necessários à concretização da concessão.

IV – CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Assessoria Jurídica entende que Projeto de Lei nº 051/2026 se encontra inserida na competência legislativa municipal, possui iniciativa adequada e apresenta objeto juridicamente possível, não se identificando, nesta análise, vício de constitucionalidade ou ilegalidade capaz de impedir seu regular processamento.

A concessão de direito real de uso pretendida pelas municipalidade encontra-se condicionada à realização de procedimento licitatório, à definição objetiva das obrigações e investimentos a cargo da futura concessionária, à delimitação da área mediante memorial descritivo e planta e à formalização do correspondente instrumento de concessão, circunstâncias que preservam os princípios aplicáveis à Administração Pública.

Especialmente, a proposição mantém mecanismos de proteção do interesse público, preservando áreas de acesso e contemplação, o direito de passagem do Município, a vedação geral à cobrança de ingresso, a fiscalização das alterações realizadas na área concedida e a necessidade de novo aval legislativo para eventual renovação da concessão.

GUSTAVO
MEZZOMO:004928
11008

Assinado de forma digital por
GUSTAVO
MEZZOMO:00492811008
Dados: 2026.08.31 07:44:03
-03'00"

CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE ENCANTADO

Rua Miguel Luiz Pretto, 535 – Praça da Bandeira – Centro | CEP: 95960-000 | Encantado/RS
E-mail: secretaria@camaraencantado.rs.gov.br | Fone: (51) 3751-0124



Assim, esta Assessoria Jurídica **opina pela viabilidade jurídica do projeto de lei nº 051/2026** e, conseqüentemente, manifesta-se **favoravelmente à sua regular tramitação** perante esta casa legislativa, cabendo às Comissões Permanentes competentes e, posteriormente, ao Plenário, a apreciação do mérito da proposição.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Encantado/RS, 31 de agosto de 2026.

GUSTAVO

MEZZOMO:004928110

08

Assinado de forma digital por

GUSTAVO

MEZZOMO:00492811008

Dados: 2026.08.31 07:44:22 -03'00'

GUSTAVO MEZZOMO

Assessor Jurídico – OAB/RS nº 84.713