

**PARECER DAS COMISSÕES DE LEGISLAÇÃO E JUSTIÇA, FINANÇAS,  
ORÇAMENTO E TOMADA DE CONTAS**

**Ementa: PROJETO DE LEI Nº 033/2026 de autoria do PODER EXECUTIVO MUNICIPAL QUE DISPÕE SOBRE ALIENAÇÃO ONEROSA DE IMÓVEL PARA REGULARIZAÇÃO DE AJUSTE PRETÉRITO**

**1. RELATÓRIO**

O Projeto de Lei nº 033/2026, submetido à apreciação desta Casa Legislativa pelo Chefe do Poder Executivo Municipal por meio do Ofício nº 115/2026, propõe a autorização para que o Município de Sabará realize a alienação onerosa de um imóvel de sua propriedade à empresa **Transvalente Logística LTDA**. A medida é apresentada sob o fundamento da necessidade de regularização jurídica de um ajuste celebrado em meados de 2013, o qual, embora materialmente executado pela parte interessada, padece de formalização dominial definitiva há mais de dez anos.

A gênese da controvérsia remonta ao exercício de 2013, período em que o Município e a empresa em questão firmaram um compromisso estruturado sob a forma de doação onerosa. Naquela oportunidade, a **Transvalente Logística LTDA** cumpriu integralmente as obrigações que lhe foram impostas, promovendo o adimplemento total do valor histórico pactuado, que perfez o montante de **R\$ 1.013.040,00** (um milhão, treze mil e quarenta reais). Consta no Processo Administrativo nº 661/2016 que os referidos valores foram efetivamente vertidos aos cofres públicos municipais, inexistindo qualquer pendência financeira relativa ao preço histórico ajustado à época.

O imóvel objeto da pretensão de regularização é uma área de terreno de **54.000 m<sup>2</sup>** (cinquenta e quatro mil metros quadrados), situada na **Fazenda Marzagão**, no Bairro Novo Alvorada, em Sabará/MG. O bem está devidamente individualizado sob a matrícula nº 37.755 do Cartório de Registro de Imóveis de Sabará e possui valor de mercado atualizado, conforme Laudo Técnico de Avaliação nº 004/2026, de **R\$ 5.864.239,28**. Apesar do longo hiato temporal sem o registro da

transferência de propriedade, a situação fática demonstra que a empresa exerce a posse mansa e pacífica da área, nela mantendo suas operações logísticas consolidadas.

A relevância do empreendimento para a economia local é um ponto central da justificativa encaminhada pelo Executivo. A **Transvalente Logística LTDA.** é empresa de grande porte, com atuação nacional e infraestrutura que compreende mais de 1.100 equipamentos próprios e uma rede de 8.600 transportadores vinculados. Em âmbito municipal, o projeto apresentado pela empresa prevê a implantação de um Centro de Distribuição com potencial para gerar até **430 empregos diretos**, contribuindo para a dinamização econômica e para o incremento da arrecadação tributária do Município de Sabará.

O Projeto de Lei em análise busca, portanto, evitar o enriquecimento sem causa da Administração Pública e mitigar o risco de um vultoso prejuízo financeiro ao erário municipal. Caso a regularização não seja aprovada, o Município ver-se-ia compelido a restituir o valor histórico pago em 2013, o qual, após a incidência de correção monetária desde cada desembolso e juros moratórios, alcançaria cifras significativamente onerosas, dada a pacífica jurisprudência que impõe a recomposição plena do valor da moeda em casos de rescisão de ajustes desta natureza. A proposição legislativa estabelece ainda mecanismos de equalização econômica para compensar a diferença entre o valor pago em 2013 e a avaliação atual do imóvel, garantindo a proteção do patrimônio público.

## 2. MÉRITO

### 2.1. Da Segurança Jurídica e Regularização Histórica

A análise da constitucionalidade e da legalidade do Projeto de Lei nº 033/2026 exige, primordialmente, o enfrentamento dos princípios da segurança jurídica e da confiança legítima, pilares do Estado Democrático de Direito que vedam comportamentos contraditórios e instabilidades injustificadas na atuação da Administração Pública. No caso em tela, verifica-se uma situação fática consolidada há mais de uma década, iniciada por um ajuste formal em 2013, que gerou na empresa **Transvalente Logística LTDA.** a legítima expectativa de transmissão da propriedade do imóvel após o cumprimento de todas as obrigações pactuadas.

O princípio da confiança legítima, vertente subjetiva do princípio da segurança jurídica, impõe que o Poder Público respeite as expectativas criadas por seus próprios atos perante os administrados de boa-fé. Como se extrai do Processo Administrativo nº 661/2016, a interessada cumpriu integralmente o pagamento do valor histórico de **R\$ 1.013.040,00**, confiando na boa-fé da municipalidade para a subsequente formalização dominial. A inércia administrativa que se sucedeu por dez anos não pode, sob qualquer pretexto, servir de fundamento para o desfazimento de uma situação jurídica cujo ônus foi suportado exclusivamente pelo particular.

Ademais, a necessidade de pacificação social e a proteção de situações consolidadas pelo tempo são imperativos que autorizam, e muitas vezes recomendam, a regularização de atos administrativos que apresentam vícios sanáveis ou meras lacunas de formalização. O decurso do prazo de mais de 10 anos de ocupação produtiva, acompanhado do reconhecimento administrativo da quitação integral, transmuda a mera posse em um direito à regularização, fundado na proibição do comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*).

A aprovação deste projeto configura, portanto, uma medida de interesse público consubstanciada na necessidade de conferir estabilidade às relações jurídicas do Município. O Art. 3º do Projeto de Lei fundamenta a alienação na manutenção e desenvolvimento de atividade empresarial já existente, o que se alinha às diretrizes da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), especialmente em seu art. 20, que veda decisões baseadas em valores abstratos sem a devida consideração das consequências práticas. A regularização dominial proposta é a alternativa que melhor atende à segurança jurídica, pois evita o prolongamento de uma ilegalidade administrativa omissiva e protege a confiança depositada pelo administrado no agir público.

A medida não representa a concessão de um novo benefício ou uma liberalidade injustificada, mas tão somente a consolidação jurídica de uma situação fática já implementada e reconhecida. A ausência de regularização, após o adimplemento integral das obrigações pela empresa, afrontaria o princípio da moralidade administrativa e colocaria em xeque a credibilidade do Município de Sabará como parceiro em investimentos econômicos. Portanto, sob a ótica da técnica legislativa e da legalidade estrita, o projeto apresenta-se como instrumento legítimo e necessário para a pacificação deste conflito histórico.

## **2.2. Da Vedação ao Enriquecimento Sem Causa e Impacto Fiscal**

A análise da conveniência e da oportunidade do Projeto de Lei nº 033/2026 perpassa, obrigatoriamente, pela avaliação do risco financeiro e do impacto fiscal que a não aprovação da matéria acarretaria ao erário municipal de Sabará. Sob a ótica do Direito Financeiro e Administrativo, a manutenção do valor histórico pago pela empresa **Transvalente Logística LTDA.** em 2013, sem a devida contraprestação dominial, configura flagrante enriquecimento sem causa da Administração Pública, conduta vedada pelo ordenamento jurídico pátrio, conforme estabelecem os artigos 884 e 885 do Código Civil.

O custo da inércia legislativa é, neste caso, quantificável e extremamente oneroso. Caso o ajuste pretérito seja desconstituído por falta de regularização, o Município ver-se-á obrigado a restituir o montante histórico de **R\$ 1.013.040,00** com incidência de correção monetária plena desde a data do efetivo desembolso em 2013. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal de Justiça de Minas Gerais é uníssona ao afirmar que a correção monetária não representa um "plus", mas mera recomposição do poder aquisitivo da moeda, devendo retroagir ao momento do pagamento para evitar a corrosão inflacionária do patrimônio do particular. Nesse sentido:

EMENTA: DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL A CADA DESEMBOLSO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão que manteve a sentença quanto à rescisão do contrato e à restituição dos valores pagos, rejeitou lucros cessantes, manteve a correção monetária a partir do ajuizamento, fixou danos morais em R\$ 10.000,00 e majorou os honorários para 15%. 2. A controvérsia é sobre ação de rescisão contratual com pedidos de restituição integral, correção monetária desde cada desembolso, lucros cessantes e danos morais. 3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato e condenou à restituição, fixando a correção monetária a partir do ajuizamento e honorários advocatícios. 4. A Corte de origem manteve a rescisão e a restituição; afastou a compensação; rejeitou os lucros cessantes; manteve a correção monetária do ajuizamento; fixou danos morais em R\$ 10.000,00, com correção do arbitramento e juros do trânsito em julgado; e majorou os honorários para 15%. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 5. A questão em discussão consiste em saber se, no caso de rescisão contratual, a correção monetária deve incidir desde cada desembolso, à luz dos arts. 51, II, IV e XV, do CDC e 26 da Lei n. 6.766/1979. III. RAZÕES DE DECIDIR 6. Segundo o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, o termo inicial da correção monetária, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda, é a data do efetivo desembolso. IV. DISPOSITIVO E TESE 7. Recurso especial conhecido e provido. Tese de julgamento: "Segundo a jurisprudência do STJ, o termo inicial da correção monetária, em rescisão de contrato de promessa de

compra e venda, é a data do efetivo desembolso". Dispositivos relevantes citados: CDC, art. 51, II, IV e XV; Lei n. 6.766/1979, art. 26. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 543; STJ, REsp n. 2.126.664/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025. (REsp n. 2.190.033/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026.)

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. RESTITUIÇÃO PARCELADA. IMPOSSIBILIDADE. RETENÇÃO DE 20% DOS VALORES PAGOS EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL. APLICAÇÃO DA TABELA PRICE. POSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DO DESEMBOLSO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. - A retenção de 20% do valor contempla a efetividade da multa compensatória pela rescisão contratual motivada pelo devedor. - Mostra-se imprópria a restituição parcelada dos valores direcionados ao promitente comprador, frente a jurisprudência consolidada que reconhece a necessidade da restituição integral e imediata. - A rescisão motivada pelo devedor dá ensejo à fixação do termo inicial para a apuração dos juros a partir do trânsito em julgado da sentença. - Para efeitos de restituição, a correção monetária das parcelas pagas deve ter incidência a partir de cada desembolso. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.244920-7/001, Relator(a): Des.(a) Moacyr Lobato , 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 23/11/2023, publicação da súmula em 27/11/2023)

Considerando o interregno de mais de uma década, a atualização desse valor, acrescida de juros moratórios incidentes sobre o montante corrigido, representaria um desembolso imediato de recursos do tesouro municipal que comprometeria a execução de políticas públicas essenciais. O Art. 5º, § 2º do Projeto de Lei reconhece expressamente essa realidade ao prever que a equalização deve considerar a atualização monetária desde o ano de 2013, sob pena de impor um prejuízo injusto à empresa que despendeu o capital há anos e dele não auferiu lucro ou retorno financeiro.

Ademais, a proposta legislativa é zelosa na proteção do patrimônio público ao instituir mecanismos de equalização econômica no Art. 5º. Reconhecendo que o valor de mercado atual do imóvel alcança **R\$ 5.864.239,28**, o projeto não se limita a validar o preço histórico, mas impõe à adquirente a assunção de encargos adicionais e investimentos obrigatórios equivalentes à diferença apurada. Essa sistemática de equalização garante que o Município receba o valor justo pelo bem, sem ignorar o crédito histórico da empresa, harmonizando a vedação ao enriquecimento ilícito com a necessidade de alienação pelo valor venal atualizado.

Portanto, a aprovação do projeto é a medida que melhor resguarda a saúde financeira do Município de Sabará. A regularização, acompanhada dos encargos de investimento previstos no Art. 5º, inciso I, converte um potencial passivo judicial (restituição milionária) em ativo econômico (investimentos em infraestrutura e ativos produtivos), assegurando que o patrimônio público seja alienado com a devida compensação financeira e social, sem os riscos de uma condenação judicial por retenção indevida de valores pagos de boa-fé há mais de dez anos.

### **2.3. Do Desenvolvimento Econômico e Social**

A regularização objeto desta análise legislativa transcende a mera solução de um passivo administrativo histórico, constituindo-se em uma medida estratégica para o desenvolvimento socioeconômico do Município de Sabará. A atividade desenvolvida pela empresa **Transvalente Logística LTDA.** na área de 54.000 m<sup>2</sup> da Fazenda Marzagão fundamenta-se na ordem econômica constitucional, que tem por fim assegurar a existência digna e a justiça social por meio da valorização do trabalho e da livre iniciativa, conforme preconiza o art. 170 da Constituição Federal.

O impacto positivo da instalação definitiva do Centro de Distribuição da empresa é expressivo e quantificável. Conforme os dados apresentados na Mensagem nº 115/2026, o projeto empresarial contempla a geração de até **430 empregos diretos** no Município de Sabará. No cenário econômico contemporâneo, a busca do pleno emprego constitui princípio fundamental da ordem econômica nacional, e a atuação estatal como agente de incentivo ao setor privado é diretriz estabelecida no art. 174 da Lei Maior. A jurisprudência pátria reconhece que o interesse público primário, representado pelo desenvolvimento econômico e pela geração de postos de trabalho, deve preponderar nas decisões administrativas voltadas à dinamização da economia local.

Além da criação direta de postos de trabalho, a regularização dominial permitirá o pleno funcionamento de uma estrutura logística de grande envergadura, que já conta com uma frota superior a 1.100 equipamentos próprios e uma rede de mais de 8.600 transportadores vinculados. A consolidação da empresa em Sabará atua como um catalisador de infraestrutura regional, atraindo serviços correlatos, fomentando a circulação de riquezas e garantindo o incremento da arrecadação de tributos municipais, como o ISSQN incidente sobre os serviços de transporte e o IPTU decorrente da ocupação do imóvel. A função social da propriedade, princípio

norteador da ordem econômica, é plenamente atendida quando um imóvel de grandes proporções é destinado à atividade produtiva sustentável, em detrimento do abandono ou da subutilização.

A relevância social do empreendimento é reforçada pela vinculação da Lei aos encargos expressos no Art. 6º, que impõe metas de manutenção de empregos e investimentos mínimos fiscalizáveis pela Administração Pública. Tais cláusulas de reversibilidade e monitoramento garantem que o benefício da alienação esteja intrinsecamente ligado ao retorno social esperado. A proteção judicial de atividades econômicas consolidadas que geram empregos é medida de prudência e justiça social, uma vez que a interrupção abrupta de tais operações causaria danos irreparáveis à ordem pública e econômica regional. Sobre a importância da preservação de atividades que cumprem seu papel social, colhe-se o seguinte entendimento:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO FISCAL - EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - PROTESTO DA CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA - IMPOSSIBILIDADE - EFEITO DE ATO CONSTITUTIVO - COOPERAÇÃO JURISDICIONAL ENTRE O JUÍZO DA EXECUÇÃO E O JUÍZO UNIVERSAL - PRINCÍPIO DA PRESERVAÇÃO DA EMPRESA - RECURSO DESPROVIDO. O escopo da recuperação judicial é o de viabilizar a sobrevivência da sociedade empresária, para que a mesma possa continuar cumprindo o papel social que lhe cabe com a criação de empregos, geração de tributos e como fonte produtora de riquezas. Considerando que a empresa executada/agravada se encontra em recuperação judicial e, que a determinação de suspensão do protesto vai de encontro com os princípios da preservação da empresa, função social e o estímulo à atividade econômica, insculpidos no art. 47 da Lei 11.101/2005, deve ser mantida a decisão agravada, sobretudo quando não evidenciado o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.22.189847-1/001, Relator(a): Des.(a) Maria Cristina Cunha Carvalhais , 2ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 28/03/2023, publicação da súmula em 30/03/2023)

Dessa forma, a aprovação do Projeto de Lei nº 033/2026 configura um ato de planejamento e incentivo econômico determinante para o futuro de Sabará. Ao garantir a segurança jurídica necessária para que a **Transvalente Logística LTDA.** invista e se expanda no Município, esta Casa Legislativa estará promovendo a redução das desigualdades e a busca pelo desenvolvimento equilibrado, transformando uma área de terreno em um centro pulsante de geração de renda e oportunidades para a população sabaraense.

### 3. CONCLUSÃO E VOTO DO RELATOR

Diante de toda a análise técnica e jurídica realizada, conclui-se que o Projeto de Lei nº 033/2026 apresenta-se em plena conformidade com o ordenamento jurídico vigente, atendendo aos requisitos de constitucionalidade, legalidade e técnica legislativa necessários para sua aprovação. A proposta não apenas soluciona um impasse administrativo que se arrasta por mais de uma década, como também resguarda o interesse público ao evitar o enriquecimento sem causa do Município e mitigar o risco de um vultoso prejuízo financeiro decorrente da necessidade de restituição de valores históricos devidamente atualizados.

A regularização da situação dominial do imóvel na Fazenda Marzagão é medida que se impõe em observância aos princípios da segurança jurídica e da confiança legítima, uma vez que a empresa **Transvalente Logística LTDA.** demonstrou boa-fé ao cumprir integralmente sua obrigação de pagamento ainda no ano de 2013. A manutenção da inércia estatal, após o recebimento dos recursos, configuraria comportamento contraditório inadmissível na esfera administrativa, ferindo a moralidade que deve reger a gestão da coisa pública.

Sob o prisma econômico, o projeto é meritório ao vincular a alienação à geração de até **430 empregos diretos** e à consolidação de um importante polo logístico em Sabará. Os mecanismos de fiscalização e os encargos previstos no Art. 6º do Projeto garantem que o patrimônio municipal seja utilizado de forma a cumprir sua função social, assegurando o retorno direto à população por meio da dinamização da economia local e do incremento da arrecadação tributária. A cautela do Poder Executivo em estabelecer critérios de equalização econômica para atingir o valor de mercado atual de **R\$ 5.864.239,28** demonstra o zelo com o erário e a busca pelo equilíbrio financeiro da operação.

Ante o exposto, este Relator opina pela **APROVAÇÃO INTEGRAL** do Projeto de Lei nº 033/2026, nos termos em que foi proposto pelo Poder Executivo Municipal.

Sabará/MG, 29 de abril de 2026.



Hamilton Alves

Vereador e Relator – Presidente da Comissão de Legislação e Justiça

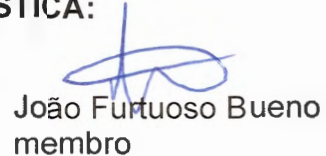
P33

**ACOMPANHAM O VOTO:**


**COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO E JUSTIÇA:**



Ricardo Araújo Moreira  
Vice-presidente



João Furtuoso Bueno  
membro



Maurício Wisses de Figueiredo  
1.º membro suplente


**COMISSÃO DE FINANÇAS, ORÇAMENTO E TOMADA DE CONTAS:**



Ricardo Araújo Moreira  
1.º Membro suplente



Thiago Rodrigues da Silva  
Presidente



Thiago Luiz Santos Rossi  
Vice -presidente