PROJETO DE LEI Nº 146/2011

Autoriza concessão de direito real de uso e posterior alienação de área a DRAGÃO – Escola de Formação de Jogadores de Futebol Profissional Ltda., e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Pará de Minas aprova a seguinte Lei e eu em nome do povo a sanciono:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a conceder o direito real de uso, mediante a celebração de Contrato, à *DRAGÃO – Escola de Formação de Jogadores de Futebol Profissional Ltda.*, com sede na Rua dos Goitacases, nº 14, sala 803, Centro, na cidade de Belo Horizonte / MG, CEP 30190-908, inscrita no CNPJ sob o nº 10.779.234/0001-32, da propriedade rural denominada " FAZENDA OLHOS D'ÁGUA", inscrita na Matrícula nº 34.661, fls. 152 , do Livro 2-EG, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pará de Minas/MG, com área de 98,41,91 há (noventa e oito hectares, quarenta e um ares e noventa e um centiares), pelo período de 10 (dez) anos contados da assinatura do instrumento contratual.

Parágrafo único. A área de terreno descrito no *caput* foi avaliada pela Comissão Permanente de Avaliação da Prefeitura em R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), conforme Laudo de avaliação constante dos autos do Processo Administrativo nº 00567/11.

Art. 2° A área terreno descrita no artigo anterior, será utilizado pela Concessionária, em parceria com o Futebol Clube do Porto, sediado no Estádio do Dragão – Lado Nascente – Piso 3, nº 4350-415, na cidade do Porto, em Portugal, exclusivamente para a construção, estruturação, e operacionalização de um centro de treinamento esportivo, constituído de, 10 (dez) campos de futebol; 01 (um) hotel de luxo e 01 (um) estádio de futebol com capacidade para 15.000 (quinze mil) torcedores, com o objetivo de gestão e implementação de projeto de seleção e formação de atletas para a prática de futebol

profissional, incluindo prestação de assessoria e realização de intermediação em contratos profissionais e de publicidade, em realização do programa especial de treinamento e de capacitação pessoal para a prática profissional de futebol de campo.

Art. 3º A concessão do direito real de uso da área de terreno autorizada por esta Lei efetivar-se-á através da formalização de processo administrativo próprio, mediante a celebração de Contrato, com o atendimento integral das exigências contidas nesta Lei e na Lei Municipal 3.928/2001, notadamente no que tange a apresentação do rol de documentos delineados no parágrafo primeiro do artigo 3º da Lei Municipal 3.928/2001.

Art. 4º São obrigações da Concessionária:

I - Manter suas atividades ininterruptamente durante o período de vigência da concessão do direito real de uso da área de terreno;

II - manter empregos diretos e devidamente registrados, sendo de sua exclusiva responsabilidade os encargos trabalhistas, sociais e previdenciários;

III - recolher, nos prazos e formas legais, todos os tributos incidentes sobre a posse da área de terreno e sobre as atividades desenvolvidas;

IV - cobrir toda e qualquer despesa relativa ao consumo de energia elétrica, água, esgoto e telefone, bem como outras tarifas e taxas que venham incidir sobre o imóvel;

V - cumprir as normas de posturas, saúde, segurança pública, trânsito, edificações, meio ambiente e todas aquelas inerentes às atividades que serão desenvolvidas no local, bem como promover a limpeza do mesmo e de suas adjacências;

VI - comprovar anualmente, junto à Secretaria Municipal de Planejamento, a regularidade fiscal e tributária perante as Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal, bem como apresentar CND do INSS e CRF do FGTS;

VII - iniciar as obras no prazo de 06 (seis) meses a contar da assinatura do Contrato de Concessão de Direito de Uso e concluir a construção das edificações para a finalidade disposta no artigo 2° desta Lei em até 36 (trinta e seis) meses do inicio das obras.

§ 1° Findo o prazo para a conclusão das construções e não estando as edificações descritas no artigo 2º desta Lei devidamente edificadas com o competente *habite-se*, o Contrato de Concessão extinguirá seus efeitos, retornando o imóvel ao domínio e posse do Poder Concedente, ficando as benfeitorias existentes incorporadas ao imóvel ora concedido, independentemente de ação judicial, não cabendo à Concessionária qualquer tipo de indenização pelos serviços e materiais investidos nas referidas benfeitorias/obras.

§ 2° A inobservância das obrigações tratadas neste artigo implica na imediata rescisão do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso, perdendo a Concessionária toda e qualquer benfeitoria construída na área concedida, sem direito a qualquer indenização.

Art. 5º Caso seja decretada a falência, dissolução ou extinção da Concessionária por qualquer forma, o imóvel doado através desta lei retornará imediatamente ao Patrimônio Municipal, sem que assista à Concessionária o direito a qualquer indenização ou retenção de benfeitorias.

Art. 6° O imóvel objeto da concessão de direito real de uso não poderá ser alienado, transferido, cedido ou locado pela Concessionária, sob pena de rescisão automática do Contrato firmado.

Art. 7° Vencido o período de vigência da concessão de direito real de uso e cumpridas as condições e obrigações descritas nesta Lei, fica o Poder Executivo estará autorizado a alienar na forma da Lei a área de terreno à Concessionária com as seguintes restrições:

I – Durante o período de 10 (dez) anos, contados da efetivação da alienação, a Alienante não poderá alienar, transferir, ceder ou locar o imóvel, sob pena de reversão do bem doado através desta Lei e de todas as edificações nele erigidas, ao Patrimônio do Município, sem quaisquer ônus para o Poder Executivo Municipal.

II – no caso de paralisação das atividades da Alienante ou suspensão das atividades por período superior a 6 (seis) meses, reverter-se-á ao Município o imóvel alienado e todas as edificações nele erigidas, sem quaisquer ônus para o Poder Executivo Municipal;

III – caso seja decretada a falência, dissolução ou extinção da Alienante por qualquer forma, o imóvel doado através desta lei retornará imediatamente ao Patrimônio Municipal, sem que assista à Alienante o direito a qualquer indenização ou retenção de benfeitorias; e

Art. 8º Todas as despesas cartoriais decorrentes da execução desta Lei serão custeadas pela sociedade Concessionária/Alienante.

Art. 9º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 10 Integram esta Lei:
Anexo I, cópia do Registro de Imóveis da área descrita no preâmbulo desta Lei;

Pará de Minas, 31 de outubro de 2011.

JURANDYR DE FARIA LEITÃO
Secretário Municipal de Planejamento

EDSON TEODORO DA SILVA
Secretário Municipal de Gestão Pública

JOSÉ PORFÍRIO DE OLIVEIRA FILHO
Prefeito Municipal

Mensagem nº 54 /2011

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência o Projeto de Lei anexo, que autoriza a conces são de direito real de uso, da propriedade rural denominada " FAZENDA OLHOS D'ÁGUA", inscrita na Matrícula nº 34.661, fls. 152 , do Livro 2-EG, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pará de Minas/MG, com área de 98,41,91 há (noventa e oito hectares, quarenta e um ares e noventa e um centiares), à *DRAGÃO – Escola de Formação de Jogadores de Futebol Profissional Ltda.*, com sede na Rua dos Goitacases, nº 14, sala 803, Centro, na cidade de Belo Horizonte / MG, CEP 30190-908, inscrita no CNPJ sob o nº 10.779.234/0001-32 , e dá outras providências.

Ab initio, destacamos que, conforme informado pela Secretaria Municipal de Planejamento, junto aos autos do Processo Administrativo nº 06181/11, a atividade à ser desenvolvida na referida área pela Cessionária em parceria com o Futebol Clube do Porto, sediado no Estádio do Dragão – Lado Nascente – Piso 3, nº 4350-415, na cidade do Porto, em Portugal, exclusivamente para a construção, estruturação, e operacionalização de um centro de treinamento esportivo, constituído de, 10 (dez) campos de futebol; 01 (um) hotel de luxo e 01 (um) estádio de futebol com capacidade para 15.000 (quinze mil) torcedores, com o objetivo de gestão e implementação de projeto de seleção e formação de atletas para a prática de futebol profissional, incluindo prestação de assessoria e realização de intermediação em contratos profissionais e de publicidade, em realização do programa especial de treinamento e de capacitação pessoal para a prática profissional de futebol de campo.

Salientamos que o desporto é um direito fundamental, consubstanciado na Constituição Federal Brasileira, sendo considerado uma instituição sociocultural de grande importância, que contribui para o fortalecimento e desenvolvimento da identidade cultural, da cidadania, da autodeterminação e inclusão social dos cidadãos.

Neste ínterim trazemos a baila o entendimento de Luiz Alberto David Araújo que aduz:

> **"A Constituição, no capítulo "Da Ordem Social", onde estão concentrados os direitos que têm por propósito o resgate da dignidade humana para todos os cidadãos, prevê o direito ao desporto. Os direitos sociais objetivam a formação do ser humano integral**: agente da sociedade, das relações de trabalho, construtor do mundo moderno e, ao mesmo tempo, um ser relacional, humano, **que, desse modo, deve integrar sua vida com o lazer, o convívio familiar e a prática desportiva**. Assim, o desporto, quer como forma de lazer, quer como parte da atividade educativa, quer ainda em caráter profissional, **foi incorporado ao nosso sistema jurídico no patamar de norma constitucional."**[1] (grifos).

No mesmo trilhar o emérito Alexandre de Moraes leciona que:

> "O direito constitucional ás práticas desportivas conjuga-se com o direito á vida, á saúde, ao lazer, em busca da efetivação do bem de todos, objetivo fundamental da República (CF, art. 3º, IV), devendo, portanto, ser interpretado de forma razoável e educativa, proibindo-se o incentivo a pseudo-esportes de efeitos perniciosos e atentatórios ao princípio da dignidade da pessoa humana. Essa conexão de direitos sociais e culturais é ressaltada por Canotilho e Vital Moreira, ao afirmarem que "o direito á cultura física e ao desporto articula-se com outros direitos como, por exemplo, o direito á proteção da saúde (art. 64º-2), os direitos da juventude (art. 70º-1/c), o direito à educação (art. 73º) e o direito ao ensino (art. 74º). A imbricação destes direitos com o direito ao desporto aponta para a idéia de *desenvolvimento integral* das pessoas (art. 69º-1). Por outro lado, o desporto reabilitador dos *jogos tradicionais* articula-se com a protecção do património cultural (art. 78º-2/c). Finalmente, o direito ao desporto interpenetra-se com os direitos dos trabalhadores como elemento da sua realização pessoal (art. 59º-1/b) e da efectivação do direito ao lazer (art. 59º-1/d)"."[2]

Ressaltamos que, no caso em comento a pratica desportiva além de ser entendida como modo de realização da cidadania, também deverá ser vista como fato

---

1 **Curso de direito constitucional**. 3ª ed. São Paulo : Saraiva, 1999, p. 369.

2 **Constituição do Brasil interpretada e legislação constitucional**. São Paulo : Atlas, 2002, p. 1977.

econômico capaz de atrair divisas para o Município e, internamente, gerar emprego e renda, lembrando que trata-se da prática de esporte especializado.

Importante destacar que, conforme Protocolo de Intenções, firmado entre: o Estado de Minas Gerais, o Instituto de Desenvolvimento Integrado de Minas Gerais – INDI, a DRAGÃO – Escola de Formação de Jogadores de Futebol Profissional Ltda., e o Município de Pará de Minas, o investimento estimado para a implantação do referido centro de treinamento esta previsto em R$ 26.860.455,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e sessenta mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais), referentes a obras civis, equipamentos e máquinas.

Insta salientar que, o Estado de Minas Gerais, por intermédio do INDI – Instituto de Desenvolvimento Integrado de Minas Gerais, comprometeu-se através do Protocolo de Intenções firmado entre Estado, Município de Pará de Minas e DRAGÃO - Escola de Formação de Jogadores de Futebol Profissional Ltda., a prestar apoio e assistência à DRAGÃO durante as fases de implantação e operação do projeto, em especial no que se refere ao acompanhamento dos financiamentos e licenciamentos necessários ao projeto, fato que demonstra solidez da Concessionária.

Outro ponto que merece destaque é a parceria, firmada entre a DRAGÃO – Escola de Formação de Jogadores de Futebol Profissional Ltda., e o Futebol Clube do Porto, da cidade do Porto, em Portugal que tem como objetivo a realização do programa especial de treinamento e de capacitação pessoal para a prática profissional de futebol de campo, significando importante fator de projeção internacional ao Município de Pará de Minas, bem ainda promoverá a fomentação das atividade econômicas relacionadas direta e indiretamente com a prática esportiva.

Ressaltamos ainda que, esta prevista a geração de aproximadamente 1.100 (um mil e cem) empregos diretos e indiretos, sendo, 1000 (um mil) na implantação do centro de treinamento e 100 (cem) na manutenção.

Assim, além da projeção nacional e internacional que o projeto em questão proporcionará ao Município de Pará de Minas, sua implantação/efetivação significará a

geração de empregos e maior arrecadação de tributos, bem ainda colaborará para o crescimento econômico sustentável do Município.

Cumpre salientar ainda que, dentro da conjugação de esforços pactuados no Protocolo alhures mencionado, o Município de Pará de Minas, comprometeu-se a promover todos os esforços necessários para a aquisição e cessão de uso à sociedade DRAGÃO, por um período de 10 (dez) anos, da área descrita no Art. 1º do Projeto de Lei ora submetido a apreciação desta Nobre Casa Legislativa.

Esforços estes que tiveram origem com a desapropriação amigável da área em questão, através do Decreto Municipal nº 6288/2011, pelo valor de R$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais), divididos em 10 (dez) parcelas iguais e sucessivas de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), com a finalidade de implantação do centro de treinamento, descrito nesta mensagem.

Ultrapassado o período de 10 (dez) anos, e tendo sido cumpridas todas as obrigações pactuadas no Projeto de Lei em anexo, restando implantado integralmente o projeto/empreendimento do centro de treinamento esportivo, o Município de Pará de Minas, observadas as disposições e exigências da legislação de regência, poderá promover a alienação definitiva da área descrita no Art. 1º do anexo Projeto de Lei à sociedade DRAGÃO.

Ressalve-se contudo que, caso a Cessionária não cumpra com o pactuado no Protocolo de Intenções, e com as disposições contidas no Projeto de Lei em anexo, o imóvel cedido a sociedade DRAGÃO, retornará ao domínio direto do Município de Pará de Minas, incorporando-se a esse toda e qualquer benfeitoria erigida, sem o adimplemento de qualquer indenização à sociedade DRAGÃO - Escola de Formação de Jogadores de Futebol Profissional Ltda..

Ex positis, podemos concluir que a aprovação do presente Projeto de Lei se faz oportuna e de relevante interesse público, tendo em vista que viabilizará o fomento da pratica desportiva nos termos estabelecidos na Constituição da Republica de 1988, promovendo o bem estar social e atraindo divisas para o Município, o que via de consequência promoverá a

fomentação das atividades econômicas relacionadas direta e indiretamente com a prática do esporte especializado, sendo importante fator no incremento do emprego e na expansão da renda dos munícipes, colaborando para o crescimento econômico sustentável do Município de Pará de Minas.

Observamos, Cultos Edis, que a concessão em tela se fará através de formalização de processo administrativo próprio, mediante a celebração de Contrato de Concessão de Direito Real de Uso, onde serão juntados todos os documentos exigidos pela Lei Municipal 3.928/2001 e pelo presente projeto de Lei.

Findo o período de 10 (dez) anos da concessão de direito real de uso da área de propriedade do Município, desde que sejam atendidas as condições e obrigações previstas no presente Projeto de Lei e nas Leis vigentes, a área de terreno então concedido poderá ser doada à sociedade DRAGÃO - Escola de Formação de Jogadores de Futebol Profissional Ltda.., inscrita no CNPJ sob o nº 10.779.234/0001-32.

Estas são as razões porque, em nome do interesse público, está sendo proposto o presente Projeto de Lei e, nestes termos, requer seja o mesmo apreciado e aprovado, na forma da Lei.

Ao ensejo, renovo a Vossa Excelência e Ilustres Vereadores, os mais sinceros protestos de estima e elevada consideração.

Pará de Minas, 31 de outubro de 2011.

JOSÉ PORFÍRIO DE OLIVEIRA FILHO
Prefeito Municipal

Ilmo. Sr.
Vilson Antônio dos Santos

DD. Presidente da Câmara Municipal
Nesta