

**Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Pouso Alegre - Minas Gerais.**

**Pouso Alegre, 31 de outubro de 2023.**

### **PARECER JURÍDICO**

#### **Autoria – Poder Executivo**

Nos termos dispostos no artigo 79 do Regimento Interno desta Casa de Leis, passamos a analisar os aspectos legais do **Projeto de Lei nº 1.474/2023**, de autoria do **Chefe do Executivo** que **“DISPÕE SOBRE A PARTICIPAÇÃO DO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE, MINAS GERAIS, NO PROGRAMA DE PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL COM FINANCIAMENTO DIRETO AOS BENEFICIÁRIOS/DONATÁRIOS, DE ACORDO COM AS REGRAS DO PROGRAMA DEFINIDAS PELO GOVERNO FEDERAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

O Projeto de Lei em análise dispõe em seu ***artigo primeiro*** (1º) que fica o Município de Pouso Alegre autorizado a participar, atuando como agente de fomento e facilitador, do Programa de Produção de Unidades Habitacionais de Interesse Social da Caixa Econômica Federal com Financiamento Direto aos Beneficiários/Donatários, de acordo com as regras do programa definidas pelo Governo Federal, a ser implantado no Jardim São Fernando, cujo financiamento aos beneficiários finais/donatários será realizado através da Caixa Econômica Federal, nas regras daquele Programa para a Faixa 2.

**Parágrafo único.** Serão considerados beneficiários/donatários aptos para o programa referido no caput deste artigo, contemplados com a doação da mencionada área, as famílias que se enquadrem integralmente no disposto no artigo 5º desta lei.

O *artigo segundo* (2º) determina que para a instituição do programa fica desafetada, passando à categoria de bem dominical para fins de doação de lotes aos beneficiários, a área constituída de quadra única com 17.702 m<sup>2</sup>, terreno denominado área 2, no Loteamento Jardim São Fernando, registrado no Cartório de Registro de Imóvel sob matrícula nº 6.530 do Livro 02, com as seguintes medidas e confrontações: 134,72 metros confrontando com a Avenida C; 118,16 metros confrontando com a Rua 06 (seis), e 262,86 metros confrontando com a Rua 02 (dois), sob matrícula 77.955, já dotado de infraestrutura constituída pelos equipamentos urbanos de iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação necessários ao empreendimento denominado Residencial Jardim São Fernando.

O *artigo terceiro* (3º) que a área doada terá destinação exclusiva para construção de unidades habitacionais populares de interesse social, a serem construídas em conjunto, podendo ser dividida em módulos, a preço de custo, conforme aprovação pela Caixa Econômica Federal para as famílias beneficiadas com este programa habitacional, objeto da presente Lei, selecionadas pelo Município de Pouso Alegre/MG, conforme previsão contida no artigo 5º desta Lei.

**Parágrafo único.** A construção dos imóveis será objeto de financiamento habitacional no Programa de Produção de Unidades Habitacionais de Interesse Social da Caixa Econômica Federal com Financiamento Direto aos Beneficiários/Donatários, de acordo com as regras do programa definidas pelo Governo Federal, a ser concedido pela Caixa Econômica Federal aos beneficiários finais/donatários.

O *artigo quarto* (4º) que o Município de Pouso Alegre/MG, para os mesmos fins, está autorizado a firmar compromisso de contrapartida para o Empreendimento Residencial Jardim São Fernando, representada por serviços e recursos financeiros destinados à execução de toda a infraestrutura que se fizer necessária constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e

domiciliar e vias de circulação pavimentadas, bem como a tornar firme e valiosa a doação da municipalidade para os beneficiários finais/donatários contemplados.

**Parágrafo único.** A doação prevista nesta Lei está dispensada de certame licitatório por atender o princípio da supremacia do interesse público, em face da legislação pertinente, que regula o direito de propriedade e sua respectiva finalidade.

O *artigo quinto* (5º) que constituem requisitos necessários, essenciais, impreteríveis e cumulativos para que o interessado possa se habilitar à participação no Programa de Produção de Unidades Habitacionais de Interesse Social da Caixa Econômica Federal com Financiamento Direto aos Beneficiários/Donatários, de acordo com as regras do programa definidas pelo Governo Federal, para o empreendimento Residencial Jardim São Fernando, observado ao disposto na Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, e nesta lei:

- I. deve ter encargo de família;
- II. residir há mais de 2 (anos) anos no Município de Pouso Alegre/MG;
- III. não ser proprietário ou possuir, a qualquer título, inclusive financiado, outro bem imóvel, e nem ser permissionário de uso de outros bens imóveis no Município de Pouso Alegre/MG ou em qualquer Unidade da Federação;
- IV. não auferir renda familiar bruta superior a R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) vigentes à data da inscrição e da contratação, sob pena de desclassificação;
- V. não ter sido beneficiado anteriormente em programas de habitação social do Governo;

§ 1º - Para efeito desta lei entende-se como encargo de família conjunto de pessoas que possuem grau de parentesco ou laços afetivos e vivem na mesma casa formando um lar.

§ 2º - Caso o número de interessados ultrapasse o número de unidades construídas na área sob a forma de condomínio vertical, os classificados disputarão os imóveis disponibilizados, através de critérios de hierarquização avaliados e aferidos por comissão específica composta por 03 membros efetivos e 03 suplentes das seguintes Secretarias: Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Secretaria Municipal de Políticas Sociais, que terá por base relatórios sociais por família inscrita no programa, elaborados por Assistentes Sociais do município.

§ 3º - Em nenhuma hipótese poderá ocorrer a concessão de mais de uma unidade habitacional para o mesmo beneficiário/donatário.

§ 4º - Os beneficiários/donatários deverão apresentar Certidão Negativa emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis que comprove que o interessado não possui imóvel registrado no Município de Pouso Alegre.

O **artigo sexto** (6º) que os imóveis objetos da doação de que trata esta Lei terão destinação exclusivamente residencial, ou seja, de moradia do beneficiário/donatário e sua família, não podendo ser neles instalada qualquer atividade comercial ou industrial, ou realizada locação a terceiro, sob pena de reversão da doação e vencimento antecipado da dívida, na forma da lei e do contrato de financiamento que será formalizado junto à Caixa Econômica Federal.

§ 1º Fica ressalvada a hipótese de hipoteca ou alienação fiduciária a favor da Caixa Econômica Federal, agente financeiro que opera com o Sistema Financeiro da Habitação, constante dos contratos de financiamento, face a garantia exigida para a efetivação do referido programa.

§ 2º Não se aplica o caput deste artigo para fins de execução do contrato de financiamento formalizado pelos beneficiários/donatários junto à Caixa Econômica Federal, por inadimplência ou descumprimento contratual.

§ 3º Caso o imóvel financiado venha ser retomado judicialmente pela Caixa Econômica Federal por qualquer motivo, caberá à Prefeitura indicar novo candidato para a unidade habitacional à Caixa Econômica Federal.

O **artigo sétimo** (7º) que fica o Município de Pouso Alegre autorizado a isentar os beneficiários/donatários de eventuais tributos de sua competência (ITBI e IPTU), durante 2 (dois) anos, eventualmente incidentes sobre os imóveis doados.

O **artigo oitavo** (8º) que será de integral responsabilidade do Município de Pouso Alegre/MG organizar e executar o processo de inscrição, seleção e classificação das famílias interessadas em participar do Programa de Produção de Unidades Habitacionais de Interesse Social da Caixa Econômica Federal com Financiamento Direto aos

Beneficiários/Donatários, de acordo com as regras do programa definidas pelo Governo Federal, objeto desta Lei, e obter o financiamento, de acordo com as condições do Programa estabelecidas pela Caixa Econômica Federal, obedecendo rigorosamente os requisitos constantes do artigo 5º desta Lei, sob pena de responsabilização civil e penal, inclusive pessoal.

**Parágrafo único.** À Secretaria Municipal de Políticas Sociais competirá decidir eventuais pendências surgidas durante o processo de concessão de moradias, com a devida homologação pelo Chefe do Executivo.

O *artigo nono* (9º) que o Município de Pouso Alegre/MG poderá celebrar convênio com entidades de direito público ou parceria com entidades de direito privado visando à coordenação e o desenvolvimento das atividades relativas ao Programa de que trata esta Lei.

O *artigo décimo* (10) que o Município de Pouso Alegre/MG poderá editar normas complementares para regulamentação e melhor adequação desta Lei aos fins sociais nela previstos.

O *artigo décimo primeiro* (11) que as despesas decorrentes desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

O *artigo décimo segundo* (12) aduz que esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se disposições em contrário.

## **INICIATIVA**

A iniciativa é privativa do Chefe do Executivo para administrar os bens municipais, conforme art. 11 da Lei Orgânica do Município:

*Art. 11. Cabe ao Prefeito a administração dos bens municipais, respeitada a competência da Câmara Municipal quanto àqueles utilizados em seus serviços.*

## **COMPETÊNCIA**

A Constituição Federal, em seu art. 30, incisos I e VIII, estabelece que compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

*Art. 30. Compete aos Municípios:*

*I – legislar sobre assuntos de interesse local;*

*[...]*

*VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;*

Em regra, os bens públicos se caracterizam pela inalienabilidade, imprescritibilidade e impenhorabilidade por terem a precípua finalidade de atender às necessidades coletivas com a continuidade da prestação do serviço público.

Excepcionalmente, pode ocorrer a doação, desde que a liberalidade para dispor do bem seja funcionalizada a atender à finalidade pública, respeitando os princípios constitucionais de motivação, finalidade e interesse público, sob consequência de desfazimento do ato por desvio de função.

A doutrina de Raul de Mello Franco Júnior sobre a excepcionalidade da doação e da necessidade de demonstração de interesse público:

*Como qualquer ato de disposição patrimonial, a doação de bem público somente se mostra aceitável na medida em que seja possível identificar, no caso concreto, sem rebuscos, o interesse público que emana do ato. Deve ser esse o objetivo maior a ser alcançado. Todo ato que dele se desgarrar sujeitar-se-á à invalidação por desvio de finalidade. (Alienação de bem público. São Paulo: Ed. RT, 2011, p. 139-140)*

Corroborando ao entendimento, os saberes doutrinários de Marçal Justen Filho acerca da dispensa de licitação na doação de bem público:

*Ressalva-se a hipótese de doação de bem público, gravada com encargo. Assim, por exemplo, poderá ser do interesse estatal a construção de um certo edifício em determinada área. Poderá surgir como solução promover uma doação de imóvel com encargo para o donatário promover a edificação. Essa é uma hipótese em que a doação deverá ser antecedida de licitação, sob pena de infringência do princípio da isonomia. Em outras hipóteses, porém, o encargo assumirá relevância de outra natureza. A doação poderá ter em vista a situação do donatário ou sua atividade de interesse social. Nesse caso, não caberá a licitação. Assim, por exemplo, uma entidade assistencial poderá receber doação de bens gravada com determinados encargos. (...) O instrumento de doação deverá definir o encargo, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de reversão para o patrimônio público do bem doado em caso de descumprimento. A regra aplica-se tanto aos casos de dispensa de licitação como aqueles em que a licitação ocorrer. **(Grifo nosso)** (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. Editora Dialética. 9ª Edição. 2002. p. 185)*

Por fim, se está cumprindo o requisito de prévia autorização legislativa, objetivo intentado na submissão deste Projeto de Lei à votação e discussão em plenário. Recomenda-se a comissão de justiça de redação desta casa legislativa, em sede de redação final, que inclua no texto do PL cláusula acerca da inalienabilidade do imóvel doado.

**Portanto, S.M.J., não se vislumbra obstáculo legal à regular tramitação do Projeto de Lei, sendo que este parecer se refere exclusivamente aos aspectos legais de tramitação, cabendo a questão de mérito única e exclusivamente ao Douto Plenário desta Casa de Leis.**

**Insta registrar que os documentos que instruem o presente Projeto de Lei devem ser analisados pelas Comissões Temáticas desta Casa, em especial Comissão de Administração Financeira e Orçamentária e Comissão de Administração Pública e Comissão de Justiça e Redação.**

## **JUSTIFICATIVA PROJETO DE LEI**

Submetemos à apreciação dessa Colenda Casa Projeto de Lei que “dispõe sobre a participação do Município de Pouso Alegre, Minas Gerais, no Programa de Produção de Unidades Habitacionais de Interesse Social da Caixa Econômica Federal com Financiamento Direto aos Beneficiários/Donatários, de acordo com as regras do programa definidas pelo Governo Federal e dá outras providências”.

O Projeto de Lei que ora apresentamos a esta Egrégia Câmara insere-se no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida regulamentado no âmbito da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

Um dos principais sonhos de consumo da população brasileira segue sendo a compra da casa própria. Pôr trás dessa compra, existe um simbolismo que representa o alcance da estabilidade e de um lar seguro para a família. Nos últimos anos houve um crescimento acelerado da cidade. Dados do IBGE apontam que o crescimento populacional de Pouso Alegre avançou 16% em relação a 2010. Para se ter uma ideia do que isto representa, o Estado de Minas Gerais cresceu 2,9% no mesmo período.

É certo que esse crescimento foi resultado do processo migratório interno que atraiu novos habitantes em busca por melhores condições de vida, e principalmente, pela busca do emprego, gerado pelo crescimento acelerado que o desenvolvimento econômico do município tem vivido nos últimos anos. Novas empresas requerem mão de obra, que atraem famílias, que precisam de alugar ou adquirir imóveis para sua moradia digna. Para que a cidade possa continuar em sua vocação de crescimento, é necessário enfrentar o déficit habitacional, para acomodar a população que faz o desenvolvimento econômico acontecer com seu trabalho.

Desde 2017 o município não produziu nenhuma unidade habitacional voltada para a baixa renda, por ausência de política habitacional do Governo Federal para o segmento. Porém se abriu a oportunidade para que os municípios atuem junto à Caixa Econômica Federal nesse intento, buscando produção de unidades através de doação de áreas públicas.

Dentro desse contexto apresentamos a presente proposta de Projeto de Lei para doação de área pública para produção de empreendimento habitacional nos parâmetros definidos a seguir:

- Agente Financeiro: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL;
- Programa Minha Casa Minha Vida — apoio a produção com doação de terreno;
- Público alvo: faixa 2 — renda familiar bruta até R\$ 4.400,00;
- Taxa de juros: 4,25% ao ano a 7,16% ao ano (menor a renda, menor a taxa de juros);
- Subsídio do governo federal máximo de R\$ 41.305,00 (depende a renda, menor a renda, maior o subsídio);
- Prazo do financiamento até 420 meses com recursos do FGTS;
- Exigência de não restrição cadastral e comprovação de renda.

O município possui área de 17.702 m<sup>2</sup> no bairro Jardim São Fernando, sob matrícula 77.955, cuja localização atende as exigências urbanísticas do Programa, que é de integração à malha urbana, próximo de equipamentos públicos como escolas, creches, unidades de saúde, comércio e infraestrutura com abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação.

A doação da área ao Programa Minha Casa Minha Vida somente se efetivará com a contratação da operação junto à CAIXA, que por sua vez analisará futuro chamamento público de construtora interessada, e aprovação dos projetos das construções habitacionais e a doação aos beneficiários finais ocorrerá somente após a contratação da operação.

Considerando ainda que:

- Há necessidade do Poder Público Municipal dar uma resposta ao clamor da população por moradias, reduzindo o déficit habitacional no município;
- Não há planejamento para utilização do terreno para outra finalidade;
- À construção do empreendimento tenderá a regular o preço dos demais imóveis com a mesma característica na cidade;
- Caberá ao município a indicação das famílias que serão beneficiadas, atendendo aos seguintes critérios: (i) comprovação de moradia no município, (ii) famílias com maior número de membros, (iii) menor renda.

Vale pontuar, ademais, que tal medida é relevante para o combate à desigualdade social, efetivação à moradia digna, fomento à economia local, redução de assentamentos precários, promoção de segurança e estabilidade.

Em resumo, a regulamentação de um programa de concessão de unidades habitacionais a pessoas de baixa renda é fundamental para promover a justiça social, a inclusão, o desenvolvimento sustentável e o bem-estar de nossa comunidade. Este projeto de lei é um passo significativo em direção a uma cidade mais justa, igualitária e próspera, na qual todos os cidadãos possam desfrutar do direito fundamental à moradia digna.

Ante o exposto, solicitamos o empenho de Vossa Excelência e dos demais Vereadores com assento nesta egrégia Casa Legislativa a fim de debater e aprovar a presente propositura.

## **QUORUM**

Oportuno esclarecer que é exigido **maioria absoluta**, nos termos do artigo 53, §2º, inciso “f”, da Lei Orgânica do Município e do artigo 56, II, do Regimento Interno da Câmara Municipal.

## **CONCLUSÃO**

Por tais razões, exarase-se **parecer favorável** ao regular processo de tramitação do **Projeto de Lei 1.474/2023**, para ser para ser submetido à análise das ‘Comissões Temáticas’ da Casa e, posteriormente, à deliberação Plenária.

**Salienta-se que o parecer jurídico, ora exarado, é de caráter meramente opinativo, sendo que a decisão final a respeito compete exclusivamente aos ilustres membros desta Casa de Leis.**

É o modesto entendimento e parecer, S.M.J..

*Rodrigo Moraes Pereira*

**Rodrigo Moraes Pereira**  
**OAB/MG nº 114.586**