

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

Pouso Alegre, 08 de dezembro 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 1.488/2023**, de autoria do **Chefe do Executivo** que **“DISPÕE SOBRE A DOAÇÃO DE GLEBA DE TERRA AO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR) PARA CONSTRUÇÃO DE MORADIAS DESTINADAS A ALIENAÇÃO PARA FAMÍLIAS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - FAIXA 1 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

O Projeto de Lei em análise dispõe em seu **artigo primeiro** (1º) que fica o Poder Executivo autorizado a doar ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, regido pela Lei Federal nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, operacionalizado pela Caixa Econômica Federal, gleba de terra com área de 17.702,00 m² (dezessete mil, setecentos e dois metros quadrados), registrado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob matrícula nº 77.955.

§ 1º. Por meio da doação serão construídas 100 (cem) unidades habitacionais, destinadas a moradias de famílias com renda mensal de até R\$ 2.640,00, no âmbito do Programa Minha, Casa Minha Vida - PMCMV - Faixa 1.

§ 2º, A área mencionada no caput fica desafetada e passa a integrar a categoria de bens dominicais para a efetiva doação.



O **artigo segundo** (2º) determina que o imóvel descrito no art. 1º desta Lei será utilizado, exclusivamente, no âmbito do PMCMV - Programa Minha Casa - Faixa 1 e constará dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FAR - Fundo de Arrendamento Residencial, com fins específicos de manter a segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições:

- I. não integra o ativo da CEF;
- II. não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF;
- III. não compõe a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial,
- IV. não pode ser dado em garantia de débito de operação da CEF;
- V. não é passível de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser,
- VI. não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre o imóvel.

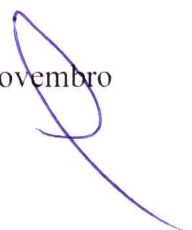
O **artigo terceiro** (3º) que a donatária terá como encargo utilizar o imóvel doado, exclusivamente, para a construção de unidades residenciais, destinadas à população de baixa renda, sob pena de revogação da lei de doação e reversão do bem à titularidade do Município.

O **artigo quarto** (4º) que em qualquer das hipóteses preconizadas nos artigos antecedentes desta Lei, a revogação operar-se-á automaticamente, independentemente de aviso, interpelação ou notificação da donatária, revertendo à propriedade do imóvel doado ao domínio pleno da municipalidade.

O **artigo quinto** (5º) que o imóvel objeto da doação, considerando a sua finalidade social, ficará isento do recolhimento dos seguintes tributos:

- I. Imposto de Transmissão de Bens imóveis - ITBI, quando da transferência do imóvel, objeto de doação;
- II. Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, pelo período de dois anos.

O **artigo sexto** (6º) que fica revogada a Lei Municipal nº 6.880, de 16 de novembro de 2023.



O *artigo sétimo* (7º) que esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

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:

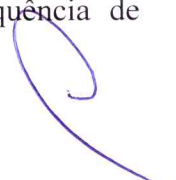
I – legislar sobre assuntos de interesse local;

[...]

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

O Projeto de Lei que ora apresentamos a esta Egrégia Câmara insere-se no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - Apoio à produção com doação de terreno, no âmbito da Lei 14.620 de 13/07/2023. 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 de conhecimento que 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 mais vulnerável da sociedade. Porém com a Lei 14.620, que instituiu o novo MCMV, abriu-se oportunidade para que os municípios possam concorrer a nível nacional em programa habitacional 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 ao FAR (Fundo de Arrendamento Residencial - Lei Federal n. 10.188, de 12/02/2001)
- Público alvo: faixa 1 - renda familiar bruta de até R\$ 2.640,00
- O programa prevê a concessão de financiamento, em 60 meses, sob a forma de parcelamento, sem juros, conforme art. 7º da Portaria 1.248 de 26/09/2023: (Vide tabela constante na Justificativa do PROJETO DE Lei)



- Os beneficiários que recebem o Bolsa Família ou Benefício de Prestação Continuada (BPC) são isentos do pagamento de prestação e recebem o imóvel já quitado, devendo, entretanto, cumprir as obrigações contratuais.

- Nos termos do art. 8º da Lei 14.620 de 43/07/2023, serão priorizadas, para fins de atendimento a provisão subsidiada de unidades habitacionais com o emprego de dotação orçamentária da União e com recursos do FNHIS, do FAR ou do FDS, as famílias:

- I. que tenham a mulher como responsável pela unidade familiar,
- II. de que façam parte:
 - a) pessoas com deficiência
 - b) pessoas idosas,
 - c) crianças ou adolescentes, conforme o disposto na Lei nº 8.069, de 13 de julho de 1990 (Estatuto da Criança e do Adolescente);
 - d) pessoas com câncer ou doença rara crônica e degenerativa;
- III. em situação de vulnerabilidade ou risco social,
- IV. que tenham perdido a moradia em razão de desastres naturais em localidade em que tenha sido decretada situação de emergência ou estado de calamidade pública;
- V. em deslocamento involuntário em razão de obras públicas federais;
- VI. em situação de rua;
- VII. que tenham mulheres vítimas de violência doméstica e familiar,
- VIII. residentes em área de risco;
- IX. integrantes de povos tradicionais e quilombolas.

O município possui área de 17.702 m² 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 área em questão havia sido objeto de Lei Autorizativa de doação ao programa MCMV faixa 2, conforme Lei Municipal 6.880 de 16/11/2023, contudo, até então município não tinha informação da seleção no programa MCMV faixa 1, que conta com recursos do FAR, que ocorreu através da Portaria 1.482 de 21/11/2028.

Considerando que o programa MCMV faixa 1 se destina à população com vulnerabilidades, entende o Executivo que é mais interessante para a sociedade revogar a Lei 6.880/2023 e aprovar em seu lugar o presente PL a fim de atender a 100 famílias com elevados índices de vulnerabilidade social, nos termos da Lei 14,620 e da Portaria 1.482.

Ressaltamos que a primeira seleção do Programa MCMV faixa 1, divulgada pela Portaria 1.482, selecionou 560 municípios no país, dos quais 5 no Sul de Minas (Pouso Alegre, Passos, Varginha, Alfenas e Lavras).

Por todo o exposto, solicitamos o empenho de Vossa Excelência e dos demais Vereadores com assento nessa Laboriosa Casa Legislativa o sentido da discussão e aprovação da presente propositura.

QUORUM

Oportuno esclarecer que é exigido **2/3 de votos**, nos termos do artigo 53, §1º, inciso “j”, da Lei Orgânica do Município e do artigo 56, II, do Regimento Interno da Câmara Municipal.

CONCLUSÃO

Por tais razões, exara-se **parecer favorável** ao regular processo de tramitação do **Projeto de Lei 1.488/2023**, 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
OAB/MG n° 114.586