

PARECER JURÍDICO

PROJETO DE LEI Nº 45 DE 01/12/2023 “ AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A DOAR ÁREAS DE PROPRIEDADE MUNICIPAL PARA VIABILIZAR A CONSTRUÇÃO DE MORADIAS POPULARES NO ÂMBITO DE PROGRAMAS DE PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS.

1-Relatório:

Trata-se de solicitação de parecer realizada pelo Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Carmópolis de Minas/MG sobre a legalidade, constitucionalidade e juridicidade do Projeto de Lei nº 45/2023, que “Autoriza o Poder Executivo a doar áreas de propriedade municipal para viabilizar a construção de moradias populares no âmbito de programas de produção de unidades habitacionais.”

Não consta pedido de urgência.

Diante do exposto, passo a opinar.

2-Objetivo do Projeto:

O projeto prevê a permissão para a doação de área para a construção de moradias populares de interesse social do Governo Federal ou Governo Estadual, com financiamento direto aos beneficiários e donatários, de acordo com as regras e normativos definidos em legislação própria, tendo como beneficiários, famílias de baixa renda inscritas no CadÚnico e que se enquadrem nos requisitos dispostos nos regulamentos estabelecidos pelo Governo Federal ou Governo Estadual, e pelos agentes financeiros e/ou gestores operacionais dos programas.

Menciona que a área discriminada no projeto poderá ser doada para a COHAB ou aos beneficiários do programa Estadual ou Federal, observados outros casos e a legislação aplicável.

A donatária deverá utilizar os imóveis, exclusivamente, para a construção de unidades residenciais, vedado o exercício de qualquer atividade comercial ou industrial, sob pena de revogação das doações.

Também é proibido destinar os imóveis para locação.

O prazo para início das construções é de 5 anos, sob pena de reversão.

Ainda está prevista a isenção do IPTU do imóvel doado.

3-Fundamentação:

Inicialmente, verificamos que o projeto analisado é de competência municipal em face do que dispõe o art. 18 c/c com art. 29 da Constituição Federal, c/c arts. 171, I, alínea "g" da Constituição do Estado de Minas Gerais, e art. 4º c/c art. 99, inciso II da Lei Orgânica Municipal.

a) Desafetação:

As áreas institucionais são aquelas destinadas à edificação de equipamentos comunitários; tais como praças, ginásio de esportes, áreas de lazer, escolas, postos de saúde, entre outros. Conforme dispõe o art. 4º, §2º da Lei Federal nº 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo):

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

(...) § 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Considerando que o projeto trata de área institucional e que estas possuem finalidade de uso predeterminado por lei, devemos observá-los, vejamos o Código Civil Brasileiro:

Art. 99. São bens públicos:

(...) II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias; (...)

O artigo seguinte, indica que os bens de uso especial do povo são inalienáveis, enquanto permanecerem afetados:

Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.

Veja que a Lei Civil diz que os bens não podem ser alienados, ou seja, doados ou vendidos enquanto conservarem a intitulação de bens públicos de uso especial ou comuns do povo, por outro lado, existe no ordenamento jurídico a possibilidade de transformar o uso do bem imóvel de especial para dominical, desde que haja expressa

autorização legislativa. Sobre esta transformação, trazemos a explicação do Mestre Hely Lopes Meirelles:

“Os bens públicos, quaisquer que sejam, podem ser alienados, desde que a Administração satisfaça certas condições prévias para sua transferência ao domínio privado ou a outra entidade pública. O que a lei civil quer dizer é que os bens públicos são inalienáveis enquanto destinados ao uso comum do povo ou a fins administrativos especiais, isto é, enquanto tiverem afetação pública, ou seja, destinação pública específica. Exemplificando: uma praça pública ou um edifício público não podem ser alienados enquanto tiverem esta destinação, mas qualquer deles poderá ser vendido, doado ou permutado desde o momento em que seja, por lei, desafetado da destinação originária que tinha e transpassado para a categoria de bem dominial, isto é, do patrimônio disponível do Município.” (MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito municipal brasileiro*. 7. ed. São Paulo: Malheiros, 1994, p. 440/441).

Portanto, a desafetação é simplesmente a mudança do uso do bem, cabendo aos edis a decisão de autorizá-la.

b) Doação

A Lei Orgânica Municipal exige o preenchimento de certos requisitos para a alienação dos bens municipais que são: 1º) A existência de interesse público, devidamente justificado e a 2º) Avaliação.

Art. 99. A alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I – quando imóveis, dependerá de autorização legislativa e concorrência pública, dispensada esta, nos casos de doação e permuta;

Segundo a Lei Orgânica Municipal, é desnecessário que haja concorrência pública nos casos de doação. Neste mesmo sentido, está a Lei Federal 8.666/93:

Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:

(...) § 4º A doação com encargo será licitada e de seu instrumento constarão, obrigatoriamente os encargos, o prazo de seu cumprimento e cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato, sendo dispensada a licitação no caso de interesse público devidamente justificado;

Certifico que consta Laudo de Avaliação assinado por membros da Comissão Municipal de Avaliação.

Sendo imprescindível que haja justificativa de interesse público para a dispensa do processo de licitação, tratamos do tema no tópico seguinte.

c) Justificativa do Interesse Público

Em apertada síntese, o prefeito justifica que existe grande demanda habitacional e considera a existência de programas de habitação do governo federal, bem como os benefícios para a população.

d) Desmembramento

Observa-se que a área deverá ser desmembrada de área maior, como se vê pelo texto do projeto, bem como pelo mapa anexo. Contudo, o art. 5º aponta que a entidade beneficiária arcará com esta despesa.

e) Anexos

Anexos ao projeto estão, além do (1) laudo de avaliação subscrito pela comissão municipal, (2) certidão do imóvel (área total) expedido pelo Ofício de Registro de Imóveis, (3) mapa da área a ser desmembrada, desafetada e doada, e respectivo (4) memorial descritivo.

f) Conclusão

Por todo o exposto, OPINO pela legalidade, constitucionalidade e juridicidade da presente proposição.

4- Tramitação e Votação

a) Turnos de votação:

O projeto deverá tramitar em turno único conforme art. 119 do Regimento Interno.

b) Quórum:

O quórum exigido para a aprovação desta matéria é de maioria simples, conforme art. 130 do Regimento Interno.

c) Pareceres das Comissões da Câmara Municipal:

O projeto deve receber parecer da (1) Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final, (2) Comissão de Finanças, Orçamento e Tomada de Contas e (3) Comissão de Obras Públicas, Agropecuária, Comércio, Indústria e Meio Ambiente.

5- Do Mérito:

O mérito do projeto, deverá ser analisado pelos senhores Vereadores, porém, entendo que os dispositivos previstos no mesmo não contêm vícios de inconstitucionalidade ou de ilegalidade que impeçam sua tramitação até sua apreciação pelo Plenário da Câmara.

4- Conclusão:

Pelo exposto, opino que o Projeto de Lei nº 45/2023, que “Autoriza o Poder Executivo a doar áreas de propriedade municipal para viabilizar a construção de moradias populares no âmbito de programas de produção de unidades habitacionais.” pode ser deliberado em seu formato original, por não conter vícios de ilegalidade que impeça sua apreciação pelo plenário.

É o parecer que submetemos à apreciação de V. Exa, S.M.J

Sala das Sessões, 11 de dezembro de 2023.

**LUCAS ABDO REIS
OAB/MG 155.438
ASSESSOR JURÍDICO**