



Câmara Municipal de Pracinha

VER. LINO DO PRADO LORENZO
C.N.P.J.: 01.860.019/0001-70 – INSC. EST.: ISENTA
AV. SANTOS DUMONT, N.º 198 - CENTRO CEP 17.790-000 – PRACINHA/SP.
FONE/FAX 018 3552 1152.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO JUSTIÇA E REDAÇÃO

PARECER Nº 054/2023

AUTORIA: Poder Executivo Municipal

ASSUNTO: Projeto de Lei nº 054/2023

RELATOR(A): DANIEL DO NASCIMENTO MARQUES

DO RELATÓRIO

Cuida-se de envio de requisição a essa Comissão para que elabore seu parecer a respeito do projeto de lei nº 054/2023 em epígrafe.

Diz a ementa: **“Autoriza a alienação de imóveis que especifica, por doação objetivando a implementação e desenvolvimento do Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades (FDS) em observância a Lei 14.620/23, bem como às Portarias Nº 861 E 862, Instrução Normativa Nº 28, todas de 4 de julho de 2023”.**

É o sucinto relato do necessário. Passo a análise dos pontos determinados no Regimento Interno desta E. Casa de Leis.

I. DA COMPETÊNCIA DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO JUSTIÇA E REDAÇÃO

Está previsto no Regimento Interno: **“Art. 77 - É da competência específica: I - Da Comissão de Constituição, Justiça e Redação: a) manifestar-se quanto ao aspecto constitucional, legal e regimental e quanto aspecto gramatical e lógico, de todas as proposições que tramitarem pela Câmara, ressalvados as leis orçamentárias, os pareceres do Tribunal de Contas, os Requerimentos e Indicações”.**

Uma vez demonstrada a competência deste órgão para apreciar a propositura, adentro aos demais itens ordenados pelo Regimento Interno.

II. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Conforme a exposição de motivos do PL de iniciativa do Executivo:

“Trata-se de Projeto de Lei, propondo AUTORIZAÇÃO PARA A ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS QUE ESPECÍFICA, POR DOAÇÃO OBJETIVANDO A IMPLEMENTAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – ENTIDADES (FDS) EM OBSERVÂNCIA A LEI 14.620/23, BEM COMO ÀS PORTARIAS Nº 861 E 862, INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 28, TODAS DE 4 DE JULHO DE 2023. Para que este empreendimento se concretize, é necessária a referida doação das áreas conforme normativa do Programa, e considerando o déficit habitacional existente em nosso município, o projeto torna-se imprescindível, pois tem o objetivo de possibilitar a famílias carentes o acesso à moradia digna e a realocação das famílias do local. Salientamos que a doação do terreno é prerrogativa do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – ENTIDADES (FDS), sendo de suma importância para a execução do projeto.



Câmara Municipal de Pracinha

VER. LINO DO PRADO LORENZO
C.N.P.J.: 01.860.019/0001-70 – INSC. EST.: ISENTA
AV. SANTOS DUMONT, N.º 198 - CENTRO CEP 17.790-000 – PRACINHA/SP.
FONE/FAX 018 3552 1152.

Prevalecemo-nos desta oportunidade para renovar os nossos protestos de elevada estima e distinta consideração”.

Agora destaco o teor do PL:

Artigo 1º - Fica a Prefeitura Municipal de Pracinha autorizada a alienar à Entidade Organizadora- “ONG) Futuro”, organização da sociedade civil, doravante denominada OCS, situada à Rua Diamantino de Oliveira, 150, Conjunto 02 – Centro, Ribeirão Pires/SP, inscrita no CNPJ n.º 59.971.457/0001-96, representada pelo Sr. Gilson Hamada, portador da cédula de Identidade n.º 5.652.607 SSP/SP e CPF n.º 061.117.088-48, por doação, os seguintes imóveis, situados na cidade de Pracinha/SP, para fins de construção de 45 (quarenta e cinco) unidades habitacionais previstas, de interesse social, diante do Programa “Minha Casa, Minha Vida – Entidades” com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS):

- *“Uma área de terras com 15,456 metros quadrados, localizado no distrito de Pracinha, desta comarca, designada na Planta como Praça de Esportes, dentro das seguintes confrontações: entre as Ruas Anita Garibaldi, Campos Salles Bandeirantes e Alameda Barão de Jaguará, com as seguintes medidas: 184,00 metros, em divisa com a Rua Campos Salles; 184,00 metros, em divisa com a Rua Anita Garibaldi; 84,00 metros, em divisa com a Rua Bandeirantes e 84,00 metros, em divisa com a Alameda Barão de Jaguará.” - Matrícula n.º 4.264;*
- *“UM TERRENO URBANO, constituído pelo LOTE N.º 06 (SEIS), da QUADRA N.º 03 (TRÊS), situado do lado ímpar da ALAMEDA MÁRIO MONTANI, distante 35,00 metros da Rua Antônio de Paula e da Rua Campos Salles, localizado no município de PRACINHA, desta comarca de LUCÉLIA, com área superficial de 588,00 m², dentro das seguintes medidas e divisas: 14,00 metros pela frente, em divisa com a Alameda Mário Montani; 14,00 metros pelos fundos, em divisa com o lote n.º 12; 42,00 metros pelo lado direito, de quem da via pública para o imóvel olha, em divisa com os lotes n.ºs 05, 04 e 03; 42,00 metros pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, em divisa com os lotes n.ºs 07, 08 e 09.” - Matrícula n.º 14.812;*
- *“UM TERRENO URBANO, constituído pelo LOTE N.º 07 (SETE), da QUADRA N.º 03 (TRÊS), situado do lado ímpar da RUA CAMPOS SALLES, esquina com Alameda Mário Montani, localizado no município de PRACINHA, desta comarca de LUCÉLIA, com área superficial de 735,00 m², dentro das seguintes medidas e divisas: 21,00 metros pela frente, em divisa com a Rua Campos Salles; 21,00 metros pelos fundos, em divisa com o lote n.º 06; 35,00 metros pelo lado direito, de quem da via pública para o imóvel olha, em divisa com Alameda Mário Montani; e 35,00 metros pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, em divisa com o lote n.º 08.” - Matrícula n.º 14.813;*
- *“UM TERRENO URBANO, constituído pelo LOTE N.º 08 (OITO), da QUADRA N.º 03 (TRÊS), situado do lado ímpar da RUA CAMPOS SALLES, distante 21,00 metros da Alameda Mário Montani, localizado no município de PRACINHA, desta comarca de LUCÉLIA, com área superficial de 490,00 m², dentro das seguintes medidas e divisas: 14,00 metros pela frente, em divisa com a Rua Campos Salles; 14,00 metros pelos fundos, em divisa com o lote n.º 06; 35,00 metros pelo lado direito, de quem da via pública para o imóvel olha, em divisa com o lote n.º 07; e 35,00 metros pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, em divisa com o lote n.º 09.” - Matrícula n.º 14.814;*
- *“UM TERRENO URBANO, constituído pelo LOTE N.º 09 (NOVE), da QUADRA N.º 03 (TRÊS), situado do lado ímpar da RUA CAMPOS SALLES, distante 35,00*



Câmara Municipal de Pracinha

VER. LINO DO PRADO LORENZO

C.N.P.J.: 01.860.019/0001-70 – INSC. EST.: ISENTA

AV. SANTOS DUMONT, N.º 198 - CENTRO CEP 17.790-000 – PRACINHA/SP.

FONE/FAX 018 3552 1152.

metros da Alameda Mário Montani e da Alameda Brasil, que são as esquinas mais próximas, localizado no município de PRACINHA, desta comarca de LUCÉLIA, com área superficial de 490,00 m², dentro das seguintes medidas e divisas: 14,00 metros pela frente, em divisa com a Rua Campos Salles; 14,00 metros pelos fundos, em divisa com os lotes n^{os} 06 e 12; 35,00 metros pelo lado direito, de quem da via pública para o imóvel olha, em divisa com o lote n^o 08; e 35,00 metros pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, em divisa com o lote n^o 10.” - Matrícula n^o 14.815;

• *“UM TERRENO URBANO, constituído pelo LOTE N^o 09 (NOVE), da QUADRA N^o 04 (QUATRO), situado do lado par da AVENIDA INDEPENDÊNCIA, esquina com a Rua Campos Salles, localizado no município de PRACINHA, desta comarca de LUCÉLIA, com área superficial de 735 m², dentro das seguintes medidas e divisas: 21,00 metros pela frente, em divisa com Avenida Independência; 21,00 metros pelos fundos, em divisa com o lote n^o 08; 35,00 metros pelo lado direito, de quem da via pública para o imóvel olha, em divisa com a Rua Campos Salles; e 35,00 metros pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, em divisa com o lote n^o 10.” - Matrícula n^o 14.833;*

• *“UM TERRENO URBANO, constituído pelo LOTE N^o 10 (DEZ), da QUADRA N^o 04 (QUATRO), situado do lado par da AVENIDA INDEPENDÊNCIA, distante 21,00 metros da Rua Campos Salles, que é esquina mais próxima, localizado no município de PRACINHA, desta comarca de LUCÉLIA, com área superficial de 490,00 m², dentro das seguintes medidas e divisas: 14,00 metros pela frente, em divisa com a Avenida Independência; 14,00 metros pelo fundo, em divisa com o lote n^o 08; 35,00 metros pelo lado direito, de quem da via pública para o imóvel olha, em divisa com o lote n^o 09; e 35,00 metros pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, e divisa com o lote n^o 11.” - Matrícula n^o 14.834;*

• *“UM TERRENO URBANO, constituído pelo LOTE N^o 11 (onze), da QUADRA N^o 04 (QUATRO), situado do lado par da AVENIDA INDEPENDÊNCIA, distante 35,00 metros da Rua Antônio de Paula e da Rua Campos Salles, que são as esquinas mais próximas, localizado no município de PRACINHA, desta comarca de LUCÉLIA, com área superficial de 490,00 m², dentro das seguintes medidas e divisas: 14,00 metros pela frente, e divisa com Avenida Independência; 14,00 metros pelos fundos, em divisa com lotes n^{os} 02 e 08; 35,00 metros pelo lado direito, de quem da via pública para o imóvel olha, em divisa com o lote n^o 10; e 35,00 metros pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, divisa com lote n^o 12.” - Matrícula n^o 14.385;*

• *“UM TERRENO URBANO, constituído pelo LOTE N^o 12 (DOZE), da QUADRA N^o 04 (QUATRO), situado do lado par da AVENIDA INDEPENDÊNCIA, distante 21,00 metros da Rua Antônio de Paula, que é esquina mais próxima, localizado no município de PRACINHA, desta comarca de LUCÉLIA, com área superficial de 490,00 m², dentro das seguintes medidas e divisas: 14,00 metros pela frente em divisa com a Avenida Independência; 14,00 metros pelos fundos, em divisa com o lote n^o 02; 35,00 metros pelo lado direito, de quem da via pública para o imóvel olha, em divisa com o lote n^o 11; e 35,00 metros pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, em divisa com o lote n^o 01.” - Matrícula n^o 14.836;*

Artigo 2º - Os imóveis relacionados a presente doação a que se refere a presente Lei, possuem destinação específica de utilidade pública, para construção de unidades habitacionais, de interesse social, através do Programa Minha Casa, Minha Vida – Entidades, voltado a população com renda até R\$ 2.640,00 (dois mil e seiscentos e quarenta reais), conforme Acordo de Cooperação celebrado entre a Prefeitura Municipal de Pracinha/SP e a Entidade Organizadora- “ONG Futuro”.



Câmara Municipal de Pracinha

VER. LINO DO PRADO LORENZO

C.N.P.J.: 01.860.019/0001-70 – INSC. EST.: ISENTA

AV. SANTOS DUMONT, N.º 198 - CENTRO CEP 17.790-000 – PRACINHA/SP.

FONE/FAX 018 3552 1152.

Artigo 3º - A referida modalidade de financiamento adotada terá a Entidade Organizadora- “ONG Futuro” como substituta temporária dos beneficiários que tem como finalidade a execução de obras e serviços que resultem em unidades habitacionais dotadas de padrões de habitabilidade, salubridade e segurança, definidos pelas posturas municipais, de desempenho técnico, segundo normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Artigo 4º - A doação a que se refere a presente Lei se destina exclusivamente para que a Entidade Organizadora destine os imóveis doados às finalidades previstas na Lei n.º 14.620/23, Portarias n.º 861 e 862 e Instrução Normativa n.º 28, respeitados o disposto na Lei n.º 13.019/2014 e Decreto n.º 8.726/2016.

§ 1º - Após a conclusão e entrega pela entidade organizadora das unidades habitacionais, será realizada a imediata transferência aos beneficiários.

Artigo 5º - As despesas com a lavratura do instrumento público e com o registro do título ao Cartório de Registro de Imóveis ficarão a cargo da Entidade Organizadora.

Artigo 6º - A Prefeitura Municipal doadora fornecerá à Entidade Organizadora, toda a documentação e esclarecimentos que se fazem necessários e forem exigidos antes e após a Escritura de Doação.

Artigo 7º - Da Escritura de Doação deverão constar, obrigatoriamente, todas as cláusulas e condições estabelecidas nesta Lei.

Artigo 8º - A doação sob pena de revogação imediata, com reversão dos bens doados ao patrimônio municipal, além do pagamento pela instituição por restituição de danos, será feita com os seguintes cargos a serem cumpridos pela entidade organizacional:

I – Utilização dos bens doados, exclusivamente para os fins do Programa “Minha Casa, Minha Vida – Entidades”;

II – Obrigação, de interesse social, de edificação, nos imóveis doados, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogáveis por mais 12 (doze) meses, conforme previsão na Instrução Normativa n.º 28, de 4 de julho de 2023, Anexo II, Item 6.

III – obrigação de manter os imóveis doados, direitos deles decorrentes e respectivos frutos e rendimentos, com as seguintes restrições:

a) Incomunicáveis com o patrimônio da Entidade Organizadora- “ONG Futuro”, excluídos do respectivo ativo, e não integrados em listagens de bens e direitos, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

b) Irresponsáveis, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da Entidade Organizadora- “ONG Futuro”.

c) Livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais, de oferta em garantia de débito de operação da Entidade Organizadora- “ONG Futuro”, e de execução por quaisquer dos respectivos credores, por mais privilegiados que possam ser.

Artigo 9º- Enquanto estiverem sob o domínio da Entidade Organizadora- “ONG Futuro”, os bens imóveis, objetos da presente, ficam isentos de IPTU, devendo após a Municipalidade lançar os referidos impostos em face dos beneficiados.

Artigo 10 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Uma vez destacado o objetivo da presente proposição apresentada ao parlamento, adentro aos demais tópicos exigidos pelo Regimento Interno desta E. Casa de Leis.



Câmara Municipal de Pracinha

VER. LINO DO PRADO LORENZO
C.N.P.J.: 01.860.019/0001-70 – INSC. EST.: ISENTA
AV. SANTOS DUMONT, N.º 198 - CENTRO CEP 17.790-000 – PRACINHA/SP.
FONE/FAX 018 3552 1152.

III. DOS ASPECTOS REGIMENTAIS

III.I. DA PREVISÃO CONSTITUCIONAL

Quanto à previsão na Constituição Federal:

“Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local.

Nesse sentido, a doação dos lotes de terreno para a Entidade e posterior edificação das casas populares para atender ao povo de Pracinha se insere dentro da temática do assunto pertinente ao município.

III.II. DO ASPECTO LEGAL DA PROPOSITURA – ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DA PREFEITURA ATRAVÉS DE DOAÇÃO PARA OS FINS DE CONSTRUÇÃO DE CASAS POPULARES – LEGISLAÇÕES CORRELATAS

Conforme bem destacado na mensagem anexada ao projeto de lei em análise, cuida-se o objeto de o município proceder à doação de terrenos para a Entidade, de maneira que esta proceda à concretização das casas populares.

Sob essa ótica, a função desta comissão é a de destacar todos os pontos legais que consubstanciam/embasam a presente proposição elaborada pelo poder executivo, de forma que haja uma perfeita compreensão a respeito do tema pelo Plenário desta Casa e, se entendendo presente a legalidade, bem como interesse público, que a proposição seja aprovada.

Passo a destacar, portanto, as legislações pertinentes umbilicalmente ao tema em debate.

LEI ORGÂNICA DE PRACINHA

Quanto à doação de bens públicos, diz o artigo 19, inciso X:

“Art. 19 - Cabe à Câmara de Vereadores, com a sanção do Prefeito, dispor sobre todas as matérias de interesse local, especialmente:

(...)

X - autorizar a alienação de bens imóveis, vedada a doação sem encargo”.

Percebemos que a prefeitura pode realizar alienação de bens imóveis. Todavia tem que ser uma doação com encargo.

Noto que é permitido a doação porque há expressa previsão na lei que a Câmara de Vereadores autoriza tal alienação.

No que toca ao quesito competência para deflagrar o processo legislativo, existe o permissivo no Art. 77:

“Art. 77 - Compete, privativamente, ao Prefeito:

(...)

IV - iniciar o processo legislativo na forma e nos casos previstos nesta Lei”.



Câmara Municipal de Pracinha

VER. LINO DO PRADO LORENZO
C.N.P.J.: 01.860.019/0001-70 – INSC. EST.: ISENTA
AV. SANTOS DUMONT, N.º 198 - CENTRO CEP 17.790-000 – PRACINHA/SP.
FONE/FAX 018 3552 1152.

Referente ao instituto da doação, determina a Lei Orgânica, no capítulo IX, que trata dos bens municipais:

“Art. 145 - Constituem bens municipais todas as coisas móveis e imóveis, direitos e ações que, a qualquer título pertençam ao Município.

Art. 146 - Cabe ao Prefeito a administração dos bens municipais, respeitada a competência da Câmara quanto àqueles utilizados em seus serviços.

Art. 147 - A alienação de bens municipais subordinados 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, dispensada esta nos seguintes casos:

a) doação, constando da lei e da escritura pública os encargos do donatário, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de retrocessão, sob pena de nulidade do ato”.

(...)

§ 1º - O Município, preferencialmente à venda ou doação de seus bens imóveis, outorgará concessão de direito real de uso, mediante prévia autorização legislativa e concorrência”.

Com base nos artigos em destaque, entendo que a lei exige a justificativa e presença do interesse público, contendo avaliação prévia dos bens, assim como requer autorização da Câmara de Vereadores e licitação na modalidade concorrência.

Entretanto, a parte final do artigo 147 dispensa o procedimento licitatório de concorrência no caso de doação, só que deverá constar do contrato o prazo para o implemento das casas populares, bem como a cláusula de reversão, senão o ato será do nulo de pleno direito.

CÓDIGO CIVIL

O instituto da doação é regulado pelo Código Civil Brasileiro, de forma que lá tem todas os meandros pertinentes ao assunto, de forma que é indispensável o destaque de alguns artigos para uma perfeita compreensão do tema em debate:

“Art. 538. Considera-se doação o contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra.

Art. 541. A doação far-se-á por escritura pública ou instrumento particular.
Parágrafo único. A doação verbal será válida, se, versando sobre bens móveis e de pequeno valor, se lhe seguir incontinenti a tradição.

Art. 553. O donatário é obrigado a cumprir os encargos da doação, caso forem a benefício do doador, de terceiro, ou do interesse geral.
Parágrafo único. Se desta última espécie for o encargo, o Ministério Público poderá exigir sua execução, depois da morte do doador, se este não tiver feito.

Art. 555. A doação pode ser revogada por ingratidão do donatário, ou por inexecução do encargo.



Câmara Municipal de Pracinha

VER. LINO DO PRADO LORENZO

C.N.P.J.: 01.860.019/0001-70 – INSC. EST.: ISENTA

AV. SANTOS DUMONT, N.º 198 – CENTRO CEP 17.790-000 – PRACINHA/SP.

FONE/FAX 018 3552 1152.

Art. 559. A revogação por qualquer desses motivos deverá ser pleiteada dentro de um ano, a contar de quando chegue ao conhecimento do doador o fato que a autorizar, e de ter sido o donatário o seu autor.

Art. 562. A doação onerosa pode ser revogada por inexecução do encargo, se o donatário incorrer em mora. Não havendo prazo para o cumprimento, o doador poderá notificar judicialmente o donatário, assinando-lhe prazo razoável para que cumpra a obrigação assumida”.

Cuida-se de um contrato em que alguém, por sua vontade, visa transferir de seu patrimônio bens móveis ou imóveis e vantagens. Para que ocorra a doação, obrigatoriamente deverá o donatário aceitar, por tratar se de negócio jurídico bilateral ou plurilateral.

No caso presente, versa sobre doação modal ou mediante encargo, pois recai-se o ônus ao donatário para produzir efeitos específicos, assim como onerosidade contratual.

Ao aceitar a doação de imóvel público com encargo como condição para o aperfeiçoamento do negócio jurídico, a entidade assume o ônus de cumprir a obrigação entabulada.

Isso porque, ao aceitar a doação com encargo, a entidade assume, por força do disposto no artigo 553 do Código Civil retro mencionado, o ônus de cumprir a obrigação estipulada.

LEI N. 14.620/2023 – PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

Trata se de novidade legislativa para a consecução de benefícios de casas populares às populações de baixa renda, conforme faixas salariais.

Diz a ementa da lei: “*Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (Lei da Desapropriação), a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990 (Lei do FGTS), a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.472, de 16 de julho de 1997, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011, a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), a Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, e revoga dispositivos da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021”.*

O foco da lei é promover o direito à cidade e à moradia de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, associado ao desenvolvimento urbano, econômico, social e cultural, à sustentabilidade, à redução de vulnerabilidades e à prevenção de riscos de desastres, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade, de segurança socioambiental e de qualidade de vida da população, conforme determinam os arts. 3º e 6º da Constituição Federal.

E o objetivo do programa é reduzir as desigualdades sociais e regionais do País; ampliar a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda e nas regiões de maiores déficits habitacionais, nas suas diversas formas de atendimento; promover a melhoria de moradias existentes,



Câmara Municipal de Pracinha

VER. LINO DO PRADO LORENZO

C.N.P.J.: 01.860.019/0001-70 – INSC. EST.: ISENTA

AV. SANTOS DUMONT, N.º 198 - CENTRO CEP 17.790-000 – PRACINHA/SP.

FONE/FAX 018 3552 1152.

inclusive com promoção de acessibilidade, para reparar as inadequações habitacionais; estimular a modernização do setor habitacional e a inovação tecnológica com vistas à redução dos custos e prazos de produção e entregas, à sustentabilidade ambiental, climática e energética e à melhoria da qualidade da produção habitacional, com a finalidade de ampliar o atendimento habitacional; apoiar o desenvolvimento, o fortalecimento e a ampliação da atuação dos agentes públicos e privados responsáveis pela promoção do Programa; fortalecer o planejamento urbano e a implementação de ações e métodos de prevenção, mitigação, preparação e resposta contra desastres naturais; ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda; fortalecer o acesso à infraestrutura e a equipamentos públicos urbanos, inclusive os educacionais e os culturais, nas proximidades das novas unidades habitacionais; gerar emprego e renda em uma economia estruturada em bases sustentáveis; estimular e facilitar a implantação de infraestrutura de conectividade e dos serviços de telecomunicações e internet para reduzir as lacunas digitais, culturais e informacionais.

Importante destacar o art. 5º da Lei:

O Programa atenderá famílias residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar mensal de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais) e famílias residentes em áreas rurais com renda bruta familiar anual de até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais), consideradas as seguintes faixas:

I - famílias residentes em áreas urbanas:

a) **Faixa Urbano 1 - renda bruta familiar mensal até R\$ 2.640,00 (dois mil, seiscentos e quarenta reais)**;

b) Faixa Urbano 2 - renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640,01 (dois mil, seiscentos e quarenta reais e um centavo) até R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais);

c) Faixa Urbano 3 - renda bruta familiar mensal de R\$ 4.400,01 (quatro mil e quatrocentos reais e um centavo) até R\$ 8.000,00 (oito mil reais);

II - famílias residentes em áreas rurais:

a) Faixa Rural 1 - renda bruta familiar anual até R\$ 31.680,00 (trinta e um mil, seiscentos e oitenta reais);

b) Faixa Rural 2 - renda bruta familiar anual de R\$ 31.680,01 (trinta e um mil, seiscentos e oitenta reais e um centavo) até R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais);

c) Faixa Rural 3 - renda bruta familiar anual de R\$ 52.800,01 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais e um centavo) até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais).

O Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) é uma iniciativa habitacional do governo federal do Brasil, criada em março de 2009. Gerenciado pelo Ministério das Cidades, o programa oferece subsídios e taxas de juros reduzidas para tornar mais acessível a aquisição de moradias populares, tanto em áreas urbanas quanto rurais, com o objetivo de combater o déficit habitacional no País. Desde a sua criação, o programa já entregou mais de 6 milhões de habitações.

Após a desestruturação do Minha Casa, Minha Vida no governo passado, desde janeiro de 2023, o programa está de volta para garantir moradia digna para quem mais precisa. Além disso, o novo programa traz uma série de melhorias, como o aprimoramento das especificações dos imóveis, aumento do limite máximo de renda para a Faixa 1, taxas de juros mais baixas e aumento do subsídio. A qualidade de vida das famílias é uma prioridade e os imóveis contratados a partir de agora serão construídos



Câmara Municipal de Pracinha

VER. LINO DO PRADO LORENZO

C.N.P.J.: 01.860.019/0001-70 – INSC. EST.: ISENTA

AV. SANTOS DUMONT, N.º 198 - CENTRO CEP 17.790-000 – PRACINHA/SP.

FONE/FAX 018 3552 1152.

com varanda nos apartamentos, ganchos para redes e estrutura prevista para instalação de ar-condicionado, conforme site ¹gov.br.

Então, a medida encontra guarida na lei.

DA LEI N. 14.133/2023

A regra na Administração Pública é a realização da licitação, consoante fundamento constitucional e a lei de licitações públicas.

Sobre o tema, diz a lei em comento:

Art. 76. 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 - tratando-se de **bens imóveis**, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá **autorização legislativa** e dependerá de **licitação na modalidade leilão**, dispensada a realização de licitação nos casos de:

(...)

b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto nas alíneas “f”, “g” e “h” deste inciso;

(...)

f) **alienação gratuita** ou **onerosa**, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente usados em **programas de habitação** ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;

(...)

§ 6º A doação com encargo será licitada e de seu instrumento constarão, obrigatoriamente, os encargos, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato, dispensada a licitação em caso de interesse público devidamente justificado”.

O que se percebe diante desse cenário é que a própria lei de licitações dispensa a realização do procedimento no caso de doação de bens públicos que serão utilizados em programas de habitação.

Daí decorre a dispensa de licitar.

DA ENTIDADE DONATÁRIA

É previsto no Art. 1º do PL que os bens descritos serão doados à Entidade Organizadora - “ONG) Futuro”, organização da sociedade civil, doravante denominada OCS, situada à Rua Diamantino de Oliveira, 150, Conjunto 02 – Centro, Ribeirão Pires/SP, inscrita no CNPJ nº 59.971.457/0001-96, representada pelo Sr. Gilson Hamada, portador da cédula de Identidade nº 5.652.607 SSP/SP e CPF nº 061.117.088-48.

¹ <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/conheca-o-programa-minha-casa-minha-vida>



Câmara Municipal de Pracinha

VER. LINO DO PRADO LORENZO
C.N.P.J.: 01.860.019/0001-70 – INSC. EST.: ISENTA
AV. SANTOS DUMONT, N.º 198 - CENTRO CEP 17.790-000 – PRACINHA/SP.
FONE/FAX 018 3552 1152.

GIGOV

A Gigov é o setor da CEF responsável por gerir políticas públicas com a prestação de serviços de análise acompanhamento, assessoria e consultoria, relacionados às atividades de engenharia, arquitetura, trabalho social e operacional e destina-se aos órgãos e entes públicos das esferas federal, estadual, municipal, judiciária federal e estadual e empresas estatais.

CEF, como empresa pública, é uma entidade da Administração Pública Indireta com função a fornecer os aportes financeiros aos programas de habitação.

DO TEOR DO PROJETO DE LEI

Agora, este relator passa à análise da legalidade de cada artigo da proposita em debate:

Artigo 1º - Fica a Prefeitura Municipal de Pracinha autorizada a alienar à Entidade Organizadora- “ONG) Futuro”, organização da sociedade civil, doravante denominada OCS, situada à Rua Diamantino de Oliveira, 150, Conjunto 02 – Centro, Ribeirão Pires/SP, inscrita no CNPJ n.º 59.971.457/0001-96, representada pelo Sr. Gilson Hamada, portador da cédula de Identidade n.º 5.652.607 SSP/SP e CPF n.º 061.117.088-48, por doação, os seguintes imóveis, situados na cidade de Pracinha/SP, para fins de construção de 45 (quarenta e cinco) unidades habitacionais previstas, de interesse social, diante do Programa “Minha Casa, Minha Vida – Entidades” com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS)

Aqui, a prefeitura vai transferir os terrenos para a donatária, consistindo o objeto na edificação de 45 casas populares, conforme o Programa Minha Casa Minha Vida, e os lotes descritos no próprio artigo primeiro.

Vejamos o Art. 2º:

Artigo 2º - Os imóveis relacionados a presente doação a que se refere a presente Lei, possuem destinação específica de utilidade pública, para construção de unidades habitacionais, de interesse social, através do Programa Minha Casa, Minha Vida – Entidades, voltado a população com renda até R\$ 2.640,00 (dois mil e seiscentos e quarenta reais), conforme Acordo de Cooperação celebrado entre a Prefeitura Municipal de Pracinha/SP e a Entidade Organizadora- “ONG Futuro”.

O artigo em destaque declara que os terrenos descritos são dotados de finalidade específica e de utilidade pública, ou seja, para a construção das casas populares, por meio do Programa Minha Casa Minha Vida, especificamente à população que perceba a renda mensal nos parâmetros do Art. 5º, I, “a” da Lei n. 14.620/2013.

Agora, com relação ao artigo 3º:

Artigo 3º - A referida modalidade de financiamento adotada terá a Entidade Organizadora- “ONG Futuro” como substituta temporária dos beneficiários que tem como finalidade a execução de obras e serviços que resultem em unidades habitacionais dotadas de padrões de habitabilidade, salubridade e segurança, definidos pelas posturas municipais, de desempenho técnico, segundo normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).



Câmara Municipal de Pracinha

VER. LINO DO PRADO LORENZO
C.N.P.J.: 01.860.019/0001-70 – INSC. EST.: ISENTA
AV. SANTOS DUMONT, N.º 198 - CENTRO CEP 17.790-000 – PRACINHA/SP.
FONE/FAX 018 3552 1152.

O prefeito declara que a modalidade de financiamento vai ter a donatária como substituta temporária das pessoas que serão beneficiadas e possui a finalidade de execução das obras e serviços, resultantes e tudo dentro das normas ABNT.

Do que toca à redação do artigo 4º:

Artigo 4º - A doação a que se refere a presente Lei se destina exclusivamente para que a Entidade Organizadora destine os imóveis doados às finalidades previstas na Lei n.º 14.620/23, Portarias n.º 861 e 862 e Instrução Normativa n.º 28, respeitados o disposto na Lei n.º 13.019/2014 e Decreto n.º 8.726/2016.
§ 1º - Após a conclusão e entrega pela entidade organizadora das unidades habitacionais, será realizada a imediata transferência aos beneficiários.

Neste dispositivo, o autor diz que a destinação dos lotes são especificamente para que a donatária realize a construção das casas populares dentro dos objetivos detalhados na legislação do Programa Minha Casa Minha Vida, portarias correlatas e instrução normativa, sendo que após a finalização, será feita a entrega das casas, além de ser imediatamente concretizada a transferência à população beneficiada.

Por seu turno, o artigo 5º do projeto de lei especifica:

Artigo 5º - As despesas com a lavratura do instrumento público e com o registro do título ao Cartório de Registro de Imóveis ficarão a cargo da Entidade Organizadora.

Evidente que os custos para proceder ao registro dos imóveis no cartório estão às expensas da donatária.

E o artigo 6º informa:

Artigo 6º - A Prefeitura Municipal doadora fornecerá à Entidade Organizadora, toda a documentação e esclarecimentos que se fazem necessários e forem exigidos antes e após a Escritura de Doação.

Neste ponto, o município vai fornecer à donatária os documentos e informações imprescindíveis, antes mesmo e depois da doação dos lotes de terrenos.

Diz o artigo 7º do projeto de lei:

Artigo 7º - Da Escritura de Doação deverão constar, obrigatoriamente, todas as cláusulas e condições estabelecidas nesta Lei.

Aqui, na escritura que formaliza a doação dos lotes, necessariamente deverão prever as cláusulas e condições estabelecidas na lei.

E o não menos importante artigo 8º nos esclarece:

Artigo 8º - A doação sob pena de revogação imediata, com reversão dos bens doados ao patrimônio municipal, além do pagamento pela instituição por restituição de danos, será feita com os seguintes cargos a serem cumpridos pela entidade organizacional:

I – Utilização dos bens doados, exclusivamente para os fins do Programa “Minha Casa, Minha Vida – Entidades”;



Câmara Municipal de Pracinha

VER. LINO DO PRADO LORENZO

C.N.P.J.: 01.860.019/0001-70 – INSC. EST.: ISENTA

AV. SANTOS DUMONT, N.º 198 - CENTRO CEP 17.790-000 – PRACINHA/SP.

FONE/FAX 018 3552 1152.

II – Obrigação, de interesse social, de edificação, nos imóveis doados, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogáveis por mais 12 (doze) meses, conforme previsão na Instrução Normativa nº 28, de 4 de julho de 2023, Anexo II, Item 6.

III – obrigação de manter os imóveis doados, direitos deles decorrentes e respectivos frutos e rendimentos, com as seguintes restrições:

- a) Incomunicáveis com o patrimônio da Entidade Organizadora- “ONG Futuro”, excluídos do respectivo ativo, e não integrados em listagens de bens e direitos, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- b) Irresponsáveis, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da Entidade Organizadora- “ONG Futuro”.
- c) Livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais, de oferta em garantia de débito de operação da Entidade Organizadora- “ONG Futuro”, e de execução por quaisquer dos respectivos credores, por mais privilegiados que possam ser.

Nessa perspectiva, temos 3 incisos que detalhadamente explicam os encargos que a donatária deverá adimplir no contrato de doação, sob pena de revogação do ato.

Desta forma, no inciso I, fica ajustado que o objeto deverá contemplar o conteúdo da lei que rege o Programa Minha Casa, Minha Vida; Já no inciso II, há importante observação e previsão que a donatária fica obrigada, por força do contrato, a implementar a construção das casas no prazo de **24 meses**, admitida uma prorrogação por mais **12 meses**; Além disso, a donatária fica obrigada a manter os terrenos doados, bem como seus direitos e respectivos, não sendo possível comunicar-se com o patrimônio da donatária e que o município não tem qualquer responsabilidade, direta ou indiretamente, pelas obrigações da donatária, sendo que os lotes devem permanecer livres e sem embaraços de quaisquer ônus reais de oferta, caução ou outra manobra por parte da entidade donatária.

Por sua vez, o artigo 9º informa:

Artigo 9º- Enquanto estiverem sob o domínio da Entidade Organizadora- “ONG Futuro”, os bens imóveis, objetos da presente, ficam isentos de IPTU, devendo após a Municipalidade lançar os referidos impostos em face dos beneficiados.

O prefeito declara que os lotes, enquanto permanecerem na Posse da donatária, estão isentos da cobrança do tributo (IPTU), sendo que o que se extrai da norma é que, após a transferência, o tributo será lançado para a cobrança do beneficiário da casa popular.

Nesse sentido, creio que a prefeitura elaborou lei específica para a concessão da isenção à entidade.

A propósito, diz o CTN:

Art. 176. A isenção, ainda quando prevista em contrato, é sempre decorrente de lei que especifique as condições e requisitos exigidos para a sua concessão, os tributos a que se aplica e, sendo caso, o prazo de sua duração.

Parágrafo único. A isenção pode ser restrita a determinada região do território da entidade tributante, em função de condições a ela peculiares.



Câmara Municipal de Pracinha

VER. LINO DO PRADO LORENZO
C.N.P.J.: 01.860.019/0001-70 – INSC. EST.: ISENTA
AV. SANTOS DUMONT, N.º 198 - CENTRO CEP 17.790-000 – PRACINHA/SP.
FONE/FAX 018 3552 1152.

Nos termos previstos no Código Tributário, a isenção decorre de lei específica, que deverá detalhar as condições para a concessão, bem como os tributos que incidirão e prever o prazo da duração.

Em remate, diz o art. 10:

Artigo 10 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Finalizando, em análise ao teor do projeto de lei, bem como às legislações pertinentes que destaquei, entendo, salvo o melhor Juízo do Douto Plenário, que o projeto de lei possui substrato legal e repouso na Constituição Federal, bem como vai ao encontro do interesse público.

Daí exsurge a legalidade da propositura.

DO ASPECTO REGIMENTAL

No caso presente, deverá ser observado o seguinte rito, a seguir desenhado.

Referente aos trabalhos das comissões temáticas, a Comissão de Constituição, Justiça e Redação deverá emitir parecer, *ex vi* mandamento do Art. 77, I, “a”; Comissão de Orçamento, Finanças e Contabilidade e a de Obras, consoante determina o art. 77, II, “e” todos do Regimento Interno.

Uma vez elaborados os relatórios das comissões, os pareceres deverão ser remetidos ao Plenário.

O quórum de discussão e votação da matéria é de maioria absoluta, *ex vi* art. 54, §1º, V e X do RI.

Essas são as balizas legais que dão substrato ao projeto de lei em debate.

DA GRAMÁTICA DISTRIBUÍDA NO PROJETO DE LEI

Quanto à gramática presente no PL submetido à apreciação deste órgão, após a atenta leitura por diversas vezes ao seu texto, atesto que a sua escrita está em consonância com a norma culta da língua portuguesa, restando as regras de concordância verbal notadas.

Não há máculas na escrita do texto legal, em harmonia com o disposto pela ²Lei Complementar n° 95/1.998.

DA SEQUÊNCIA LÓGICA EXPOSTA NO PROJETO DE LEI

Pertinente à relação lógica desenvolvida na elaboração da redação dos 10 artigos elencados ao projeto de lei em epígrafe, tendo sido realizada a zelosa leitura, identifiquei uma clareza nas ideias transmitidas pelo seu texto.

² Dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, e estabelece normas para a consolidação dos atos normativos que menciona.



Câmara Municipal de Pracinha

VER. LINO DO PRADO LORENZO
C.N.P.J.: 01.860.019/0001-70 – INSC. EST.: ISENTA
AV. SANTOS DUMONT, N. º 198 - CENTRO CEP 17.790-000 – PRACINHA/SP.
FONE/FAX 018 3552 1152.

Logo no artigo inaugural, o autor nos traz o objeto da lei – doação com encargo, logo, entendo que a propositura fornece um perfeito entendimento para quem lê, de modo que atende aos requisitos previstos na Lei Complementar nº 95/1.998.

VOTO

Ante o exposto, tendo exaurido todos os pontos exigidos pelo artigo 77, inciso I, "a" do Regimento Interno, voto **FAVORÁVEL** ao **Projeto de Lei nº 054/2023**.

Na forma disposta no art. 107, §2º do Regimento Interno, acompanharam o voto do(a) Relator(a) o vereador Alan Gonçalves Maia. Ausente o vereador Amauri Gomes Dias.

É como voto.

Pracinha - SP, em 01 de novembro de 2023.

AMAURI GOMES DIAS
PRESIDENTE


ALAN GONÇALVES MAIA
VICE-PRESIDENTE


DANIEL DO NASCIMENTO MARQUES
SECRETÁRIO