COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

PARECER N. 285, DE 2023
PROJETO DE LEI ORDINÁRIA N. 147, DE 2023
PROPOSIÇÃO: Autoriza o Poder Executivo a doar áreas de propriedade municipal ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, para fins de construção de moradias destinadas a alienação no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.
PROPONENTE: Prefeito Municipal
RELATOR: Vereador Mazutti / PODEMOS
PARECER DA COMISSÃO: **FAVORÁVEL**

RECEBIDO EM:
12/12/23 às 11:50
DIRETORIA LEGISLATIVA

I – RELATÓRIO

Compete à Comissão de Constituição e Justiça opinar sobre os aspectos constitucionais, legais e regimentais das proposições, as quais não poderão tramitar no Plenário da Casa sem o seu parecer.

O Projeto apresentado visa autorizar o Poder Executivo Municipal a realizar a doação do imóvel: Loteamento Residencial Siena, quadra 0026, lote 01UP, bairro Esmeralda, Rua Ametista, número 1302, Cascavel-PR, sob matrícula n° 85.336 do 1° Serviço de Registro de Imóveis ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pela Caixa Econômica Federal - CEF, responsável por sua gestão e pela operacionalização do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.

Estão anexos ao projeto: Mensagem de lei, apresentando o interesse público e necessidade do Município na realização da doação, matrícula do imóvel, espelho de cadastro constando a avaliação do bem e estudo de impacto financeiro emitido pela autoridade competente.

Afirma a Mensagem de Lei:

" [...] O presente Projeto de Lei objetiva a doação de área ao Fundo Arrendamento Residencial - FAR, de acordo com a Portaria do MCID (Ministério das Cidades) n° 724 de 15 de junho de 2023 - MCMV-FAR art. 10 inciso III, integrante do programa Minha Casa, Minha Vida Lei Federal n. 14.620/2023. O município de Cascavel protocolou proposta da Área, para produção de duzentas unidades habitacionais, junto ao FAR e de acordo com a Portaria MCidades n° 1482 de 21 de Novembro de 2023 foi enquadrada no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em área urbanas com Recursos do Fundo de

Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, minha Vida, em cumprimento à Portaria MCID n° 727 de 15 de junho de 2023. interesse no PMCMV-FAR. Para atender a Portaria do Ministério das Cidades n.° 724 art. 10 inciso III e XIII, é necessário que seja assegurado por Lei a doação ao FAR - Fundo de Arrendamento Residencial e também isenção permanente e incondicionada, enquanto perdurarem as obrigações contratuais do beneficiários, dos tributos de sua competência que tenham como fato gerador a transferências das moradias ofertadas pelo Programa, a qual deverá produzir efeitos em momento prévio à contratação do empreendimento habitacional. O Programa Minha Casa Minha Vida, lei 14.620/2023, por meio da implementação do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, em Cascavel pode ser justificado por diversos motivos que estão alinhados com os objetivos e diretrizes desse fundo, que busca disponibilizar recursos da União para investimentos em empreendimentos imobili6áios e unidades habitacionais. A seguir, é apresentada uma. justificativa detalhada para o uso do Programa Minha Casa Minha Vida - FAR em Cascavel. 1 - Necessidade de Ampliação do Acesso à Moradia - Cascavel, como muitas outras cidades, enfrenta desafios relacionados ao acesso à moradia digna para sua população. O uso do Programa Minha Casa Minha Vida - FAR pode contribuir para a construção de novas unidades habitacionais, atendendo à demanda crescente por moradias acessíveis. 2 - Promoção da Inclusão Social - A utilização do Programa Minha Casa Minha Vida - FAR em Cascavel pode ser uma ferramenta para promover a inclusão social, permitindo que famílias de baixa renda tenham acesso a moradias adequadas, isso contribuirá para a redução das desigualdades habitacionais na cidade. 3 - Melhoria das Condições de Vida - Ao possibilitar a construção de moradias, O Programa Minha Casa Minha Vida - FAR contribui para a melhoria das condições de vida da população, oferecendo espaços mais adequados, seguros e dignos para residência, isso impacta positivamente na qualidade de vida e bem-estar dos cidadãos de Cascavel. 4 - Atendimento a Grupos Vulneráveis - O Programa Minha Casa Minha Vida - FAR pode ser direcionado para atender grupos específicos em situação de vulnerabilidade, como famílias de baixa renda, idosos, pessoas com deficiência, entre outros. Essa abordagem direcionada ajuda a garantir que os recursos sejam alocados de maneira eficiente e atinjam os setores mais necessitados da população. 5 - Alinhamento com Políticas Públicas Habitacionais - O uso do Programa Minha Casa Minha Vida - FAR em Cascavel está alinhado com as políticas públicas habitacionais estabelecidas em níveis federal, estadual e municipal. A integração dessas políticas contribui para uma abordagem mais abrangente e eficaz no enfrentamento dos desafios habitacionais da cidade. 6 - Parcerias com o Setor Privado - O Programa Minha Casa Minha Vida - FAR também pode facilitar parcerias entre o setor público e privado na implementação de empreendimentos imobiliários. Essas parcerias podem otimizar a utilização dos recursos do fundo, garantindo maior eficiência na execução dos projetos. 7 - Atendimento a Metas de Desenvolvimento Urbano - A utilização do Programa Minha Casa Minha Vida - FAR pode ser integrada a metas de desenvolvimento urbano de

longo prazo, contribuindo para o crescimento ordenado da cidade e a redução de áreas de vulnerabilidade social. Em resumo, a aplicação do Programa Minha Casa Minha Vida - FAR é uma estratégia fundamentada em suprir a demanda por moradia, promover inclusão social, estimular a economia local e melhorar as condições de vida da população, alinhando-se com as políticas públicas habitacionais e objetivos de desenvolvimento urbano. Essa justificativa evidencia a importância do Programa Minha Casa Minha Vida - FAR como instrumento para enfrentar os desafios habitacionais em Cascavel. [...] "

É o necessário relato.

II - FUNDAMENTAÇÃO E VOTO DO RELATOR

Passando à análise quanto à competência, não se vislumbram impedimentos para proposição do projeto em comento, haja vista que a Constituição Federal, em seu artigo 30, incisos I, preconiza que os Municípios têm autonomia para legislar sobre assuntos de interesse local.

Art. 30. Compete aos Municípios:
I – legislar sobre assuntos de interesse local;

Ainda relacionado ao estudo da competência municipal, verifica-se o disposto no Art. 19 da nossa Lei Orgânica:

Art. 19. Ao Município compete prover a respeito de seu peculiar interesse e bem-estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, dentre outras, as seguintes atribuições:
X - dispor sobre a administração, utilização, cessão e alienação dos bens públicos;

Pois bem, acerca dos bens públicos e suas classificações, bem como acerca da possibilidade de alienação, dispõe o Código Civil:

Art. 99. São bens públicos:
I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;
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;
III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

Parágrafo único. Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

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.

Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.

Os bens dominicais são aqueles que o Município tem autonomia para alienar. No caso em análise, a proposta inclui a desafetação do bem, prevendo sua posterior alienação pelo instituto da doação.

No que tange à iniciativa, verifica-se o disposto no Art. 62 da Lei Orgânica Municipal:

Art. 162. Cabe ao Prefeito Municipal à administração dos bens do município, respeitada a competência da Câmara, quanto àqueles utilizados em seus serviços.

Sobre o tema, a Lei n. 8.666 de 1993, preconiza:

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:
f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de **programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública;**

A Lei nº 14/133/2021 também dispõe neste sentido:

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:
> **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;**

Assim, trata a doação de alienação de bem da Administração Pública, que pode ocorrer mediante o preenchimento dos requisitos legais, quais sejam:

> **a) existência de interesse público;**
> **b) autorização legislativa;**
> **c) avaliação prévia;**
> **d) concorrência, exceto no caso de alienação gratuita de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente usados em programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública.**

Quanto à existência de interesse público, resta perceptível na leitura da mensagem de lei apresentada, pois não há dúvidas que o direito à moradia e à assistência social são direitos fundamentais dos munícipes, sendo garantidos constitucionalmente.

No que diz respeito ao segundo requisito -autorização legislativa-, é o que se busca com o presente projeto. A avaliação restou juntada e a concorrência é dispensada no presente caso, com fulcro no artigo 17, inciso I, alínea f, da Lei 8.666/93 e Art. 76, inciso I, alínea f, da Lei nº 14.133/2021.

A Portaria n° 724, de 2023 do Ministério das Cidades, em seus incisos III e XIII, prevê a necessidade de ser assegurado por Lei a doação ao FAR - Fundo de Arrendamento Residencial e também como se darão as isenções dos impostos previstos na proposição em comento:

> **Art. 10** Compete ao Municípios, Estados e Distrito Federal, na qualidade de Ente Público Local apoiador ou proponente do empreendimento habitacional:
> ...
> **III -** discricionariamente, indicar terreno sem ônus real e não ocupado, cujo titular tenha interesse na doação ao Fundo de Arrendamento Residencial, para a implementação do empreendimento habitacional, conforme documentação exigida

por esta Portaria e por ato normativo específico de abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimento habitacional;

...

XIII - assegurar, por meio de lei, isenção permanente e incondicionada, enquanto perdurarem as obrigações contratuais do beneficiário, dos tributos de sua competência que tenham como fato gerador a transferência das moradias ofertadas pelo Programa, a qual deverá produzir efeitos em momento prévio à contratação do empreendimento habitacional, vedada a vinculação da isenção à quitação de eventual dívida do beneficiário com o Ente Público;

No mais, a legislação federal n° 14.620/2023, a qual dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, prevê novas modalidades de isenção, conforme consta em seu Art. 6, ressaltando-se os objetivos apresentados no Art. 2° da legislação citada:

Art. 2º São objetivos do Programa:

I - reduzir as desigualdades sociais e regionais do País;

II - 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;

III - promover a melhoria de moradias existentes, inclusive com promoção de acessibilidade, para reparar as inadequações habitacionais;

IV - 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;

V - apoiar o desenvolvimento, o fortalecimento e a ampliação da atuação dos agentes públicos e privados responsáveis pela promoção do Programa;

VI - fortalecer o planejamento urbano e a implementação de ações e métodos de prevenção, mitigação, preparação e resposta contra desastres naturais;

VII - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda;

VIII - fortalecer o acesso à infraestrutura e a equipamentos públicos urbanos, inclusive os educacionais e os culturais, nas proximidades das novas unidades habitacionais;

IX - gerar emprego e renda em uma economia estruturada em bases sustentáveis;

X - estimular e facilitar a implantação de infraestrutura de conectividade e dos serviços de telecomunicações e internet para reduzir as lacunas digitais, culturais e informacionais.

Por fim, a Constituição Federal, em seu Art. 6°, *caput,* prevê como direito fundamental à moradia e a assistência aos desamparados, sendo que o projeto em análise deixa claro em sua mensagem de lei necessidade de realização da doação como cumprimento desses direitos.

Diante disso, verifica-se que o Projeto de Lei supre os requisitos legislativos, cabendo à Comissão de Finanças a análise quanto ao cumprimento dos requisitos legais de cunho financeiro/fiscal.

Conclui-se, portanto, diante do acima exposto, que a proposição está em consonância com os dispositivos constitucionais e infraconstitucionais, estando apta a regular tramitação.

Diante disso, com base no artigo 44, *caput*, do Regimento Interno, manifesto o meu voto FAVORÁVEL ao Projeto de Lei Ordinária n. 147/2023.

Mazutti
Vereador / PODEMOS / Relator

III - VOTO DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça, por meio dos seus Vereadores, por unanimidade, acompanha o voto do Eminente Relator e manifesta-se FAVORÁVEL à tramitação Projeto de Lei Ordinária n. 147/2023.

É o Parecer.

Sala das Comissões Permanentes.

Cascavel, 12 de Dezembro de 2023.

Cidão da Telepar
Vereador / PSB

Soldado Jeferson
Vereador / PV