



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES

SERAFINA CORRÊA - RIO GRANDE DO SUL - BRASIL

Câmara de Vereadores
FL 57 89

PARECER TÉCNICO – ASSESSORIA JURÍDICA

Data: 26/08/2019

Matéria/ Ementa:

Projeto de Lei nº 71/2019 que “*Cria o projeto habitacional “MAIS CIDADANIA”, para a construção de condomínio vertical no Município de Serafina Corrêa, autoriza a alienação do imóvel e dá outras providências*”.

Relatório:

Busca o Poder Executivo, através do presente Projeto de Lei, criar o projeto habitacional “MAIS CIDADANIA”, através de disponibilização de apartamentos de edificações em condomínio vertical, bem como, autorização para alienar bem municipal registrado sob a matrícula nº 11.696 do Cartório de Registros de Imóveis do município de Serafina Corrêa, com 4.841,00 m², conforme descrição contida no art.2º do projeto em análise.

A proposta contempla a construção de quatro prédios, com 04 pavimentos cada, somando 16 apartamentos por prédio, num total de 64 apartamentos.

O Município participará com o valor de 50% da área a ser alienada, como subsídio a construção do condomínio e proverá os serviços de terraplanagem, ponto de tomada de água, de energia elétrica e acesso ao local da obra, sendo que, a construtora licitante, como forma de pagamento do valor equivalente aos 50%, entregará ao município apartamentos do condomínio.

O proponente informa, que o valor do terreno será estabelecido por avaliação do Departamento de Engenharia do Município e, de pelo menos, um integrante do Conselho Municipal de Habitação.

Os beneficiários serão selecionados mediante critérios exclusivamente objetivos, com observância as normas do Programa Habitacional Federal – Minha Casa Minha Vida. Também, os custos dos apartamentos deverão ser fixados de acordo com as normas do programa ou outro que venha a substituí-lo. Ainda, cada beneficiário firmará contrato direto com a Caixa Econômica Federal.

Fundamentação:

A iniciativa para deflagrar o processo legislativo encontra-se atendida, uma vez que, cabe ao Município legislar sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial, conforme disposto no art.30, incisos I e VIII e art.182 da Constituição Federal ¹e art.30, incisos I e VIII, da Lei Orgânica Municipal².

¹ Art. 30. Compete aos Municípios:
I - legislar sobre assuntos de interesse local;
(...)



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES

SERAFINA CORRÊA - RIO GRANDE DO SUL - BRASIL

Câmara de Vereadores	
Fl. 18	Rubrica 199

PARECER TÉCNICO – ASSESSORIA JURÍDICA

Data: 26/08/2019

Também, o art.11, inciso IX, da Lei Orgânica Municipal ³traz como prerrogativa do Município, promover programas de construção de moradias e melhorias das condições habitacionais e de saneamento básico.

Embora atendida a competência para deflagrar o processo legislativo, verifica-se a ausência no atendimento de alguns requisitos para o prosseguimento na tramitação do Projeto de Lei apresentado, conforme opinião exarada.

Opinião:

Assim, diante do exposto, sugere-se a Comissão de Constituição, Justiça e Redação Final, o que segue:

- a) Sendo o Plano Diretor instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, nos termos do art.167, parágrafo primeiro, da Lei Orgânica Municipal⁴, sugere-se que seja solicitado manifestação do Plano Diretor do Município quanto a realização do projeto “Mais Cidadania”, nos moldes apresentados;
- b) No projeto consta o Programa Federal Minha Casa Minha Vida. Assim, sugere-se seja solicitado ao Poder Executivo informações quanto a adesão do município ao Programa;

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

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

² Art. 10. Ao Município compete prover a tudo quanto diga respeito ao seu peculiar interesse e ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, dentre outras, as seguintes atribuições:
I – legislar sobre assuntos de interesse local;
(...)

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

³ Art. 11. É da competência do Município, em comum com a União e o Estado:
(...)

IX – promover programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

⁴ Art. 167. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei complementar, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, observando:



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
SERAFINA CORRÊA - RIO GRANDE DO SUL - BRASIL

PARECER TÉCNICO – ASSESSORIA JURÍDICA

Data: 26/08/2019

- c) Em atendimento ao art.17, inciso I, alínea "f" da Lei de Licitações⁵ e art.97 da Lei Orgânica Municipal⁶, o imóvel a ser alienado deverá ser precedido de avaliação, pelo que se sugere seja solicitado ao Poder Executivo a avaliação do imóvel a ser alienado, descrito no art.2º do projeto apresentado;
- d) Sugere-se ainda que seja esclarecida a forma de seleção, tendo em vista a redação do art. 3º do projeto apresentado e o art.14 da Lei 2746 de 18 de novembro de 2010;
- e) A Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001⁷, denominada de Estatuto da Cidade, garante o direito a cidades sustentáveis com gestão democrática por meio da participação da população, assim, sugere-se também, que seja oportunizado a participação popular na discussão do projeto.


Claudete Pissaia
Assessora Jurídica
OAB/RS 79.121

⁵ 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;

⁶ Art. 97. A alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação e obedecerá as seguintes normas:

⁷ Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

(...)

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

Porto Alegre, 05 de setembro de 2019.

Orientação Técnica IGAM nº 38.365/2019.

I. O Poder Legislativo do Município de Serafina Corrêa solicita orientação nos seguintes termos:

Complementação da OT 36215-2019, a fim de esclarecer este ponto do parecer "Ademais, conhece-se a existência da Lei nº 2746/2010 que dispõe sobre a política habitacional para população de baixa renda, que não foi observada quando da confecção da proposição. "

II. Através da OT IGAM nº36.215, de 2019, foi analisado o projeto de lei nº 071, de 2019, de iniciativa do Poder Executivo, cuja ementa versa: "*Cria o projeto habitacional "MAIS CIDADÂNIA", para a construção de condomínio vertical no Município de Serafina Corrêa, autoriza a alienação do imóvel e dá outras providências*".

Naquela oportunidade conclui-se pela inviabilidade do projeto de lei apresentado. Uma vez que evitado de vícios, não havendo atenção aos pressupostos da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

Além disso, observou-se que ao prever a alienação de imóvel público, não houve atenção aos pressupostos da Lei Federal nº 8.666, de 1993, e Lei Orgânica Municipal, havendo necessidade de revisão para criação e instituição do programa proposto.

Ainda, destacou-se que o Município já legislou quanto à política habitacional através da Lei nº 2.746, de 18 de novembro de 2010, cuja ementa versa: "**Dispõe sobre a política habitacional para população de baixa renda no âmbito do Município de Serafina Corrêa, e dá outras providências.**".

Portanto, para que seja possível alienar imóveis com o fulcro social exposto no PL, indispensável a observação das diretrizes traçadas na Lei Municipal citada, uma vez que esta versa exatamente sobre a política habitacional para população de baixa renda.

Percebe-se que a Lei nº2.746, de 2010, inclusive, traçou regras quanto à construção de conjuntos habitacionais, ora previstos:

Art. 2º A política habitacional municipal concretiza-se através das seguintes alternativas:

- I - Aquisição de áreas;
- II - Realização de parcerias com a iniciativa privada e cooperativas, objetivando a implantação de loteamentos populares municipais;
- III - Implantação de desmembramentos para fins de lotes populares;
- IV - Construção de habitações populares em parceria com o Estado, União, Iniciativa Privada ou Cooperativas;
- V - Edificação de condomínios verticais;
- VI - Financiamento ou aquisição de materiais para a construção e reforma total ou parcial de habitações populares;
- VII - Implantação e implementação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social.

Além disso, a Lei foi clara ao prever os requisitos para que os cidadãos possam usufruir da política pública:

Art. 4º Para os fins desta Lei, o candidato a lote, moradia unifamiliar ou apartamento de condomínios verticais deve comprovar renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos.

Art. 5º Após a contemplação do inscrito, os lotes, moradias unifamiliares ou apartamentos de condomínios verticais serão disponibilizados aos candidatos selecionados conforme critérios de seleção, observadas as seguintes condições:

(...)

Portanto, sugere-se que o PL seja adequado aos termos da Lei Municipal nº 2.746 de 2010, além de orientar-se que sejam observados os requisitos indicados a OT IGAM nº 36.215 de 2019.

O IGAM permanece à disposição.

Keite Amaral

Keite Amaral
OAB/RS 102.781
Advogada e Consultora do IGAM

Bruno Bossle

Bruno Bossle
OAB/RS 92.802
Supervisor do Setor Jurídico do IGAM