

PARECER JURÍDICO Nº 53/2025

MATÉRIA: PROJETO DE LEI Nº 2.349/2025

SÚMULA: “AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A FIRMAR INSTRUMENTO E ALIENAR ÁREAS PÚBLICAS PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS VINCULADAS AOS PROGRAMAS DE HABITAÇÃO FEDERAL “MINHA CASA MINHA VIDA” E ESTADUAL “SER FAMÍLIA HABITAÇÃO”, E DA OUTRAS PROVIDENCIA”.

AUTORIA: Executivo Municipal

I- DA CONSULTA E O SEU OBJETO

**Senhor Presidente:
Senhores Vereadores:**

Foi submetido a esta Secretaria Jurídica, para manifestação técnico-jurídica o Projeto de Lei nº 2.349 de 23 de maio de 2025, de autoria do Executivo Municipal, **autoriza a doação e alienação de áreas públicas municipais** para construção de habitações de interesse social vinculadas aos programas **Minha Casa Minha Vida (Federal)** e **Ser Família Habitação (Estadual)**:

“(…) Art. 1.º- Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a firmar instrumento de parceria com a MT Participações e Projetos S.A - MTPAR e com as empresas por ela contratadas, conveniadas ou pelo chamamento público realizado pela Prefeitura Municipal, conforme art. 3.º desta lei, para viabilizar a construção de unidades habitacionais de interesse social, em lotes urbanos no perímetro e área urbana deste município: I- Área Institucional N.º 01, Quadra N.º 18B, Residencial "Jardim Ipiranga", Matrícula N.º 38.239, Livro 2 - GI, do 1º Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Alta Floresta - MT. II- Área Institucional N.º 01, Quadra N.º 35B, Residencial "Jardim Ipiranga", Matrícula N.º 39.619, Livro 2 - GP, do 10 Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Alta Floresta - MT. III- Área Institucional N.º 02, Quadra N.º 35B, Residencial "Jardim Ipiranga", Matrícula N.º 39.620, Livro 2 - GP, do 10 Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Alta Floresta - MT. Art. 2.º- Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a doar os lotes ou frações ideais, resultantes dos imóveis do Poder Público Municipal, diretamente aos

beneficiários selecionados e aprovados por meio de contratos firmados junto aos agentes financeiros de tais programas. § 1.º - Os beneficiários do caput serão selecionados, de acordo com o disposto no Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV e Programa Ser Família Habitação. § 2.º - Após o término da obra, caso ainda existam unidades não alienadas à beneficiários que cumpriram os requisitos deste artigo, a construtora selecionada será responsável pelos custos de manutenção das unidades até a efetiva venda.

Art. 3.º - Fica autorizada a Prefeitura Municipal a efetuar a seleção de empresa do ramo da construção civil, por meio de Chamamento Público, realizado ou a realizar, interessada em produzir empreendimento habitacional de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, ou outro que vier a substituí-lo, em projeto a ser aprovado por este município, com recursos de quaisquer das linhas do referido Programa, bem como do Programa Ser Família Habitação.

Art. 4.º - Fica o chefe do Poder Executivo, desde já, autorizado a conceder, por ato próprio ou mediante delegação, Direito Real de Uso sobre as áreas à empresa vencedora do Edital de Chamamento citado no artigo anterior. § 1.º - Tal concessão de direito real de uso será outorgado à empresa vencedora do Chamamento Público, exclusivamente para fins de implantação do respectivo empreendimento habitacional, autorizando-a a constituir hipoteca sobre os direitos concedidos a favor de agente financeiro da operação. § 2.º - Para tanto, o Prefeito, por ato próprio ou mediante delegação ora autorizada, poderá representar o Município de Alta Floresta - MT, assinando todos os atos, instrumentos de contrato ou escrituras públicas necessários para a efetivação da concessão de direito real de uso objeto desta Lei, conforme solicitado pela empresa vencedora do Chamamento Público, devendo ser resguardada a finalidade prevista no parágrafo anterior;

Art. 5.º - Aos empreendimentos habitacionais de que trata esta lei, conceder-se-á.

I- Isenção temporária do ISSQN - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, incidente sobre a construção de edificações de obras de construção civil, previstos na Lei Complementar Municipal, referente aos serviços prestados no próprio local da obra ou relacionados com ele de forma direta;

II- Isenção do ITBI - Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis — incidente sobre a transmissão do imóvel ao adquirente, para a primeira transmissão dos compradores dos imóveis, podendo ocorrer outra antes dessa;

III- Isenção temporária do IPTU - Imposto Territorial e Predial Urbano — sobre o(s) imóvel(is) onde o empreendimento habitacional será implantado; e

IV- Isenção de taxas de aprovação de projetos, de auto de conclusão — habite-se 2 e de certidões para o empreendimento habitacional, com base nas disposições desta lei.

§ 1.º - As isenções temporárias previstas nos incisos I a IV abrangem o período compreendido entre a aprovação do empreendimento, até a data de expedição do habite-se da última unidade, válidas somente para atender aos Programas especificados nesta lei.

§ 2.º - O valor do ISSQN - Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza, objeto da isenção de que trata o inciso I do caput, não poderá ser incluído no custo final da obra a ser financiado pelo mutuário.

Art. 6.º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a realizar obras ou aporte financeiro, como forma de contrapartida e fomento à construção das moradias populares financiadas pelos programas de que trata esta lei, nas áreas destinadas à construção das unidades habitacionais, sendo vedada, em qualquer hipótese, a inclusão no custo final da obra a ser financiado pelo mutuário.

Art. 7.º - Os lotes urbanos municipais destinados para a realização do(s) empreendimento(s), serão precedidos de avaliação realizada pelo Poder Executivo Municipal e pelo agente financeiro responsável pelo empreendimento.

§ 1º - Entre as avaliações que se refere o caput deste artigo, prevalecerá aquela com menor valor.

§ 2º - Fundamentado na avaliação final das unidades habitacionais realizadas pelo agente financeiro responsável, os lotes destinados pelo município para a realização do empreendimento serão avaliados com base no regulamentado pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, na forma do inciso I do art. 5º da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, e

do inciso I do art. 64 do Regulamento Consolidado do FGTS, aprovado pelo Decreto N° 99.684 de 8 de novembro de 1990, sendo atribuído aos lotes o valor correspondente entre 5% a 7% do limite de valor de venda vigente, que entrarão como contrapartida do município ao empreendimento e integrarão a operação de financiamento dos beneficiários Programas de Habitação Federal Minha Casa Minha Vida e Estadual Ser Família Habitação.

Art. 8.º- O Poder Executivo Municipal utilizará o Sistema Habitacional de Mato Grosso (SiHabMT) ou sistema próprio para selecionar e destinar as unidades habitacionais produzidas nos termos desta lei, nos seguintes termos: I- Exclusivamente a interessados que serão beneficiados com operações de financiamento; ou II- As famílias integrantes da faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida, em caso de produção habitacional com recursos do Orçamento-Geral da União. Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, os beneficiários deverão se enquadrar nas exigências da legislação da respectiva modalidade do Programa Minha Casa, Minha Vida, bem como observar os requisitos e condições estabelecidas pela legislação do Programa Estadual SER Família Habitação e do agente financeiro da operação.

Art. 9.º- Para o fiel cumprimento desta Lei, o Poder Executivo poderá regulamentá-la por ato próprio. Art. 10- Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação. Art. 11- Ficam revoadas as disposições em contrário, em especial a Lei n.º 2.827/2023 (...)."

II- DA JUSTIFICATIVA

O referido projeto tem como objetivo viabilizar empreendimentos habitacionais populares em áreas públicas municipais.

Na justificativa assevera a necessidade de reduzir o déficit habitacional local, garantindo moradia digna à população de baixa renda, por meio de programas habitacionais com apoio dos entes federado e estadual. "(...) A presente proposição objetiva autorizar o Município de Alta Floresta-MT a promover a destinação de áreas públicas para a construção de moradias de interesse social, integradas aos programas habitacionais "Minha Casa Minha Vida", do Governo Federal, e "Ser Família Habitação", de iniciativa do Governo de Estado de Mato Grosso. A medida compõe o plano de ampliação de programas de habitação no município, com o objetivo de proporcionar moradia digna à população de baixa renda, em consonância com o direito fundamental à propriedade previsto na Constituição Federal. O projeto contempla importantes instrumentos de incentivo fiscal, concessão de uso com finalidade social, adoção de critérios técnicos e legais para seleção de beneficiários, além de preservar o interesse público ao vedar repasses indevidos de custos aos futuros mutuários. A proposta permitirá a construção de empreendimentos habitacionais planejados, com infraestrutura adequada e localização urbana estratégica, promovendo inclusão social, dignidade humana e desenvolvimento urbano sustentável. A utilização de áreas públicas previamente destinadas e avaliadas garante a segurança jurídica do processo e a valorização - social dos imóveis. Reforçamos que a proposição respeita os ditames legais, promove a função social da propriedade e fortalece políticas públicas de inclusão social e redução da desigualdade, além de atrair investimento no setor da construção civil, gerando emprego e renda local (...)"

O presente parecer tem por objetivo analisar a conformidade do Projeto de Lei com a legislação vigente, bem como verificar o atendimento aos requisitos formais e materiais necessários para sua validade.

Após a exposição dos fundamentos e justificativas apresentados na proposta, passa-se à análise jurídica da matéria.

III- DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

É o sucinto relatório.

Estudada a matéria, passemos a análise jurídica.

- **Competência Legislativa**

Da leitura da propositura, em especial, sua justificativa, se nota a indicação da finalidade a que se destina o Projeto de Lei, atendendo ao disposto na norma regimental.

O Município tem competência para legislar sobre assuntos de interesse local, conforme preceitua o artigo 30, inciso I, da Constituição Federal de 1988:

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

Apesar da generalidade que pode advir da expressão assuntos de interesse local, percebe-se, nesse caso, que o preceito constitucional se enquadra no assunto debatido, uma vez que o interesse local não é caracterizado pela exclusividade do interesse, mas sim pela sua predominância, o que é aplicável à criação de datas comemorativas, concessão de honrarias entre outras, em que não hajam implicações vedadas pelo ordenamento jurídico.

Nesse sentido é a doutrina do jurista, Roque Antonio Carraza, em sua obra, Curso de direito constitucional tributário. São Paulo. Malheiros. 19 ed. 2004, p. 158, in verbis:

“interesse local” não quer dizer privativo, mas simplesmente local, ou seja, aquele que se refere de forma imediata às necessidades e anseios da esfera municipal, mesmo que, de alguma forma, reflita sobre necessidades gerais do Estado Membro ou do país”.

O Projeto de Lei em análise visa concretizar o Direito social à moradia, prevista no art. 6º da Constituição Federal, no âmbito das competências do Município, que tem o dever de promover políticas públicas habitacionais voltadas à redução do déficit habitacional local, nos termos do Arts. 23, IX, e 30, VIII, da Constituição.

A proposta legislativa demonstra conformidade com os princípios da legalidade, finalidade pública e moralidade administrativa ao prever: autorização legal para uso e alienação de imóveis públicos; avaliação prévia dos bens, considerando o menor valor entre os laudos oficiais; concessão de incentivos fiscais dentro da competência municipal; vedação de repasse de custos de infraestrutura aos beneficiários, evitando enriquecimento indevido; e uso do sistema SiHab-MT para garantir transparência na seleção dos Contratados.

O art. 6º do projeto autoriza o Município a realizar aportes financeiros e executar obras públicas como contrapartida à implantação de empreendimentos habitacionais, o que se insere no papel municipal de fomentar políticas públicas de habitação. Todavia, a ausência de parâmetros objetivos, limites financeiros e vinculação à dotação orçamentária transformam essa previsão de aporte em cláusula aberta, violando os princípios da legalidade, eficiência e responsabilidade fiscal.

Além disso, o art. 2º autoriza a doação direta de lotes públicos urbanos a particulares (beneficiários dos programas sociais), o que caracteriza renúncia de receita patrimonial (art. 14, §1º da LRF) e alienação de bens públicos com impacto econômico direto, nos termos do art. 17 da mesma Lei.

Ambas as medidas representam renúncia patrimonial relevante e estão obrigatoriamente submetidas à avaliação econômica e previsão orçamentária, conforme os Arts. 14, 15, 16 e 17 da Lei de Responsabilidade Fiscal. Sem esse estudo, o projeto incorre em vício formal insanável, tornando-se juridicamente vulnerável à impugnação por órgãos de controle.

IV- CONCLUSÃO

Diante do exposto e das justificativas apresentadas pelo autor da propositura, ***esta Secretaria Jurídica entende que a proposição encontra-se adequada, quanto aos aspectos legais e regimentais, podendo prosseguir sua tramitação. No entanto, faz-se necessária a seguinte ressalva:***

Recomenda-se a apresentação de estudo técnico específico que contemple os impactos orçamentário-financeiros decorrentes da doação de imóveis públicos e dos aportes diretos autorizados, em observância aos arts. 14, 16 e 17 da Lei de Responsabilidade Fiscal, como condição essencial à segurança jurídica da proposta.

Assim sendo, conclui-se que não foram encontrados vícios de inconstitucionalidade ou de ilegalidade no Projeto de Lei em análise, desde que observadas as ressalvas acima mencionadas, em atenção às normas que gerem o Município e os mandamentos Constitucionais.

Todo o exposto trata-se de um parecer opinativo, ou seja, tem caráter técnico-opinativo que não impede a tramitação, não vincula as comissões permanentes, nem tão pouco reflete o pensamento dos Edis.

Nesta assentada, deve-se salientar que a presente manifestação tomou por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, carreados aos autos do procedimento administrativo em epígrafe.

Portanto, no entendimento dessa Secretaria Jurídica ***é que atendida as ressalvas, não há óbice jurídico ou legal à sua aprovação, cabendo a apreciação do mérito da matéria aos Nobres Edis.***

Nesse desiderato e por todo o esposado acima, o posicionamento é no sentido de que o projeto preenche as exigências normativas referentes à matéria para que possa ser implementada.

Contudo, cabe explicitar que tal parecer ***não vincula as comissões permanentes, nem tão pouco reflete o pensamento dos Edis***, que deverão apreciar o presente Projeto de Lei.

O quórum para deliberação pelo Plenário desta Casa de Leis é de 2/3 (dois terços), conforme preceitua o artigo 176, alínea “c”, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Alta Floresta/MT.

Art. 176. Dependência de votos favoráveis de 2/3 (dois terços) dos Membros da Câmara:

- a) aprovação e a alteração à Lei Orgânica do Município;*
- b) concessão de serviços públicos;*
- c) alienação e venda de bens imóveis;***
- d) aquisição de bens imóveis por doação com encargos;*
- e) rejeição do Parecer Prévio do Tribunal de contas;*
- f) concessão de Título de Cidadania Honorária;*
- g) criação de cargos e aumento de vencimentos dos servidores municipais, do Legislativo e Executivo;*
- h) urgência especial;*
- i) doação de imóveis do poder público municipal.*

Inexiste, portanto, qualquer óbice de natureza formal ou material que impeça sua regular tramitação e eventual aprovação pelo Plenário, ficando a análise do mérito a cargo dos Nobres Edis.

Este parecer foi exarado com base nos elementos constantes dos autos em epígrafe até a presente data, podendo ser revista sua fundamentação diante de novos elementos que venham a ser apresentados.

Salvo melhor juízo, esse é o parecer.

Alta Floresta – MT, 18 de junho de 2025.

Prislene P. Santos
OAB/MT 35.599
Secretaria Jurídica

Kathiane C. Borges
OAB/MT 31.082
Secretaria Jurídica