



PARECER JURÍDICO Nº 215/2025

Referência: Projeto de Lei Complementar nº 06/2025-E

Autoria: Marcos Augusto Issa Henriques de Araújo – Prefeito Municipal

Assunto: Autoriza o Poder Executivo a doar um imóvel de propriedade municipal ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, para fins de construção de moradias destinadas à alienação no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.

Ementa: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR. INICIATIVA DO PREFEITO MUNICIPAL. DOAÇÃO DE IMÓVEL. DISPENSA DE LICITAÇÃO. AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA. NECESSIDADE DE DESAFETAÇÃO. CONSTITUCIONALIDADE E LEGALIDADE. PARECER JURÍDICO FAVORÁVEL.

I – RELATÓRIO

Trata-se da análise estritamente jurídica do Projeto de Lei Complementar nº 06, de 22 de agosto de 2025, cujo objeto consta no Assunto em epígrafe. Instruem o pleito: **1.** Mensagem ao Projeto de Lei Complementar nº 06/2025-E; **2.** Minuta do Projeto; **3.** Certidão de Registro de Imóvel (Matrícula nº 25.858, Livro nº 2, Ficha 01); **4.** Ateste de Vistoria e de Enquadramento da CAIXA; **5.** E-mail atestando a viabilidade de prosseguimento dos trâmites necessários à contratação, nos termos da Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023; **6.** Decreto Legislativo nº 10.563, de 1º de setembro de 2025.

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - **Fone:** (11) 4784-8444 - **Fax:** (11) 4784-8447

E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

A finalidade precípua do Projeto é autorizar o Poder Executivo a doar um imóvel de propriedade municipal ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, para fins de construção de moradias destinadas à alienação no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.

Isso porque o Município de São Roque propôs ao Ministério das Cidades, um projeto a respeito da provisão subsidiada de unidades habitacionais com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV.

Consta da Certidão do Imóvel emitida em Cartório de Registro de Imóvel de Matrícula nº 25.858, Livro nº 2, Ficha 01:

UM TERRENO com a área de 11.373,00 metros quadrados, identificado como Área F, parte do imóvel denominado “CHACARA RODRIGUES A”, situado no Bairro do Sorocamirim, perímetro urbano do Distrito de Canguera, deste Município e Comarca de São Roque SP., localizado no lado ímpar da Rodovia Quintino de Lima, distante 260,00 metros da esquina da Estrada do Jardim da Felicidade, denominada Estrada dos Venâncios, assim descrito: Inicia-se as divisas no ponto 0, localizado na confluência da Rodovia Quintino de Lima, com propriedade de Prefeitura Municipal de São Roque; daí segue confrontando com propriedade da Prefeitura Municipal de São Roque, por muro de blocos, no rumo SE 27° 11', numa distância de 104,00 metros, até atingir o marco n. 1, nas divisas com propriedade de Ari de Oliveira; daí deflete à direita e segue por valo, confrontando com propriedade de Ari de Oliveira, rumo SO 39° 36', numa distância de 82,40 metros, até encontrar o ponto J, na divisa com a Área E; daí deflete novamente à direita e segue dividindo com a Área E, na distância de 136,00 metros, até encontrar o ponto H, no alinhamento da Rodovia Quintino de Lima; daí deflete outra vez a direita e segue acompanhando o alinhamento dessa Rodovia Quintino de Lima, no sentido Ibiúna-São Roque, na distância de 97,70 metros, até encontrar o ponto 0, marco inicial destas divisas, fechando assim o perímetro, sendo a Área E, confrontantes de propriedade de Baptista Soares Rodrigues e sua mulher Maria Soares Rodrigues.

A referida proposta foi habilitada para prosseguimento dos trâmites necessários à contratação, nos termos da Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023. Consta da Mensagem ao Projeto de Lei Complementar nº 06/2025, em apertada síntese:

Contudo, a modalidade de desenvolvimento do empreendimento exige a doação de imóvel público para o fim pretendido.

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - **Fone:** (11) 4784-8444 - **Fax:** (11) 4784-8447

E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

Neste sentido há interesse público intrínseco no desenvolvimento do empreendimento que culminará em 112 unidades residenciais destinadas aos munícipes que se adequem às exigências do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, mediante sistema de cadastramento social.

Considerando que a Lei Orgânica Municipal confere a possibilidade de doação de imóveis públicos, desde que conte com a devida autorização legislativa (art. 19, inciso VII), tem o presente projeto de lei o condão de autorizar a doação de imóvel público, devidamente registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, que passará a integrar o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial e viabilizará a execução do projeto, atingindo suas finalidades sociais e possibilitando aos munícipes que se enquadrem nas faixas de renda do Programa a aquisição de imóvel próprio.

O bem imóvel descrito neste Projeto de Lei será utilizado exclusivamente no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e integrará o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), com fins específicos de manter a segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários, observadas as seguintes restrições.

Faz-se importante destacar que esta Procuradora Jurídica se atém à matéria jurídica envolvida, nos termos da sua competência, razão pela qual não se incursiona em discussões de ordem técnica ou questões que envolvam juízo de mérito sobre o tema trazido à apreciação.

Eis a síntese do necessário.

II – DAS COMPETÊNCIAS MATERIAL E LEGISLATIVA

A constitucionalidade da proposição legislativa deve ser avaliada à luz de dois aspectos essenciais: **1.** o aspecto formal, que envolve o a iniciativa para elaboração da lei; e **2.** o aspecto material, que se refere à compatibilidade do conteúdo da proposta de lei com o texto constitucional.

A matéria tratada na proposta é de interesse local, consoante o exposto no art. 30, incisos I e VIII, da Constituição República, que atribui ao Município a competência para legislar e promover, no que couber, adequado ordenamento do seu território, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - **Fone:** (11) 4784-8444 - **Fax:** (11) 4784-8447

E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

Sobre o inciso VIII do citado dispositivo constitucional,

José Afonso da Silva¹ entende:

Este artigo, inquestionavelmente, abrange toda a disciplina da preservação da ordem urbanística, sendo que esta visa precipuamente à ordenação das cidades, e cujo objeto é o planejamento urbano, o uso e ocupação do solo, as áreas de interesse especial, o disciplinamento dos bens urbanísticos naturais e culturais, a ordenação urbanística da atividade edilícia e a utilização de instrumentos de intervenção urbanística.

Cabe, pois, ao Poder Público municipal que, conforme diretrizes fixadas em lei, deve executar a política de desenvolvimento urbano que tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (art. 182, CF).

A própria Lei Orgânica Municipal² impõe o dever do Poder Público de zelar pela observância das Constituições e leis federais, estaduais e municipais³, cabendo ao Município legislar e prover a tudo quanto respeite ao interesse local e ao bem-estar de sua população, inclusive estabelecer normas de edificação, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano, bem como as limitações urbanísticas convenientes à ordenação de seu território.

Fato é que o art. 181, *caput*, da Constituição Federal, prevê que lei municipal estabelecerá normas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes, em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor.

E o Estatuto da Cidade – que estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem

¹ Direito Urbanístico Brasileiro', p. 38, Malheiros, 6. ed.

² **Art. 8º** Ao Município cabe legislar e prover a tudo quanto respeite ao interesse local e ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, entre outras, as seguintes atribuições: [...]

X - elaborar o plano diretor conforme diretrizes gerais fixadas em lei federal;

XI - estabelecer normas de edificação, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano, bem como as limitações urbanísticas convenientes à ordenação de seu território.

³ **Art. 5º** Em relação aos habitantes locais e dentro de suas possibilidades, é dever do Município de São Roque, nos termos da Constituição e desta Lei Orgânica: [...]

XI - estabelecer normas de edificação, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano, bem como as limitações urbanísticas convenientes à ordenação de seu território.

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - **Fone:** (11) 4784-8444 - **Fax:** (11) 4784-8447

E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos – prevê dentre as suas diretrizes gerais a ordenação e controle do uso do solo.

Como se vê, é responsabilidade do ente municipal, por dever constitucional e legal, ordenar a ocupação do solo urbano (art. 30, VIII, CF), devendo observar as disposições do artigo 182, da Constituição Federal, e do artigo 2º, do Estatuto da Cidade – função social da cidade, através de seu poder de polícia, promovendo o adequado ordenamento territorial mediante o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Em face do mérito, a propositura encontra fundamento na competência do Município para disciplinar a matéria atinente à habitação, inclusive no quanto prescrito nos arts. 263 e 264 da Lei Orgânica do Município de São Roque, *in verbis*:

Art. 263. Ao desenvolver programas habitacionais, em cooperação com o Estado e com a União, o Município dará preferência à moradia popular destinada à população de baixa renda.

Art. 264. O Município poderá vender à população de baixa renda lotes urbanizados com toda infra-estrutura.

Ademais, salienta-se que a licitação dispensada nos casos de alienação gratuita dos imóveis municipais para fins de implantação de programas habitacionais, uma vez que a alienação de bens imóveis depende: 1) da existência de interesse público devidamente justificado; 2) de prévia avaliação do bem e, em regra, 3) autorização legislativa.

In casu, além da justificativa do interesse público, qual seja, operacionalização do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), consta dos autos do processo legislativo prévia avaliação do bem, representado pelo Ateste de Vistoria de Enquadramento. Não bastasse isso, trata-se de caso de licitação dispensada a alienação de bens móveis, o que resta prescrito art. 76, I, b, da Lei nº 14.133/2021. A doação de propriedade municipal ao FAR/CAIXA visa viabilizar a construção de novas unidades habitacionais no território.

O Código Civil dispõe que os bens públicos de uso comum e os de uso especial são inalienáveis, ao passo que os bens dominicais podem ser alienados, desde que respeitados as exigências legais. Qualificam-se como bens

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - **Fone:** (11) 4784-8444 - **Fax:** (11) 4784-8447

Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | **E-mail:** camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

dominicais os bens desafetados a um serviço público, isto é, desvinculado de qualquer utilização de interesse público.

A matrícula não traz a categoria do bem que será doado, mas retira-se do documento que o imóvel constante da matrícula foi declarado de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 6.906, de 30/12/2009, que foi necessário à **ampliação de unidade escolar e construção de novas dependências**, e foi incorporado ao patrimônio da Prefeitura.

No entanto, consta o Decreto Legislativo nº 10.563, de 1º de setembro de 2025, a partir do qual é realizada a **desafetação de área de uso especial e afetação para fins de construção de moradias destinadas à alienação no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, e dá outras providências, a saber:**

Art. 1º Fica declarada a desafetação da categoria de uso especial a área e benfeitorias descrita no art. 2º do presente Decreto, que passa a ser afetada à categoria de bem de uso comum para fins de doação ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), representado pela Caixa Econômica Federal (CEF) a ser destinada para construção de moradias a serem alienadas no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.

Art. 2º A afetação na forma do art. 1º se dá em área de 11.373,00 m² (onze mil, trezentos e setenta e três metros quadrados), objeto da matrícula nº 25.858 do Cartório de Registro de Imóveis de São Roque, e cadastro perante esta Municipalidade sob o nº 40036410, assim descrito: “UM TERRENO com a área de 11.373,00 metros quadrados, identificado como Área F, parte do imóvel denominado “CHACARA RODRIGUES A”, situado no Bairro do Sorocamirim, perímetro urbano do Distrito de Canguera, deste Município e Comarca de São Roque SP., localizado no lado ímpar da Rodovia Quintino de Lima, distante 260,00 metros da esquina da Estrada do Jardim da Felicidade, denominada Estrada dos Venâncios, assim descrito: Inicia-se as divisas no ponto 0, localizado na confluência da Rodovia Quintino de Lima, com propriedade de Prefeitura Municipal de São Roque; daí segue confrontando com propriedade da Prefeitura Municipal de São Roque, por muro de blocos, no rumo SE 27° 11’, numa distância de 104,00 metros, até atingir o marco n. 1, nas divisas com propriedade de Ari de Oliveira; daí deflete à direita e segue por valo, confrontando com propriedade de Ari de Oliveira, rumo SO 39°. 36’, numa distância de 82,40 metros, até encontrar o ponto J, na divisa com a Área E; daí deflete novamente à direita e segue dividindo com a Área E, na distância de 136,00 metros, até encontrar o ponto H, no alinhamento da Rodovia Quintino de Lima; daí deflete outra vez a direita e segue acompanhando o alinhamento dessa Rodovia Quintino de Lima, no sentido Ibiúna-São Roque, na distância de 97,70 metros, até encontrar o ponto 0, marco inicial destas divisas, fechando assim o

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - **Fone:** (11) 4784-8444 - **Fax:** (11) 4784-8447

E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

perímetro, sendo a Área E, confrontantes de propriedade de Baptista Soares Rodrigues e sua mulher Maria Soares Rodrigues.

Fato é que o Projeto trata da desafetação, o que conduziu à modificação do regime jurídico. A doação pode consistir em doação simples ou com encargos, sendo esta última à hipótese vertente, haja vista, que se trata de doação para finalidade específica, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Quanto à iniciativa, da mesma forma, não há que se falar em qualquer impedimento para o seu prosseguimento da propositura, tendo em vista que a matéria se insere no rol das iniciativas do Poder Executivo, nos termos do art. 60 da LOM.

Outro fato relevante é que consta do art. 4º do referido Projeto de Lei que os imóveis objeto das doações ficarão isentos do recolhimento dos seguintes tributos, quais sejam, ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, quando da transferência do imóvel objeto da doação para o donatário, assim como aos futuros beneficiários finais do programa; e IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, enquanto permanecerem sob a propriedade do FAR.

Quanto às isenções do ITBI e do IPTU, conforme redação do art. 4º e seus incisos, é admissível, desde que se atente ao prescrito art. 11 e 12 da Lei de Responsabilidade Fiscal de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO).

IV– CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, **opino favoravelmente à propositura**, cujo Projeto de Lei Complementar nº 06/2025-E que deverá ser encaminhado para as Comissões de “Constituição, Justiça e Redação”, “Orçamento Finanças e Contabilidade” (adequação à LDO), “Educação e Cultura” (desafetação para ampliação de escola), e “Planejamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo” para fins de emissão de Parecer.

Nos termos do Regimento Interno desta Casa Legislativa, seu quórum de votação é de maioria absoluta (art. 54, I), e tal propositura deve ser apreciada em dois turnos de discussão (art. 241, § 1º, b).

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - **Fone:** (11) 4784-8444 - **Fax:** (11) 4784-8447

Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | **E-mail:** camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

E no que concerne ao mérito do Projeto de Lei, a Procuradoria Jurídica não irá se pronunciar, pois caberá aos Vereadores, no uso da função legislativa, verificar a viabilidade da aprovação, respeitando-se para tanto, as formalidades legais e regimentais.

É o parecer.

São Roque, 02 de setembro de 2025.

Mara Augusta Ferreira Cruz Galvão

Procuradora Jurídica