

**APREGOADO**  
Em 19/08/24

**DISCUTIDO**  
Em 26/08/24



APROVADO EM PLENÁRIO POR:

unanimidade

ANOTE-SE \_\_\_\_\_

EM 02 DE setembro DE 2024

  
PRESIDENTE

Estado do Rio Grande do Sul  
PREFEITURA DE HERVAL

**PROJETO DE LEI N.º 34 DE 14 DE AGOSTO DE 2024**

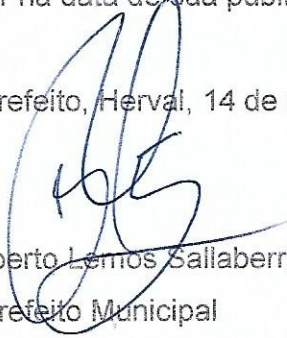
AUTORIZA A OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA PARA TRANFERÊNCIA DO DOMÍNIO DE IMÓVEIS AOS BENEFICIÁRIOS QUE TENHAM ADIMPLIDO INTEGRALMENTE COM AS OBRIGAÇÕES DO TERMO DE COMPROMISSO FIRMADO COM O MUNICÍPIO NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA.

O PREFEITO MUNICIPAL DE HERVAL/RS no uso de suas atribuições legais, que lhe confere a Constituição Federal e a Lei Orgânica do Município, remete aos Nobres Vereadores o presente Projeto de Lei.

**Art. 1º.** Fica autorizada a outorga de Escritura Pública pelo Município de Herval aos respectivos beneficiários dos imóveis do Núcleo Habitacional registrado na Matrícula 6327 do Registro de Imóveis local, bem como aos respectivos beneficiários dos imóveis dos Núcleos Habitacionais implementados no quadrilátero das Ruas Doraci Coronel, Euclides dos Santos Madruga, Antunes e Dr. Homero de Macedo, que já tenham adimplido integralmente com as obrigações do termo de compromisso firmado com o município no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

**Art. 2º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, Herval, 14 de agosto de 2024.

  
Ildo Roberto Lemos Sallaberry  
Prefeito Municipal



Estado do Rio Grande do Sul  
PREFEITURA DE HERVAL

JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI Nº 34/2024

Senhores Vereadores, o presente projeto de lei tem como finalidade garantir o registro em cartório das transmissões de domínio de imóveis decorrentes do Programa Minha Casa Minha Vida no Município.

Inicialmente, importa referir que a outorga das escrituras não é inédita, pois vinha ocorrendo conforme autorizava o art. 9º da Lei Municipal n.º 1.318, de 06 de abril de 2016, o qual restou revogado pelo art. 43 da Lei Municipal n.º 1.611, de 29 de abril de 2021. Veja-se:

A redação original do art. 43 da Lei Municipal n.º 1.611, de 29 de abril de 2021 previu o seguinte:

Art. 43. Ficam revogados os parágrafos 2º a 6º do art. 5º e os artigos, 7º, 8º e 9º, e seus respectivos parágrafos, da Lei Municipal nº 1.318 de 06 de abril de 2016. (grifei)

A Lei n.º 1.318 de 06 de abril de 2016 tinha como objetivo principal a previsão de regras acerca de imóveis registrados com o gravame da enfiteuse (foreiros) no Município. Como a maior parte desses imóveis já se encontrava em situações fáticas bem diversas de seus contratos originais, constituindo núcleos urbanos informais, algumas disposições da Lei n.º 1.318/16 precisaram ser revogadas para que fosse possível a sua submissão aos processos da REURB.

Ocorre, contudo, que o art. 9º da Lei n.º 1.318 de 06 de abril de 2016 possuía outra função prática, uma vez que não tratava de regularização de enfiteuses, mas sim da possibilidade de concessão de escrituras para a regularização de núcleos habitacionais advindos do Programa Minha Casa Minha Vida.

Determinava o art. 9º da Lei n.º 1.318, de 06 de abril de 2016:

Art. 9º - Fica autorizada a outorga de Escritura Pública pelo Município de Herval aos respectivos beneficiários dos imóveis do Núcleo Habitacional registrado na Matrícula 6327 do Registro de Imóveis local, bem como aos respectivos beneficiários dos imóveis dos Núcleos Habitacionais implementados no quadrilátero das Ruas Doraci Coronel, Euclides dos Santos Madruga, Antunes e Dr. Homero de Macedo, cujos

imóveis abrangidos neste artigo são considerados de interesse social para fins de regularização fundiária, nos termos do inciso VII do art. 47 da Lei 11.977/2009; os imóveis não abrangidos neste artigo submetem-se ao inciso VIII do referido artigo.

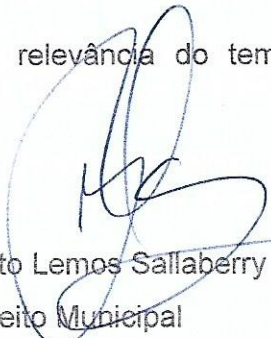
Essa previsão garantia ao Município a possibilidade de firmar escrituras públicas para a transferência definitiva do domínio dos imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida que tivessem adimplido com todas as parcelas do financiamento contraído com o Município, pois considerava os imóveis como de interesse social para fins de regularização fundiária.

Essa revogação na lei local, contudo, ocorreu em função de ter perdido o fundamento pela revogação da norma federal que tratava do tema, o art. 47 da Lei Federal n.º 11.977, de 7 de julho de 2009, justamente pela alteração das regras gerais estabelecidas pela União para regularização fundiária.

Dessa forma, com a necessária revogação do dispositivo da lei local, o Município restou sem a expressa autorização para firmar escrituras no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida e, por sua atuação ser vinculada ao Princípio da Legalidade, bem como por exigência do art. 18, VI, da Lei Orgânica do Município, entende-se necessária a aprovação de lei autorizadora sobre o tema.

Por fim, destacamos não haver nenhuma previsão de pagamento de despesas ou emolumentos pelo Município, bem como ser o caráter das transferências oneroso, em razão do pagamento de parcelas devidas recolhidas ao Fundo Municipal de Habitação pelos beneficiários, não incidindo, no presente caso, a vedação de que trata o §10º do art. 73 da Lei Federal n.º 9.504/97.

Por essas razões, diante da relevância do tema, solicitamos a apreciação e aprovação do presente projeto de lei.



Ildo Roberto Lemos Sallaberry  
Prefeito Municipal

## PARECER Nº 033/2024

A Câmara Municipal de Herval, RS, através da matéria encaminhada ao INLEGIS pelo servidor Milton Gonçalves, questiona acerca do PROJETO DE LEI N.º 34 DE 14 DE AGOSTO DE 2024 que AUTORIZA A OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA PARA TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO DE IMÓVEIS AOS BENEFICIÁRIOS QUE TENHAM ADIMPLIDO INTEGRALMENTE COM AS OBRIGAÇÕES DO TERMO DE COMPROMISSO FIRMADO COM O MUNICÍPIO NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA.

Preliminarmente, a matéria encontra-se inserida nas competências constitucionais conferidas aos municípios. A Constituição Federal assim dispõe:

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

(...)

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

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

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

A proposição merece ser examinada, ainda, sob a ótica da iniciativa legislativa. Sobre este aspecto José Afonso da Silva<sup>1</sup>, ensina o seguinte:

A iniciativa legislativa é o ato pelo qual se dá início ao processo legislativo, mediante apresentação de projetos de lei, de decreto legislativo ou de resolução, conforme se queira regular a matéria dependente de um desses atos.

A iniciativa, portanto, é a fase que deflagra o processo legislativo e o seu exercício depende fundamentalmente de delegação legislativa. Assim, a iniciativa pode ser vinculada, privativa ou concorrente.

Sob o ponto de vista material, em pese o mérito da proposição legislativa, cabem algumas considerações. O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) foi instituído pela Lei federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, e se subdivide em subprogramas nacionais de habitação urbana e rural. O art. 3º, §1º, inciso I e o § 4º, da Lei nº 11.977/09, dispõem:

Art. 3º Para a indicação dos beneficiários do PMCMV, deverão ser observados os seguintes requisitos:  
§ 1º Em áreas urbanas, os critérios de prioridade para atendimento devem contemplar também:

<sup>1</sup> Manual do Vereador, São Paulo, Malheiros, 1997, p. 107.

Responsável Técnico:

Eduardo Luchesi OAB/RS 70.915<sup>a</sup>

I – a doação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de terrenos localizados em área urbana consolidada para implantação de empreendimentos vinculados ao programa;

(...)

§ 4º Além dos critérios estabelecidos no caput, os Estados, Municípios e Distrito Federal poderão fixar outros critérios de seleção de beneficiários do PMCMV, previamente aprovados pelos respectivos conselhos locais de habitação, quando existentes, e em conformidade com as respectivas políticas habitacionais e as regras estabelecidas pelo Poder Executivo federal.

Ou seja, infere-se que, além do regulamento federal, o Município também pode aderir ao Programa, inclusive estabelecendo outros critérios para seleção dos beneficiários, devendo, para tanto, instituí-lo por meio de norma municipal.

A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que institui o Programa Minha Casa, Minha Vida, art. 46, a sua definição como o “conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos urbanos e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado”. Em outras palavras, trata-se de área pública ou privada já ocupada irregularmente por cidadãos que não possuem título de posse e/ou de propriedade. Pelas características de consolidação da própria ocupação, geralmente se constituíram sem a observância da legislação urbanística e ambiental, sendo necessária a intervenção estatal para adequação, na medida do possível, ao que determina a legislação, sem, contudo, descaracterizar o modo de vida dos seus habitantes ou prejudicar as relações já instaladas no local.

Com a regularidade da área e a sua caracterização jurídica como de interesse social, haverá a necessidade de o Poder Público firmar com os beneficiários (no caso de implantação de loteamento popular) ou com os ocupantes das unidades imobiliárias (no caso de regularização fundiária) um contrato administrativo, cuja natureza e cláusulas dependerão da situação concreta e da solução de moradia que se pretende instituir.

Assim, o projeto de lei n. 34 de 2024, é viável podendo ser objeto de apreciação pelo legislativo, informando não haver vedação eleitoral, haja vista o programa estar em execução há muitos anos.

É o parecer

Eduardo Luchesi  
OAB/RS 70.915A

Responsável Técnico:  
Eduardo Luchesi OAB/RS 70.915ª