

APROVADO EM PLENÁRIO POR:

APREGOADO
Em 28/04/25

DISCUTIDO
Em 05/05/25



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA DE HERVAL

Anote-se: *unanimidade do Plenário*
Em 12 de Maio de 2025
[Assinatura]
PRESIDENTE

PROJETO DE LEI N.º 34, DE 22 DE ABRIL DE 2025

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.

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 José Rui da Costa Lemos 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, 22 de abril de 2025.

[Assinatura]
Celso Vieira Silveira
Prefeito Municipal



**Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA DE HERVAL**

JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI Nº 34/2025

Senhores Vereadores, o presente projeto de lei tem como finalidade garantir o registro em cartório das transmissões de domínio de imóveis situados no Núcleo Habitacional José Rui da Costa Lemos, 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.

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


Celso Vieira Silveira
Prefeito Municipal

PARECER Nº 026/2025

A Câmara Municipal de Herval, RS, através da matéria encaminhada ao INLEGIS, questiona acerca do PROJETO DE LEI N.º 34, DE 22 DE ABRIL DE 2025

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.

1. Os programas públicos de habitação de interesse social visam a atender o direito constitucional à moradia, erigido a condição de garantia fundamental, nos termos do art. 6º, *caput*, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, compreendendo, implicitamente no seu conteúdo, o local de residência do cidadão, com o mínimo de conforto e segurança, instalada em local dotado de infraestrutura, com acesso ao transporte público e equipamentos de serviços essenciais e lazer. Tais aspectos vão ao encontro do princípio da dignidade da pessoa humana (art. 1º, inciso III, da CRFB/1988) e atribuem efetividade ao conceito de função social da propriedade urbana (art. 182, § 2º, da CRFB/1988).

2. Inicialmente, no caso da consulta, é necessário verificar a existência de lei municipal dispondo sobre a construção das trintas unidades habitacionais, os requisitos para a escolha das famílias beneficiárias e o instrumento formalizado com essas famílias para a ocupação dos imóveis, ou que deveria ter sido celebrado. É que o procedimento para o traspasse dos imóveis aos beneficiários pode estar previsto nessa lei.

Responsável Técnico:
Eduardo Luchesi OAB/RS 70.915ª

O Município tem que realizar o loteamento do Imóvel, definindo o tamanho dos lotes?

Se a área já está ocupada, é difícil proceder o seu parcelamento na forma de loteamento com a observância das disposições previstas na Lei Federal n.º 6.766/1979, bem como na legislação urbanística, tendo em vista que as diretrizes urbanísticas a serem fornecidas pelo Município, contendo a projeção para a execução das obras de infraestrutura faltantes, a reserva de áreas para espaços públicos, abertura de vias, dentre outros aspectos técnicos inerentes ao procedimento, poderão ser incompatíveis com as características do empreendimento.

Contudo, supõe-se que, por se tratar de programa habitacional realizado pelo Município, a área possua infraestrutura e que as casas tenham sido construídas mediante a aprovação de projeto técnico pelo setor de obras ou planejamento urbanístico. Tais suposições devem ser confirmadas pelo consultante. Se os lotes não estão individualizados, a Administração Pública deverá designar servidor(es) que possa(m) realizar levantamento topográfico sobre local, a fim de demarcar os lotes mediante planta e memorial descritivo, fazendo constar a(s) benfeitoria(s) e a família que ali habita. Ou seja, é imprescindível a realização de projeto técnico por profissional apto a operar mediante Assinatura de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

Tem custos para o Município a regularização dos imóveis com a escrituração e registro dos imóveis ou pode ser regularizado através do Projeto More Legal?

Se as casas foram construídas mediante adesão ao “Programa Minha Casa, Minha Vida”, criado pela Lei Federal n.º 11.997/2007, tratando-se aqui apenas de regularizar a titularidade do domínio em nome dos atuais posseiros, as

Responsável Técnico:
Eduardo Luchesi OAB/RS 70.915#

despesas com escritura pública e registro são redutíveis em até 75% (setenta e cinco por cento), nos termos do Capítulo II, arts. 37 a 45, da respectiva Lei.

Tratando-se de individualização dos lotes, supondo-se que as casas tenham sido construídas de forma irregular, em área com registro específico perante o Cartório de Registro de Imóveis - CRI, a regularização fundiária das ocupações, mediante individualização e escrituração dos lotes para os posseiros, poderá ocorrer pelas disposições do Provimento n.º 21/2011, de 19.7.2011, da Corregedoria-Geral de Justiça - CGJ, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, que instituiu o "More Legal IV". A isenção de custas e emolumentos está prevista no seguinte dispositivo:

Art. 526-M – Devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos:

I - o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar;

II - a primeira averbação de construção residencial de até 70 m² (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social.

Parágrafo único. O registro e a averbação de que tratam os incisos I e II do caput deste artigo independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

No caso da consulta, para fins de desconto ou de isenção dos valores referentes às custas e emolumentos é necessário saber diferenciar a regularização fundiária de interesse social de assentamento urbano, da execução de projeto habitacional de interesse social pela Administração Pública em parceria com o Ministério das Cidades, que gerencia o "Minha Casa, Minha Vida". Nesta última hipótese, por se tratar de programa criado pelo Município, não deveriam existir irregularidades no processo de assentamento das famílias, pois o ente público tem o dever de agir sob o manto da legalidade e, conseqüentemente, haveria apenas desconto nas despesas com abertura de matrícula e registro dos imóveis, bem como averbação das benfeitorias.

Responsável Técnico:
Eduardo Luchesi OAB/RS 70.915^a

Quais os outros procedimentos a tomar para a regularização dos imóveis em nome dos moradores.

Argumentos a serem tecidos neste item dependem da apuração, pela Administração Pública, das suposições elencadas no texto desta Informação. Em razão disso, deixa-se de encaminhar o anteprojeto de lei requerido pelo consultante para fins de traspasar os imóveis às famílias que neles habitam.

A salientar, por fim, que se tratando de regularização fundiária de interesse social para aprovação do projeto técnico referido no item 3.2 desta Informação, é necessária a edição de lei municipal excetuando os padrões urbanísticos previstos na legislação local, que disciplina a matéria.

Assim, o projeto de lei n. 34 de 205, 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

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

Objeto: Projeto de Lei nº 034/2025 de origem do Poder Executivo

JUSTIFICATIVA DE VOTO

I – Relatório

Referente ao Projeto de Lei nº 034/2025 de autoria do Poder Executivo, o qual dispõe sobre “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”.

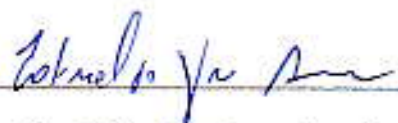
II- Análise

Quanto ao aspecto formal o projeto de lei proposto é constitucional e esta de acordo com legislação atinente à matéria.

III- Voto

Em face de todo o exposto, em virtude da constitucionalidade do Projeto proposto, o PL 034/2025 está apto a ser submetido à votação em Plenário.


Ver. Paulo César Martins Carvalho
Presidente


Ver. Edinaldo Francisco Azevedo
Secretário


Ver. João Bosco Sais de Paiva
Relator

“DOE ÓRGÃO, DOE SANGUE, SALVE VIDAS.”