

## PARECER JURÍDICO

O projeto de lei complementar nº 20 do ano de 2025, visa reformular o programa habitacional “realizando sonhos”.

### I – DA COMPETÊNCIA

#### A – DO MUNICÍPIO

*“Art. 5º – 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;*

*XI – Dispor sobre a organização, a administração, utilização e alienação dos bens públicos;”*

#### B – DO LEGISLATIVO

A competência desta casa está inserida nos incisos II,VIII,IX do artigo 23 e no inciso XV do artigo 24, ambos da Lei Orgânica Municipal extraem-se, *in verbis*:

*“Art. 23 – Compete a Câmara, com a sanção do Prefeito, exceto para o previsto no art. 24, dispor sobre matérias de competência do Município, especialmente sobre:*

*IX – Aquisição de bens imóveis salvo quando se tratar de doação sem encargo;*

*Art. 24 – Compete privativamente à Câmara:*

*XV – Fiscalizar e controlar os atos do Poder Executivo;”*

#### C – DO EXECUTIVO

Sob o aspecto da legitimidade para a propositura do presente projeto de lei vislumbra-se, que de acordo com o inciso I do artigo 52 da Lei Orgânica Municipal o poder Executivo detém a prerrogativa de iniciar o processo legislativo, extrai-se da mencionada Lei, *in verbis*:

*“Art. 52 – Compete ao Prefeito:  
I – a iniciativa de Leis;”*

Portanto, conforme consta nos dispositivos normativos acima, não se verifica nenhum vício de iniciativa na propositura do projeto de Lei, uma vez que todas as competências foram respeitadas.

## II – DO REGIMENTO INTERNO

### A – DA INCLUSÃO NA PAUTA

*REG “Art.102 – Toda e qualquer proposição escrita, para constar na pauta de sessão ordinária, exceto nos casos previstos no art. 88, VII, VIII, IX, X, XI e XII, deverá ser apresentada com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência na Secretaria da Câmara, que as protocolará, numerando-as e encaminhando-as ao Presidente.*

*REG Art.88 – São modalidades de proposição:*

*I – proposta de emenda à Lei Orgânica;*

*II – projeto de lei complementar;*

*III – projetos de Lei;*

*IV – projetos de decreto legislativo;*

*V – projetos de resolução;*

*VI – projetos substitutivos;*

*VII – emendas e subemendas;*

*VIII – vetos;*

*IX – pareceres das Comissões permanentes;*

*X – relatórios das Comissões Especiais de qualquer natureza;*

*XI – indicações;*

*XII – requerimentos;*

*XIII – representações;”*

A presente proposição (projeto de lei ordinária) foi protocolada nesta casa no dia 26/11/2025, portanto, está respeitado o disposto no art. 102 do regimento interno desta casa legislativa, podendo a matéria constar na pauta da sessão ordinária.

### B - DA APRECIAÇÃO DO PLENÁRIO

*“Art.38 – São atribuições do Plenário:*

*I – elaborar, com a participação do Poder Executivo, as leis municipais;*

*II – votar o orçamento anual, a lei de diretrizes orçamentárias e o plano plurianual;*

*III – legislar sobre tributos e estabelecer critérios gerais para a fixação dos preços dos serviços municipais;*

*IV – autorizar a abertura de créditos suplementares e especiais, bem como, aprovar os créditos extraordinários;*

V – autorizar a obtenção de empréstimos e operações de crédito, bem como, a forma e os meios de pagamento;  
VI – autorizar a concessão de auxílio e subvenções de crédito, bem como a forma e os meios de pagamento;  
VII - autorizar a concessão para exploração de serviços, ou de utilidade pública;

**VIII – dispor sobre aquisição, administração, utilização e alienação dos bens do domínio do município;**

IX – autoriza a remissão de dívidas e conceder isenções e anistias fiscais, bem como, dispor sobre moratória e benefícios;

X – criar, alterar e extinguir cargos públicos e fixar os respectivos vencimentos;

XI – dispor sobre denominação de próprios, vias e logradouros públicos;

XII – dispor sobre a fixação da zona urbana e de expansão urbana;

XIII – dispor sobre a organização e a estrutura básica dos serviços municipais.

XIV – estabelecer normas de política administrativa, nas matérias de competência do município;

XV – estabelecer o Regimento jurídico dos servidores municipais;

XVI – fixar os subsídios dos Vereadores, do Prefeito, do Vice-Prefeito e dos Secretários Municipais, nos limites e critérios estabelecidos na Constituição Federal e na Lei Orgânica do Município.

Parágrafo único – É de competência privativa do Plenário, entre outras:

I – eleger os membros de sua Mesa e destituí-los na forma regimental;

II – elaborar e votar seu Regimento Interno;

III – organizar os seus serviços administrativos;

IV – conceder licença ao Prefeito e aos Vereadores;

V – autorizar o Prefeito a ausentar-se do Município por mais de dias;

VI – criar comissões permanentes e temporárias;

VII – apreciar vetos;

VIII – cassar o mandato do Prefeito e dos Vereadores, nos casos previstos em lei;

IX – tomar e julgar as contas do Município;

X – conceder título de cidadão honorário ou qualquer outra honraria ou homenagem;

XI – requerer informações do Prefeito sobre assuntos referentes à administração;

XII – convocar os Secretários para prestar informação sobre matéria de sua competência.

**Art.42 – Às Comissões Permanentes incumbe:**

**II – discutir e votar projetos de lei que dispensarem a competência do Plenário, nos termos do art.43 deste Regimento Interno**

**Art.43 – Às Comissões Permanentes no âmbito de suas atribuições, cabe, se assim o quiserem, sem a discussão e a deliberação do Plenário, nos termos da Lei Orgânica do Município, discutir e votar projetos de lei, exceto quanto a:**

**I – projeto de lei complementar;**

II – projetos de iniciativa de Comissões;

III – projetos de códigos, estatutos e consolidações;

IV – projetos de iniciativa popular;

V – projetos que tenham recebido pareceres divergentes;

VI – projetos em regime de urgência;

**VII – alienação ou concessão de bens imóveis municipais;**

*VIII – alteração do Regimento Interno;*

*IX – autorização para todo e qualquer tipo de operação de natureza financeira de interesse do Município, de suas autarquias e demais entidades controladas pelo Poder Público Municipal;*

*X – projetos que instituam impostos previstos na Lei Orgânica do Município;*

*XI – proposta de emenda à Lei Orgânica.”*

Tendo em vista que a matéria consta no rol do art. 38 do Regimento Interno desta Casa Legislativa, a matéria **não** poderá ser aprovada somente pelas comissões. Far-se-á necessária a votação pelo plenário da casa.

## **C – DAS DISCUSSÕES**

*“Art.143 – Terão uma única discussão as seguintes proposições:*

*I – as que tenham sido colocadas em regime de urgência especial;*

*II – as que se encontrem em regime de urgência simples;*

*III – os projetos de lei oriundos do Executivo com solicitação de prazo;*

*IV – o voto;*

*V – os projetos de decreto legislativo ou de resolução de qualquer natureza;*

*VI – as emendas.*

**Art.144 – Terão 02 (duas) discussões todas as proposições não incluídas no artigo anterior;**

*§ 1º - Em nenhuma hipótese a segunda discussão ocorrerá na mesma Sessão que tenha ocorrido a primeira discussão.*

*§ 2º - É considerada aprovada toda proposição submetida a duas discussões, sempre que a mesma for aprovada na segunda discussão, mesmo que na primeira tenha sido rejeitada.”*

Conforme podemos vislumbrar no artigo nº 43 do regimento interno desta casa a matéria contida no projeto de lei complementar nº 20 de 2025 **deverá terá duas discussões (dois turnos de votação)**

## **D – DO QUORUM DE APROVAÇÃO**

*“Art.157 – As deliberações da Câmara, salvo disposição em contrário, serão sempre tomadas por maioria de votos, presentes a maioria de seus membros.*

*Art.158 – Dependerão do voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara, além de outros casos previstos em lei, a aprovação e a alteração das seguintes matérias:*

*I – código tributário do Município;*

*II – código de obras;*

*III – código de postura;*  
*IV – plano diretor de desenvolvimento integrado e normas relativas a zoneamento, ocupação e uso do solo urbano;*  
*V – lei instituidora do regime jurídico dos servidores municipais;*  
*VI – lei instituidora da guarda municipal;*  
*VII – perda de mandato de Vereador;*  
*VIII – rejeição de voto;*  
*IX – criação, reclassificação, reenquadramento ou extinção de cargos, fixação, aumento e alteração de vencimento dos servidores públicos municipais;*  
*X – fixação ou atualização dos subsídios dos Vereadores, do Prefeito, do Vice-Prefeito e dos Secretários Municipais;*  
*XI – obtenção e concessão de empréstimos e operações de crédito pelo Município.*  
*Parágrafo único – Entende-se por maioria absoluta o primeiro número inteiro acima da metade do total dos membros da Câmara.*

*Art.159 – Dependerão de voto favorável de **dois terços dos membros da Câmara**, além de outros casos previstos pela legislação pertinente, a aprovação e alteração das seguintes matérias:*

*I – Regimento Interno da Câmara;*  
*II – concessão de serviços públicos;*  
*III – concessão de direito real de uso e concessão administrativa de uso;*  
***IV – alienação de bens imóveis do Município;***  
*V – aquisição de bens imóveis, salvo quando se tratar de doação sem encargos;*  
*VI – denominação de próprios, vias e logradouros públicos;*  
*VII – concessão de títulos honoríficos e honrarias;*  
*VIII – concessão de anistia, isenção e remissão tributária ou previdenciária e incentivos fiscais, bem como moratória e privilégios;*  
*IX – transferência de sede do Município;*  
*X – rejeição do parecer prévio do Tribunal de Contas, Sobre as Contas do Município;*  
*XI – alteração territorial do Município, bem como alteração de seu nome;*  
*XII – criação, organização e supressão de distritos;*  
*XIII – o recebimento de denúncia contra o Prefeito e Vereador, no caso de apuração de crime de responsabilidade;”*

Desta feita, **a aprovação deste projeto de lei dependerá do quorum de 2/3 (no mínimo seis vereadores)** dos vereadores desta casa legislativa

## **E – DA VOTAÇÃO DO PRESIDENTE DESTA CASA LEGISLATIVA**

*“Art.33 – O Presidente da Câmara só **poderá votar** nos seguintes casos:*

*I – na eleição da Mesa;*

**II – quando a matéria exigir, para sua aprovação, voto favorável de dois terços dos membros da Câmara;**

**III – no caso de empate, nas votações públicas e secretas.”**

No caso em tela, o presidente **votará**.

## **F – DAS COMISSÕES**

*“Art.42 – Às Comissões Permanentes incumbe:*

*I – estudar as proposições e assuntos distribuídos ao seu exame, manifestando sobre eles sua opinião para orientação do Plenário;*

*II – discutir e votar projetos de lei que dispensarem a competência do Plenário, nos termos do art.43 deste Regimento Interno.*

*Parágrafo único – As Comissões Permanentes são as seguintes:*

*I – Legislação, Justiça e Redação Final;*

*II – Finanças e Orçamento;*

*III – Obras, Serviços Públicos, Agroindústria, Comércio e Turismo;*

*IV – Educação, Saúde e Assistência Social.*

*Art.52 – Encaminhada qualquer matéria ao Presidente da Comissão Permanente, este designar-lhe-á tramitação imediata.*

*Art.53 – É de 10 (dez) dias o prazo para qualquer Comissão Permanente pronunciar-se, a contar da data do recebimento da matéria pelo seu Presidente.*

*§1º - O prazo a que se refere este artigo será duplicado em se tratando de proposta orçamentária e de processo de prestação das contas do Município.*

*§2º - O prazo a que se refere este artigo será reduzido pela metade, quando se tratar da matéria colocada em regime de urgência e de emendas e subemendas apresentadas à Mesa.*

*Art.55 – Escoado o prazo sem que tenha sido proferido o parecer, a matéria será incluída imediatamente na Ordem do Dia, para que o Plenário se manifeste sobre a dispensa do mesmo.*

*Art.56 – Somente serão dispensados os pareceres das Comissões, por deliberação do Plenário, mediante requerimento escrito de Vereador ou por solicitação do Presidente da Câmara através de despacho nos autos, quando se tratar de proposição colocada em regime de urgência, na forma prevista no §2º do art.53 do Regimento.”*

O regimento dispõe que as comissões devem estudar e emitir parecer sobre as matérias em tramitação na casa, devendo estes pareceres, em regra, serem votados no plenário.

Cada comissão tem a sua atribuição (art. 57 a 61) e um mesmo projeto poderá ser analisado por várias delas.

*"Art.57 - Compete à Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final, manifestar-se **em todas as posições que tramitem na Casa**, quanto aos aspectos constitucional, legal, regimental, gramatical e lógico, salvo expressa disposição em contrário deste Regimento.*

*§3º - A Comissão de Legislação, justiça e Redação Final manifestar-se-á sempre em primeiro lugar.*

*§4º - A Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final manifestar-se-á sobre o mérito da proposição, assim entendida a colocação do assunto sob o prisma de sua conveniência, utilidade e oportunidade, nos seguintes casos:*

*X - todas as demais matérias não consignadas às outras Comissões;*

*Art.58 - Compete a Comissão de Finanças e Orçamentos opinar, obrigatoriamente, sobre todas as matérias de caráter financeiro e especialmente quanto ao mérito, quando for o caso de:*

*I - diretrizes orçamentárias;*

*II - proposta orçamentária e plano plurianual;*

*III - matéria tributária;*

*IV - abertura de créditos, empréstimos públicos;*

*V - proposições que, direta ou indiretamente alterem a despesa ou a receita do Município;*

*VI - Proposições que acarretam em responsabilidades ao erário municipal ou interessem ao crédito ou ao patrimônio público municipal;*

*VII - fixação ou aumento dos vencimentos do funcionalismo público;*

*VIII - fixação e atualização dos subsídios do Prefeito, do Vice-Prefeito, dos Secretários Municipais e dos Vereadores.*

*Art.59 - Compete a Comissão de obras, Serviços Públicos, Agroindústria, Comércio e Turismo, opinar obrigatoriamente, quanto ao mérito, sobre as seguintes matérias:*

*I - código de obras e código de postura;*

*II - plano diretor e de desenvolvimento integrado;*

*III - aquisição, alienação e concessão de bens imóveis do Município;*

*IV - quaisquer obras, empreendimentos e execução de serviços públicos locais;*

*V - Atividades produtivas em geral, públicas ou privadas, envolvendo os setores primários, secundário e terciário da economia do Município.*

*Art. 60 – Compete à Comissão de Educação, Saúde e Assistência Social, apreciar e manifestar-se obrigatoriamente quando ao mérito em todos os projetos e matérias que versem sobre:*  
*I – assuntos educacionais, artísticos e desportivos;*  
*II – concessão de bolsa de estudo;*  
*III – patrimônio Histórico;*  
*IV – saúde pública e saneamento básico;*  
*V – assistência social e previdenciária em geral;*  
*VI – reorganização administrativa da prefeitura nas áreas de educação, saúde e assistência social;*  
*VII – implantação de centros comunitários sob auspício oficial;*  
*VIII – declaração de utilidade pública municipal a entidades que possuam fins filantrópicos.”*

No caso em tela, o projeto de lei deverá ser analisado, obrigatoriamente, pela Comissão de Redação e pela Comissão de Obras.

## II – DOS DISPOSITIVOS NORMATIVOS VIGENTES

*LOM*

*“Art. 85 – Aquisição de bens imóveis, por compra ou permuta, dependerá de **prévia avaliação e autorização legislativa**.*

*Art. 86. – a alienação de bens municipais, subordinada à **comprovação de real interesse público**, dependerá de autorização legislativa e concorrência pública, dispensada está nos seguintes casos:*

*a) doação, permitida exclusivamente para fins de interesse social, **devendo constar da Lei e da escritura pública, os encargos, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de retrocessão**, tudo sob pena de nulidade;*

*§ 3º – A doação com encargo poderá ser licitada e de seu instrumento constarão obrigatoriamente às condições da aliena “a” do item I. ”*

Lei 14.133 de 01 de abril de 2021.

*Art. 76. 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 – tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, **exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade***

**leilão**, dispensada a realização de licitação nos casos de:

f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente usados em programas de habitação ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;

- 1 – Autorização Legislativa + encargos, prazos para cumprimento, cláusula de retrocessão;
- 2 – Prévia Avaliação + Preço compatível com o valor de mercado;
- 3 – Real Interesse Público;
- 4 – Licitação – Concorrência Pública – Dispensada no caso de Permuta;
- 5 – Imóveis Livres? Certidões

#### **A – Autorização Legislativa;**

Requisito preenchido, uma vez que, o projeto está tramitando antes da eventual permuta dos bens.

Encargos: Art. 8º, 11

Prazos para cumprimento: Art. 9º

Cláusula de retrocessão: §1º do art. 9º

#### **B – Prévia Avaliação + Preço compatível com o valor de mercado;**

**No projeto não há avaliação dos imóveis.**

Cumpre ressaltar que a avaliação deve seguir os ritos estabelecidos pela ABNT (NBR 14653).

No entanto, não demonstraram as ofertas existentes e não apresentou a análise do mercado imobiliário local.

#### **C – Real Interesse Público.**

O Executivo apresentou informações sobre o caso concreto para demonstrar que há interesse público na demanda.

Neste caso, os Vereadores devem analisar se há ou não.

#### **D – Licitação**

Analizando a Legislação, temos que a Lei Orgânica giza a alienação de bem público necessita de licitação, salvo, dentre outros, nos casos de doação para programa habitacional.

## **E – Imóveis Livres**

No projeto **não constam as certidões de registro dos imóveis** pra que possa ser verificada a titularidade dos terrenos.

### **III – SUGESTÃO DE EMENDA**

**Emenda modificativa** – II do art. 6º – Não possuir em seu nome ou de seu conjugue/companheiro, qualquer outro imóvel residencial;

**Emenda aditiva** – I do §1º do art. 6º – É condição prévia para a formalização da doação a publicação de todo procedimento de doação, da análise do Conselho Municipal de Habitação, análise do §2º do art. 6º desta lei, no site da Prefeitura de Santana da Vargem – MG.

**Emenda aditiva** – VI do art. 8º – a residir no imóvel durante o prazo previsto no caput do art. 11.

**Emenda modificativa** – caput do art. 9º – O prazo para o início e conclusão das obras será de até 5 (cinco) anos.

**Emenda modificativa** – caput do art. 11 – O beneficiário da doação de terreno não poderá dispor do imóvel pelo prazo de 30 (trinta) anos e não será beneficiário de outras doações de imóveis.

**Emenda supressiva** – §2º do art. 12.

**Emenda aditiva** – Inciso I do §1º do art. 16 – A publicação prévia, no site da Prefeitura de Santana da Vargem – MG, de toda documentação descrita neste parágrafo é condição para o reconhecimento previsto no caput deste artigo.

**Emenda modificativa** – §2º do art. 16 – Decorrido o prazo sem a devida comprovação, o Município revogará a doação e adotará as medidas administrativas e judiciais cabíveis para a reversão e posterior destinação do lote a outro cidadão que preencha os requisitos desta lei.

### **III – DO ENTENDIMENTO FINAL**

Analisando projeto de Lei, não encontramos as certidões do registro dos imóveis, e as avaliações, que deverão ser realizadas nos moldes da ABNT (NBR 14653).

Aproveitamos o azo para apresentar uma série de sugestões de emenda que visam tornar o projeto mais seguro, transparente e com condições mais rígidas para manutenção da doação, uma vez que, estamos lidando com bens públicos.

Sanadas as questões acima, entendemos que o projeto respeitará a legislação que regulamenta a matéria.

Solicitamos que este parecer e projeto sejam enviados para a Controladoria Interna Legislativa para ciência.

Santana da Vargem – MG – 16 de novembro de 2025.

Felipe Tomé Mota e Silva

Procurador Legislativo

OAB-MG 128.822