



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

## COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO E JUSTIÇA

### PARECER EM SEGUNDO TURNO - PROJETO DE LEI Nº 826/2019 VOTO DO RELATOR

#### 1. RELATÓRIO

Foi apresentado a esta Casa Legislativa, o Projeto de Lei em epígrafe de autoria do Executivo – Mensagem nº 19/2019, que “Altera a Lei nº 9.814, de 18 de janeiro de 2010, que autoriza o Executivo a doar áreas de propriedade do Município e a realizar aporte financeiro ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR -, representado pela Caixa Econômica Federal; institui isenção de tributos para operações vinculadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida, nas condições especificadas, e dá outra providências.”.

O projeto de lei, quando encaminhado em primeiro turno para essa Comissão, obteve o parecer pela constitucionalidade, legalidade e regimentalidade.

Aprovado em primeiro turno, em 05/02/2021, e tendo recebido oito emendas, é submetido à consideração desta Comissão, nos termos do art. 110 do Regimento Interno.

Em razão do arquivamento da emenda nº 1, nos termos do art. 104 do Regimento Interno, deixo de apreciá-la.

Designado Relator para a análise das emendas, passo à fundamentação de parecer e voto, adentrando as considerações técnicas atinentes a esta comissão.

#### 2. FUNDAMENTAÇÃO

##### 2.1 Da Constitucionalidade

Em análise da constitucionalidade das emendas apresentadas ao Projeto de Lei 826/2019, verifico que:

A emenda aditiva nº 2, de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella, autoriza a Companhia Urbanizadora e de Habitação – Urbel – a criar mecanismos para a promoção da segurança da posse de famílias beneficiadas em programas habitacionais em caso de inadimplência de suas obrigações, considerando o grau de vulnerabilidade social das famílias e nos termos definidos pelo Conselho Municipal de Habitação.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE



A emenda aditiva nº 3, de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella, acrescenta no rol dos beneficiários do programa de habitação popular as famílias em situação de vulnerabilidade e/ou risco social, como população em situação de rua e mulheres em situação de violência, indicadas pelo Poder Executivo.

Dessa forma, não vislumbro qualquer óbice constitucional ao seguimento das emendas 2 e 3.

A emenda aditiva nº 4 determina que Fundo Municipal de Habitação Popular realizará aporte financeiro aos processos de mediação de conflitos fundiários, de forma a promover a solução negociada dos conflitos e a regularização fundiária ou o atendimento das famílias removidas em decorrência dos conflitos, mediante acordo ou decisão, no âmbito judicial ou extrajudicial.

Em sentido similar, a emenda aditiva nº 6, de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella, determina que Fundo Municipal de Habitação Popular realizará aporte financeiro aos processos de mediação de conflitos fundiários, de forma a promover a solução negociada dos conflitos e a regularização fundiária ou o atendimento das famílias removidas em decorrência dos conflitos, mediante acordo ou decisão, no âmbito judicial ou extrajudicial.

Em ambas as emendas 4 e 6 apresentadas, pretendem as autoras a previsão de participação do poder público em qualquer conflito, ainda que exclusivamente entre particulares. Nesse sentido, não há o poder público que interferir nas relações de Direito Privado. Ao possibilitar o aporte financeiro ou venda de terreno público para resolução de conflito entre particulares, resta maculado o princípio da isonomia uma vez que não há critérios objetivos ou requisitos específicos para o aporte, que além de ficar única e exclusivamente ao crivo do Executivo (resultando em conflito com o princípio da impessoalidade), configurará no locupletamento indevido de pelo menos uma das partes do litígio. Ademais, a solução da lide entre particulares é atribuição originária do Poder Judiciário, e o interesse público não é presumido, de maneira que o município sequer possui estrutura para acompanhamento e participação de todos os conflitos fundiários no território municipal, bem como não pode o legislativo obrigá-lo a assim proceder. Dessa feita, por violação aos princípios da isonomia e da separação de poderes, entendo pela inconstitucionalidade das emendas.

A emenda aditiva nº 5, de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella, autoriza o Fundo Municipal de Habitação Popular a realizar aporte financeiro às famílias em situação de vulnerabilidade e/ou risco social, como população em situação de rua e mulheres em situação de violência, indicadas pelo Poder Executivo. Entendendo que "indicadas" são as pessoas inscritas nos cadastros municipais que monitoram a vulnerabilidade, não há qualquer problema de ordem constitucional.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

A emenda-substitutivo nº 7, de autoria da Vereadora Macaé Evaristo, altera a redação da Lei nº 9.814, de 18 de janeiro de 2010, e promove alterações na nomenclatura do Programa de Habitação de Interesse Social, bem como amplia as possibilidades para a obtenção do Programa. Apesar dos problemas de juridicidade, inconstitucionalidade não há.

A emenda substitutiva nº 8, de autoria do Ver. Bráulio Lara e Ver. Fernanda Altoé, altera a redação do inciso V do art. 2º do projeto de lei, determinando que as famílias a serem indicadas pelo Poder Executivo para aquisição de unidades habitacionais em empreendimento de iniciativa de empreendedor privado, com limite de valor a ser estabelecido por decreto, a partir de definição do Conselho Municipal de Habitação. Também aqui não há vício constitucional.

De modo geral, o conteúdo proposto pelas emendas pretende aprimorar o texto original a partir do posicionamento dos autores, refletindo uma competência dos mandatários eleitos. Dessa feita, observamos que os comandos dispostos nas emendas 2, 3, 5, 7 e 8 não contrariam nenhum dispositivo da Constituição da República Federativa do Brasil, estando adequadas ao ordenamento jurídico vigente. Sem adentrar na análise de mérito, observando tão somente o aspecto constitucional, não vislumbro impedimento das emendas 2, 3, 5, 7 e 8.

Entendo inconstitucionais as emendas 4 e 6, nos termos explicitados na fundamentação supra.

Assim, manifesto pela constitucionalidade das emendas nº 2, 3, 5, 7 e 8, e pela inconstitucionalidade das emendas 4 e 6 apresentadas ao Projeto de Lei nº 826/2019.

## **2.2 Da Legalidade**

Em relação à legalidade e à juridicidade das emendas propostas, esclareço que:

As emendas aditivas nº 2 e 3, apresentadas pelas Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella, ampliam o atendimento feito pela Urbei às famílias beneficiadas em programas habitacionais. Aqui, não vislumbro qualquer conflito com o ordenamento.

As emendas aditivas nº 4 e 6, também de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella, determinam que o Fundo Municipal de Habitação Popular realizará aporte financeiro em casos de processos de mediação de conflitos fundiários. Novamente fica demonstrada a confusão entre as matérias de direito público e direito privado. A falta de critério para permitir um aporte financeiro em uma lide fundiária entre particulares destoa completamente do papel institucional do Poder Executivo e do ordenamento jurídico vigente. Ademais, se o poder público aporta dinheiro ou bens



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DIREG	FL.
<i>[Handwritten mark]</i>	77

a uma das partes de litígio entre particulares, resta claro o locupletamento indevido e a desconformidade com o ordenamento vigente, de maneira que me posiciono pela antijuridicidade.

A emenda aditiva nº 5, de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella, amplia o rol dos beneficiados pelo Fundo Municipal de Habitação Popular com relação ao aporte financeiro às famílias em situação de vulnerabilidade e/ou risco social, como população em situação de rua e mulheres em situação de violência, indicadas pelo Poder Executivo. Aqui também não há vício, segundo meu entendimento.

A emenda-substitutivo nº 7, de autoria da Vereadora Macaé Evaristo, altera a redação da Lei nº 9.814, de 18 de janeiro de 2010, e promove alterações na nomenclatura do Programa de Habitação de Interesse Social e amplia as possibilidades para a obtenção do Programa.

Apesar de se tratar de substitutivo, percebe-se que a proposição, apesar de alterar o art. 1º da Lei 9814/10, não altera o art. 2º, vez que menciona a nova redação ao Projeto de Lei 826 e não à Lei 9814. Dessa forma, ficariam as alterações referentes ao aporte financeiro inalteradas, ocasionando prejuízo à população que se pretende proteger com a atualização legislativa. Assim, fica clara a antijuridicidade da proposta.

Nesse sentido, necessário promover à correção vez que verifica-se que a redação atualmente vigente da Lei nº 9.814/2010 apresenta diversas remissões desatualizadas ao extinto Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, não só em seus art. 1º e 2º, mas, também, nos art. 3º, 4º, 5º, 8º, 9º, 10, 11, 12 e 14. A redação desatualizada em todos esses dispositivos cria embaraços à correta aplicação da lei, criando entraves e, muitas vezes, obstando que os beneficiários consigam acessar os programas habitacionais atuais. Dessa feita, faz-se necessário a apresentação de subemenda-substitutivo para adequar a redação de acordo com a norma federal vigente.

A emenda substitutiva nº 8 altera a redação do inciso V do art. 2º do projeto de lei, determinando que as famílias a serem indicadas pelo Poder Executivo para aquisição de unidades habitacionais em empreendimento de iniciativa de empreendedor privado, com limite de valor a ser estabelecido por decreto, a partir de definição do Conselho Municipal de Habitação.

Posto isso, manifesto pela legalidade das emendas nº nºs 2, 3, 5, e 8, apresentadas ao Projeto de Lei nº 826/2019. Manifesto pela ilegalidade das emendas 4, 6 e 7 pelas razões apresentadas, com apresentação de subemenda substitutivo.

## 2.3 Da Regimentalidade



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE



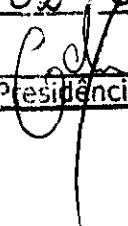
Por fim, no tocante a regimentalidade, as emendas cumprem os requisitos nos artigos 99 e 128, do Regimento Interno desta Casa. Fodam as emendas devidamente recebidas não existindo qualquer obsatáculo nesse aspecto. Posto isso, manifesto pela regimentalidade de todas as emendas.

### 3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, manifesto-me pela constitucionalidade das emendas nºs 2, 3, 5, 7 e 8, legalidade e juridicidade das emendas nºs 2, 3, 5, e 8, apresentadas ao Projeto de Lei nº 826/2019. Pela inconstitucionalidade das emendas 4 e 6, e pela ilegalidade e antijuridicidade das emendas 4, 6 e 7, com apresentação de subemenda à emenda-substitutivo nº 7. Pela regimentalidade das emendas de nºs 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

Belo Horizonte, 26 de fevereiro de 2021

  
Vereador Gabriel  
Relator

Aprovado o parecer da relatora ou relator	
Plenário	<u>Comitê Consum</u>
Em	<u>02 / 03 / 21</u>
 Presidência da reunião	



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

## SUBEMENDA SUBSTITUTIVO

Nº \_\_\_\_ À EMENDA Nº \_\_\_\_\_

SUBEMENDA - SUBSTITUTIVO À EMENDA Nº 7  
APRESENTADA AO PROJETO DE LEI Nº 826/2019

Altera a lei nº 9.814, de 18 de janeiro de 2010, que autoriza o Executivo a doar áreas de propriedade do Município e a realizar aporte financeiro ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR -, representado pela Caixa Econômica Federal; institui isenção de tributos para operações vinculadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida, nas condições especificadas e dá outras providências.

Art. 1º – A ementa da Lei nº 9.814, de 18 de janeiro de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

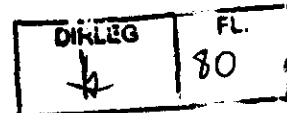
“Autoriza o Executivo a doar áreas de propriedade do Município e a realizar aporte financeiro ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR –, representado pela Caixa Econômica Federal e institui isenção de tributos para operações vinculadas aos Programas Públicos de Financiamento Habitacional de Interesse Social - PPFHIS.”.

Art. 2º – Os §§ 3º e 4º, o inciso II do § 1º e o inciso III e o *caput* do art. 1º da Lei nº 9.814, de 18 de janeiro de 2010, passam a vigorar com a seguinte redação, e fica acrescido ao *caput* do referido artigo os incisos IV e V:

“Art. 1º – O Poder Executivo, objetivando promover a implantação de moradias destinadas a famílias que se enquadram nos critérios de população de baixa renda definido pelo Conselho Municipal de Habitação – CMH –, fica autorizado a doar



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE



bens imóveis públicos de propriedade do Município para implantação do programa de habitação popular para:

(...)

III – as famílias residentes no Município há, no mínimo, dois anos, indicadas

pelas entidades organizadoras habilitadas no órgão federal competente ou autorizadas pelo Conselho Municipal de Habitação – CMH –, conforme o caso, e selecionadas em chamamento público;

IV – a Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – Urbel –, identificada como entidade organizadora de programas habitacionais e formadora de grupo associativo de famílias;

V – as famílias a serem reassentadas em função de remoção de áreas de risco, de programas de urbanização e de serem participantes da Política Municipal de Habitação – PMH.

§ 1º – (...)

II – imóveis edificadas cujo emprego nos Programas Públicos de Financiamento Habitacional de Interesse Social – PPFHIS – seja justificado;

(...)

§ 3º – A doação destinada àqueles citados nos incisos II, III e IV do *caput* fica condicionada à destinação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das unidades habitacionais construídas às famílias já contempladas no Orçamento Participativo da Habitação – OPH – indicadas conforme critérios aprovados em Resolução do CMH.

§ 4º – A doação destinada àqueles citados nos incisos III e IV do *caput* será realizada, preferencialmente, após a concessão da Certidão de Baixa da Construção do empreendimento habitacional.”

Art. 3º – O art. 2º da Lei nº 9.814, de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º – Fica o Fundo Municipal de Habitação Popular, gerido pelo Município, autorizado a realizar aporte financeiro, visando à implantação e ao acesso às moradias destinadas a famílias que se enquadram nos critérios de população de baixa renda na forma, no prazo e nas condições previstas em Resolução do CMH, para:

I – o FAR;



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DIREG	FL.
<i>[Handwritten mark]</i>	81

II – o FDS;

III – as famílias residentes no Município há, no mínimo, dois anos, indicadas pelas entidades organizadoras habilitadas no órgão federal competente ou autorizadas pelo CMH, conforme o caso, e selecionadas em chamamento público;

IV – as famílias reassentadas em função de remoção de áreas de risco, programas de urbanização e participantes da PMH;

V – as famílias a serem indicadas pelo Poder Executivo para aquisição de unidades habitacionais em empreendimento de iniciativa de empreendedor privado, com limite de valor a ser estabelecido por decreto.

§ 1º – O aporte de recursos estabelecido no *caput* destina-se a empreendimentos que tenham a viabilidade técnica e financeira atestada pela instituição financeira responsável pela contratação do empreendimento e pela Urbel.

§ 2º – As normas para avaliar o montante a ser destinado às famílias e ao empreendimento, bem como a forma de aplicação dos recursos, serão estabelecidas no regulamento desta lei.

§ 3º – O aporte de recursos de que trata o inciso V do *caput* fica condicionado à destinação prioritária das famílias contempladas no OPH, desde que indicadas pelo Poder Executivo, de acordo com Resolução do CMH.

§ 4º – Os recursos financeiros a serem aportados ao Fundo Municipal de Habitação Popular deverão corresponder aos recursos orçamentários atribuídos à unidade orçamentária do Fundo Municipal de Habitação Popular.”.

Art. 4º – A Lei nº 9.814, de 2010, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 2º-B:

“Art. 2º-B – Fica criado o Programa de Compra Compartilhada de Imóvel para subvencionar, de forma onerosa ou sem ônus, a aquisição de moradias por famílias a serem indicadas pelo Poder Executivo, em empreendimentos de iniciativa de empreendedor privado.

§ 1º – Os critérios e o limite de valores serão regulamentados por decreto, a partir de definição do CMH.

§ 2º – As famílias a serem beneficiadas serão prioritariamente aquelas contempladas no Orçamento Participativo da Habitação – OPH.”.





# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE



Art. 5º – O *caput* do art. 3º da Lei nº 9.814, de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º – As doações de bens imóveis públicos para implantação do programa de habitação popular, as obras, os serviços e os aportes financeiros aos PPFHIS não poderão exceder, em seu conjunto, a quantia de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).”.

Art. 6º – O *caput* do art. 4º da Lei nº 9.814, de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º – Os bens imóveis doados pelo Município serão utilizados exclusivamente no âmbito dos PPFHIS e constarão dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FAR ou do FDS, com fins específicos de manter a segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições:”.

Art. 7º – O parágrafo único do art. 5º da Lei nº 9.814, de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º – (...)”

Parágrafo único – Entende-se por utilizados os imóveis e recursos quando da efetiva entrega das moradias aos beneficiários dos PPFHIS devidamente concluídas e liberadas para habitação.”.

Art. 8º — Os §§ 1º e 2º e o *caput* do art. 8º da Lei nº 9.814, de 2010, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 8º – Fica isento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN – o serviço de execução de obra de construção civil vinculada aos PPFHIS, para a implantação de moradias destinadas a famílias com renda de até três salários mínimos.

§ 1º – A isenção prevista neste artigo alcança também os serviços de execução de obra de construção civil vinculada aos PPFHIS, para a implantação de moradias destinadas a famílias com renda superior a três e até seis salários mínimos, desde que, para cada edificação com esta destinação, corresponda outra destinada a famílias de até três salários mínimos, realizadas pelo mesmo construtor.

§ 2º – A aplicação da isenção prevista neste artigo fica condicionada à apresentação de comprovante emitido pela CAIXA, representante da União e responsável pela operacionalização dos PPFHIS, e pela Urbel, de que a obra e o



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

respectivo construtor vinculam-se ao PPFHIS, sem prejuízo de outras exigências estabelecidas em regulamento específico.”.

Art. 9º – Os §§ 1º e 2º e o *caput* do art. 9º da Lei nº 9.814, de 2010, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 9º – Fica isento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU –, bem como da Taxa de Fiscalização de Obras Particulares, durante o período de execução da obra, o imóvel no qual serão realizadas edificações vinculadas aos PPFHIS, destinadas a famílias com renda de até três salários mínimos.

§ 1º – A isenção prevista neste artigo alcança também o imóvel no qual serão realizadas edificações vinculadas aos PPFHIS para famílias com renda superior a três e até seis salários mínimos, desde que para cada edificação com esta destinação correspondam outras duas destinadas a famílias de até três salários mínimos, realizadas pelo mesmo construtor.

§ 2º – A aplicação da isenção prevista neste artigo fica condicionada à apresentação de comprovante emitido pela CAIXA, representante da União e responsável pela operacionalização dos PPFHIS, e pela Urbel, de que o imóvel vincula-se aos PPFHIS, sem prejuízo de outras exigências estabelecidas em regulamento específico.”.

Art. 10 – O *caput* do art. 10 da Lei nº 9.814, de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 10 – Fica isento do IPTU, por cinco anos, contados da assinatura do contrato de financiamento firmado com o agente financeiro, o imóvel adquirido através dos PPFHIS por mutuário com renda familiar mensal de até seis salários mínimos.”.

Art. 11 – Os §§ 1º e 2º e o *caput* do art. 11 da Lei nº 9.814, de 2010, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 11 – Fica isenta do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos – ITBI – a transmissão da propriedade de imóvel destinado a edificações vinculadas aos PPFHIS para famílias com renda de até três salários mínimos.

§ 1º – A isenção prevista neste artigo alcança também a transmissão da propriedade de imóvel destinado a edificações vinculadas aos PPFHIS para famílias com renda superior a três e até seis salários mínimos, desde que, para cada edificação



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE



com esta destinação, corresponda outra destinada a famílias de até três salários mínimos, realizadas pelo mesmo construtor.

§ 2º – A aplicação da isenção prevista neste artigo, sem prejuízo de outras exigências estabelecidas em regulamento específico, fica condicionada a:

I – apresentação de projetos aprovados ou laudos técnicos das edificações elaborados por profissional habilitado, constando a descrição, o número de unidades e o desenho técnico de todas as áreas a serem edificadas;

II – no caso de imóvel destinado a edificações vinculadas aos PPFHIS para famílias com renda de até três salários mínimos, apresentação dos seguintes documentos:

a) Termo de Conduta Urbanística firmado pela construtora perante o Município de Belo Horizonte, como condição para a utilização dos benefícios e cumprimento dos parâmetros referentes aos PPFHIS;

b) comprovante emitido pela Urbel atestando que as edificações a serem realizadas no imóvel integram PPFHIS e destinam-se a famílias com renda mensal de até três salários mínimos;

III – apuração do valor de cada unidade a ser edificada no imóvel adquirido, determinada pela Administração Tributária para edificação futura, nos termos da legislação específica do ITBI, não podendo ser superior a R\$145.254,04 (cento e quarenta e cinco mil e duzentos e cinquenta e quatro reais e quatro centavos), tratando-se de imóvel destinado a edificações vinculadas aos PPFHIS para famílias com renda superior a três e até seis salários mínimos.”.

Art. 12 – O *caput* do art. 12 da Lei nº 9.814, de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 12 – Fica isenta do ITBI a transmissão de imóvel vinculado aos PPFHIS a mutuário cuja renda familiar mensal seja de até seis salários mínimos e cujo valor do imóvel previsto no contrato de financiamento com o agente financeiro não exceda de R\$106.058,91 (cento e seis mil e cinquenta e oito reais e noventa e um centavos).”.

Art. 13 – O *caput* do art. 14 da Lei nº 9.814, de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

“Art. 14 – Fica o Executivo autorizado a receber, conforme dispuser o regulamento desta Lei, imóvel a ser vinculado aos PPFHIS destinado a famílias com renda de até três salários mínimos através de dação em pagamento para quitar créditos tributários originários do IPTU e do ITBI incidentes sobre o imóvel objeto da dação.”.

Art. 14 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Belo Horizonte, 26 de fevereiro de 2021

*[Handwritten signature]*  
Vereador Gabriel

Proposição originária de decisão da comissão relativa ao(a) <u>Projeto de lei <del>826/19</del></u> nº <u>826 / 2019</u>
--

*Sem efeito 476*

<del>Proposição originária de decisão da comissão relativa ao(a)</del>
--

AVULSOS DISTRIBUÍDOS
EM <u>03 / 03 / 21</u>
<u>476</u>
Responsável pela distribuição