

PUBLICADO DOM EM 14/03/2024
CMDU
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PARECER CMDU

ASSUNTO: Projeto de Lei Complementar nº 111/2023, que trata sobre alteração da redação de dispositivos da Lei Complementar 69/2014 que trata dos institutos do abandono e renúncia de imóveis..

AUTORIA: Paulo Bufalo

RELATOR: *Ronaldo Gerd Seifert*

DATA: 12 de março de 2024

O PARECER

De forma resumida, nota-se que a Lei Complementar 69/2014 trata da arrecadação e transferência de imóveis abandonados para o patrimônio Municipal com base na estrutura do artigo 1.376 do Código Civil. A Lei também abarca o instituto da renúncia previsto no artigo 1.375, inciso II, também do Código Civil.

O PLC 111/23, por sua vez, visa acrescentar ao artigo 6º, § 3º da LC 69/14 a prioridade na destinação precária dos bens imóveis em período de arrecadação para a Cohab, para fins de abrigo a famílias que precisam ser removidas de suas residências:

I - prioritariamente, pela Cohab-Campinas, para utilização como moradia de famílias que necessitem ser removidas pelo Poder Público de suas residências, por qualquer motivo, no período em que aguardem a disponibilização de um imóvel definitivo de programa habitacional;

O inciso II é similar ao texto legal atual. O PLC 111/23 apenas conforma seu conteúdo material à estrutura de incisos.

Considerando o recente histórico em nosso Município, há demandas por abrigo a famílias removidas de suas residências, seja em razão de fortes chuvas, seja em razão de outros eventos extraordinários. Diante da realidade posta, é pertinente que o legislador aponte juízo de valor para “priorizar” (em relação a outras possíveis destinações) o uso para fim de abrigo de tais famílias.

Deve-se ressaltar que cabe à própria Administração Pública analisar concretamente se o bem imóvel tem conformações físicas para atender à demanda de abrigo. Caso o imóvel não tenha características para servir de abrigo, a Administração poderá destinar às demais finalidades previstas no inciso II. Porém,

caso o imóvel tenha características que possam ser empregadas tanto no uso de abrigo como em outros usos previstos no inciso II, deverá prestar um esforço argumentativo para motivar (fundamentar) que prevalece o interesse público de se destinar o bem a outros fins, senão o de abrigo. Isso decorrerá pela combinação do exercício da conveniência e oportunidade da Administração Pública em consonância com o termo “prioritariamente” a ser inserido pelo legislador, valor este que deve ser considerado pelo agente público. Feitas tais observações, o Conselho é favorável ao texto proposto.

Prosseguindo para análise da segunda alteração proposta, o artigo 8º da Lei Complementar 69/14 trata, por sua vez, da afetação definitiva do imóvel, ou seja, quando o bem já se encontra no patrimônio dominical do município. Nesse caso, o PLC 111/23 traz condicionantes à destinação para fins de projetos habitacionais.

Atualmente, o § 3º do artigo 6º da LC 69/14 assim dispõe:

§ 3º - Adquirindo a propriedade do imóvel nos termos desta Lei, poderá a Administração Municipal:

a) Prioritariamente empregá-lo em projeto habitacional de interesse social;

b) permitir seu uso por entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistências, educativos, ambientais, culturais ou esportivos; e,

c) aliená-lo a terceiros, mediante procedimento licitatório regulado pela Lei Federal nº 8.666/93, abatendo-se do valor arrecadado o ressarcimento do erário municipal quanto às despesas realizadas e devidamente comprovadas pela Administração ao longo do período de encampação para segurança, saneamento e conservação do imóvel, destinando-se o saldo remanescente para financiamento de projetos de habitação popular do Município ou depósito em fundo específico com esta finalidade. (grifo nosso)

O PLC pretende trazer o seguinte texto para a alínea “a”:

a) prioritariamente, empregá-lo em projeto habitacional de interesse social por dois anos, contados a partir de sua aquisição pela Administração Pública, sendo que, passado esse período e não tendo ocorrido manifestação de entidade ou movimento social pela destinação do imóvel à habitação de interesse social, o imóvel poderá adquirir outros usos especificados nos termos desta Lei Complementar;

Como se verifica, o PLC pretende estipular prazo para “manifestação da entidade”. Nesse sentido, fica implícito que a destinação pode ser feita a entidade ou movimento social.

Com a devida vênia, os bens públicos não podem ser destinados a terceiros particulares (ainda que associações ou organizações sem fins lucrativos), senão mediante procedimento licitatório. É vedada a destinação direta nos moldes trazidos pelo projeto.

Vale lembrar que imóveis arrecadados por abandono ou por renúncia não estão na posse de particulares, razão por que não se aplicaria a estes bens o conceito de “regularização”.

Portanto, a destinação deve ser feita à própria Administração por meio de Secretaria de Habitação, à COHAB Campinas ou a órgãos públicos voltados à promoção de moradia popular do ente estadual ou federal, por meio de convênios ou contratos públicos. Caso haja intenção de se fazer algum tipo de parceria, convênio ou afim para promover a moradia junto com a iniciativa privada, tal deve ser gerenciado pelo próprio executivo.

Feitas tais observações, o Conselho é contrário ao texto sugerido, recomendando que a destinação seja feita exclusivamente a órgãos ou pessoas públicas cuja função seja promover a moradia popular.

Quanto ao prazo estipulado em si, entende-se pertinente para que, em não havendo interesse de órgão público competente, possa haver outras destinações ou alienação, tudo em conformidade ao interesse público.

Por fim, é importante destacar que o termo inicial de contagem de prazo de dois anos não pode ser do momento da aquisição. Considerando que é possível a destinação a diversas outras utilidades, deve-se contar o prazo de dois anos a partir de ato administrativo que determinar o emprego para fins de moradia.

Diante do exposto, o parecer deste Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) é **FAVORÁVEL À APROVAÇÃO** deste Projeto de Lei Complementar 11/2023, desde que a alínea “a” do §3º do artigo 8º preveja que o destinatário seja ente público e que o termo inicial de contagem de prazo seja do ato administrativo que determinar o emprego do imóvel para fins de moradia.

Campinas, 12 de março de 2024

RONALDO GERD SEIFERT
Presidente

