



PARECER JURÍDICO N.º 102/2025

Ref.:

De: Assessoria Jurídica
Luana Priscila da Silva
Kamilla Bernardes Gonçalves

Para: Comissão de Justiça, Legislação e Redação Final
João Martins Ribeiro – Presidente
Thulyo Paiva Machado – Secretário
Rogério Bueno Bernardes – Vogal

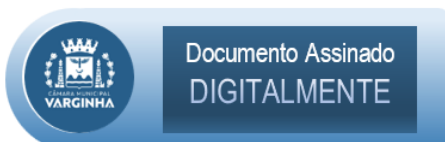
Data: 16/09/2025

Ementa: Projeto de Lei Ordinária n.º 53/2025 – *“Autoriza o Poder Executivo municipal a doar terra de sua propriedade ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, administrado pela Caixa Econômica Federal - CEF.”*
- Legalidade.

I - DA SÍNTESE

Apresenta-se nesta Assessoria Jurídica para lavratura de Parecer Jurídico acerca de sua conformidade técnico-jurídica o Projeto de Lei Ordinária n.º 53/2025, de autoria do ilustre Prefeito Municipal de Varginha/MG que, *“autoriza o Poder Executivo municipal a doar terra de sua propriedade ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, administrado pela Caixa Econômica Federal – CEF”*.

Aludida proposição veio acompanhada projeto de lei em si, bem como de justificativa no sentido de que a proposição visa à doação de área de terreno para implantação de empreendimento habitacional de interesse social no âmbito Município de Varginha/MG, em parceria com a Caixa Econômica Federal - CEF, por meio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, regido pela Lei Federal n.º 10.188, de 12 de fevereiro de 2001 e cujo Processo Administrativo n.º 12.113/2025 segue anexado.



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, n.º 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução n.º 11/2023



Nos moldes do art. 40 e seguintes do Regimento Interno da Câmara Municipal de Varginha, compete à Comissão de Constituição, Legislação e Justiça manifestar-se quanto aos aspectos de juridicidade, constitucionalidade e legalidade da proposição.

A Proposição submete-se a análise técnico-jurídica, quanto a sua constitucionalidade e legalidade, por ocasião de solicitação, 16 de julho de 2025, da Comissão de Justiça, Legislação e Redação Final.

Brevíssimo o relatório, opina-se à luz do ordenamento jurídico pátrio.

II - DO OBJETO DO PROJETO DE LEI ORDINÁRIA N.º 53/2025

Conforme preceitua a justificativa apresentada junto ao PL n.º 53/2025, a norma possui como finalidade o disposto abaixo:

(...) PROJETO DE LEI N.º...

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A DOAR TERRA DE SUA PROPRIEDADE AO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR, ADMINISTRADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.

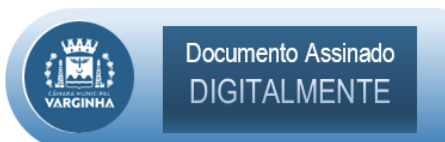
O Povo do Município de Varginha, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal,

APROVA:

Art. 1º O Poder Executivo Municipal, objetivando a construção de moradias destinadas à alienação para famílias com renda de até R\$ 2.850,00 (dois mil oitocentos e cinquenta reais), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida PMCMV, do Governo Federal, fica autorizado a doar ao Fundo De Arrendamento Residencial - FAR, regido pela Lei Federal nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, representado pela Caixa Econômica Federal - CEF, responsável pela gestão do FAR e pela operacionalização do PMCMV, os imóveis descritos abaixo:

I - Áreas correspondente às matrículas n.º 20.639, nº 88.344 e nº 88.157, as quais serão unificadas, conforme Memorial Descritivo, constante do Anexo Único da presente Lei.

Parágrafo único. Os imóveis descritos neste artigo, cuja avaliação totaliza o montante de R\$ 5.597.858,97 (cinco milhões, quinhentos e noventa e sete mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e noventa e sete centavos), ficam, por esta Lei, desafetados de sua condição de bens públicos de uso especial, passando a integrar a categoria de bens dominicais do Município.



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº11, Centro. 37002-020, Varginha - MG

E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



Art. 2º As delimitações e confrontações dos imóveis a que se refere o artigo 1º são as definidas no Memorial Descritivo, constante do Anexo Único desta Lei, elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLA.

Art. 3º Os bens imóveis descritos no artigo 1º desta Lei será utilizado, exclusivamente, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMVMV, e constatará dos bens e direitos integrantes do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, com fins específicos de manter a segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários, observadas, quanto a tais bens, as seguintes restrições:

I - não integre o ativo da Caixa Econômica Federal - CEF;

II - não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Caixa Econômica Federal - CEF;

III - não compõem a lista de bens e direitos da Caixa Econômica Federal - CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV - não pode ser dado em garantia de débito de operação da Caixa Econômica Federal - CEF;

V - não é passível de execução por quaisquer credores da Caixa Econômica Federal - CEF, por mais privilegiado que possa ser;

VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

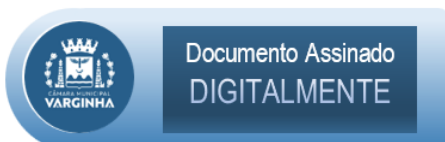
Art. 4º O Fundo donatário terá como encargo a utilização dos imóveis doados nos termos desta Lei, exclusivamente, para a construção de unidades habitacionais, destinadas à população de baixa renda.

Parágrafo único. A propriedade das unidades habitacionais produzidas será transferida, pelo donatário, para cada um dos beneficiários, mediante alienação, segundo as regras estabelecidas no Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.

Art. 5º A doação realizada de acordo com a autorização contida nesta Lei ficará automaticamente revogada, revertendo a propriedade dos imóveis ao domínio pleno da Municipalidade, se:

I - o donatário fizer uso dos imóveis doados para fins distintos daqueles determinados no artigo 3º desta Lei;

II - a construção das unidades habitacionais não iniciarem em até 18 (dezoito) meses contados a partir de efetiva doação, na forma desta Lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



Art. 6º Os imóveis objeto da doação ficarão isentos do recolhimento dos seguintes tributos municipais:

I - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI:

- a) quando da transferência da propriedade do Imóvel do Município para o Donatário, na efetivação da doação;*
- b) quando da transferência da propriedade das unidades habitacionais, produzidas aos beneficiários pelo donatário, efetivado pela Caixa Econômica Federal - CEF.*

II - Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, enquanto permanecer sob a propriedade do donatário.

Art. 7º Fica a construtora responsável pela execução das unidades habitacionais isenta do recolhimento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, incidente sobre as obras destinadas à construção das casas populares previstas nesta Lei.

Art. 8º Todas as despesas com a escritura de doação, correrão por conta da dotação orçamentária do próprio Município.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Varginha, 10 de setembro de 2025. (...). (Grifamos)

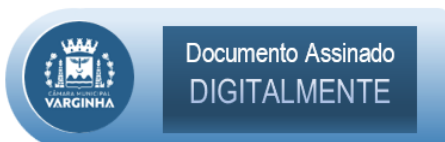
Breve o relatório, assinalam-se as considerações submetidos ao crivo desta douta Assessoria Jurídica.

III - DA FUNDAMENTAÇÃO

III.1) COMPETÊNCIA LEGISLATIVA FORMAL

Primeiramente, destaca-se que o presente parecer cinge-se à análise jurídica da matéria proponente, em termos de aspectos de sua constitucionalidade e legalidade, motivo pelo qual não se incursiona discussões de ordem técnica e questões que envolvem juízo de mérito sobre o tema colocado à apreciação, cuja análise é de responsabilidade dos setores competentes.

O primeiro ponto a ser analisado é acerca de sua constitucionalidade, nos aspectos formais.



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº11, Centro. 37002-020, Varginha - MG

E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



“*In casu*”, não há vício de competência legislativa, vez que compete ao Prefeito Municipal a iniciativa acerca de diversos projetos de leis, nos termos do artigo da Lei Orgânica do Município, “*in verbis*”:

Art. 51. São de iniciativa privativa do Prefeito Municipal as leis que disponham sobre:

I – criação de cargos, funções ou empregos públicos na administração direta e autarquias ou aumento de sua remuneração;

*II – matéria tributária, orçamentária e **serviços públicos**;*

III – servidores públicos, seu regime jurídico, provimento de cargos, estabilidade e aposentadoria;

IV – criação, estruturação e atribuições de órgãos da administração pública. (...). (Grifamos)

No caso em apreço, é importante tecer-se que o objeto meritório deste Projeto de Lei é precipuamente afeto e relacionado à competência do Poder Executivo, **por tratar-se de doação de imóvel público de interesse social, dispensada a licitação e instruída por avaliação prévia, cuja fundamentação permeia o interesse público.**

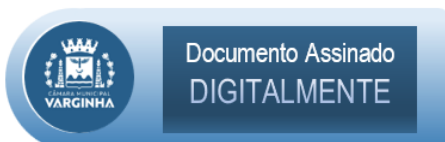
Isto, pois, diz respeito à empreendimento habitacional realizado em conjunto ao Programa Minha Casa, Minha Vida da Caixa Econômica Federal – CEF, com isenção de encargos de interesse público e previsão de obrigações ao Fundo donatário, sob pena de reversão ou retrocessão ao poder público.

Conclui-se que, **em relação às regras constitucionais de competência de iniciativa, não há, pois, qualquer violação ao “iter” legiferante, bem como não há nenhum óbice jurídico, de cunho intransponível ou não, a ser prevenido por esta Assessoria Jurídica.**

III.2) DO INTERESSE LOCAL

A República Federativa do Brasil exerce suas atividades legislativa e administrativa de forma descentralizada, através dos respectivos entes políticos: União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

A descentralização não pressupõe qualquer tipo de hierarquia entre os entes, em que pesem todos estarem limitados aos preceitos da CRFB/88 (norma superior). Nesse rumo, a atuação do poder público municipal deve guardar compatibilidade com a dicção constitucional, como preceitua os arts. 18 e 30:



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



Art. 18. A organização político-administrativa da República Federativa do Brasil compreende a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, todos autônomos, nos termos desta Constituição.

A Constituição do Estado de Minas Gerais, em simetria, reproduziu em seus artigos 169 e 171 a atribuição de competências do ente municipal:

Art. 169 – O Município exerce, em seu território, competência privativa e comum ou suplementar, a ele atribuída pela Constituição da República e por esta Constituição.

(...)

Art. 171 - Ao Município compete legislar:

I – sobre assuntos de interesse local, notadamente: (...). (Grifamos)

Art. 30. Compete aos Municípios:

I – legislar sobre assuntos de interesse local;

II – suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

(...). (Grifamos)

No mesmo rumo dispõe a Lei Orgânica do Município de Varginha que:

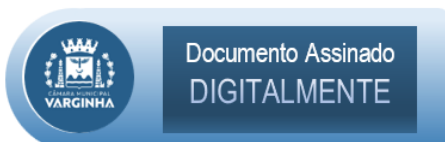
Art. 8º Ao Município compete prover a tudo quanto diga respeito ao seu peculiar interesse e ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, dentre outras, as seguintes atribuições:

(...) II – legislar sobre assuntos de interesse local; (...)

Art. 9º Ao dispor sobre assuntos de interesse local compete, dentre outras atribuições, ao Município:

(...) VIII – dispor sobre administração, utilização e alienação de seus bens;(...)

Art. 11. Ao Município compete suplementar a legislação federal e a estadual no que couber e naquilo que disser respeito ao seu peculiar interesse, visando adaptá-las à realidade local, com cooperação técnica e financeira da União e do Estado, visando: (...) (Grifamos)



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



Destarte, os Municípios, enquanto entes federativos devem obediência ao disposto na CRFB/88, como também nas Constituição do Estado e em suas Leis Orgânicas, em virtude do princípio da simetria das formas, sendo plenamente viável a proposição legislativa de matéria de interesse local, como a de objeto do projeto de lei em tela.

III.3) DA COMPETÊNCIA MATERIAL

O segundo ponto que merece análise é relativo aos aspectos materiais de constitucionalidade.

O tema do controle de constitucionalidade de leis municipais que permeia a doação de bens imóveis respalda-se no condomínio legislativo instituído pelos Artigos 22 a 24 da Constituição Federal de 1988, em conjunto aos Artigos 18 e 165 da Constituição do Estado de Minas Gerais), bem como a competência municipal para suplementar a legislação federal (Art. 30, inciso II da CRFB/88 e art. 171, inciso I, alínea “g” da Constituição do Estado de Minas Gerais).

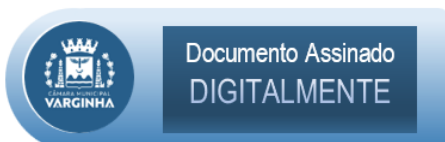
Data máxima vênua, o Art. 22, inciso XXVII, da CRFB/88 prevê a competência privativa das União em editar normas gerais sobre licitação e contratação, que vinculam a todos os entes administrativos, em todas as órbitas federativas.

Esclarece-se que são normas não gerais aquelas que disciplinam o destino e a gestão de bens públicos, tema que se enquadra no interesse próprio de cada ente federativo. Nesse sentido, cada ente federativo pode dispor sobre os casos de alienação, gratuita ou onerosa, dos bens móveis e imóveis integrantes de seu patrimônio. **Assim, não compete à lei federal estabelecer as hipóteses em que caberá promover a locação de bens municipais.**

Assim, cabe aos Estados, Distrito Federal e Municípios a autonomia para dispor sobre a doação de seus bens. Mas o regime jurídico da doação, as hipóteses de contratação direta (sem licitação) e as regras de forma da contratação seguem o disposto nas normas gerais editadas pela União.

Deste modo, das disposições normativas extrai-se que o Município pode dispor sobre a alienação de bens públicos imóveis, desde que observada a moldura legislativa que lhe é imposta.

No caso de doação de interesse social, em que dispensada a licitação, o contexto **(art. 24, §1º da Constituição Federal de 1988)** é informado pela exigência de avaliação prévia, fundamentação de interesse público e previsão de encargos de interesse público, sob pena de reversão ou retrocessão ao poder público.



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº11, Centro. 37002-020, Varginha - MG

E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



Ademais, certo é que a Constituição do Estado de Minas Gerais, em seu artigo 18, § 1º, afasta a exigência de licitação nos casos de doação de bens imóveis e, no caso do dispositivo da lei municipal impugnado, tem-se a autorização do Poder Legislativo para a doação de áreas especificamente voltadas à implantação de programas de habitação popular. Veja-se:

Art. 18. A aquisição de bem imóvel, a título oneroso, depende de avaliação prévia e de autorização legislativa, exigida ainda, para a alienação, a licitação, salvo nos casos de permuta e doação, observada a lei.

§ 1º A alienação de bem móvel depende de avaliação prévia e de licitação, dispensável esta, na forma da lei, nos casos de:

I - doação;

II - permuta.

§ 2º O uso especial de bem patrimonial do Estado por terceiro será objeto, na forma da lei, de:

I - concessão, mediante contrato de direito público, remunerada ou gratuita, ou a título de direito real resolúvel;

II - permissão;

III - cessão;

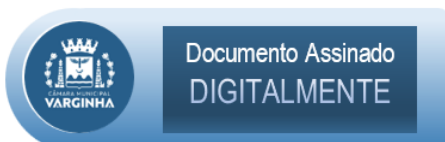
IV - autorização.

§ 3º Os bens do patrimônio estadual devem ser cadastrados, zelados e tecnicamente identificados, especialmente as edificações de interesse administrativo, as terras públicas e a documentação dos serviços públicos. (...). (Grifamos)

Na Lei Orgânica do Município de Varginha **também há dispositivo que versa sobre a competência do Município para, ao legislar sobre assunto de direito local, dispor sobre administração, utilização e alienação de seus bens.** (Art. 9, inciso VIII, da Orgânica do Município de Varginha).

Quanto ao tema, colaciona-se o entendimento do TJMG:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - DOAÇÃO DE BEM PÚBLICO - INOBSERVÂNCIA DA FINALIDADE DO USO DO BEM - REVERSÃO DO IMÓVEL AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL - POSSIBILIDADE.



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº11, Centro. 37002-020, Varginha - MG

E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



- A Administração Pública pode promover a doação de bens públicos, desde que seus fins estejam voltados para o interesse da coletividade, o qual vem delimitado, também, com o encargo imposto no ato de doação do imóvel, sendo autorizadas a revogação da doação e a reversão da propriedade à Fazenda Municipal na hipótese de descumprimento do encargo assumido pelo donatário.

- O uso ilegal dos bens doados e sua destinação diversa do que consta na legislação que autorizou a doação dos imóveis enseja a retrocessão, com a reincorporação dos bens ao patrimônio público, em observância ao princípio da supremacia do interesse público sobre o privado.

(TJMG - Apelação Cível 1.0000.24.156061-4/003, Relator(a): Des.(a) Wilson Benevides, 7ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 12/03/2025, publicação da súmula em 17/03/2025). (Grifamos)

Os dispositivos transcritos evidenciam que os entes federados, por meio de lei de iniciativa do chefe do Poder Executivo, são autorizados para promover a doação de bens públicos, desde que seus fins estejam voltados para o interesse da coletividade, o qual vem delimitado, também, com o encargo imposto no ato de doação do imóvel.

Assim, em análise a todos os dispositivos mencionados e também ao texto legislativo submetido à apreciação, verifica-se que a proposição, da forma como elaborada, não esbarra em nenhum aspecto material de constitucionalidade, já que resta comprovada a competência do Município de Varginha/MG em dispor acerca da doação de imóveis públicos.

Portanto, em análise a todos os dispositivos mencionados e também ao texto legislativo submetido à apreciação, esta Assessoria Jurídica opina que não há óbices de caráter jurídico, quanto à competência material – o que deve ser alertado aos Vereadores.

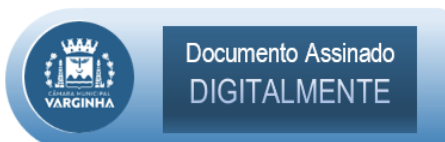
IV - DOS BENS PÚBLICOS E DA DESAFETAÇÃO

Os bens públicos são de três tipos, uso comum do povo, uso especial e bens dominicais (Código Civil, art. 99) e apenas os do último tipo podem ser alienados (CC, art. 100).

Ora, certo que a Lei Orgânica do Município de Varginha/MG preceitua sobre Bens Públicos o seguinte:

Art. 3º São do domínio público patrimonial do Município os seus bens móveis e imóveis, os direitos e ações que a qualquer título lhe pertençam.

Para que os bens de uso comum e de uso especial (que estão ambos afetados ao interesse público) possam ser alienados, há de se fazer, primeiramente, o processo de desafetação, pelo



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



qual o bem se torna disponível à livre alienação, para depois serem alienados nos termos da Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

Por sua finalidade dissonante, num primeiro aspecto, ao interesse público – por serem desafetados, os bens dominiais podem ser alienados, nos termos do Código Civil. Veja-se:

Art. 99. São bens públicos:

- os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;
- os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;
- os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

Parágrafo único. Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.

Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei. (Grifamos).

Menciona-se, portanto, que a alienação dos bens públicos consiste na transferência da propriedade do bem do Município para o Estado, de forma remunerada ou gratuita, por meio de doação, permuta, venda, dação em pagamento, dentre outros mecanismos.

Como visto, quanto à destinação, os bens públicos podem ser de uso comum do povo, de uso especial ou dominiais. Nas duas primeiras situações, os bens estão afetados, ou seja, possuem finalidade específica, ligada umbilicalmente às necessidades da coletividade.

Os terceiros, por sua vez, não possuem utilização institucional, isto é, não são aplicados para o desempenho das funções próprias da Administração – logo, estes são os bens dominiais ou dominicais que, a despeito de integrarem o patrimônio público, não estão afetados à concretização do interesse público.

Neste prisma, a desafetação é a mudança de destinação do bem. Geralmente, a desafetação visa a incluir bens de uso comum do povo ou bens de uso especial na categoria de bens dominicais para possibilitar a alienação.



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



Frisa-se que a desafetação também pode advir de maneira explícita, como no caso de autorização legislativa para venda de bem de uso especial, na qual está contida a desafetação para bem dominical, ou decorre de conduta da Administração, como na hipótese de operação urbanística que torne inviável o uso de uma rua próxima como via de circulação.

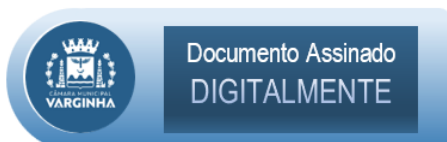
É patente, pois, que, para alteração da categoria jurídica, a desafetação dos bens públicos de uso comum do povo e de uso especial é de imperiosa necessidade, de caráter legal, sob pena de responsabilidade administrativa e cível. Sem o processo prévio de desafetação, não há que se falar em alienação, ou qualquer outra modalidade de transferência a outrem de bens públicos.

Note-se que, enquanto mantiverem a condição de bens afetados ao interesse público (característica marcante dos bens públicos de uso comum do povo e de uso especial), estes bens não estão sujeitos a qualquer forma – lícita – de alienação e/ou alteração de seu uso, em suas acepções amplas.

V - DA DOAÇÃO DOS BENS PÚBLICOS

Para a alienação de bens públicos imóveis, que compreendem o objeto deste parecer, o artigo 76 da Lei Federal n.º 14.133/21 estabelece requisitos que devem ser previamente e cumulativamente preenchidos e que delineiam, assim, um regime jurídico especial, a saber:

- Desafetação (se necessário), já que o bem não pode estar vocacionado ao atendimento de um fim público (bem dominical);
- Autorização legal, sendo que a lei do ente federativo deve ser específica, com indicação do bem e os limites da operação;
- Procedimento licitatório, já que a Constituição Federal de 1988, em seu artigo 37, inciso XXI, estabelece a regra de que *“ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações”*;
- Avaliação econômica do bem;
- Interesse público suficiente para justificar a alienação.



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, n.º 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



Destarte, a alienação de bens públicos é a transferência de sua propriedade a terceiros, quando há interesse público na transferência e desde que observadas as normas legais pertinentes. A regra é que a Administração mantenha os bens em sua propriedade e os conserve adequadamente para evitar sua deterioração. Tais bens, como temos visto, integram o domínio público. Mas haverá situações em que a alienação de bens públicos não somente pode ser conveniente para a Administração como ainda pode trazer-lhe outras vantagens. É com esse aspecto que se deve analisar a alienação dos bens públicos.

Observa-se que, no caso de doação de bem público, o artigo 76, inciso I, alínea “b”, da Lei Federal n.º 14.133/21, estabelece, como hipótese de licitação dispensada, que a doação será “*permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto nas alíneas ‘f’, ‘g’ e ‘h’ deste inciso*”.

Assim, pela interpretação do referido dispositivo observa-se que, quanto à doação de imóveis públicos, diante do inegável caráter geral das normas que excepcionam o princípio licitatório (licitação dispensada), resta inviabilizada a doação pura e simples de bens públicos imóveis a particulares.

Neste passo, **tendo em vista a previsão estabelecida no §6º do artigo 76 da Lei Federal n.º 14.133/21, torna-se viável, uma vez preenchidos os demais requisitos legais, a doação com encargo em favor de outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, sendo dispensada a licitação se houver justificado interesse público. Veja-se:**

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:

(...) b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto nas alíneas “f”, “g” e “h” deste inciso;

§ 6º A doação com encargo será licitada e de seu instrumento constarão, obrigatoriamente, os encargos, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato, dispensada a licitação em caso de interesse público devidamente justificado. (...) (Grifamos)

Não obstante, pontuada a possibilidade de doação com encargo do bem público imóvel, cumpre pontuar que essa liberalidade deferida pelo legislador não detém caráter absoluto, porquanto funcionalizada ao atendimento de um interesse público devidamente justificado.



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, n.º 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução n.º 11/2023



Quanto ao tema, seguem as considerações do TJMG:

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. AÇÃO DE REVERSÃO DE IMÓVEL PÚBLICO. DOAÇÃO COM ENCARGOS. DESCUMPRIMENTO DO ENCARGO. REVERSÃO SEM INDENIZAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME (...)

Tese de julgamento: "1. O descumprimento dos encargos previstos em doação de imóvel público autoriza a reversão do bem ao patrimônio do ente público, independentemente de notificação prévia. 2. Em caso de cláusula expressa, é incabível a indenização por benfeitorias realizadas pelo donatário após a reversão do imóvel."

(TJMG - Apelação Cível 1.0430.10.002346-3/006, Relator(a): Des.(a) Wilson Benevides, 7ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/06/2025, publicação da súmula em 01/07/2025). (Grifamos)

Neste prisma, a eventual dispensa desse prévio procedimento licitatório - que tem por raiz não só a Lei Federal n.º 14.133/21, mas também a própria Constituição Federal de 1988 - reclama a fundamentação administrativa concreta, específica, para evidenciar quais as razões e/ou motivos que tornam prescindível a notável obrigação pública de licitar, fato que está presente na hipótese do projeto de lei analisado, como será demonstrado abaixo.

VI - DO PROGRAMA FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR

O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, lançado em 2009 pelo Ministério das Cidades, procura ampliar o acesso à moradia e reduzir o déficit habitacional a despeito de deficiências que portam seus empreendimentos habitacionais, dada a negligência às condições urbana e ambiental, entre outras, citadas em Nota Pública da Rede Cidade e Moradia (2014).

Pontua-se que no PMCMV, instituído pela Lei Federal n.º 11.977, de 07 de julho 2009, alterada pela Medida Provisória n.º 459, de 25 de março 2009, convertida na Lei Federal n.º 12.424, de 16 de junho de 2011, há previsão em seu art. 2º, inciso IV que para sua implementação, a União, observada sua disponibilidade orçamentária e financeira, participará do Fundo Garantido de Habitação Popular - FG HAB até o limite de R\$ 2 (dois) bilhões.

Com o propósito de atender a população de baixa renda, o Programa tem disponibilizado subsídios pecuniários ou redução de juros, tendo em vista a renda mensal familiar e o valor do imóvel. Essas condições, jamais vistas no Brasil, inicialmente apresentam as faixas de renda atendidas, considerando cada uma das três fases do programa e, em seguida, os atuais subsídios e juros praticados.



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, n.º 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução n.º 11/2023



Atualmente, segundo sítio eletrônico do Ministério das Cidades, o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) voltou, por meio da Medida Provisória n.º 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, convertida na Lei n.º 14.620, de 13 de julho de 2023, com adoção de novas práticas.

Neste passo, a nova versão do MCMV busca avançar em termos da melhor localização dos empreendimentos habitacionais, com garantia de proximidade ao comércio, a equipamentos públicos e acesso ao transporte público.

Por conseguinte, o programa atenderá famílias com renda de até R\$ 12.000,00 (doze mil reais), e anual, de até R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), em áreas urbanas e rurais, respectivamente nos termos da Portaria n.º 399, de 22 de abril de 2025.

Esclarece-se que as famílias da chamada Faixa 1 com renda mensal bruta limitada a R\$ 2.850,00 (dois mil e oitocentos e cinquenta reais) em áreas urbanas, é de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) anuais, nas áreas rurais, voltaram a ser atendidos com recursos da União na linha subsidiada do programa.

De conseguinte, o **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR** é um dos principais fundos que apoiam as políticas habitacionais do Governo Federal, com o objetivo promover o acesso à moradia digna para famílias de baixa renda.

Entre os seus objetivos, está o de prover os recursos ao Programa Minha Casa Minha Vida- PMCMV, para realização de investimentos no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, edificação de equipamentos de educação, saúde e outros complementares à habitação.

Certo que a Lei Federal n.º 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida institui que em áreas urbanas, os critérios de prioridade para atendimento devem contemplar também:

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;

II – a implementação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de medidas de desoneração tributária, para as construções destinadas à habitação de interesse social;

III – a implementação pelos Municípios dos instrumentos da Lei Federal n.º 10.257 (Estatuto da Cidade), de 10 de julho de 2001, voltados ao controle da retenção das áreas urbanas em ociosidade. (...). (Grifamos)



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, n.º 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução n.º 11/2023



Verifica-se, portanto, é permitida a doação ao FAR de terrenos de propriedade de ente privado (da construtora) e público, entretanto para que terrenos públicos sejam doados é preciso a aprovação de uma lei específica, conforme realizado no caso em apreço.

Neste diapasão, a doação de terrenos públicos, seja qual for o ente público proprietário, é uma forma de aproveitar recursos disponíveis do PMCMV para o aproveitamento de terrenos ainda não utilizados para qualquer finalidade pública e, por sua vez, direcionar todos os recursos obtidos por meio do PMCMV para a construção das unidades habitacionais, com retirada do custo o valor do terreno.

Assim, a doação de terrenos por prefeituras ou órgãos estaduais potencializa o recurso federal para a produção de casas e deve ser autorizada legalmente. Entretanto, é importante lembrar que o PMCMV opera com dois fundos: o FAR e o FDS. **No caso do FAR, a doação deve ser feita diretamente ao Fundo, como no projeto de lei analisado.** No caso do FDS, a doação deve ser feita para a entidade, que usará os recursos do FDS.

Como já dito, a controvérsia trazida se restringe a apreciar se é constitucional projeto de lei do Poder Executivo embasado nos critérios de conveniência e oportunidade para doação de bem público destinado à execução da política de desenvolvimento econômico sem que haja ofensa ao princípio da separação dos poderes e se a dispensa da licitação na hipótese configura afronta ao inciso XXI do art. 37 da Constituição Federal de 1988.

À vista do exposto, para avençar os encargos ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, a Prefeitura Municipal de Varginha/MG dispõe no projeto de lei n.º 52/2025 que o Fundo donatário **terá como encargo a utilização dos imóveis doados nos termos da Lei, exclusivamente, para a construção de unidades habitacionais, destinadas à população de baixa renda, cujas obrigações de caráter de encargo deverão ser transcritas no contrato de doação por escritura pública a ser celebrado posteriormente.**

No caso do projeto de lei em tela, as obrigações impostas ao Fundo donatário - Fundo De Arrendamento Residencial - FAR, regido pela Lei Federal n.º 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, que receberá os terrenos para implementação de programa habitacional, concernem às seguintes obrigações:

Art. 4º O Fundo donatário terá como encargo a utilização dos imóveis doados nos termos desta Lei, exclusivamente, para a construção de unidades habitacionais, destinadas à população de baixa renda.

*Art. 3º Os bens imóveis descritos no artigo 10 desta Lei será utilizado, exclusivamente, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMVMV, e constatará dos bens e direitos integrantes do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, **com fins específicos de manter a***



Documento Assinado
DIGITALMENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, n.º 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários, observadas, quanto a tais bens, as seguintes restrições:

I - não integre o ativo da Caixa Econômica Federal - CEF;

II - não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Caixa Econômica Federal - CEF;

III - não compõem a lista de bens e direitos da Caixa Econômica Federal - CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV - não pode ser dado em garantia de débito de operação da Caixa Econômica Federal - CEF;

V - não é passível de execução por quaisquer credores da Caixa Econômica Federal - CEF, por mais privilegiado que possa ser;

VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

Parágrafo único. A propriedade das unidades habitacionais produzidas será transferida, pelo donatário, para cada um dos beneficiários, mediante alienação, segundo as regras estabelecidas no Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.

Art. 5º A doação realizada de acordo com a autorização contida nesta Lei ficará automaticamente revogada, revertendo a propriedade dos imóveis ao domínio pleno da Municipalidade, se:

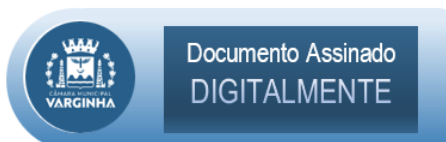
I - o donatário fizer uso dos imóveis doados para fins distintos daqueles determinados no artigo 3º desta Lei;

II - a construção das unidades habitacionais não iniciarem em até 18 (dezoito) meses contados a partir de efetiva doação, na forma desta Lei. (...). (Grifamos)

Neste passo, orienta-se que seja elaborado um Protocolo de Intenções, que consiste em instrumento formal celebrado entre órgãos e entidades da Administração Pública ou privada para se estabelecer um vínculo cooperativo ou de parceria entre si, que tenham interesses e condições recíprocas ou equivalentes, de modo a realizar um propósito comum.

O **Protocolo de Intenções** se diferencia de convênios, contratos de repasse e termos de execução descentralizada pelo simples fato de não existir a possibilidade de transferência de recursos entre os partícipes. **Assim, cinge-se à “Acordos de Cooperação Técnica” pelo fato de ser um ajuste genérico, sem obrigações imediatas.**

Ante a falta de diploma legal específico que regule a celebração dos Protocolos de Intenção, deve ser observado o disposto no **Decreto Federal n.º 11.531/2023**, que dispõe



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



sobre “convênios e contratos de repasse relativos às transferências de recursos da União, e sobre parcerias sem transferências de recursos, por meio da celebração de acordos de cooperação técnica ou de acordos de adesão”, bem como no **art. 184 da Lei Federal n.º 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações)**. Confira-se:

Decreto Federal n.º 11.531/2023

(...) Art. 24. Os órgãos e as entidades da administração pública federal poderão celebrar, a título gratuito, sem transferência de recursos e doação de bens materiais, os seguintes instrumentos de cooperação para execução descentralizada de políticas públicas de interesse recíproco e em mútua colaboração:

I - acordo de cooperação técnica, na hipótese de o objeto e as condições da cooperação serem ajustados de comum acordo entre as partes; ou (...)

Parágrafo único. As despesas relacionadas à execução da parceria não configuram transferência de recursos entre as partes. (...)

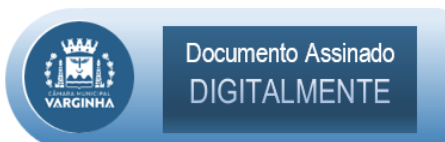
Lei Federal n.º 14.133/2021

Art. 184. Aplicam-se as disposições desta Lei, no que couber e na ausência de norma específica, aos convênios, acordos, ajustes e outros instrumentos congêneres celebrados por órgãos e entidades da Administração Pública, na forma estabelecida em regulamento do Poder Executivo federal. (...).
(Grifamos)

Nessa linha de inteligência, conclui-se pela regularidade da doação dos terrenos, cujas matrículas atualizadas estão sob o n.º 60.668 e n.º 69.480 eis que atende ao disposto na Constituição Federal de 1988; na Lei Federal n.º 14.133/21 e Decreto Federal n.º 11.531/2023.

Assim sendo, a doação do imóvel público observou a concorrência de três elementos: *i)* autorização legislativa; *ii)* o instrumento de doação com a previsão das cláusulas legais, com destaque para a possibilidade de reversão do imóvel ao patrimônio público municipal em caso de descumprimento das obrigações e *iii)* dispensa de licitação devidamente justificada no interesse público.

Infere-se que a Lei Municipal n.º 3.504/2001 autoriza que o Chefe do Poder Executivo retire a cláusula da reversão, constituindo-se numa **LIBERALIDADE DISCRICIONÁRIA DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA** e, portanto, não é direito subjetivo da entidade beneficiada esse direito à exclusão do encargo de reversão.



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, n.º 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG

E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução n.º 11/2023



Tal retirada de cláusula de reversão demandará, para sua concretização, autorização legislativa, que somente ocorrerá mediante a submissão e aprovação de um Projeto de Lei específico para tal finalidade ante o Plenário dos Vereadores.

Por fim, adverte-se que **todo o procedimento formalizado instituído pela Lei Municipal n.º 3.504/2001, bem como os requisitos por ela elencados – que foram alertados por este Parecer Jurídico – , deverão ser rigorosa e detidamente observados, sob pena de flagrante ilegalidade** na retirada de cláusula de reversão e incursão em Ato de Improbidade Administrativa.

VII – DAS INSENÇÕES DE ITBI, IPTU e ISSQN

Urge ponderar que o Projeto de Lei n.º 53/2025 versa sobre a isenção de alguns impostos, nos seguintes termos:

Art. 6º Os imóveis objeto da doação ficarão isentos do recolhimento dos seguintes tributos municipais:

I - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI:

a) quando da transferência da propriedade do Imóvel do Município para o Donatário, na efetivação da doação;

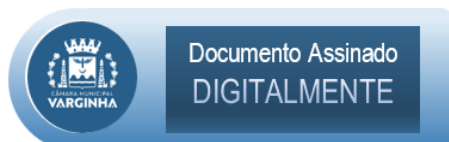
b) quando da transferência da propriedade das unidades habitacionais, produzidas aos beneficiários pelo donatário, efetivado pela Caixa Econômica Federal - CEF.

II - Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, enquanto permanecer sob a propriedade do donatário.

Art. 7º Fica a construtora responsável pela execução das unidades habitacionais isenta do recolhimento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, incidente sobre as obras destinadas à construção das casas populares previstas nesta Lei. (...). (Grifamos)

Assim, passa-se a análise de algumas características dos mencionados impostos, tal como do instituto da isenção tributária.

Certo que o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é de competência Municipal (art. 156, II, da CF/88) e se caracteriza como tributo de finalidade fiscal, objetivando arrecadar valores aos cofres públicos.



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, n.º 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução n.º 11/2023



Neste esboço, os artigos 35 e 38 do Código Tributário Nacional dispõem, respectivamente, que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou de direitos reais imobiliários ou a cessão de direitos relativos a tais transmissões e que a base de cálculo do tributo é o “*valor venal dos bens ou direitos transmitidos*”, que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado.

Importante salientar também que a isenção é causa de exclusão do crédito tributário, nos termos do art. 175, do CTN – Código Tributário Nacional. Assim, infere-se que a isenção é a dispensa do pagamento de um tributo devido em face da ocorrência de seu fato gerador. Constitui exceção instituída por lei à regra jurídica da tributação.

Por outro lado, no caso de matéria tributária, reforça-se a Competência Privativa do Prefeito Municipal, a teor do Art. 51, II da Lei Orgânica do Município de Varginha/MG. Vejamos:

Art. 51. São de iniciativa privativa do Prefeito Municipal as leis que disponham sobre:

I – criação de cargos, funções ou empregos públicos na administração direta e autarquias ou aumento de sua remuneração;

II – matéria tributária, orçamentária e serviços públicos;

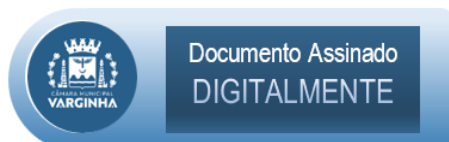
III – servidores públicos, seu regime jurídico, provimento de cargos, estabilidade e aposentadoria;

IV – criação, estruturação e atribuições de órgãos da administração pública. (Grifamos)

Esse dispositivo encontra similitude na própria Constituição Federal, em seu artigo 150, §6º:

Art. 150. (...) § 6.º Qualquer subsídio ou isenção, redução de base de cálculo, concessão de crédito presumido, anistia ou remissão, relativos a impostos, taxas ou contribuições, só poderá ser concedido mediante lei específica, federal, estadual ou municipal, que regule exclusivamente as matérias acima enumeradas ou o correspondente tributo ou contribuição, sem prejuízo do disposto no art. 155, § 2.º, XII, g. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 3, de 1993)

Lado outro, acerca do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, o Código Tributário Nacional (Lei 5.172/66) assim estabelece:



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

(...) Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título. (...). (Grifamos)

Nos termos do art. 33 do CTN, a base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel e, assim, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

O valor venal de um imóvel é o preço de venda, levando-se em consideração o terreno acrescido de suas edificações, estimado por critérios técnicos prescritos em lei municipal. É o valor provável do imóvel, aquele que o bem alcançaria para compra e venda à vista, conforme as condições usuais do mercado imobiliário.

Por outro lado, imperioso acentuar que o reconhecimento da isenção do IPTU não se confunde com a imunidade tributária prevista no artigo 150, inciso VI, alínea "c", da Constituição Federal de 1988, que exige demonstração de atividade exclusivamente assistencial, beneficente ou educacional.

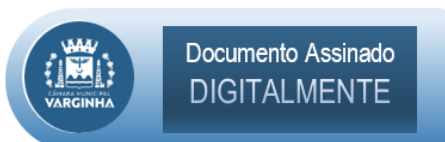
Importa destacar que o artigo 179 do CTN exige requerimento e despacho administrativo apenas quando a isenção não for concedida em caráter geral.

No caso em exame, a própria norma municipal não condiciona a eficácia as isenção à formalização de requerimento administrativo, tampouco à renovação periódica, circunstância que deve ser interpretada conforme o regime normativo vigente à época da edição da norma.

Ademais, certo que a instituição do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN deve estar contida nos limites da sua materialidade, constante do art. 156, III da Constituição Federal de 1988, **em especial a prestação de serviço, relacionada a atividades de construção civil, dentre as quais, edificação de instalações de empresa e aquisição de insumos essenciais à construção de novos galpões logísticos.**

Portanto, aufere-se que a prestação de serviço se correlaciona a uma obrigação de fazer, que gera uma utilidade para outrem.

Em direção ao Projeto de Lei analisado, **observa-se que a tabela constante do anexo da Lei Complementar n.º 116/2003 está similar à prevista na Lei Ordinária n.º 4.021 de 2003**, editada no âmbito do Município de Varginha/MG, que dispõe “*altera dispositivos da*



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, n.º 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução n.º 11/2023



legislação municipal do ISSQN, adequando-a à Lei Complementar nº 116/2003.”. Confirmam-se algumas disposições da lei municipal:

Art 1º O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza tem como fato gerador a prestação, por empresa ou profissional autônomo, com ou sem estabelecimento fixo, de serviço especificado na Lista de Serviços constante da tabela anexa, ainda que esses não se constituam como atividade preponderante do prestador. (...)

Tabela I

Anexo da Lei nº 4.021

Lista de Serviços a que se refere o art. 1º da Lei nº 4.021

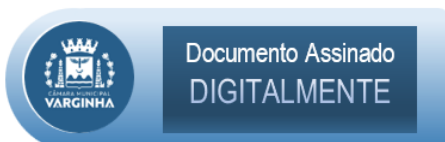
(...) 7 – Serviços relativos a engenharia, arquitetura, geologia, urbanismo, construção civil, manutenção, limpeza, meio ambiente, saneamento e congêneres. (...)

7.02 – Execução, por administração, empreitada ou subempreitada, de obras de construção civil, hidráulica ou elétrica e de outras obras semelhantes, inclusive sondagem, perfuração de poços, escavação, drenagem e irrigação, terraplanagem, pavimentação, concretagem e a instalação e montagem de produtos, peças e equipamentos (exceto o fornecimento de mercadorias produzidas pelo prestador de serviços fora do local da prestação dos serviços, que fica sujeito ao ICMS), e também os serviços fornecidos a título de sub-empresa devidamente comprovados.(...)

7.05 – Reparação, conservação e reforma de edifícios, estradas, pontes, portos e congêneres (exceto o fornecimento de mercadorias produzidas pelo prestador dos serviços, fora do local da prestação dos serviços, que fica sujeito ao ICMS), e também os serviços fornecidos a título de sub-empresa devidamente comprovados. (...). (Grifamos)

Neste passo, como a hipótese de isenção de ISSQN pretendida no Projeto de Lei n.º 46/2025, está em consonância às exceções previstas na **Lei Complementar n.º 116/2003 e na Lei Ordinária n.º 4.021 de 2003**, editada no âmbito do Município de Varginha/MG, é indiscutível a constitucionalidade e legalidade de isenção de ISSQN à empresa LIV Logística Armazéns Gerais LTDA.

Oportuno repisar que a isenção deverá ser sempre veiculada por lei específica, nos termos do art. 150, § 6º, da Constituição Federal. Certo é que tal requisito não é exclusivo desta hipótese de exclusão tributária, mas aplicável a todos os benefícios fiscais elencados no texto constitucional.



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, nº11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução nº 11/2023



Para finalizar, no caso em análise, infere-se, pois, a observância ao requisito de concessão de incentivo fiscal apenas por lei específica. Assim, nestes termos, o Projeto de Lei n.º 53/2025 cumpre tal requisito em consonância com a disposição constitucional e da Lei Orgânica do Município de Varginha/MG.

VIII - DA MAIORIA QUALIFICADA 2/3 (DOIS TERÇOS) DOS VEREADORES

Cumprida a esta Assessoria Jurídica alertar a Edilidade Local que qualquer projeto de lei que vise a concessão de isenção fiscal, para ser aprovado pelo Plenário desta Casa Legislativa, deverá ser aprovado e ratificado por, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos Vereadores, consoante art. 112 da Lei Orgânica Municipal, “*in verbis*”:

Art. 112. A concessão de isenção e de anistia de tributos municipais, dependerá de autorização legislativa, aprovada por 2/3 (dois terços) dos membros da Câmara Municipal. (Grifamos)

Desta maneira, caso o presente Projeto não obtiver aprovação por, no mínimo, 10 (dez) Vereadores, o mesmo restará REJEITADO.

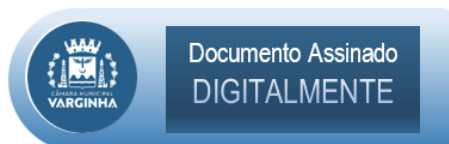
IX - DOS IMPACTOS ORÇAMENTÁRIOS

Dentro da análise técnico-jurídica que compete a esta Assessoria Jurídica, cumpre nos assessorar a Edilidade Local de que os Projetos de Lei que tiverem repercussões e reflexos financeiro-orçamentários deverão, à luz da Lei de Responsabilidade Fiscal, delimitar a fonte dos recursos, e se tal impacto orçamentária não causará reflexos indesejados ao Erário Municipal.

Uma observação se faz necessária: o aumento do emprego de verbas públicas, decorrentes desta Lei, deverá compatibilizar-se com as demais normas orçamentárias da espécie, especialmente a Lei Orçamentária Anual e Lei de Diretrizes Orçamentárias.

Tal acréscimo de destinação de verbas deve encontrar, como “*conditio sine qua non*”, reflexo e fundamento das Leis Orçamentárias Municipais. Qualquer despesa do Poder Público deve ser, por imperativo legal, analisada previamente, ou seja, durante o processo legislativo, sobre os reflexos de caráter orçamentário-financeiro, para que não ocorra posteriormente qualquer problema em sede de execução orçamentária.

As despesas, autorizadas por lei, hão de prever, com a devida antecedência, os impactos, segundo o art. 16, que define tal exigência. Nos termos do art. 17, por ser a despesa de caráter



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, n.º 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução n.º 11/2023



continuado (superior a 2 exercícios), há de constar no PL eventuais reflexos na LOA, LDO e PPA, bem como a origem dos recursos.

Alerta esta Assessoria Jurídica que a inobservância destas disposições legais implicará, “ipso jure”, patente ilegalidade que deve ser evitada a todo custo, por uma legalista e correta Administração Pública – ciente de seus deveres e obrigações.

Segundo se depreende do cotejo dos Autos, **os mandamentos normativos exarados do Projeto de Lei encontram-se em conformidade com a Lei de Responsabilidade Fiscal, conquanto não importará em aumento de custos, eis que diz respeito à doação de imóvel cuja propriedade é da Prefeitura Municipal de Varginha/MG, para fins de atender política de desenvolvimento econômico local**, dentre outros dispositivos legais.

Por fim, a Assessoria Jurídica da Câmara Municipal de Varginha opina, sem maiores reservas, pelo DEFERIMENTO DO PROJETO DE LEI N.º 53/2.025, visto considerar que contempla as hipóteses normativas insculpidas na Constituição Federal de 1988, Lei Federal n.º 14.133/2021 e Lei Federal n.º 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

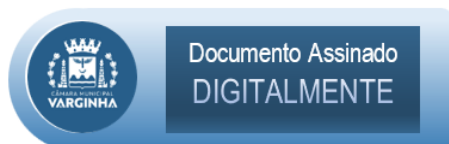
X - DA NATUREZA NÃO VINCULATIVA DO PARECER JURÍDICO

Cumprе esclarecer que a emissão de Parecer Jurídico por esta Assessoria não tem caráter substitutivo do Parecer emitido pelas Comissões especializadas, levando-se em consideração que estas são constituídas pelos próprios membros da Câmara, representantes eleitos do Povo, nos termos do artigo 28 e seguintes do Regimento Interno da Câmara Municipal de Varginha/MG.

Portanto, a Assessoria Jurídica reserva-se a opinar tão somente no tocante aos aspectos de Legalidade e Constitucionalidade, sem ultrapassar as suas atribuições legais e regimentais, tampouco usurpar as competências de avaliação meritória e discricionária, que competem aos Vereadores.

XI - DA CONCLUSÃO

“*Ex positis*”, opina-se, a Assessoria Jurídica da Câmara Municipal de Varginha pelo **DEFERIMENTO DO PROJETO DE LEI N.º 053/2025**, por entender que inexistem quaisquer inconstitucionalidades formal e/ou material, nem mesmo qualquer insanável vício de iniciativa legislativa e por estar a presente Proposição intimamente correlacionada ao Interesse Local, guardando compatibilidade com a Competência Material do Município à luz do Art. 30, I da CRFB/88.



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, n.º 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução n.º 11/2023

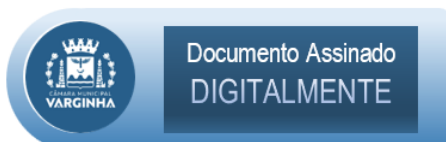
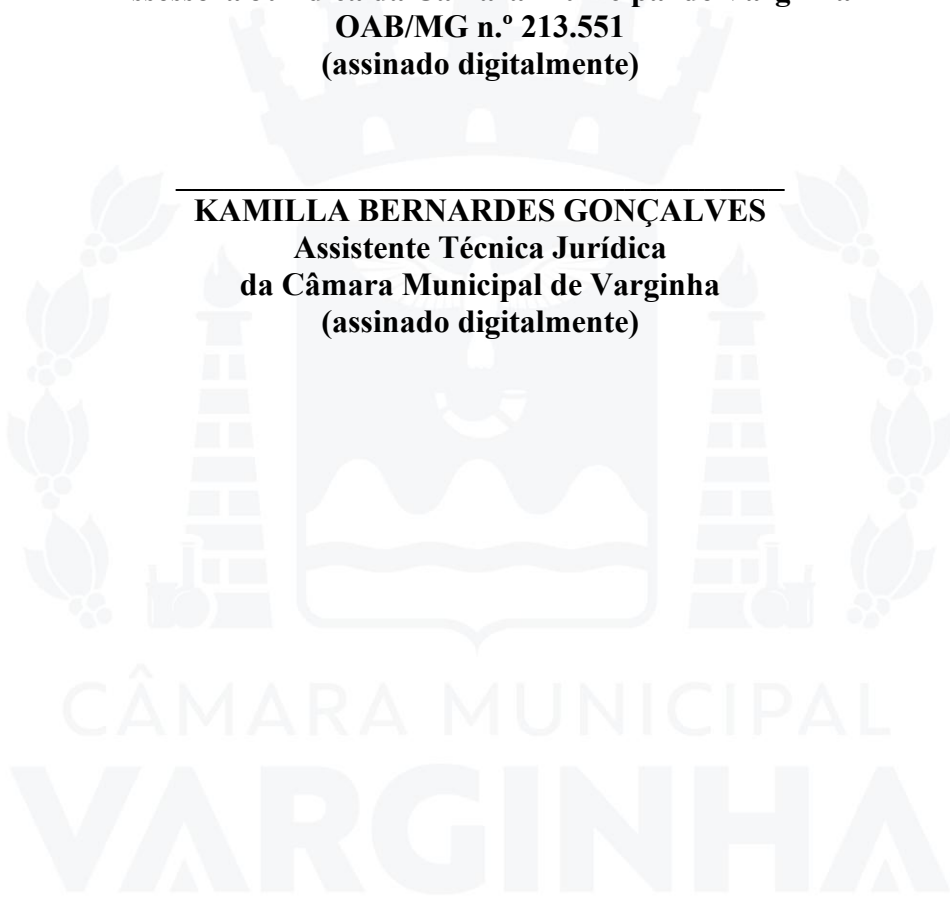


Desde já, coloca-se esta Assessoria Jurídica à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Varginha, MG, 16 de Setembro de 2025.

LUANA PRISCILA DA SILVA
Assessora Jurídica da Câmara Municipal de Varginha
OAB/MG n.º 213.551
(assinado digitalmente)

KAMILLA BERNARDES GONÇALVES
Assistente Técnica Jurídica
da Câmara Municipal de Varginha
(assinado digitalmente)



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA

Praça Governador Benedito Valadares, n.º 11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com a Resolução n.º 11/2023

Assinantes



Luana Priscila da Silva

Assinou em 16/09/2025 às 14:40:25 com o certificado avançado da Betha Sistemas

Eu, Luana Priscila da Silva, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.

Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

2ZD

ZKM

K50

DNW