

Procuradoria Jurídica
Rua Diogo de Vasconcelos, 50
Pilar Ouro Preto MG 35400 000
Tel (31) 3559 3260
Fax (31) 3559 3205



**OURO
PRETO**

PATRIMÔNIO
CIDADÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

PARECER JURÍDICO N ° 18 /2009

Ementa: casas populares – Alto do Beleza – opção pelo valor do imóvel - competência do Conselho Habitacional.

1 – Relatório

O Bairro Alto Taquaral foi considerado pelos órgãos competentes área de risco, razão pela qual o Município de Ouro Preto foi obrigado, nos termos da ação civil pública 0461.04.015.775-6, a efetuar a retirada das pessoas que ali habitavam, zelando pela segurança das mesmas. Contudo, de nada adiantaria zelar pela segurança se fossem deixados desabrigados os moradores do Bairro. Assim, visando garantir o direito à moradia, o Município se comprometeu a construir no Bairro Alto do Beleza, em Cachoeira do Campo, casas populares destinadas a receber os moradores retirados do Bairro Alto Taquaral.

Neste contexto, a Sra. Maria Imaculada Izidório, ex-moradora do Bairro Alto Taquaral e cujo nome consta na lista de beneficiários das casas a serem feitas no Alto do Beleza, enviou a esta Procuradoria documento no qual requer seja a obrigação do Município alternativa, ou seja, ao invés do seu direito de receber a casa, a referida senhora pede para receber o valor referente ao imóvel, qual seja, R\$18.000,00 (dezoito mil reais).

Para fundamentar seu pedido, a mesma alega que ficará difícil morar em Cachoeira do Campo, vez que estuda na Universidade Federal de Ouro Preto e seu irmão trabalha nesta cidade. Diz ainda que se receber o dinheiro poderá comprar uma casa para morar com a família em Ouro Preto, resolvendo assim o seu problema. Para tanto, apresentou documentos referentes ao imóvel que pretende adquirir, tais como memorial descritivo e laudo de vistoria realizado pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

Estes são os fatos, passemos à análise dos fundamentos.

Procuradoria Jurídica
Rua Diogo de Vasconcelos, 50
Pilar Ouro Preto MG 35400-000
Tel (31) 3559 3260
Fax (31) 3559 3205



**OURO
PRETO**

PATRIMÔNIO
CIDADÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

2- Do mérito

O Município de Ouro Preto, como já dito, retirou algumas pessoas que estavam residindo em área de risco geológico no Bairro Alto Taquaral e as inscreveu no Programa Bolsa Moradia. Esta situação, no entanto, tinha caráter eminentemente provisório, percebendo os beneficiários o auxílio-moradia até que habitações populares fossem construídas no Bairro Alto do Beleza em Cachoeira do Campo.

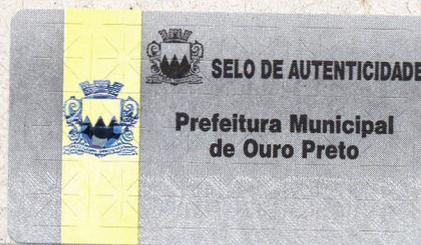
Para a construção das habitações populares, a Administração Municipal realizou dois procedimentos licitatórios: a Tomada de Preços 18, com o fito de contratar empresa especializada para a realização de obras de infra-estrutura e de loteamento; e a Tomada de Preços 19, tendo como objeto a construção de unidades habitacionais. Esta última modalidade licitatória teve como vencedora a empresa CGA, a qual foi adjudicado o objeto licitatório.

Cada casa a ser construída pela empresa CGA corresponde ao valor de R\$ 17.283,68 (dezessete mil duzentos e oitenta e três reais e sessenta e oito centavos) e não R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) como requerido pela parte. Foi verificado também que não existe especificação alguma sobre a possibilidade ou não do beneficiário do programa habitacional optar pelo dinheiro ao invés da unidade habitacional. Diante dessa lacuna legal, a Sra. Maria Izidório pleiteia justamente essa possibilidade. Não havendo, então, disposição alguma sobre o caso, necessário se faz recorrer à legislação municipal sobre questões habitacionais.

A norma que trata da competência para decidir sobre questões habitacionais é a Lei Municipal 357/2007. De acordo com a referida lei, **é competência do Conselho de Habitação** fiscalizar a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação, além de definir a Política Municipal de Habitação e **analisar e emitir pareceres sobre os planos e programas habitacionais**. Diante disso, o pleito da requerente, qual seja, a possibilidade de receber o valor da casa ao invés de receber o imóvel, **deve ser decidido pelo Conselho Habitacional**.

Não compete, então, à Procuradoria Municipal determinar se a casa pode ou não ser comprada. Tal decisão deve ser tomada pelo Conselho Habitacional Municipal, através da análise dos documentos apresentados pela parte. Nesse sentido, mister esclarecer que, se o Conselho decidir pela possibilidade da troca do imóvel pelo seu valor, deverá se atentar à **necessidade**

Procuradoria Jurídica
Rua Diogo de Vasconcelos, 50
Pilar Ouro Preto MG 35400 000
Tel (31) 3559 3260
Fax (31) 3559 3205



**OURO
PRETO**

PATRIMÔNIO
CIDADÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

de comprovação de título de propriedade por parte do vendedor. Sem o registro do imóvel não será possível a compra do mesmo, uma vez que a transferência da propriedade só se opera com a transcrição no registro imobiliário, nos termos da Lei de Registros Públicos. Ademais, **o valor recebido deverá ser comprovadamente destinado à compra de outra habitação**, sendo vedada destinação diversa, uma vez que, se algum beneficiário recebe o dinheiro e não adquire uma casa, fica desvirtuado o programa municipal, perdendo sua finalidade (garantir direito de moradia aos cidadãos). A única possibilidade de uso do valor indenizatório em hipóteses outras que não a compra de uma casa diz respeito à existência de saldo remanescente advindo da compra do imóvel. Nessa situação, ou seja, valor indenizatório superior ao do imóvel comprado, o restante da quantia poderá ser utilizado pelo beneficiário em outras ações.

Esclarecendo ainda sobre as medidas a serem tomadas em caso de permissão da troca da casa no Alto do Beleza pelo seu correspondente pecuniário, **o requerimento de pagamento da indenização deverá ser levado à Câmara Municipal**, em obediência ao princípio da legalidade, para que esta elabore lei, a fim de autorizar ou não o pagamento. Sem a lei autorizativa não será possível a efetivação do pagamento.

Diante disso, são necessários quatro requisitos para a troca da casa pelo seu equivalente pecuniário:

- 1) comprovação da propriedade do imóvel por parte do alienante;
- 2) autorização do Conselho Habitacional, nos termos da Lei 357/2007;
- 3) destinação do valor indenizatório especificamente para a compra de moradia, salvo valor remanescente;
- 4) autorização da Câmara Municipal de Ouro Preto para a realização do pagamento indenizatório.

Em relação ao primeiro requisito, cabe esclarecer uma vez mais que, para comprovar a propriedade do imóvel, é necessário apresentar o registro no Cartório de Imóveis. Não havendo este, a pessoa tem apenas a posse do bem. Nesse sentido, a Sr. Maria Izidório apresentou à

Procuradoria Jurídica
Rua Diogo de Vasconcelos, 50
Pilar Ouro Preto MG 35400 000
Tel (31) 3559 3260
Fax (31) 3559 3205



**OURO
PRETO**

PATRIMÔNIO
CIDADÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

Procuradoria apenas um memorial descritivo do imóvel que pretende comprar e um laudo de vistoria do mesmo. Estes documentos, no entanto, não comprovam a propriedade do imóvel, razão pela qual, a compra não poderia se efetuar, salvo se fosse apresentado um título de regularização fundiária que, no caso do Município de Ouro Preto, poderia ser de legitimação de posse, registrado no Cartório de Imóveis.

3- Conclusão

Diante do exposto, pelos fundamentos acima apresentados, **opinamos pelo encaminhamento do requerimento da Sra. Maria Izidório para o Conselho de Habitação**, a fim de que este decida pela possibilidade ou não do recebimento do valor de **R\$17.283,68 (dezessete mil duzentos e oitenta e três reais e sessenta e oito centavos)** ao invés da casa no Alto do Beleza. No entanto, salientamos que, se houver o deferimento do pedido, o Conselho Habitacional deverá observar as prescrições legais descritas acima.

À Procuradora Geral para análise.

Ouro Preto, 22 de Dezembro de 2009.

ciente e de acordo

[Signature]
Juliana Pires de Souza
Procuradora Geral do Município
OAB/MG 97.751
Matrícula Nº 39.590-0

[Signature]
Raffaella Cássia de Souza
Procuradora Municipal

Pedro Augusto França de Macedo