

CÂMARA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO
Av. Apolônio Sales, 495, Centro, CEP. 48.601-200, Paulo Afonso
GABINETE VER. JEAN ROUBERT

PROJETO DE LEI Nº 61 /2025

"Dispõe sobre a proibição da venda, aluguel ou cessão de Imóveis oriundos de Programas Habitacionais de Casas Populares Urbano ou Rural, no âmbito do Município de Paulo Afonso e dá outras providências"

A CÂMARA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO, no uso de suas atribuições legais,
APROVA:

Art. 1º. Fica proibida, no âmbito do Município de Paulo Afonso, a venda, a locação, a cessão, a doação ou qualquer forma de transferência, onerosa ou gratuita, de imóveis adquiridos por meio de Programas Habitacionais de casas populares urbano ou rural, a pessoas que não sejam os beneficiados originais, pelo prazo estabelecido no contrato com a Caixa Econômica Federal ou outro agente financeiro operador do programa.

§1º A proibição prevista neste artigo inclui qualquer negociação informal ou mediante instrumento particular não registrado em cartório.

§2º A restrição se aplica enquanto perdurar o período de carência ou vinculação estipulado pelo contrato firmado entre o beneficiário e o agente financeiro.

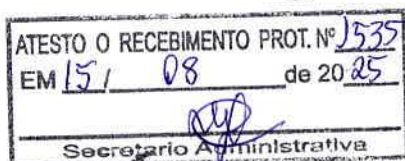
Art. 2º. O beneficiário que descumprir o disposto nesta Lei ficará sujeitos às sanções previstas no contrato do programa, sem prejuízo da aplicação de penalidades administrativas prevista na legislação municipal.

Art. 3º. Caberá à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Cidadania - SEDES, em conjunto com o agente operador financeiro do programa, fiscalizar o cumprimento desta Lei.

Art. 4º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 14 de agosto de 2025.

JEAN ROUBERT FÉLIX NETTO
Vereador do PSD



JUSTIFICATIVA

O presente projeto de lei visa resguardar o direito fundamental à moradia previsto no artigo 6º da Carta Constitucional de 1988.

Não se pretende alterar as regras federais, mas fiscalizar, no âmbito municipal, visando o cumprimento das determinações contratuais estabelecidas para os beneficiários dos programas habitacionais de casas populares urbano, a exemplo do Programa Minha Casa, Minha Vida (Federal e Estadual), bem como do Programa Nacional de Habitação Rural - PNHR. Isto por que, compete ao Município, no artigo 12, inciso II, da Lei Orgânica, suplementar a Legislação Federal e a Estadual, no que couber.

Assim também, compete a Lei orgânica municipal a fiscalização de programas habitacionais urbanos e rurais, de acordo com as diretrizes previstas na legislação federal. Assim, reza o caput do artigo 12, inciso XVI, da Lei Orgânica:

"Instituir, planejar e fiscalizar programas de desenvolvimento urbano nas áreas de habitação urbana e rural, básico, de acordo com as diretrizes estabelecidas na Legislação Federal, sem prejuízo do exercício da competência comum correspondente"

Saliento, ainda, que o texto do projeto de lei faz remissão ao contrato e à legislação federal e do Estado da Bahia, por meio das Leis Federais nº 11.977/2009 e nº 14.620/2023 e da Lei Estadual nº 25.517/2024, a fim de não criar conflito de competência.

Busca-se, assim, a fiscalização local, para fins de evitar a venda, locação, cessão, doação, ou qualquer forma de transferência, onerosa ou gratuita, de imóveis provenientes de programas habitacionais de casas populares urbanos ou rurais, deixando as sanções principais a cargo do agente operador, que pode ser a Caixa Econômica Federal ou outro agente financeiro.

Desse modo, diante da importância e necessidade da regulamentação do presente projeto de lei, pede-se aos estimados EDIS o apoio e a aprovação ao referido projeto de lei.

Sala das Sessões, 14 de agosto de 2025.

JEAN ROUBERT FÉLIX NETTO -
Vereador PSD



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO
Av. Apolônio Sales, 495, Centro, CEP. 48.601-200, Tel. 3282 3850
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

PARECER Nº 47/2025

EMENTA. Trata-se da apreciação do PL nº 061/2025 "Dispõe sobre a proibição da venda, aluguel ou cessão de imóveis oriundos de Programas de Casas Populares Urbano ou Rural, no âmbito municipal e dá outras providências", de autoria do Ver. Ery Alberto Freire Costa da Silva. A CCJ análise o referido PL na forma prevista no Art. 34, I, § 1º, "a", Art. 50, § 1º e 120, todos do Regimento Interno da Câmara Municipal. A CCJ, por não haver vício formal e material, propõe pela tramitação do referido projeto de lei.

I. Síntese fática

O Projeto de Lei nº 061/2025, encontra-se na CCJ, para fins de análise e emissão de parecer na forma prevista no Art. Art. 34, I, § 1º, "a", Art. 50, § 1º e 120, todos do Regimento Interno da Câmara Municipal.

É sucinto relatório.

II – Da Análise Jurídica

A CCJ fora instada a emitir parecer acerca da matéria, na forma regimental. No entanto, vale pontuar que o parecer possui apenas natureza opinativa, não possuindo o condão de interferir no voto soberano dos parlamentares em plenário. Assim, é entendimento o STF, senão vejamos:

"O parecer emitido por procurador ou advogado de órgão da administração pública não é ato administrativo. Nada mais é do que a opinião emitida pelo operador do direito, opinião técnico-jurídica, que orientará o administrador na tomada da decisão, na prática do ato administrativo, que se constitui na execução ex officio da lei. Na oportunidade do julgamento, porquanto envolvido na espécie simples parecer, ou seja, ato opinativo que poderia ser, ou não, considerado pelo

ATESTO O RECEBIMENTO PROT. Nº 1259	
EM 12/09	de 2025
Secretaria Administrativa	

administrador." (Mandado de Segurança nº 24.584-1 - Distrito Federal - Relator: Min. Marco Aurélio de Mello – STF.) *Sem grifo no original.*

A iniciativa das leis cabe ao vereador na forma prevista no Art. 44 da Lei Orgânica Municipal.

Cuida-se de matéria que dispõe sobre a proibição da venda, aluguel ou cessão de imóveis oriundos de Programas de Casas Populares Urbano ou Rural, em âmbito municipal.

Salienta-se que o referido projeto de lei resguarda o direito fundamental à moradia, previsto no Art. 6º, da Carta Magna.

O projeto de lei regula sobre norma de interesse local, na forma do Art. 12, I, da LOM.

Ressalte-se ainda a competência municipal para fiscalizar programas habitacionais urbanos e rurais, de acordo com as diretrizes estabelecidas na legislação federal, ex vi do Art. 12, XVI, da Lei Orgânica Municipal, vejamos:

"Instituir, planejar e fiscalizar programas de desenvolvimento urbano nas áreas de habitação urbana e rural, básico, de acordo com as diretrizes estabelecidas na Legislação Federal, sem prejuízo do exercício da competência comum correspondente"

Trata-se ainda regulamentação suplementar a legislação federal e estadual, nos termos das leis federais nº 11.977/2009 e nº 14.620/2023 e da lei estadual nº 25.517/2024, a teor do disposto no Art. 12, II, da LOM.

A jurisprudência majoritária assenta entendimento no sentido de proibir a venda, aluguel ou cessão gratuita de imóveis provenientes de programas habitacionais urbano ou rural, senão vejamos:

"[...] Decidiu que a cessão ou aluguel de imóveis do Minha Casa Minha Vida desvirtua o programa e viola cláusula contratual de inalienabilidade. **Proc. Nº 5002307-21.2016.4.04.7208. TRF-4, AC**"

"[...] Reforçou que beneficiário que aluga imóvel do programa perde o direito de permanência, pois

afronta o caráter social do benefício. **Proc. Nº 0800443-62.2018.4.05.8501. TRF-5, AC"**

"[...] Reconheceu que imóveis oriundos de programas habitacionais populares não podem ser objeto de alienação, cessão ou aluguel, pois o beneficiário assume obrigações sociais e contratuais. **REsp nº 1.762.249/STJ"**

"[...] Confirma que a transferência irregular ou locação de imóveis do programa habitacional caracteriza violação contratual, ensejando rescisão e retomada do bem pela instituição financeira. **Agint no REsp nº 1.706.280/RS.**

Desse modo, diante dos fundamentos e jurisprudência acima expostas, a CCJ opina pela tramitação do PL nº 061/2025, por não apresentar vício de inconstitucionalidade material ou formal.

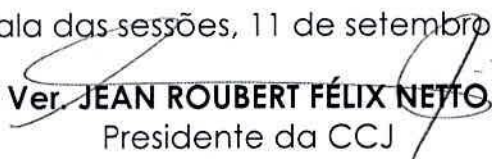
Atento às exigências contidas na Lei Complementar nº 95/1998, a CCJ opina pela tramitação do PL em apreço, dada a clareza e objetividade na formulação da presente proposição normativa.

III – Do Voto

Isto posto, pelos fatos e fundamentos jurídicos trazidos à baila, a Comissão de Constituição, Justiça e Redação Final – CCJ, na forma do art. 34, I, §1º, "a", art. 50, §1º, ambos do Regimento Interno da Câmara Municipal, opina pela regular tramitação do **PL Nº 061/2025**, por não apresentar vício de inconstitucionalidade material ou formal.

É o parecer. Salvo, Melhor, Juízo.

Sala das sessões, 11 de setembro de 2025.


Ver. JEAN ROUBERT FÉLIX NETTO
Presidente da CCJ


Ver. PAULO GOMES DE QUEIROZ JÚNIOR
Membro da CCJ e Relator

Ver. RUBENS VALENTIM DOS SANTOS
Membro da CCJ

CÂMARA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

- Estado da Bahia -

Av. Apolônio Sales, nº 495 - Centro - Paulo Afonso - BA./CEP: 48.601-200 Fone: (075) 3281.3082

PROJETO DE LEI Nº 61 / 25.

DATA: 15/08/25.

Ementa: Dispõe sobre a proli-
gação da venda, aluguel ou ces-
são de imóveis criados de pro-
gramas Habitacionais de Casas
Populares Urbano ou Rural no âm-
bito do Município de Paulo Afonso
traz providências.

Autor: Ver. Jean Roberto

Apresentado e lido na Sessão nº 2191 **de** 19-08-25

ANDAMENTO DO PROJETO

A Comissão de Constituições, J. R. Final
Em 22/08/25 Parecer nº 44 de 12/08/25 opina pela Aprovação

A Comissão de Educação, L. S. A. Social
Em 22/08/25 Parecer nº de / / opina pela

A Comissão de Direitos H. M. Ambiente
Em 22/08/25 Parecer nº de / / opina pela

A Comissão de
Em / / Parecer nº de / / opina pela

A Comissão de
Em / / Parecer nº de / / opina pela

A Comissão de
Em / / Parecer nº de / / opina pela

A Comissão de
Em / / Parecer nº de / / opina pela

Prazo final parecer das Comissões:

1ª Discussão em / /

2ª Discussão em / /

Outras ocorrências sobre a matéria:

Remetido ao Prefeito para sanção em 18/09/25 OF/CMPPA/Nº 378 / 2025.
Sanclonado em / / Constituído na Lei Nº