



**MUNICÍPIO DE SANTA MARIANA**  
**CNPJ nº 75.392.019/0001-20**  
**PROCURADORIA JURÍDICA**

---

**PARECER JURÍDICO**

Em atenção ao Protocolo de Consulta nº. 3466, datado de 16/07/2024, recebido por esta Procuradoria, nos termos do artigo 38 da Lei Orgânica Municipal, passa-se a análise na forma de Parecer.

Trata-se Consulta fundamentada no relevante interesse dessa Municipalidade em entender e responder os seguintes questionamentos:

1 – No caso de haver no Município um conjunto habitacional integralmente financiado por Companhia de Habitação, em que a maioria dos mutuários estão em atraso nos financiamentos e na iminência de serem alvos de ações de reintegração de posse, causando elevado e repentino número de déficit habitacional, poderá o Município assumir as dívidas dos mutuários enquanto questão de ordem pública?

2 - Em caso negativo, poderá o Município, depois de rescindidos os contratos entre a Companhia de Habitação e os mutuários, promover a aquisição de todos os imóveis com o objetivo de, posteriormente, com fundamento na Lei nº 13.465/17, promover à entrega dos títulos de propriedade, de maneira a evitar o déficit habitacional repentino?

3 - Em havendo algumas das possibilidades anteriores, há vedações de se iniciar algumas dessas etapas (compra pelo Município e entrega dos títulos de propriedade) em ano eleitoral ante os comandos do art. 73, §10, da Lei nº 9.504/97?

Passa-se a análise:

Trata-se de pedido de orientação genérica. Portanto impossível de se exaurir neste parecer todas as hipóteses legais aplicáveis ao presente caso o que demandará cautela da Administração na condução de sua pretensão.

Salienta-se que a interpretação da Norma Jurídica é também atribuição de todos os Servidores, inclusive da Administração em sua aplicação ao caso concreto, devendo em caso de dúvidas concretas, submeter a parecer.

Entretanto, em resposta a Consulta em tela, para fins de orientação em linhas gerais como consultado, temos que considerar que é necessário análise da Situação Habitacional e Possibilidades de Ações pelo Município.



**MUNICÍPIO DE SANTA MARIANA**  
**CNPJ nº 75.392.019/0001-20**  
**PROCURADORIA JURÍDICA**

---

A problemática que surge no presente caso é a existência de um conjunto habitacional financiado pela Companhia de Habitação com alta inadimplência e risco de reintegração de posse, o que geraria, na visão do Administrador, déficit habitacional repentino no Município.

Com esta problemática, a dúvida posta a colação, em primeiro estágio, é se a assunção das dívidas dos mutuários pelo Município seria ou não recomendada e ainda justificada como questão de ordem pública.

A nosso ver, a assunção, não seria recomendada.

A primeira vista pela Ilegalidade: Configuraria desvio de recursos públicos, pois o Município não possui responsabilidade pelas dívidas contraídas entre a Companhia de Habitação e os mutuários.

Em segundo, poderia caracterizar e vai, prejuízo ao Erário pois arcar com o ônus das dívidas que seria de cada particular oneraria o Município, impactando negativamente outros serviços públicos essenciais.

Logo, verificada a falta de Precedente Legal. Não há respaldo legal que autorize o Município a assumir dívidas de financiamentos habitacionais, independentemente da causa.

A alegação de ser a resolução deste problema seria em tese uma questão de ordem pública a nosso ver não se sustenta, vez que a grande maioria dos mutuários originários já não mais possuem o imóvel. Ou ainda, se o possuem, já o adquiriram na época com base em programas incentivados de alguma forma social. Portanto, a não adimplência das parcelas contratadas, ainda que por diversos motivos distintos e justificáveis do ponto de vista humanitário, não o seria do ponto de vista social público, ou seja, entende-se que não haveria justificativa no presente caso para o direcionamento de verbas públicas de ordem geral, que beneficiaria toda a coletividade em proveito de moradia própria e pré direcionada, pois o benefício já seria certo e determinado, pois não haveria nova seleção de beneficiários, mas sim beneficiários que já se encontrariam na posse dos referidos imóveis.

Não podemos nos olvidar que a aquisição dos imóveis pelo Município e posterior entrega de títulos de propriedade é opção viável, porém complexa e com etapas desafiadoras, que se perfaz no caso em consulta da necessidade e motivação da rescisão dos contratos entre a Companhia de Habitação e os mutuários, acordo entre as partes: Ideal para minimizar litígios, passando até por ações judiciais que seriam necessárias em caso de recusa da Companhia em rescindir os contratos amigavelmente.



**MUNICÍPIO DE SANTA MARIANA**  
**CNPJ nº 75.392.019/0001-20**  
**PROCURADORIA JURÍDICA**

---

Ter-se-ia que ainda, promover a aquisição dos imóveis pelo Município, avaliar tais imóveis determinando o valor justo de mercado, o que seria feito e/ou com Recursos próprios: Lei Orçamentária Anual ou operações de crédito, Fundos Federais: Fundo Nacional de Habitação de Interesse, mediante aprovação de projetos específicos.

Poder-se-ia ainda falar em Modalidades de aquisição, sendo elas: Compra direta: Aquisição imediata dos imóveis, Acordo de compromisso: Parcelamento da compra em longo prazo, Regularização fundiária e entrega de títulos, onde passaríamos na regularização pela fase de escrituração e registro dos imóveis em nome do Município. Quando se fala em critérios de entrega dos títulos, deverão ser priorizadas famílias em situação mais precária, tomando por pressuposto a análise de renda, composição familiar e tempo de moradia no conjunto, ou seja, deverá se estabelecer regras claras e transparentes para a seleção dos beneficiários. Mas a nosso ver, não a manutenção talvez de todos os beneficiários que lá se encontram

Entretanto, tal ação merece as seguintes considerações:

Trata-se de Processo complexo e moroso: Exige planejamento detalhado, estudo de viabilidade financeira e aprovação por órgãos competentes; Impacto orçamentário significativo: Aquisição e regularização dos imóveis demandam alto investimento de recursos públicos; Necessidade de leis municipais específicas: Regulamentar critérios de seleção, entrega de títulos e formas de financiamento para as famílias beneficiadas.

Ainda que todas as cautelas acima sejam seguidas e haja critérios na seleção e distribuição/redistribuição, além dos recursos livres disponíveis, há sim que se considerar neste ano em especial as Restrições Eleitorais:

O Art. 73, § 10, da Lei nº 9.504/97: Proíbe a distribuição de bens, serviços ou valores que configurem captação de votos em ano eleitoral.

Verificando-se a aplicabilidade ao caso posto de forma genérica à consulta, verifica-se que a aquisição dos imóveis em ano eleitoral, pode, em tese, configurar caracterização como captação de votos, dependendo das circunstâncias e da forma como a ação for realizada.

Assim, recomenda-se evitar a aquisição em ano eleitoral para minimizar riscos de questionamentos legais, pois a entrega de títulos de propriedade em ano eleitoral demandaria análise da legislação municipal, que no Município seria inexistente especificamente à situação posta a consulta além de se verificar, como exposto,



**MUNICÍPIO DE SANTA MARIANA**  
**CNPJ nº 75.392.019/0001-20**  
**PROCURADORIA JURÍDICA**

---

que existem diversas há restrições específicas sobre a entrega de títulos em ano eleitoral.

Esclarecidos os pontos colocados a análise por este Procurador, longe de achar ter esgotado todos os entendimentos sobre o caso, mas considerando que no presente caso a suposta questão de ordem pública colocada a análise não se sobrepõe ao Interesse Público, sempre relevante, bem como, entendemos ser possível a aquisição deste imóveis ou mesmo a desapropriação, mas com estudo de viabilidade econômica social e financeira acurada, detalhada e fundamentada, respeitando critérios claros sobre a condição sócio econômico financeira do beneficiário, mas que, neste momento eleitoral a melhor interpretação a ser dada pelo Município a consulta formulada, seria pela não execução de qualquer medida neste sentido, postergando análise de casos concretos caso surjam, fora do período de vedações eleitorais, figurando a presente como opinião deste Procurador, respeitando entendimentos diversos, bem como a decisão final sobre os temas a ser adotada por Vossa Excelência, colocando-me desde já a inteira disposição para maiores esclarecimentos que se fizerem necessários.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Santa Mariana, em 30 de julho de 2024.

ANDERSON VELOSO DE MENDONCA  
Assinado de forma digital por  
ANDERSON VELOSO DE  
MENDONCA  
Dados: 2024.07.30 08:56:20 -03'00'

*Anderson Veloso de Mendonça*  
*Advogado*