



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
ESTADO DO PARANÁ
EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATO

Processo Legislativo nº 1583/2022

Projeto de Lei nº 2505/2022

Protocolo nº 21793/2022

Ementa: “*TRANSFERE IMÓVEL PARA A COMPANHIA MUNICIPAL DE HABITACAO DE ARAUCARIA POR DOACAO, CONFORME ESPECIFICA*”

Iniciativa: PREFEITO

PARECER Nº 240/2022

1. DO RELATÓRIO

Encaminha o Senhor Prefeito projeto de lei em epígrafe, para apreciação, análise, discussão e posterior aprovação deste Legislativo, que objetiva autorização para transferir por doação imóvel de propriedade do Município de Araucária à Companhia Municipal de Habilitação de Araucária – COHAB.

Informa o Senhor Prefeito que o imóvel registrado sob a matrícula nº 33.332 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca encontra-se ocupado de forma irregular há mais de quinze anos e a Secretaria Municipal de Planejamento manifestou não possuir interesse no lote de terreno.

Dessa forma, a COHAB poderá contratar as famílias que residem no local, oportunizando que os moradores regularizem a propriedade, e ainda, possibilitará que os recursos sejam revertidos para a implementação da Política Habitacional do Município para atender os inscritos na Companhia.

Após breve relatório passamos a análise jurídica.

Rua Irmã Elizabeth Werka,55 – Jardim Petrópolis – CEP 83704-580 – Araucária-PR- Fone/Fax: (41) 3641-5200



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 27/09/2022 as 09:41:38.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
ESTADO DO PARANÁ
EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATO

2. DA ANÁLISE JURÍDICA

É oportuno citar os ensinamentos autor Hely Lopes Meirelles, em sua obra Direito Municipal:

O município pode fazer doações de bens móveis ou imóveis desafetados do uso público, e comumente o faz para incentivar construções e atividades particulares de interesse local e convenientes à comunidade. Essas doações podem ser com ou sem encargos, e em qualquer caso dependem de lei autorizativa que estabeleça as condições para sua efetivação, e de previa avaliação do bem a ser doado, não sendo exigível licitação para o contrato alienativo.(grifei)

Cumpre esclarecer que a regularização fundiária está disciplinada na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a qual traz a definição da regularização fundiária que consiste em normas e procedimentos que abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas às incorporações dos núcleos urbanos informais à titulação de seus ocupantes:

*Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à **Regularização Fundiária Urbana (Reurb)**, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.*

§ 1º Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

*§ 2º A Reurb promovida mediante **legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.***

Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

Rua Irmã Elizabeth Werka,55 – Jardim Petrópolis – CEP 83704-580 – Araucária-PR- Fone/Fax: (41) 3641-5200



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 27/09/2022 as 09:41:38.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
ESTADO DO PARANÁ
EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATO

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

*I - **núcleo urbano:** assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;*

*II - **núcleo urbano informal:** aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;*

*III - **núcleo urbano informal consolidado:** aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município; **(grifamos)***

Insta mencionar, que as regularizações deverão ser efetivadas para duas modalidades, às pessoas de baixa renda que deverão assim serem declarados pelo

Rua Irmã Elizabeth Werka,55 – Jardim Petrópolis – CEP 83704-580 – Araucária-PR- Fone/Fax: (41) 3641-5200



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 27/09/2022 as 09:41:38.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
ESTADO DO PARANÁ
EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATO

Executivo Municipal, desta feita necessitaria de regulamentação para fixação de critérios, e para aquelas não qualificadas nesta hipótese. A isenção de custos e emolumentos será voltada apenas para as pessoas de baixa renda.

A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da legislação federal, até 22 de dezembro de 2016.

No que se refere à iniciativa do projeto, deve-se observar a Lei Orgânica do Município de Araucária:

“Art. 56 - Ao Prefeito compete:

(...)

XV - alienar bens imóveis, mediante prévia e expressa autorização da Câmara”.

Destarte, compete privativamente ao Prefeito a iniciativa de projeto de lei para autorização de alienação de imóveis pertencentes ao Município e, compete à Câmara Municipal deliberar sobre matéria da competência do Município especialmente sobre a alienação de bens imóveis, arts. 5º, XIII e 10, VI.

A presente alienação está dispensada de Licitação conforme a nova lei de licitações, Lei Federal nº 14.133/2021:

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:

Rua Irmã Elizabeth Werka,55 – Jardim Petrópolis – CEP 83704-580 – Araucária-PR- Fone/Fax: (41) 3641-5200

Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 27/09/2022 as 09:41:38.





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
ESTADO DO PARANÁ
EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATO

(...)

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;*

(...)

f) *alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente usados em programas de habitação ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;*

A Lei Orgânica do Município também dispõe sobre a dispensa de licitação, senão vejamos:

“Art. 82 – A alienação de bem público municipal, móvel ou imóvel, poderá ser feita mediante justificada demonstração de interesse público e avaliação prévia, observado, para cada caso, as normas gerais de licitação previstas em legislação federal, inclusive, se for o caso, quanto à hipótese de dispensa desse procedimento.

§ 1º A alienação de bem imóvel dependerá de autorização legislativa.

§ 2º O Município, preferencialmente à alienação de bem imóvel, outorgará concessão de direito real de uso, mediante prévia autorização legislativa e observação de normas licitatórias, inclusive, quando for o caso, para dispensa desse procedimento.

(...)

§ 4º O bem imóvel do Município não pode ser objeto de doação, salvo quando houver autorização legislativa, se o beneficiário for pessoa jurídica de direito público interno ou quando se destinar ao assentamento de caráter social. (Redação dada pela Emenda à Lei Orgânica nº 21/2021)” (grifamos)

A COHAB, instituída pela Lei Municipal nº 1.559/2005, é uma

Rua Irmã Elizabeth Werka,55 – Jardim Petrópolis – CEP 83704-580 – Araucária-PR- Fone/Fax: (41) 3641-5200



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 27/09/2022 as 09:41:38.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
ESTADO DO PARANÁ
EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATO

empresa pública com sede e foro no Município de Araucária, vinculada ao Poder Executivo Municipal, art. 1º da referida lei, assim, em conformidade com o art. 76, inciso I, alínea “b” da Lei nº 14.133/2021 (nova lei de licitações) e art. 82, §4º da Lei Orgânica do Município, está dispensado o procedimento licitatório.

Observamos que o art. 2º autoriza o Executivo a desafetar o lote de terreno urbano elencado no Projeto de Lei nº 2.505/2022, em consonância com os requisitos para efetivar a transferência que há de se proceder a desafetação, isto é, por lei retira-se do bem a destinação que lhe fora imposta integrando-o na categoria dos bens dominicais. A partir daí a transferência do uso é possível e a doação será legítima.

A Lei Complementar Municipal nº 20/2021 assim estabelece em seu art. 14:

Art. 14. As áreas institucionais somente poderão ser desafetadas e tornarem-se disponíveis após a implantação do loteamento e demonstrado que não há necessidade de utilização pelo Município para equipamentos comunitários por meio de parecer técnico emitido pelo órgão gestor municipal de planejamento.

§ 1º As áreas institucionais deverão ser mantidas e preservadas pelo órgão público municipal responsável pelo sistema de patrimônio do Município.

§ 2º Entende-se por implantação do loteamento a realização de todas as obras e serviços exigidos na presente Lei, seguida da emissão do respectivo Certificado de Conclusão de Loteamento.

§ 3º Entende-se por áreas institucionais disponíveis aquelas que após emissão de parecer técnico pelo órgão gestor municipal de planejamento, estejam aptas para alienação nos termos do art. 17 da Lei Federal Nº 8.666/1993.

Sendo assim, a Secretaria Municipal de Planejamento manifestou em seu despacho de que o terreno sob matrícula nº 33.332 com metragem de 13.492 m² é

Rua Irmã Elizabeth Werka,55 – Jardim Petrópolis – CEP 83704-580 – Araucária-PR- Fone/Fax: (41) 3641-5200



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 27/09/2022 as 09:41:38.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
ESTADO DO PARANÁ
EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATO

atingido por área de preservação permanente, sobrando uma área edificável em torno de 30%, insuficiente para implantação de equipamentos públicos comunitários. De acordo com o atual Código Florestal (Lei nº 12.651/12) as áreas de preservação permanente são áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de proteger solos e, principalmente, as matas ciliares. Este tipo de vegetação cumpre a função de proteger os rios e reservatórios de assoreamentos, de evitar transformações negativas nos leitos, de garantir o abastecimento dos lençóis freáticos e a preservação da vida aquática. Nesse sentido, as áreas de APP devem ser intensamente protegidas e são proibidas ocupações antrópicas. Além disso, o terreno está encravado do ponto de vista ambiental e necessita de autorização ambiental para permitir o acesso ao lote.

Concluiu que o terreno encontra-se ocupado com edificações e de difícil reversão; o terreno é atingido parcialmente por área de preservação permanente de dois rios, sendo que a área remanescente dificulta a implantação de equipamentos públicos comunitários e não tem interesse público nas áreas em questão. (processo 10.460/2022, código verificador 5N8V1085, relatório técnico).

Dessarte, recomendamos à Comissão Competente que solicite informações sobre a manifestação da Secretaria Municipal de Planejamento em relação da área a ser doada ser atingida por área de preservação permanente.

Correta a observação do parágrafo único do art. 3º da proposição análise quando traz a previsão de reversão automática ao domínio do Município, quando for modificada a destinação dos lotes doados.

Acostados aos autos estão os seguintes documentos: Ofício Externo nº 4076/2022 da Prefeitura de Araucária; Projeto de Lei nº 2.505, de 09 de Setembro de 2022; Matrícula nº 33.332; Despacho DIPROLE; Despacho Presidência e Folha de Informação da Diretoria do Processo Legislativo.

Rua Irmã Elizabeth Werka,55 – Jardim Petrópolis – CEP 83704-580 – Araucária-PR- Fone/Fax: (41) 3641-5200



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 27/09/2022 as 09:41:38.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
ESTADO DO PARANÁ
EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATO

Ademais, em consulta eletrônica ao Processo (Processo Administrativo nº 10.460/2022 e código verificador 5N8V1085), verificamos que constam os seguintes documentos: 1-Relatório da Secretaria Municipal de Governo; 2- Despacho Procuradoria Geral do Município; 3- Relatório da Secretaria Municipal de Governo; 4- Parecer PGM nº 1.441/2022; 5- Despacho da Procuradoria Geral do Município; 6- Laudo Avaliação 626/2022; 7- Relatório Técnico da Secretaria Municipal de Planejamento; 8- Justificativa da COHAB.

3. DA CONCLUSÃO

A presente proposição seguiu as determinações da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, desta forma, em atendimento à boa técnica legislativa.

Pelo exposto, após devidamente atendida a recomendação supracitada, **OPINAMOS PELA REGULAR TRAMITAÇÃO REGIMENTAL.**

Diante do previsto no art. 52, I, III e VI, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Araucária a matéria está no âmbito de competência das Comissões de Justiça e Redação, de Obras e Serviços Públicos e Comissão de Saúde e Meio Ambiente as quais caberão lavrar os pareceres ou solicitarem informações que entenderem necessárias.

É o Parecer.

Diretoria Jurídica, 27 de Setembro de 2022.

LEILA MAYUMI KICHISE

OAB/PR Nº 18.442

MARIA EDUARDA ALEXANDRE

ESTAGIÁRIA DE DIREITO

Rua Irmã Elizabeth Werka,55 – Jardim Petrópolis – CEP 83704-580 – Araucária-PR- Fone/Fax: (41) 3641-5200



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 27/09/2022 as 09:41:38.