



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

Processo Legislativo nº 347/2023

Projeto de Lei nº 2563/2023

Protocolo nº 3856/2023

Ementa: *“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A EFETUAR DOACAO DOS IMOVEIS, MATRICULAS 51.420 E 51.421, PERTENCENTES AO PATRIMONIO DO MUNICIPIO DE ARAUCARIA EM FAVOR DA COMPANHIA MUNICIPAL DE HABITACAO DE ARAUCARIA, CONFORME ESPECIFICA.”*

Iniciativa: PREFEITO

PARECER Nº 87/2023

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 Habitação de Araucária – COHAB.

Informa o Senhor Prefeito que:

“A presente solicitação reveste-se de interesse público, na medida em que os imóveis registrados sob as matrículas nºs. 51.420 e 51.421 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca constituem área contígua aos lotes de matrículas nºs. 31.816 a 31.821, sendo que serão impostos à Companhia de Habitação os seguintes encargos, sob pena de reversão dos imóveis ao Município no prazo de 02 (dois) anos contados da data de vigência da Lei:

1. unificação dos lotes de matrículas nºs. 51.420 e 51.421 aos imóveis registrados sob as matrículas nºs 31.816 e 31.821;

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 16/03/2023 as 11:39:48.



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

2. regularização fundiária de interesse social (Reurb-S) da área unificada, cujo projeto deverá ser aprovado no prazo de 02 (dois) anos contados da data da vigência da lei autorizativa de doação;

3. o projeto de regularização fundiária deverá abranger regularização da Rua Antônio Pereira Bastos.

A regularização dos imóveis possibilitará que os recursos sejam revertidos para a implementação da Política Habitacional do Município, seja através de regularização fundiária, seja por meio de loteamentos sociais para atender os inscritos na Companhia, os quais não possuem condições financeiras de realizar aquisição de imóvel no mercado convencional, tendo a necessidade de um subsídio implementado pela política de habitação.

Posteriormente, o Município poderá arrecadar impostos como IPTU, taxa de coleta de lixo, alvarás e outras taxas pertinentes aos imóveis”

Após breve relatório passamos a análise jurídica.

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)*

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

Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 16/03/2023 as 11:39:48.





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

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. 9ª 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:

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;

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 16/03/2023 as 11:39:48.



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

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 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 Processo Administrativo Eletrônico nº 97347/2022 está consignado a manifestação do Secretário Municipal de Governo de que os imóveis sob as matrículas 31.816 e 31.821 estão ocupados irregularmente há mais de 20 (vinte) anos e com a transferência a COHAB contratará as famílias que residem no imóvel, oportunizando que tenham a propriedade assegurada. Informa que a maioria dos moradores

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

Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 16/03/2023 as 11:39:48.





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

não têm condições financeiras para aquisição de um imóvel no mercado convencional e a regularização poderá permitir a permanência dessas famílias no local que residem.

Consta nas referidas matrículas de que os imóveis já foram transferidos para a COHABITAR – Companhia Municipal de Habitação de Araucária, fls. 07 e 16.

E, insta observar que, segundo a mensagem do Senhor Prefeito encaminhada pelo Ofício Externo nº 729/2023, declara que a finalidade da presente solicitação é a transferência por doação das áreas de propriedade do Município para a COHAB sob registro das matrículas nºs 51.420 e 51.421, com o objetivo de regularização fundiária e posterior unificação dos referidos imóveis aos lotes registrados sob nºs 31.816 e/a 31.821 de propriedade da Companhia Municipal de Habitação de Araucária.

Observamos que há divergência entre a redação contida no Projeto de Lei nº 2.563/2023 e a mensagem do Executivo Municipal. Na proposição determina que as áreas registradas sob as matrículas nºs 51.420 e 51.421 serão unificadas aos lotes registrados sob as matrículas nºs 31.816 a 31.821, em contrapartida na mensagem consta a unificação das referidas áreas com os lotes sob matrículas nºs 31.816 e 31.821.

Destarte, recomendamos à Comissão de Justiça e Redação que solicite informações para dirimir esta dúvida.

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

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 16/03/2023 as 11:39:48.



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

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:

(...)

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.

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 16/03/2023 as 11:39:48.



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

§ 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 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 2.563/2023, 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.

Correta a observação do §2º 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.

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

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 16/03/2023 as 11:39:48.



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

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.

Acostados aos autos estão os seguintes documentos: Ofício Externo nº 729/2023 da Prefeitura de Araucária; Projeto de Lei nº 2.563 de 24 de Fevereiro de 2023; Matrículas nº 31.816, 31.817, 31.818, 31.819, 31.820, 31.821; Despacho Presidência; Despacho e Folha de Informação da Diretoria do Processo Legislativo.

Ademais, em consulta eletrônica ao Processo Administrativo nº 97347/2022 e código verificador SBT10323, verificamos que constam os seguintes documentos: 1- Relatório Secretário Municipal de Governo; 2- Relatório do Secretário Municipal de Governo; 3- Parecer PGM nº 2195/2022; 4- Laudo de Avaliação 653/2022; 5- Matrículas nº 51.420 e 51.421; 6- Parecer nº 03/2022 – Secretaria Municipal de Planejamento; consta no arquivo 2.563-2023- ofício 7 as matrículas dos imóveis 51.420 e 51.421. No Laudo de Avaliação não constam as Matrículas 31.816, 31.817, 31.818 e 31.819.

3. DA CONCLUSÃO

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



Assinado por **Leila Mayumi Kichise, advogado** em 16/03/2023 as 11:39:48.



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

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 o atendimento da recomendação supracitada,
OPINAMOS PELA REGULAR TRAMITAÇÃO REGIMENTAL.

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

É o Parecer.

Diretoria Jurídica, 16 de Março de 2023.

LEILA MAYUMI KICHISE

OAB/PR 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 16/03/2023 as 11:39:48.