



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

**Processo Legislativo nº 54197/2023**

**Projeto de Lei nº 2567/2023**

**Código Verificador nº 2R275403**

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

**Iniciativa: PREFEITO**

**PARECER Nº 103/2023**

**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 Habilitação de Araucária – COHAB.

Informa o Senhor Prefeito que trata-se de área ocupada irregularmente há mais de 15 anos. Por suas metragens, não é possível a instalação de equipamentos públicos, sendo que a Secretaria Municipal de Planejamento Manifestou não possuir interesse nos lotes de terreno.

Dessa forma, com a transferência, a COHAB – Araucária contratará as famílias que residem no imóvel, oportunizando que tenham propriedade assegurada. Já a





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

cobrança pelas moradias possibilitará que os recursos sejam revertidos para a implementação da Política de Habitacional do Município, pra regularização fundiária ou implantação de loteamentos sociais, visando atender os inscritos na Companhia, pessoas que não possuem condições financeiras de realizar a aquisição de imóvel no mercado convencional.

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)*

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*





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

*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;*

*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;*





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

*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.

O Senhor Prefeito declara que o referido terreno está ocupado irregularmente há mais de 15 (quinze) anos e com a transferência a COHAB contratará as famílias que residem no imóvel, oportunizando que tenham a propriedade assegurada.

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





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

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:*

*(...)*

*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.*





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

*§ 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 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 2.567/2023, 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.

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.*





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

*§ 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.*

Insta ressaltar que no relatório emitido pelo Secretário Municipal de Planejamento, Processo Eletrônico nº 69737/2022, declara que o terreno possui 223 m² e encontra-se ocupado totalmente por habitações unifamiliares. Além disso, é atingido quase na sua totalidade por área de preservação permanente, por este motivo, não há interesse público que justifique a permanência da área em questão afetada ao patrimônio do Município.

Conforme manifestação da Secretaria Municipal de Planejamento, Processo Eletrônico nº 69737/2022, a referida área é atingida em quase sua totalidade por Área de Preservação Ambiental. Neste mesmo processo eletrônico, segundo a Procuradoria do Município ao tratar sobre proteção específica das áreas de preservação permanente, o Código Florestal definiu limites gerais mínimos a serem mantidos pelos proprietários e possuidores de terras que margeiam os cursos d'água naturais (art. 4º, inciso I), sendo que por considerar a real função ambiental e social dos imóveis que se encontram em núcleos urbanos informais, o Código previu a possibilidade de redução dessa faixa mínima de preservação permanente como regularização fundiária urbana de interesse social, nos moldes previsto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/2012 c/c a Lei Federal nº 13.465/2017.







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

*Art. 65. Na Reurb-E dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)*

~~§ 1º O processo de regularização ambiental, para fins de prévia autorização pelo órgão ambiental competente, deverá ser instruído com os seguintes elementos:~~

*§ 1º O processo de regularização fundiária de interesse específico deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior e ser instruído com os seguintes elementos: (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)*

*I - a caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;*

*II - a identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;*

*III - a especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos;*

*IV - a identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;*

*V - a especificação da ocupação consolidada existente na área;*

*VI - a identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;*

*VII - a indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;*

*VIII - a avaliação dos riscos ambientais;*

*IX - a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e*

*X - a demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.*

*§ 2º Para fins da regularização ambiental prevista no caput, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado.*







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

Contudo, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente se manifestou da seguinte forma: *“Como pode ser observado pela imagem ao lado, o imóvel de interesse neste processo é afetado por APP em aproximadamente 90% de sua área total. Quanto à área remanescente, **não afetada por APP**, não encontramos óbices ambientais à sua regularização, devendo ser observada a demais legislação vigente.”* (grifamos)

Desta feita, recomendamos à Comissão de Saúde e Meio Ambiente que solicite as devidas informações.

Correta a observação do art. 2º 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 1251/2023 da Prefeitura de Araucária; Projeto de Lei nº 2.567 de 15 de Março de 2023; Relatório do Secretário Municipal de Governo; Matrícula nº 20.812.

Ademais, em consulta eletrônica ao Processo (Processo Administrativo nº 69737/2022 e código verificador 99886R3H, verificamos que constam os seguintes documentos: 1- Relatório Secretário Municipal de Governo; 2- Despacho da PGM; 3- Despacho SMMA; 4- Laudo de Avaliação nº 653/2022; 5- Parecer PGM nº 1607/2022; 6- Justificativa COHAB; 7- Certidão Negativa de Tributos Municipais – imóvel nº 34203/2022; 8- Imagens terreno.

### **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





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

consolidação das leis, desta forma, em atendimento à boa técnica legislativa.

Pelo exposto, após o devido atendimento da recomendação acima,  
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 de Saúde e Meio Ambiente** as quais caberão lavrar os pareceres ou solicitarem informações que entenderem necessárias.

**É o Parecer.**

Diretoria Jurídica, 14 de Abril de 2023.

***LEILA MAYUMI KICHISE***

***OAB/PR 18.442***

***MARIA EDUARDA ALEXANDRE***

***ESTAGIÁRIA DE DIREITO***

