



Câmara Municipal de Londrina

Estado do Paraná

COMISSÃO DE JUSTIÇA, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 253/2014 RELATÓRIO

O presente projeto, de autoria do **Executivo Municipal**, tem por finalidade alterar o artigo 17 da Lei nº 9.866, de 20 de dezembro de 2005, alterada pela Lei nº 10.618, de 22 de dezembro de 2008, pela Lei nº 11.208, de 11 de maio de 2011, e pela Lei nº 11.456, de 22 de dezembro de 2011, *verbis*:

REDAÇÃO ATUAL	REDAÇÃO PROPOSTA
<p>Art. 17. Fica a COHAB-LD autorizada a outorgar e registrar a escritura definitiva de lotes ou unidades habitacionais, ainda que financiados, de sua propriedade, originários de assentamentos urbanos, favelas ou ocupações irregulares do Município de Londrina, e o lote 97-A2 da Gleba Ribeirão Cambé no Município de Cambé, aos ocupantes ou promitentes compradores, com custos inerentes ao ato e os valores dos lotes absorvidos pela COHAB-LD.</p> <p>Parágrafo único. Poderão ser beneficiados os ocupantes ou promitentes compradores, seus herdeiros ou sucessores, desde que demonstrada a legítima sucessão e efetiva ocupação do imóvel para fins de moradia desde a data da publicação desta lei.</p>	<p>Art. 17. Fica a COHAB-LD autorizada a outorgar e registrar a escritura definitiva de lotes ou unidades habitacionais, ainda que financiados, de sua propriedade, originários de assentamentos urbanos, favelas ou ocupações irregulares do Município de Londrina, incluindo-se o Jardim Campos Verdes, Gleba Ribeirão Cambé, localizado no Município de Cambé, aos ocupantes ou promitentes compradores, com os custos inerentes ao ato e os valores dos lotes absorvidos pela COHAB-LD.</p> <p>§ 1º Poderão ser beneficiados os ocupantes ou promitentes compradores, seus herdeiros ou sucessores, desde que demonstrada a legítima sucessão e efetiva ocupação do imóvel para fins de moradia, até a data de 31 de dezembro de 2008.</p> <p>§ 2º Os ocupantes ou promitentes compradores de lotes ou unidades habitacionais de áreas que se enquadrem na previsão contida no caput deste artigo e que demonstrem sua a legítima sucessão e efetiva ocupação a partir de 01 de janeiro de 2009, poderão ser beneficiados com redução no valor de avaliação do imóvel para fins de comercialização de acordo com critérios a seguir definidos:</p>

	<p>I - Para regularização de ocupantes de 01/01/2009 a 31/12/2009: 80% de desconto;</p> <p>II - Para regularização de ocupantes de 01/01/2010 a 31/12/2010: 60% de desconto;</p> <p>III - Para regularização de ocupantes de 01/01/2011 a 31/12/2011: 40% de desconto;</p> <p>e</p> <p>IV - Para regularização de ocupantes de 01/01/2012 a 31/12/2012: 20% de desconto.</p> <p>§ 3º A operacionalização do atendimento dos beneficiários, os empreendimentos enquadrados e os critérios de atendimento serão definidos pela COHAB-LD, através de regulamentação interna e atendidos os critérios da presente lei.</p>
--	--

Em sua Mensagem (Of. nº 1078/2014-GAB) o Prefeito relata o que segue:

“A COHAB-LD vem desenvolvendo trabalho de Regularização Fundiária em áreas de sua propriedade, originários de assentamentos urbanos, favelas ou ocupações irregulares localizadas no Município de Londrina, cuja possibilidade está encartada no artigo 17, da Lei nº 9.866, de 20 de dezembro de 2005, alterada pela Lei nº 10.618, de 22 de dezembro de 2008, posteriormente alterada pela Lei nº 11.208, de 11 de maio de 2011 e por fim alterada pela Lei nº 11.456, de 22 de dezembro de 2011.

Quando da edição da Lei 9.866, de 20 de dezembro de 2005 pelo artigo 17 a COHAB-LD ficou autorizada a outorgar escritura de imóveis de sua propriedade que fossem originários de assentamentos urbanos, favelas ou ocupações irregulares no Município de Londrina aos ocupantes ou promitentes compradores que demonstrassem a efetiva ocupação até a data da publicação da lei, cuja data ocorreu em 22 de dezembro de 2005.

Portanto, somente poderiam ser beneficiários de referido programa aqueles que demonstrassem a efetiva ocupação do imóvel ou unidade habitacional até a data de 22/12/2005.

Com o objetivo de estender o benefício para outros beneficiários além de incluir a possibilidade de que a escritura fosse entregue devidamente registrada, o artigo 17 foi alterado e incluído o parágrafo único através da Lei 10.618, de 22 de dezembro de 2008, de forma que o benefício fosse concedido àqueles que demonstrassem a posse até a data de publicação da mesma, cuja data ocorreu em 24 de dezembro de 2008.

Assim, o benefício poderia ser concedido para aqueles ocupantes ou herdeiros e sucessores que demonstrassem efetiva posse até a data de 24/12/2008.

Já no ano de 2011, considerando que a COHAB-LD possuía uma área no Município de Cambé, cuja área atendia as características previstas no caput do artigo 17, bem como por terem sido atendidas no local várias famílias de Londrina, houve a intenção de incluir referida área de forma a possibilitar a inclusão da área no Programa de Regularização Fundiária.

Ocorre que no momento da referida alteração do artigo 17, através da Lei nº 11.208, de 11 de maio de 2011, por equívoco acabou sendo excluído seu parágrafo único, o qual definia os critérios de quem seriam os beneficiários com a outorga de escritura definitiva dos lotes, delimitando um período de ocupação prévia para ser beneficiário do direito.

A delimitação do período para atendimento dos beneficiários tem ao mesmo tempo a finalidade de propiciar que as famílias ocupantes realmente tenham o único interesse de obter uma residência digna, bem como evitar a comercialização indiscriminada de lotes.

Diante disso, verificou-se a necessidade de ser incluído novamente o parágrafo único ao artigo 17, da Lei 9.866, de 20 de dezembro de 2005 e suas posteriores alterações, na forma proposta, para que estejam definidos os critérios para atendimento dos beneficiários da regularização fundiária que receberão a escritura definitiva de seus lotes, uma vez que os custos dos procedimentos são absorvidos pela COHAB-LD.

Assim, foi encaminhado projeto de lei a fim de que fosse novamente incluído o parágrafo único ao artigo 17, mantendo-se a delimitação da data do benefício até dia 22 de dezembro de 2008.

A proposta de alteração da lei tinha a seguinte redação:

Parágrafo único. Poderão ser beneficiados os ocupantes ou promitentes compradores, seus herdeiros ou sucessores, desde que demonstrada a legítima sucessão e efetiva ocupação do imóvel para fins de moradia, até a data de 22 de dezembro de 2008.

Entretanto, referido projeto de lei que tramitou sob nº 390/2011, recebeu a emenda nº 1, a qual foi aprovada e a redação do projeto encaminhado sofreu a seguinte alteração:

“Parágrafo único. Poderão ser beneficiados os ocupantes ou promitentes compradores, seus herdeiros ou sucessores, desde que demonstrada a legítima sucessão e efetiva ocupação do imóvel para fins de moradia desde a data da publicação desta lei.”

Desta forma, passou a vigorar o artigo 17 e seu parágrafo único a partir da publicação da Lei nº 11.456 de 22 de dezembro de 2011, publicada em 27 de dezembro de 2011 com a redação ora transcrita, **causando divergências entre o objetivo da lei e o conteúdo da mesma.**

Explica-se.

A intenção de beneficiar famílias até dezembro/2008 se dá pelo fato de que a partir do ano de 2009 iniciou-se o Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal, e que já traz benefícios para famílias de baixa renda.

Além disso, é necessário existir uma data limite para que a regularização fundiária possa ser implementada e sem que essa ação possa gerar especulação imobiliária ou incentivo à invasão de áreas.

Assim, com a estipulação da data limite para dezembro de 2008 de efetiva ocupação e legítima sucessão será possível identificar as famílias que realmente utilizam os lotes ou unidades habitacionais para fins de moradia em data anterior à edição da lei.

Ressalte-se também que os custos da implantação do programa são todos absorvidos pela COHAB-LD, motivo pelo qual se faz necessário que seja delimitada uma data, para organização financeira e contábil da empresa.

Por outro lado, considerando que mesmo com todos os esforços envidados pela COHAB-LD, o Programa de Regularização Fundiária ainda não conseguiu atingir a meta desejada com a entrega de escrituras aos moradores das áreas tidas como de assentamentos urbanos, favelas ou ocupações irregulares, em razão de diversos fatores, em especial pela inércia dos interessados.

Tal fator ocasiona também a rotatividade de famílias que ocupam as áreas com a informal transferência de direitos praticadas entre estes indivíduos, mas que resulta de fato em negócios imobiliários praticados e que podem ser caracterizados como compra e venda, ainda que através de instrumentos particulares de incontáveis diversidade na sua elaboração.

Assim, considerando tais fatos, e na tentativa de evitar que a situação se prolongue no tempo, pretende-se seja mantida ou retomada a data de 31 de dezembro de 2008 como data limite para que a família se habilite no processo de forma a receber a escritura de seu lote sem qualquer custo.

Desta forma, considerando que há a necessidade de regularizar totalmente as áreas envolvidas no Programa de Regularização Fundiária, as famílias que não preencham os requisitos para recebimento da escritura sem qualquer ônus, necessário se faz a regularização da ocupação dos lotes e/ou unidades habitacionais através de Contrato de Compromisso de Compra e Venda, pelo valor de avaliação do imóvel, o que nem sempre é possível tendo em vista o público alvo a ser atendido.

A experiência da COHAB-LD, identifica que, em sua maioria, as famílias alvo são desprovidas de estabilidade financeira e possuem baixa renda familiar.

Assim, na tentativa de proporcionar que se regularize 100% dos loteamentos, pretende-se que também seja incluído o § 2º ao artigo 17, de forma a proporcionar redução de valores da avaliação do imóvel de forma escalonada e de acordo com critérios a serem definidos pela COHAB-LD, considerando em especial a o tempo de moradia e a renda familiar, para as famílias a serem beneficiadas e que demonstrem a efetiva ocupação da área e/ou legítima

sucessão, a partir de 01/01/2009, em áreas atingidas pelo Programa de Regularização Fundiária.

Considerando que a Assistência Social e a Seção de Regularização Fundiária da COHAB-LD acompanham desde longa data as dificuldades de algumas famílias que ainda não regularizaram seus lotes ou unidades habitacionais em razão de considerarem altos os valores de avaliação para fins de comercialização, acredita-se que dessa forma poderá ser atingido o maior número de famílias e será possível a regularização total dos lotes que integram as áreas passíveis de Regularização Fundiária.

Por fim, também se considera necessária a inclusão do § 3º, de forma a possibilitar que a COHAB-LD regulamente a operacionalização do programa e defina critérios de atendimento e os empreendimentos que se enquadrem no Programa, respeitadas as condições e critérios já definidos em lei, a fim de facilitar e possibilitar melhor organização no trabalho a ser desenvolvido.

Esperamos, assim, diante das razões aduzidas, que projeto encontre favorável acolhimento dos nobres Edis, sem qualquer emenda que possa vir a contrapor os objetivos ora expostos.”

Encontram-se anexadas ao projeto, dentre outras, cópias dos seguintes documentos:

- a) Ata da 7ª Reunião Extraordinária do Conselho de Administração da COHAB-LD;
- b) Parecer nº 1705/2014 da Gerência de Assuntos Legislativos e Normativos da PGM.

É o relatório.

PARECER DA ASSESSORIA JURÍDICA

Conforme previsto no art. 67, incisos I e II, do Regimento Interno desta Casa, compete à Assessoria Jurídica analisar e opinar sobre o aspecto constitucional, legal, jurídico, regimental e de técnica legislativa de todos os projetos de lei, para efeito de admissibilidade e tramitação.

Não há críticas a fazer quanto ao aspecto regimental.


No que se refere à competência legiferante do Município, o presente projeto acha-se amparado pelos artigos 5º, I, da Lei Orgânica do Município, 17, I, da Constituição Estadual, e 30, I, da Constituição Federal, por tratar de matéria de interesse eminentemente local.

No que concerne à iniciativa, trata-se de matéria cuja competência é privativa do Prefeito.

Inexistindo óbices constitucionais ou legais, esta Assessoria nada tem a opor ao prosseguimento da tramitação do presente projeto por esta Casa.

Aprovada a matéria, solicitamos o seu reenvio a esta Comissão para correções de ordem técnico-redacional.

Londrina, 11 de novembro de 2014.


Marli Melo de Paiva
OAB/PR nº 21.400



Câmara Municipal de Londrina
Estado do Paraná

253/14

24

COMISSÃO DE JUSTIÇA, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

VOTO DA COMISSÃO

Projeto de Lei nº 253/2014

Corroboramos com o parecer técnico exarado pela Assessoria Jurídica e nos manifestamos favoráveis à tramitação do projeto.

SALA DAS SESSÕES, 10 de novembro de 2014.

A COMISSÃO:

Péricles Deliberador
Presidente

José Roque Neto
Vice Presidente/Relator

Roberto Fú
Membro