

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

PROJETO DE LEI Nº 253/2014

RELATÓRIO:

De autoria do Executivo Municipal, o presente projeto altera o art. 17 da Lei nº 9.866, de 20 de dezembro de 2005, já alterada pelas Leis nºs 10.618/2008, 11.208/2011 e 11.456/2011.

Com a aprovação do presente projeto, o art. 17 da Lei 9.866 /2005 passará a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 17 Fica a COHAB autorizada a outorgar e registrar a escritura definitiva dos 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.***

§ 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.

§ 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 com critérios a seguir definidos:

I – Para regularização de ocupantes de 01/01/2009 a 31/12/2009: 80% de desconto;

II – Para regularização de ocupantes de 01/01/2010 a 31/12/2010: 60% de desconto;

III – Para regularização de ocupantes de 01/01/2011 a 31/12/2011: 40% de desconto;

IV – Para regularização de ocupantes de 01/01/2012 a 31/12/2012: 20% de desconto;

§ 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.

Em sua justificativa, o Executivo argumenta que a alteração proposta visa manter, na lei, os critérios para o atendimento dos beneficiários da regularização fundiária, principalmente retomando o mês de dezembro de 2008 como data limite de efetiva ocupação para que a família se habilite a receber, sem qualquer custo, a escritura definitiva do lote. Além disso, a proposta acrescenta (§§ 2º e 3º) a possibilidade, — nos casos em que os custos não serão absorvidos pela COHAB-LD —, de habilitar-se ao processo de regularização se a família comprovar a efetiva ocupação e a legítima sucessão **a partir de janeiro de 2009**, inclusive com direito a desconto nos valores dos imóveis proporcionais ao tempo de moradia e à renda familiar dos interessados.

PARECER TÉCNICO:

A Lei Municipal 9.866, de 20 de dezembro de 2005, em seu art. 17, autorizou a COHAB-LD 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, desde que demonstrada a efetiva ocupação até a data da publicação da lei, ou seja, até 22 de dezembro de 2005.

Com a intenção de a COHAB-LD estender o benefício a um maior número de famílias, o referido artigo sofreu alteração, por meio da Lei nº 10.618/2008, reportando a comprovação da efetiva ocupação do imóvel a data de 24 de dezembro de 2008.

Uma segunda alteração à lei em questão foi necessária (Lei 11.208, de 11 de maio de 2011) para inclusão de área de propriedade da COHAB-LD (Lote 97-A2 da Gleba Ribeirão Cambé do Município de Cambé) no Programa de Regularização Fundiária no Município. No entanto, esta mesma lei, por equívoco, excluiu o parágrafo único do art. 17 da Lei 9.866/2005, que estabelecia o período de ocupação prévia (24 de dezembro de 2008) para que o interessado pudesse se habilitar a receber a escritura definitiva do lote por meio da regulamentação fundiária.

Para correção do equívoco foi proposta a terceira alteração à Lei 9.866/2005 para inclusão novamente do parágrafo único do art. 17, a qual se efetivou por meio da Lei 11.456, de 22 de dezembro de 2011. Entretanto, a redação do referido parágrafo acrescido resultou equivocada, pois estabeleceu a data da publicação da lei (27 de dezembro de 2011) como data da efetiva ocupação do lote a ser comprovada, e não **até** a data de **31 de dezembro de 2008**, como se pretendia.

Essa alteração causou divergência entre o objetivo da lei e o seu conteúdo, com o agravante de que na redação da lei constou as expressões ***desde a data da publicação desta lei*** (2011), o que significa que a comprovação da ocupação efetiva do lote deveria ser **a partir** do ano de 2011, contrariamente à intenção original do programa de regularização fundiária que estabelece a data **até dezembro de 2008**.

Conforme expõe o Executivo, a definição da data até dezembro de 2008 se justifica, principalmente, pelo fato de o Governo Federal ter iniciado o Programa Minha Casa Minha Vida no ano de 2009, e também pela necessidade de fixar um prazo para que a regularização fundiária seja implementada, sem que essa ação possa gerar especulação imobiliária ou incentivo à invasão de áreas.

A fixação, portanto, na lei, da data até dezembro de 2008 como período limite para se comprovar a efetiva ocupação do imóvel, bem como a legítima sucessão pelos

interessados, a nosso ver, representa medida adequada para que a COHAB alcance os seguintes objetivos:

I - identificar as famílias que realmente utilizam os lotes ou unidades habitacionais para fins de moradia;

II – evitar a rotatividade de famílias nas áreas passíveis de regularização por meio das transferências informais, que se concretizam em negócios imobiliários de compra e venda; e

III - possibilitar a organização financeira e contábil da companhia tendo em vista que os custos dos processos de regularização fundiária são absorvidos pela COHAB-LD; e

IV – contribuir para que o Programa de Regularização Fundiária alcance a meta desejada (100%) de entrega de escrituras aos moradores de assentamentos urbanos, favelas e ocupações irregulares.

O Autor argumenta ainda que, como existem muitas famílias que não preenchem os requisitos para o recebimento da escritura sem qualquer ônus, faz-se necessário proceder à regularização da ocupação dos lotes e ou/unidades habitacionais por meio de contrato de compromisso de compra e venda pelo valor de avaliação do imóvel, já que a data limite é dezembro de 2008.

No entanto, considerando a instabilidade financeira e a baixa renda dessas famílias, a presente proposta acrescenta o § 2º ao art. 17 da Lei 9.866/2005, prevendo a redução de valores de forma escalonada (percentuais), considerando o tempo de moradia (a partir da ocupação de 01/01/2009), e a renda familiar.

Por fim, a proposta acrescenta o § 3º ao referido artigo, com vistas a possibilitar que à COHAB, por meio de regulamentação interna, obedecidos os critérios da lei, possa definir a operacionalização do atendimento dos beneficiários, os empreendimentos enquadrados e os critérios de atendimento.

Feitos os apontamentos pertinentes, esta Assessoria corrobora o entendimento do Executivo e da COHAB-LD, de que as alterações propostas são necessárias para atingir um maior número de famílias a serem beneficiadas com o recebimento das escrituras definitivas dos lotes ocupados, com vistas a se alcançar a totalidade das áreas passíveis de regularização fundiária em nosso Município e consequentemente garantir o direito à moradia digna das famílias de baixa renda.

Acrescente-se que a proposta encontra respaldo na Lei Federal 11.977/2009 (Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV), que, em seu art. 49, estabelece que o Município poderá dispor sobre o procedimento de regularização fundiária em seu território, observadas suas próprias disposições e o Estatuto da Cidade, que classifica (art. 4º, V) essa prática como instrumento da política urbana que contribui para ordenar o desenvolvimento das funções sociais das cidades e da propriedade urbana, com o fim de garantir segurança social e jurídica à população de baixa renda.

Lembramos, entretanto, que cabe à Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte avaliar e decidir, por meio de seu voto, sobre a acolhida do presente projeto.

EDIFÍCIO DA CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA, 24 de novembro de 2014.

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE**VOTO AO PROJETO DE LEI Nº 253/2014**

Corroborando o parecer da Assessoria Técnico-Legislativa, os membros da Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte emitem **voto favorável** ao Projeto de Lei nº 253/2014.

SALA DAS SESSÕES, 25 de novembro de 2014.

VILSON BITTENCOURT
PRESIDENTE /RELATOR

ELZA CORREIA
VICE-PRESIDENTE

GAÚCHO TAMARRADO
MEMBRO