



Prefeitura Municipal de Guaratuba

Estado do Paraná

SUBSTITUTIVO Nº 01 AO PROJETO DE LEI Nº 1.267

Data: 02 de abril de 2013

Súmula: Autoriza o Executivo a desafetar e alienar mediante licitação, ou realizar concessão de uso especial para fins de moradia as áreas municipais que especifica.

A **Prefeita Municipal de Guaratuba**, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas, com fundamento no artigo 76, inciso II da Lei Orgânica do Município, atenta aos princípios e postulados do Plano Diretor do Município de Guaratuba (Lei Municipal 1.163/2005) e ainda da Lei Federal 10.257/01 (Estatuto das Cidades) e, com o fim de regularizar a ocupação das áreas alodiais a seguir discriminadas, apresenta à consideração e posterior aprovação da Câmara Municipal de Guaratuba o seguinte projeto de lei:

CAPÍTULO I DAS ÁREAS ALODIAIS

Art. 1º - Ficam desafetadas da primitiva condição de bens indisponíveis, passando à categoria de bens disponíveis, as áreas alodiais, compreendidas assim aquelas ocupadas dentro do perímetro urbano, não loteadas, pertencentes ao Município de Guaratuba, localizadas entre a intersecção da Av. Damião Botelho de Souza com a Rua Sete de Setembro, no centro da cidade, até a intersecção da Av. Tiradentes com a Rua Mirim, no bairro Mirim, nos limites da linha limite de terrenos de marinha (LLTM) e áreas loteadas.

Art. 2º - Fica o Poder Executivo autorizado a alienar, mediante o procedimento licitatório cabível, ou efetuar concessão de uso especial para fins de moradia à famílias de baixa renda, as áreas de propriedade municipal supra descritas, delimitadas na planta respectiva do arquivo da Secretaria Municipal do Governo, da Infraestrutura e do Urbanismo, rubricada pelo Presidente da Câmara e pela Prefeita como parte integrante desta lei.



CAPÍTULO II

DA IDENTIFICAÇÃO DOS TERRENOS ALODIAIS

Art. 3º - O Município exigirá de todo aquele que estiver ocupando imóvel presumidamente pertencente ao Município, que lhe apresente os documentos e títulos comprobatórios de seus direitos sobre o mesmo.

Art. 4º - Entender-se-á como terreno alodial de propriedade do Município todo aquele constante da planta da Secretaria Municipal do Governo, da Infraestrutura e do Urbanismo mencionada no art. 2º, que será acompanhada de relatório ou memorial descritivo contendo:

- I - o perímetro com suas características e continência certa ou aproximada;
- II - as propriedades e posses nele localizadas ou a ele confinantes, com os nomes e residências dos respectivos proprietários e possuidores;
- III - as criações, benfeitorias e culturas, encontradas, assim como de qualquer manifestação evidente de posse das terras;
- IV - croqui circunstanciado quanto possível;
- V - outras quaisquer informações interessantes.

Art. 5º - Para que os ocupantes destes terrenos possam exercer seu direito ao contraditório e a ampla defesa, o Município, através da Secretaria Municipal do Governo, da Infraestrutura e do Urbanismo, convidará por edital, sem prejuízo, sempre que possível, de convite por outro meio, os interessados que se julgarem com direito aos imóveis alodiais a, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, oferecerem a exame os títulos, em que fundamentem seus direitos, e bem assim quaisquer documentos elucidativos, como plantas, memoriais, etc.

Parágrafo único. O edital será afixado no átrio da Prefeitura Municipal de Guaratuba e publicado no órgão oficial do Município, do Estado do Paraná e em Jornal de circulação estadual por pelo menos uma vez.



Art. 6º - Examinados os documentos exibidos pelos interessados e quaisquer outros de que possa dispor o Município, a Secretaria Municipal do Governo, da Infraestrutura e do Urbanismo emitirá seu parecer técnico e submeterá a Chefia do Poder Executivo para apreciação do caso.

Parágrafo único. Examinado o estado de fato e declarado o direito que lhe é aplicável, a chefia do Poder Executivo restituirá o processo a Secretaria Municipal do Governo, da Infraestrutura e do Urbanismo para cumprimento da decisão que então proferir.

Art. 7º - Não exibidos os documentos na forma prevista no art. 5º, ou em caso de decisão desfavorável ao ocupante, o Município declarará irregular a situação daquele.

§ 1º Para advertência a eventuais interessados de boa fé e imputação de responsabilidades civis e penais se for o caso, o Município tornará pública, por edital, a decisão que declarar a irregularidade da detenção do imóvel esbulhado.

§ 2º A partir da publicação da decisão a que alude o § 1º, se do processo já não constar a prova do vício manifesto da ocupação anterior, considera-se constituída em má-fé a detenção de imóvel do domínio presumido do Município, obrigado o detentor a satisfazer plenamente as composições desta lei.

§ 3º Caracterizada a ocupação irregular, o Município providenciará no sentido de recuperar a posse do imóvel esbulhado, notificando os seus ocupantes que desocupem o imóvel.

Art. 8º - Concluído, na forma da legislação vigente, o processo de identificação das áreas alodiais de propriedade do Município, a Secretaria Municipal do Governo, da Infraestrutura e do Urbanismo lavrará, em livro próprio, com força de escritura pública, o termo de inscrição patrimonial competente, incorporando a área ao patrimônio do Município de Guaratuba.

Parágrafo único. O termo a que se refere este artigo, mediante certidão de inteiro teor, acompanhado de plantas e outros documentos técnicos que permitam a correta caracterização do imóvel, será registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.



CAPÍTULO III

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 9º - A concessão de uso especial para fins de moradia aplica-se às áreas de propriedade do Município e será conferida aos possuidores ou ocupantes que preencham os requisitos legais estabelecidos na Medida Provisória no 2.220, de 4 de setembro de 2001 ou no artigo 17 da Lei Orgânica do Município de Guaratuba.

CAPÍTULO IV

DA VENDA E DO PROCESSO DE LICITAÇÃO

Art. 10º - A venda de bens imóveis do Município será feita mediante concorrência ou leilão público, observadas as normas estabelecidas pela Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores, e sua regulamentação será dada por Decreto do Poder Executivo.

CAPÍTULO V

DA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 11 - Os imóveis que após a fase administrativa de identificação dos terrenos alodiais forem considerados como públicos, de propriedade do Município de Guaratuba, serão submetidos a avaliação, cujo parecer será lavrado pela correspondente comissão de valores imobiliários do Município, levando-se em conta as diretrizes econômicas traçadas pelo mercado, vigentes na ocasião.

§ 1º A alienação será efetivada por preço não inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação ou do lance, nas hipóteses de licitação, quando o pagamento for efetuado à vista.

§ 2º A alienação será efetivada por preço não inferior a 100% (cem por cento) do valor da avaliação ou do lance, nas hipóteses de licitação, quando o pagamento for efetuado de forma parcelada quando então será realizada escritura pública com cláusula resolutiva.



CAPÍTULO VI DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

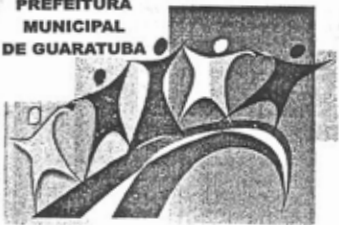
Art. 12 - Nas áreas em que já existam ocupantes será, a estes, garantido o direito de preferência na aquisição dos imóveis, nos termos deste capítulo e da Lei Orgânica do Município de Guaratuba.

Art. 13 – Quando a área alodial tratar-se de área remanescente e inaproveitável para edificação de forma isolada será garantida a preferência de compra, por processo de inexigibilidade de licitação, ao detentor do domínio útil ou ocupante regular do imóvel de marinha lindeiro, nos termos do art. 18 da Lei Orgânica do Município.

Art. 14 - Os ocupantes poderão adquirir a propriedade do imóvel que efetivamente ocupe, em caráter preferencial, pelo preço do maior lance havido no processo licitatório e nas mesmas condições oferecidas pelo vencedor da licitação, desde que manifestem seu interesse no ato do certame ou no prazo de quarenta e oito horas, contado da publicação do resultado do julgamento da licitação.

Art. 15 - Caso o imóvel não seja vendido no primeiro certame, serão promovidas, após a reintegração sumária do Município na posse do imóvel, novas licitações, nas quais não será dada nenhuma preferência ao ocupante.

Art. 16 - Os ocupantes que não exercerem, conforme o caso, a preferência de que trata este capítulo, nos termos e condições previstos nesta Lei, terão o prazo de sessenta dias para desocupar o imóvel, findo o qual ficarão sujeitos ao pagamento de indenização pela ocupação ilícita, correspondente a 20% (vinte por cento) do valor atualizado do terreno alodial, por ano ou fração de ano, até que o Município seja reintegrado na posse do imóvel.



CAPÍTULO VII DOS CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

Art. 17 - A propriedade das áreas alodiais, após o regular procedimento licitatório ou de inexigibilidade de licitação poderá ser paga:

I - à vista, no ato da assinatura do contrato de compra e venda que antecede a escritura definitiva de compra e venda;

II - a prazo, mediante pagamento, no ato da assinatura do contrato de compra e venda, de entrada mínima de 10% (dez por cento) do preço, a título de sinal e princípio de pagamento, e do saldo em até quarenta e oito prestações mensais e consecutivas, devidamente atualizadas, observando-se, neste caso, que o término do parcelamento não poderá ultrapassar a data em que o adquirente completar oitenta anos de idade.

III - Através de permuta com imóvel de interesse previamente justificado do Município de Guaratuba, especialmente para fins sociais, desde que devidamente avaliado pela Comissão de Valores Imobiliários do Município e isento de ônus ou gravames.

§1º - Nos caso de permuta de imóveis, sendo o valor do imóvel alodial inferior ao do imóvel recebido, fica vedado ao Município a complementação de valores.

§2º - No caso de permuta de imóveis, sendo o valor do imóvel alodial superior ao do imóvel recebido, o saldo remanescente poderá ser quitado pelo adquirente nos moldes dos incisos I e II deste artigo.

Art. 18 - As vendas a prazo serão formalizadas mediante contrato prévio de compra e venda e posterior escritura pública com cláusula resolutiva, em que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições:

I - garantia, mediante hipoteca da propriedade do imóvel, em primeiro grau e sem concorrência, quando for o caso;

II - as parcelas serão reajustadas automaticamente na periodicidade de 12(doze) meses, aplicando-se a variação do IGPM (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas), na falta deste pela variação no INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), ou na falta destes, por outro índice que reflita a variação de preços no período.



III - atualização anual do saldo devedor e das prestações de amortização e juros, no dia do mês correspondente ao da assinatura do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável ao depósito em caderneta de poupança com aniversário na mesma data;

IV - na amortização ou quitação antecipada da dívida, o saldo devedor será atualizado, *pro rata die*, com base no último índice de atualização mensal aplicado ao contrato, no período compreendido entre a data do último reajuste do saldo devedor e o dia do evento;

V - ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia devida corresponderá ao valor da obrigação, em moeda corrente nacional, atualizado pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança com aniversário no primeiro dia de cada mês, desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento, acrescido de multa de mora de 10% (dez por cento) bem como de juros de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso ou fração;

VI - a falta de pagamento de três prestações importará o vencimento antecipado da dívida e a imediata rescisão contratual e emissão na posse do imóvel pelo Município, sem qualquer garantia a retenção por eventuais benfeitorias;

VII - obrigação de serem pagos, pelo adquirente, taxas, emolumentos e despesas referentes à venda.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19 - As despesas de escrituração e registro ficarão ao encargo da pessoa interessada.

Parágrafo único - Os órgãos públicos federais, estaduais e municipais e os Cartórios de Registro de Imóveis darão preferência ao atendimento dos serviços de regularização de que trata este artigo.

Art. 20 - Ficam suspensas as concessões de alvarás de construção e de licença de funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais ou de prestação de serviços em terrenos alodiais, até a efetiva regularização da área perante o Poder Público Municipal.

Art. 21 - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

PREFEITURA
MUNICIPAL
DE GUARATUBA



Prefeitura Municipal de Guaratuba

Estado do Paraná

Art. 22 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Prefeita Municipal de Guaratuba, em 02 de abril de 2013.


Evani Justus
Prefeita Municipal



JUSTIFICATIVA PARA O PROJETO DE LEI Nº 1.267 SENHORES VEREADORES

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores:

O presente projeto de Lei tem por escopo regularizar a ocupação de áreas alodiais pertencentes ao Município de Guaratuba, com vistas a atender piamente os postulados da organização de uso e ocupação do solo e, sobretudo às diretrizes do Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/01). Na verdade trata-se de procedimento precursor da regularização de toda a área alodial pertencente ao Município de Guaratuba e que hoje é ocupada, em sua grande parte, de forma irregular.

Referida medida tem por escopo, não apenas banhar de legalidade e promover a adequada regularização destas áreas ocupadas em descompasso com qualquer diretriz de organização de uso e ocupação do solo, mas ainda trará ao Município de Guaratuba um sem número de benefícios de ordem econômico-financeira.

A ocupação do solo na cidade de Guaratuba sempre se deu pela tomada de suas áreas pelas classes mais ricas, gerando grande concentração de terra nas mãos de poucos, causando uma insuficiente oferta de moradia de baixo custo e provocando a principal forma de acesso informal ao solo urbano, que é a ocupação da terra, efetuada de uma forma desordenada e inadequada aos segmentos menos favorecidos da população.

Sendo a cidade loteada quase em sua totalidade, verifica-se que grande parte da ocupação desta área alodial foi efetuada em desconformidade com os loteamentos, trazendo em decorrência disto um número significativo de habitações em áreas públicas municipais.



Estribado na premente necessidade de solucionar problemas desta natureza e visando o progresso e a pujança urbanística, foi editado em 2001 o Estatuto da Cidade que, visando regularizar, dentre outras premissas, a ocupação irregular em áreas públicas, prevê instrumentos pelos quais a Municipalidade pode dispor para adequar sobreditas irregularidades e propiciar o desenvolvimento urbanístico.

Aliado á este instituto jurídico, temos ainda, á nível municipal, a regulamentação que emana de nosso Plano Diretor que abrange a normatização decorrente da Lei de Uso e Ocupação do Solo, cuja redação estabelece como ponto norteador o estabelecimento de critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade. Além disso, orienta o crescimento da cidade visando minimizar os impactos ambientais e sociais e demais repercussões negativas oriundas da irregular ocupação.

Ademais, referido processo ensejará a correta demarcação destas áreas e a sua ocupação de maneira esquadrejada e sem sobreposição de áreas, evitando inclusive litígios dos quais o Município inarredável e invariavelmente sofre as conseqüências por ser área de sua propriedade.

Desta feita, urge como medida objetiva e hábil a solucionar os impasses apontados, a alienação destas áreas a quem interessar possa, através do competente procedimento licitatório ou de inexigibilidade de licitação, quando for o caso, como forma de instrumento de regularização do uso e ocupação do solo e, o que trará, indubitavelmente, inúmeros benefícios ao Município de Guaratuba.

Para tanto, a voz da lei determina previamente a desafetação desta área bem como a sua autorização para alienação, para posterior seqüência do procedimento administrativo.

Diante disso, apresenta-se o projeto de lei em tela e pede-se sua aprovação como forma de garantir a legalidade de todo o procedimento, com a devida autorização desta Ínclita Casa de Leis.



É a justificativa que apresento ao Plenário, dessa Colenda Casa de Leis.

Gabinete da Prefeita Municipal de Guaratuba, 2 de dezembro de 2011.



Evani Cordeiro Justus
Prefeita Municipal

Detalhe 3

Detalhe 4

Quadra 02

MIRIM

PIÇA

Planta Geral da Baía de Guaratuba

Detalhe 1

28 27 26 25
NEWTON DE SOUZA

Detalhe 2

Quadra 02



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE GUARATUBA - PR**

Legenda

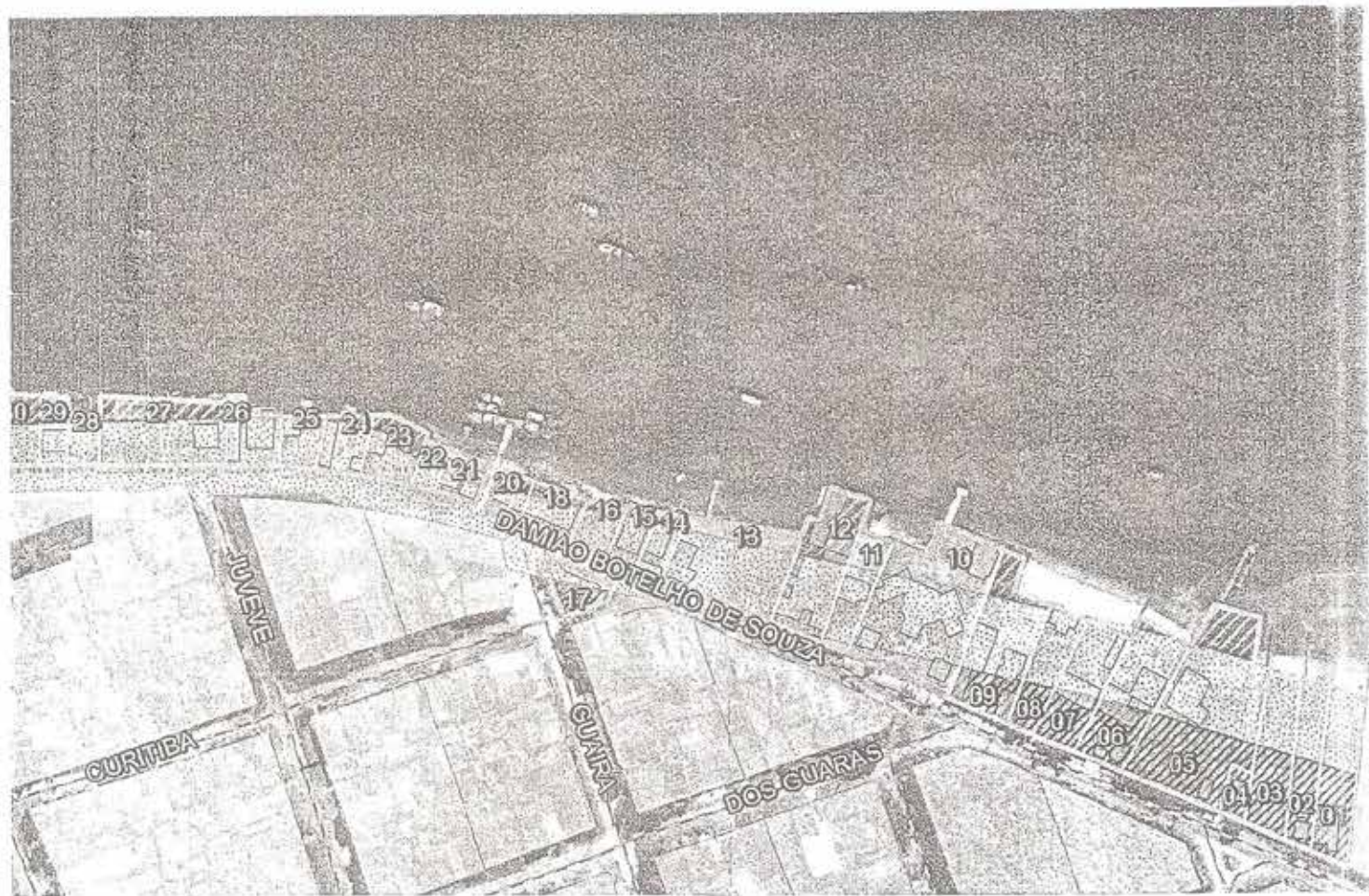
- Faixa de Marinha SPU
- Quadras Baía Guaratuba
- Lotes Baía Guaratuba
- Edificações Baía Guaratuba
- Acrecido de Marinha
- Área Alodial
- Loteamento Regular

Total de lot
Total de lot

Detalhe 2



Detalhe 1



Analizados na Marinha: 191
com necessidade de regularização: 138

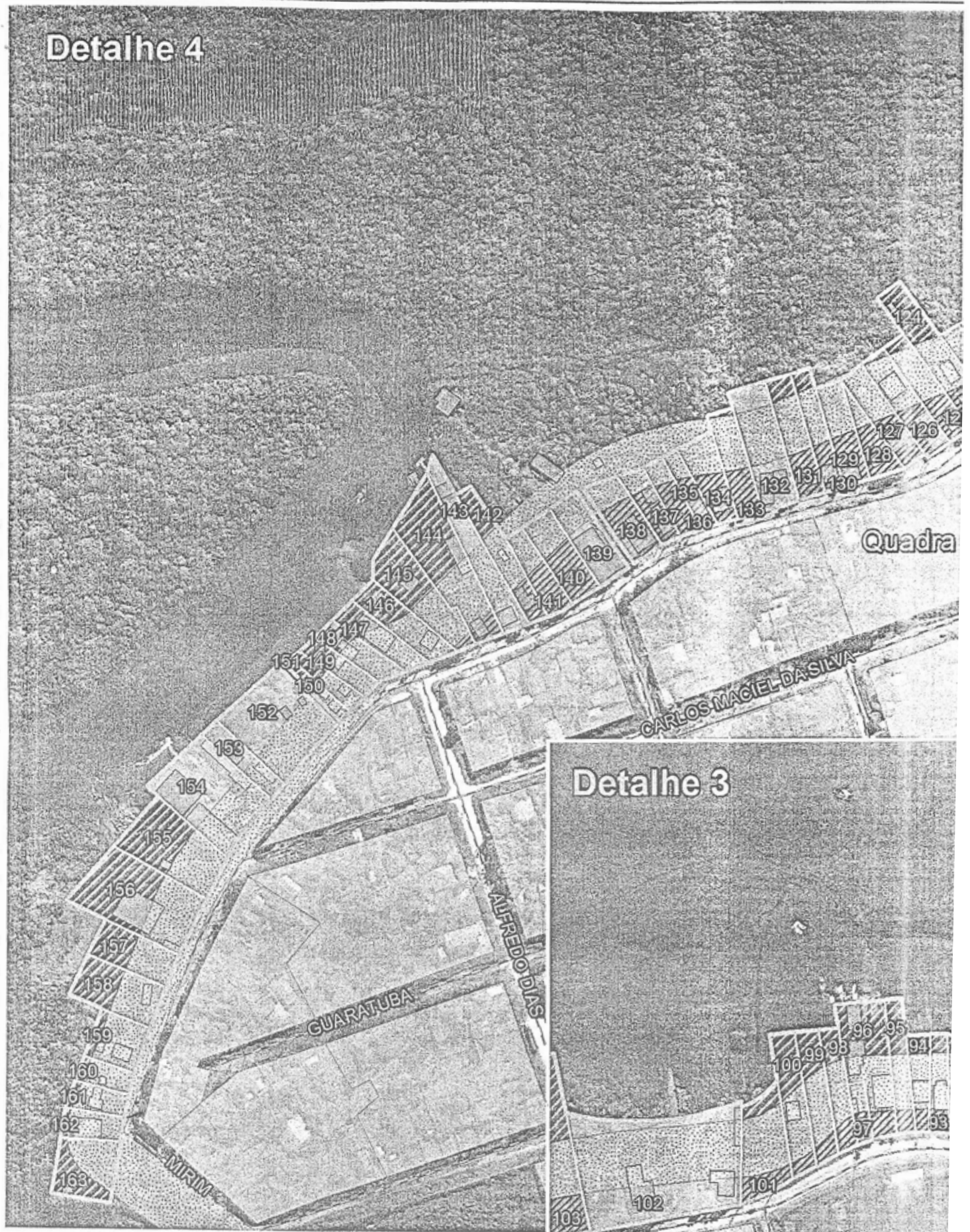
DESENVOLVIMENTO

00005

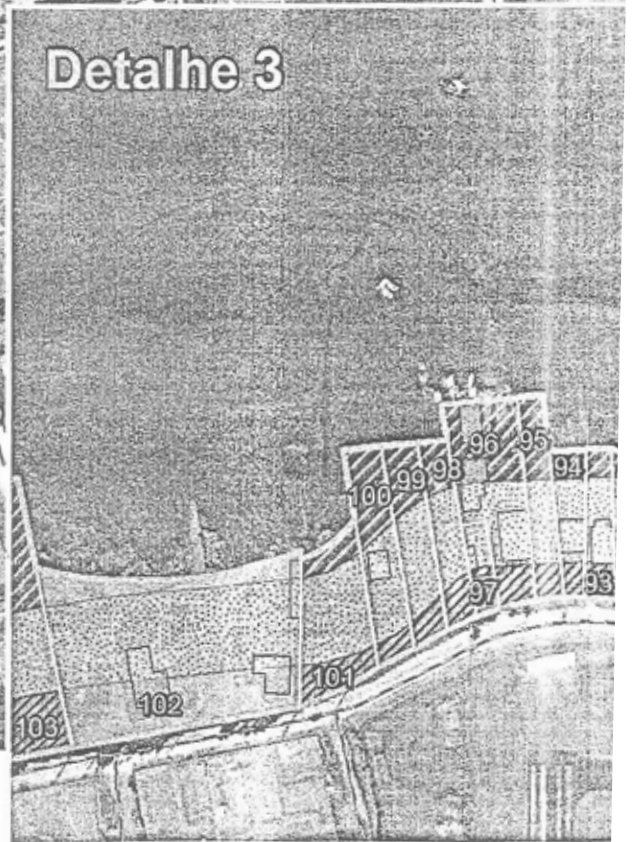
tese

TESE Tecnologia em Sistemas Espaciais Ltda
www.tesetecnologia.com.br

Detalhe 4



Detalhe 3



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE GUARATUBA - PR**

Legenda

- Faixa de Marinha SPU
- Acrescido de Marinha
- Quadras Baía Guaratuba
- Área Alodial
- Lotes Baía Guaratuba
- Loteamento Regular
- Edificações Baía Guaratuba

Total de lo
Total de lo

Levantamento das áreas Alodiais



analisados na Marinha: 191
com necessidade de regularização: 138

DESENVOLVIMENTO



TESE Tecnologia em Sistemas Espaciais Ltda
www.tesetecnologia.com.br

00006

mapa 2