



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
SERAFINA CORRÊA-RS
Protocolo nº. 15012022,
Data: 38/04/22
Ass. B 14:42 h

Ofício Gab. nº 154/2022

Serafina Corrêa, RS, 14 de abril de 2022.

Sua Excelência
Vereador Jairo Vidmar
Presidente do Poder Legislativo Municipal
Serafina Corrêa – RS

Assunto: Projeto de Lei nº 032/2022.

O Prefeito Municipal, no uso das prerrogativas outorgadas pela Lei Orgânica Municipal, encaminha o Projeto de Lei nº 032/2022, que ***“Dispõe sobre a regularização de imóveis doados ou concedidos em uso por meio da política habitacional para a população de baixa renda, na forma e nas condições que menciona e dá outras providências”.***

Pela habitual acolhida, antecipo agradecimentos.

Respeitosamente,


Valdir Bianchet
Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI Nº 032, DE 14 DE ABRIL DE 2022.

Dispõe sobre a regularização de imóveis doados ou concedidos em uso por meio da política habitacional para a população de baixa renda, na forma e nas condições que menciona e dá outras providências.

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a promover a regularização de imóveis doados ou concedidos em uso por meio da política habitacional para população de baixa renda, autorizados pela Lei Municipal nº 1.388, de 29 de setembro de 1995 e pela Lei Municipal nº 2.375, de 08 de maio de 2007, atualmente revogadas, localizados nos loteamentos populares a seguir elencados, cujas situações estejam previstas nesta Lei:

- I – Loteamento Popular Santa Lúcia I;
- II – Loteamento Popular Santa Lúcia II;
- III – Loteamento Popular Alto do Paraíso;
- IV – Loteamento Popular Maccari.

Art. 2º Os imóveis passíveis de regularização por intermédio desta Lei deverão atender, conjuntamente, os seguintes critérios:

I – imóveis cujos beneficiários tenham sido contemplados através da política habitacional para a população de baixa renda e estejam localizados nos loteamentos populares elencados no art. 1º desta Lei;

II – a concessão de direito real de uso ou a doação tenham sido autorizadas pela Lei Municipal nº 1.388, de 29 de setembro de 1995 e pela Lei Municipal nº 2.375, de 08 de maio de 2007, atualmente revogadas;

III – não tenha sido formalizada a escritura pública quando da contemplação do beneficiário ou tenha sido formalizada a escritura pública e não tenha sido providenciado o seu registro junto à matrícula do imóvel ou, ainda, não ter cumprido os prazos estabelecidos na lei autorizativa, relativos à edificação;

IV – estejam com os impostos e taxas devidamente quitados; e

V – o projeto da edificação construída sobre o lote esteja devidamente aprovado pelo órgão competente, com a devida expedição de habite-se.

Art. 3º Atendidos os critérios previstos no art. 2º desta Lei o beneficiário poderá



PROJETO DE LEI Nº 032, DE 14 DE ABRIL DE 2022.

requerer a regularização do imóvel junto à Secretaria Municipal de Coordenação, Planejamento e Gestão – Divisão de Habitação, mediante requerimento, devidamente protocolado e acompanhado dos documentos que comprovem o exercício de posse no imóvel a mais de 10 (dez) anos e o cumprimento das demais obrigações e condições previstas na lei autorizativa.

§ 1º Serão considerados documentos hábeis para comprovação da origem e continuidade da posse exercida sobre o imóvel:

- I – comprovantes de pagamento da tarifa de água;
- II – comprovantes de pagamento de consumo de energia elétrica;
- III – comprovantes de pagamento de uso de telefone;
- IV – comprovantes de pagamento dos impostos e das taxas incidentes sobre o imóvel;

V – ata notarial, lavrada por tabelião, atestando o tempo de posse exercido pelo beneficiário sobre o imóvel; ou

VI – escritura pública declaratória, lavrada por tabelião, declarando o tempo de posse exercido pelo beneficiário sobre o imóvel.

§ 2º As demais obrigações e condições previstas nas leis autorizativas poderão ser excepcionadas, desde que não seja possível efetuar a sua devida comprovação, considerando o transcurso de lapso temporal considerável, e que haja, nestes casos, aprovação pelo Conselho Municipal de Habitação e Saneamento Básico.

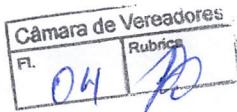
Art. 4º Autuado o processo administrativo, atendidos os critérios previstos no art. 2º desta Lei e estando o mesmo instruído com os documentos previstos no art. 3º desta Lei, a Secretaria Municipal de Coordenação, Planejamento e Gestão – Divisão de Habitação encaminhará o expediente para apreciação de uma comissão especialmente designada para esta finalidade, devendo ser composta por 03 (três) servidores, sendo:

- I – 01 (um) servidor que represente a Divisão de Habitação;
- II – 01 (um) servidor que represente o Departamento de Engenharia;
- III – 01 (um) servidor que represente o Departamento de Contabilidade, Arrecadação e Fiscalização.

Art. 5º A comissão especial apreciará o pedido e:

I – se atendidos os requisitos previstos nesta Lei, emitirá parecer favorável à regularização;





PROJETO DE LEI Nº 032, DE 14 DE ABRIL DE 2022.

II – se não forem atendidos os requisitos previstos nesta Lei, emitirá parecer desfavorável à regularização; ou

III – se a documentação apresentada estiver incompleta, impossibilitando a emissão de parecer, poderá solicitar a complementação dos documentos.

Art. 6º Atendidos os critérios previstos no art. 2º, estando o processo administrativo instruído com os documentos previstos no art. 3º e havendo parecer favorável da comissão especial a que se refere o art. 4º, todos desta Lei, fica o Poder Executivo Municipal autorizado, conforme o caso, a:

I – formalizar a escritura pública de doação definitiva do imóvel, sem encargos e sem cláusulas de inalienabilidade e/ou impenhorabilidade; ou

II – cancelar a inalienabilidade e/ou impenhorabilidade que recaem sobre o imóvel.

Art. 7º Esta Lei poderá ser regulamentada através de Decreto.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Serafina Corrêa, 14 de abril de 2022, 61º da Emancipação.

Este documento foi examinado
pela assessoria jurídica em
14/04/2022

Valdir Bianchet
Prefeito Municipal


Luiz Fernando Souza de Macedo
Procurador Jurídico
OAB/RS 104962A


Camila Piccin
Assessora Jurídica
OAB/RS 114.787


Thainá Bellenzier Calderan
Procuradora Geral
OAB/RS 80.520



Câmara de Vereadores
Fl. 05 | Rubrica

PROJETO DE LEI Nº 032, DE 14 DE ABRIL DE 2022.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Excelentíssimo Senhor Presidente
Excelentíssimos Senhores Vereadores

Segue à apreciação dessa Colenda Câmara Municipal, Projeto de Lei que ***“Dispõe sobre a regularização de imóveis doados ou concedidos em uso por meio da política habitacional para a população de baixa renda, na forma e nas condições que menciona e dá outras providências”.***

Por intermédio da Lei Municipal nº 1.388, de 29 de setembro de 1995, foi instituída, no âmbito do Município de Serafina Corrêa, política habitacional de interesse social, voltada à aquisição de lotes urbanizados e de moradia própria pela população de baixa renda. Posteriormente a referida norma foi revogada pela Lei Municipal nº 2.375, de 08 de maio de 2007, que tratou do mesmo tema. Ambas as citadas normas, atualmente encontram-se revogadas, contudo, por um longo lapso temporal, estabeleceram as normas e diretrizes para a política habitacional para a população de baixa renda.

Objetiva-se, com a presente proposição, possibilitar a regularização de imóveis doados ou concedidos em uso por meio da política habitacional para população de baixa renda, cujas autorizações foram concedidas com fundamento na Lei Municipal nº 1.388, de 29 de setembro de 1995 e na Lei Municipal nº 2.375, de 08 de maio de 2007, atualmente revogadas, e estejam localizados nos loteamentos populares Santa Lúcia I, Santa Lúcia II, Alto do Paraíso e Maccari.

Inicialmente destaca-se o teor do artigo 11 da Lei Municipal nº 1.388, de 29 de setembro de 1995, que assim disciplinava:

Art. 11. A concessão de direito real de uso ou a doação, de que trata esta Lei, serão gratuitas e obedecerão às seguintes condições gerais e uniformes:

- a) o terreno será utilizado exclusivamente para a construção da moradia do concessionário ou donatário e sua família;*
- b) o prazo de concessão será de, no mínimo 10 anos, prorrogável por um período igual ou menor;*
- c) os direitos decorrentes da concessão ou doação serão impenhoráveis e inalienáveis e não poderão ser dados em garantia;*
- c) os direitos decorrentes da concessão ou doação serão impenhoráveis e inalienáveis e não poderão ser dados em garantia, salvo se a moradia nele edificada for construída com recursos do sistema Financeiro de Habitação- SFH, ou equivalente; (Redação dada pela Lei nº 1472/1997)*



PROJETO DE LEI Nº 032, DE 14 DE ABRIL DE 2022.

- d) o contemplado deverá colaborar na instalação dos equipamentos comunitários, sob a forma de mutirão;*
- e) o Município poderá concorrer com recursos humanos, técnicos, materiais e de mão-de-obra para a construção das unidades habitacionais, bem como projetando e implantando os equipamentos comunitários de cada núcleo;*
- f) as unidades habitacionais serão padronizadas, obedecendo a projeto e memorial descritivo definidos pelo Executivo Municipal, quando a construção ocorrer em forma de mutirão ou terão projetos diferenciados conforme interesse arquitetônico e econômico do donatário e órgão financiador da moradia unifamiliar ou condomínios; (Redação dada pela Lei nº 1472/1997)*
- g) Em caso de doação de lote urbanizado, a construção de unidade habitacional deverá obedecer um padrão mínimo definido pelo Poder Executivo.*
- h) apurado desvio de finalidade, o Executivo Municipal rescindirá o contrato de concessão ou doação, retornando o imóvel com suas benfeitorias para destina-lo a outro interessado, sem que assista ao concessionário ou donatário qualquer direito à indenização ou retenção;*
- i) a locação do imóvel ou sua cessão ou transferência a terceiro, sob qualquer título, determinará a resolução do contrato de concessão ou da doação.*
- § 1º** Os contratos de concessão de uso como direito real resolúvel, celebrados nos termos desta Lei, serão formalizados através de termo lavrado em livro próprio com as cláusulas e condições estipuladas neste artigo e subsequente; do termo serão extraídos transladas para o registro no ofício imobiliário, entregando-se uma via ao concessionário.
- § 2º** Cumpridas todas as obrigações e condições do contrato de concessão de direito real de uso, será concedida a outorga da escritura definitiva de propriedade ao concessionário, seu cônjuge ou a seus herdeiros pela ordem legal de sucessão.
- § 3º** O prazo de resolução das doações será de 10 anos, a contar do registro imobiliário e, uma vez transcorrido e cumpridas todas as obrigações e condições previstas, a doação se tornará definitiva.
- § 4º** Não ensejará a rescisão do contrato a mudança de domicílio do concessionário ou donatário para outro município, hipótese em que poderá solicitar à Secretaria Municipal de Obras, Viação, Saneamento e Serviços Urbanos autorização para transferir a novo concessionário ou donatário, escolhido mediante sorteio entre os suplentes interessados imediatamente classificados com pontuação idêntica, o contrato ou a doação, estabelecendo-se em acordo as condições de indenização pelas benfeitorias acrescidas ao imóvel.

Ainda, convém destacar o que estabelecia o artigo 4º da Lei Municipal nº 2.375, de 08 de maio de 2007:

Art. 4º Após a contemplação do inscrito, os lotes ou apartamentos dos condomínios verticais serão disponibilizados aos candidatos selecionados conforme critérios de



PROJETO DE LEI Nº 032, DE 14 DE ABRIL DE 2022.

seleção nas seguintes condições:

- I - O beneficiário que usar recursos próprios, ou que for contemplado por programas habitacionais do Governo Estadual e/ou Federal, ou que integrar outros programas habitacionais de interesse social deverá contribuir, mensalmente, durante 10 (dez) anos, com o valor correspondente a 10% (dez por cento) do salário mínimo nacional; (Redação dada pela Lei nº 2708/2010)*
- II - Se o contemplado buscar crédito junto a instituições financeiras, contribuir com 08 (oito) salários mínimos. Neste caso o valor deve ser repassado diretamente aos cofres públicos do Município;*
- III - Utilizar o imóvel única e exclusivamente para residência de seus familiares;*
- IV - Não alienar o imóvel pelo período de 10 (dez) anos, a partir da lavratura da escritura no tabelionato;*
- V - A não destinação do imóvel recebido nos termos desta Lei acarreta reversão do bem ao patrimônio municipal, sem que assista ao beneficiário qualquer direito à indenização;*
- VI - A família classificada somente será contemplada com imóvel mediante aprovação de crédito habitacional ou comprovar capacidade para construir com recursos próprios. Parágrafo único. Os recursos resultantes da contribuição estabelecida nos incisos I e II, deste artigo serão depositados no Fundo Municipal de Habitação, e aplicados conforme dispõe o artigo 3º da Lei Municipal nº 1690-2000.*

Da análise dispositivos legais supracitados, verifica-se que a doação definitiva dos imóveis recebidos pelos beneficiários ocorreria somente após o transcurso de 10 (dez) anos, a contar do registro imobiliário ou da formalização da escritura pública, a depender do caso.

Ocorre, no entanto, que alguns beneficiários não realizaram o registro imobiliário ou formalizaram escritura pública no ato de concessão do lote, seja por falta de informação do poder público, ou, ainda, por desatenção dos beneficiários contemplados com a lei vigente à época da concessão.

Neste contexto, busca-se através do presente Projeto de Lei, possibilitar a regularização dessas pendências decorrentes da política habitacional. Levando em consideração que diversos beneficiários da política habitacional não formalizaram escritura pública ou efetuaram o seu devido registro junto à matrícula imobiliária e que se passaram muitos anos, propõe-se que seja considerado, para estas determinadas situações, que o marco inicial para a contagem do prazo de inalienabilidade e impenhorabilidade dos imóveis seja a data de início do exercício da posse sobre o bem.

Para tanto, necessário que haja, por parte do beneficiário, a comprovação documental de tal fato e ainda, que tenham sido cumpridas as demais obrigações e condições



PROJETO DE LEI Nº 032, DE 14 DE ABRIL DE 2022.

previstas nas leis autorizativas. Há ainda, a previsão de excepcionalização das demais obrigações e condições previstas nas leis autorizativas, desde que não seja possível efetuar a sua devida comprovação, considerando o transcurso de lapso temporal considerável, e que haja, nestes casos, aprovação pelo Conselho Municipal de Habitação e Saneamento Básico.

Propõe-se ainda, a possibilidade de regularização dos imóveis quando não tiverem sido cumpridos os prazos estabelecidos na lei autorizativa, relativos ao início e a conclusão da edificação, justificando-se também pelo fato do transcurso de lapso temporal considerável.

Diante de todo o exposto, encaminha-se o presente projeto e conta-se, desde já, com o apoio na sua aprovação, haja vista que nas situações previstas nesta proposição, os beneficiários já teriam cumprido o lapso temporal de inalienabilidade e impenhorabilidade dos imóveis previsto nas leis autorizativas, entretanto, não fora atendida a formalidade legal exigida (escritura pública e/ou registro imobiliário). Sendo assim, entende-se que não há razões para que não seja efetuada sua regularização, contudo, para que isto se torne possível, necessária a existência de programa geral que estabeleça normas e procedimentos a serem observados para fins de regularização dos imóveis.

Gabinete do Prefeito Municipal de Serafina Corrêa, 14 de abril de 2022.


Valdir Bianchet
Prefeito Municipal

Memorando Interno nº13/2022

Serafina Corrêa, 31 de Março de 2022

De: Secretaria Municipal de Coordenação, Planejamento e Gestão

Para: Gabinete do Prefeito

Assunto: Projeto de Lei

Cumprimentando-o cordialmente, venho por intermédio deste, solicitar envio de Projeto de Lei para Câmara Municipal de Vereadores, objetivando a liberação da cláusula de inalienabilidade após transcorridos 10 (dez) anos a contar da posse do imóvel, nos loteamentos populares Santa Lúcia I, Santa Lúcia II, Alto do Paraíso e Maccari.

Com intuito de incentivar as políticas públicas e as famílias em situação de vulnerabilidade social, o Executivo Municipal criou o programa de política habitacional e de interesse social do município, adquirindo loteamentos para doação de terrenos as famílias de baixa renda, obedecendo os critérios das Leis nº1388 de 1995 e nº 2375 de 2007.

Conforme a Lei Municipal nº1388 de 1995, Art.11

§ 3º O prazo de resolução das doações será de 10 anos, a contar do registro imobiliário e, uma vez transcorrido e cumpridas todas as obrigações e condições previstas, a doação se tornará definitiva.

Conforme a Lei Municipal nº 2375 de 2007, Art. 4º

IV – Não alienar o imóvel pelo período de 10 (dez) ano, a partir da lavratura da escritura no tabelionato.

No entanto, alguns beneficiários não realizaram o registro imobiliário ou escritura pública do imóvel no ato da concessão do lote, justificando que a falta da escritura ou registro do mesmo, se deu por falta de informação do poder público aos beneficiários da política habitacional, ou ainda, desatenção dos contemplados com o projeto de lei da época.

Nesse contexto, solicitamos a elaboração de projeto de lei, com intuito de regularizar as situações de alguns beneficiários, o qual, tem a posse do imóvel a mais de 10 (dez) anos, porém não fez escritura pública ou registro do imóvel na época da concessão, o qual no ato da escritura pública não será liberado o compromisso de inalienabilidade e impenhorabilidade, visto o mesmo ser contado a partir da escritura ou registro do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
Serafina Corrêa

Câmara de Vereadores
Fl. 010 / P
Rubrica

A edição de lei específica de natureza geral, autorizará a contagem dos prazos para escritura pública do imóvel a partir da posse do imóvel, comprovada através de documentos administrativos arquivados no Departamento de Habitação ou comprovante de IPTU do imóvel concedido, comprovante de cadastro nas fornecedoras de água ou luz do município, além do cumprimento dos requisitos das leis nº1388 de 1995 e nº 2375 de 2007, expedição do habite-se e certidão negativa de débitos municipais.

Estamos a disposição para eventuais esclarecimentos.

Dimorvan Cantelli

Secretário Municipal de Coordenação, Planejamento e Gestão