MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
Estado do Paraná

ANTEPROJETO DE LEI Nº 105 /2016

DECLARA COMO ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS, PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, A ÁREA QUE ESPECIFICA E DISPÕE SOBRE A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS PERTENCENTES AO LOTEAMENTO MELISSA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1° Declara como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, conforme art. 119 e seguintes da Lei Complementar n° 28, Plano Diretor de Cascavel, de 02 de janeiro de 2006, para fins de inclusão em programa habitacional de interesse social, a área de terra medindo 188.769.72m², com matrícula nº 83.730, no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel.

Parágrafo único. As confrontações da área acima citada são: ao NORTE, com 411,94m, confronta com os lotes nº 121 do 11º perímetro do imóvel São Francisco ou Lopeí, sob M-81680 deste SRI; ao LESTE, com o 562,97m, confronta com a Avenida Piquiri; ao SUDOESTE, com 381,25m, confronta com o lote nº 105, remanescente da Gleba Cascavel-Chácaras, sob M-42.653 deste SRI; OESTE com 461,78m, confronta com o Rio Melissa.

Art. 2° A ZEIS de que trata o art. 1º será intitulada de "Loteamento Melissa" ou "ZEIS Melissa", sendo o conjunto social intitulado de "Conjunto Jardim Melissa".

Art. 3° Autoriza a Companhia Municipal de Habitação de Cascavel – COHAVEL a celebrar o Contrato de Compromisso de Compra e Venda dos lotes localizados no "Loteamento Melissa", de propriedade da COHAVEL, para fins residenciais de interesse social.

Parágrafo único. O disposto no *caput* desse artigo tem por finalidade a consecução de programa habitacional de interesse social e à titulação dos imóveis aos ocupantes do "Loteamento Melissa", denominado pelo Decreto Municipal nº 12.992, de 04 de julho de 2016, de modo a garantir o direito social à moradia e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade, preconizadas pela Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 4° Autoriza o Prefeito municipal a proceder a regularização fundiária do "Loteamento Melissa", por meio da COHAVEL, conforme as disposições desta Lei e subsidiariamente pela Lei de Uso e Ocupação do Solo de Cascavel.

Art. 5° Os lotes urbanos contidos no Loteamento Melissa serão regularizados e vendidos à vista ou a prazo, nos termos do art. 7° desta Lei, por meio de instrumento particular de compromisso de compra e venda dos beneficiários com a COHAVEL.

CONFERIDO COM O ORIGINAL

Art. 6° O valor dos imóveis do Conjunto Jardim Melissa será atribuído por metro quadrado, conforme avaliação promovida pelo órgão avaliador do Município de Cascavel, sendo da seguinte forma:

I – Quadra "1", Lotes nºs. "01 ao 09" - R$ 46,00 o metro quadrado;

II – Quadra "1", Lotes nºs. "10 ao 19" – R$ 40,00 o metro quadrado;

III – Quadra "1", Lotes nºs. "20 ao 24" – R$ 35,00 o metro quadrado;

IV – Quadras "04, 07, 10. 13, 16, 18, 20, 22, 24 e 25" – R$ 46,00 o metro quadrado;

V – Quadras "03, 06, 09, 12, 15, 17, 19, 21 e 23" – R$ 40,00 o metro quadrado;

VI – Quadras "02, 05, 08, 11, 14 e 26" – R$ 35,00 o metro quadrado.

Parágrafo único: O valor total do imóvel será determinado pela multiplicação da metragem de cada Lote pelo valor do metro quadrado definido nos incisos I ao VI deste artigo.

Art. 7° O valor mensal a ser pago pela aquisição de cada lote para fins residenciais será o resultado da multiplicação da metragem do Lote pelo valor do metro quadrado definido no artigo anterior dividido pelo número de meses, não superior a 120 (cento e vinte) meses, e serão reajustados anualmente pelo índice do IPC/FGV estabelecido pelo Governo Federal ou outro que venha substituí-lo.

§1° A quantidade de parcelas efetivamente pagas anteriormente pela família ocupante, relativo à referida unidade habitacional, será abatida das 120 (cento e vinte) parcelas, no momento da assinatura do instrumento de Contrato de Compromisso de Compra e Venda.

§2° O Lotes comprovadamente quitados junto a COHAVEL anteriores a esta Lei, serão emitidos autorização para lavratura de escritura pública de compra e venda.

Art. 8° As famílias beneficiadas deverão possuir uma renda familiar, preferencialmente, de até 03 (três) salários mínimos vigentes e se enquadrarem nos termos desta Lei, bem como nos requisitos dos programas sociais do Município de Cascavel devendo:

I – estarem cadastradas na Companhia Municipal de Habitação de Cascavel – COHAVEL;

II – não terem sido beneficiadas anteriormente com financiamento habitacional, em nível Federal, Estadual ou Municipal.

CONFERE COM O ORIGINAL
PREFEITURA LEGISLATIVA

III – não serem foreiras (enfiteutas) ou proprietárias de outro imóvel urbano ou rural;

IV – não serem beneficiárias de legitimação de posse concedida anteriormente;

V – declararem ter rendimento de acordo com os critérios estabelecidos nesta Lei;

VI – declararem expressamente de que o imóvel será utilizado para sua moradia e de sua família.

Art. 9° Em virtude do caráter exclusivamente social do "Loteamento Melissa", os instrumentos de Contrato de Compromisso de Compra e Venda serão celebrados entre a COHAVEL e a família que estiver residindo atualmente no imóvel, desde que a mesma se enquadre nos requisitos sociais dispostos nesta Lei, prioritariamente em nome das mulheres responsáveis pela unidade familiar.

Parágrafo único. A legitimação da posse dos lotes destinados para fins residenciais, devidamente comprovada, constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de celebração de Contrato de Compromisso de Compra e Venda.

Art. 10. A evolução social e econômica das famílias que detiverem a posse longeva dos lotes do "Loteamento Melissa" não servirá de empecilho para a regularização em nome do responsável pela unidade familiar, caso venha a se comprovar:

I – renda superior a prevista nesta Lei, desde que devidamente verificado por meio de relatório socioeconômico elaborado por assistente social da Companhia Municipal de Habitação de Cascavel – COHAVEL;

II – a aquisição nesse período de outro imóvel.

Parágrafo único. É exceção ao previsto no inciso II deste artigo, caso o imóvel adquirido seja de programa de natureza social, da União, do Estado ou do Município.

Art. 11. Os lotes urbanos deverão manter finalidade exclusivamente para uso residencial, com exceção das unidades comerciais já instaladas.

Parágrafo único. As unidades comerciais já instaladas ou as futuras instalações comerciais pretendidas, somente serão permitidas desde que estejam de acordo com a legislação vigente.

Art. 12. O instrumento de contrato de compromisso de compra e venda poderá ser rescindido sem qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial, quando a COHAVEL constatar que o beneficiário ou sua família não estiverem na

posse do imóvel, ou encontrar-se cedido em comodato, locado, ou qualquer outro meio que venha a descaracterizar o caráter social do imóvel.

Art. 13. Fica vedada a alienação dos lotes urbanos do "Loteamento Melissa", sob qualquer forma, pelas famílias beneficiadas sem que haja autorização expressa da COHAVEL.

Parágrafo único. A transferência de propriedade somente poderá se efetivar com todas as parcelas devidamente quitadas até a data de transferência.

Art. 14. Todos os contratos de comodato, celebrados pela COHAVEL sobre os lotes do Loteamento Melissa, deverão ser substituídos por Compra e Venda para a devida emissão de títulos de propriedades.

Parágrafo único. A transferência de propriedade será imediatamente requerida para os lotes já quitados, sendo que os lotes alienados ou vendidos a prazo só serão transferidos ao fim do pagamento.

Art. 15. Esta Lei será regulamentada por ato próprio do Executivo no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 17. Ficam revogadas as disposições em contrário

Gabinete do Prefeito Municipal
Cascavel, 08 de novembro de 2016.

Edgar Bueno,
Prefeito Municipal.

Alessandro Honorê Beraldi Lopes,
Presidente da COHAVEL.

Rodrigo Tesser,
Secretário de Assuntos Jurídicos.

CONFERIDO
DIRETORIA LEGISLATIVA

MENSAGEM DE LEI

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Cascavel-Pr,

Submeto à apreciação dos Senhores Membros da Câmara Municipal o anexo Anteprojeto de Lei que: **"DECLARA COMO ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS, PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, A ÁREA QUE ESPECIFICA E DISPÕE SOBRE A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS PERTENCENTES AO LOTEAMENTO MELISSA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."**

O presente anteprojeto de Lei tem por objetivo estabelecer normas de ordem pública e interesse social que visam garantir o direito social à moradia e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, definindo as formas legais de acesso ao direito de propriedade localizado no loteamento denominado "Melissa', conforme Decreto n° 12.992, de 04 de julho de 2016.

Este Anteprojeto de Lei é elaborado com base no Plano de Regularização e Urbanização do Assentamento Precário do "Loteamento Melissa", de propriedade da Companhia Municipal de Habitação de Cascavel – COHAVEL, a qual foi responsável pela implantação inicial de 380 (trezentos e oitenta) lotes residenciais no ano de 1996.

Atualmente, o "Loteamento Melissa", devidamente aprovado pelos órgãos competentes, possui 438 (quatrocentos e trinta e oito) lotes totalizando 106.979,81m²; dois lotes de Utilidade Pública com área total de 29.100,29m2; e uma área de 52.100,29m² destinados a áreas de ruas, totalizando uma área de 188.769,72m², sendo que, todos os 438 Lotes serão alienados mediante contrato de compromisso de compra e venda, tendo preferência aqueles que já se encontram na posse dos referidos imóveis devidamente comprovados.

Dessa forma, após tantos anos de espera, a regularização fundiária do Loteamento Melissa é uma necessidade, já com todos os imóveis com matrículas individualizadas em Cartório Imobiliário, oportunizando aos compradores que tiverem seus contratos quitados e, para aqueles que quitarem recebam a documentação exigida para lavratura de escritura pública e posteriormente a sua averbação no cartório imobiliário.

Assim sendo, o presente projeto, trará aos ocupantes informais, a possibilidade de permanecer nos respectivos imóveis, agora devidamente regularizados, com segurança de que receberão a documentação legal, tornando-se proprietários dos respectivos imóveis.

Estas, Senhor Presidente, são as razões pelas quais submeto ao elevado descortino de Vossas Excelências o anexo anteprojeto de Lei, acreditando que, se aprovado, estará o Poder Público cumprindo com suas prerrogativas constitucionais.

Atenciosamente,

Edgar Bueno,
Prefeito Municipal.

Ao Excelentíssimo Vereador
GUGU BUENO
Presidente da Câmara Municipal
Cascavel – PR

1