Câmara Municipal de Carambeí - PR - Carambeí - PR
Sistema de Apoio ao Processo Legislativo

001270

COMPROVANTE DE PROTOCOLO - Autenticação: 12025/11/26001270

Número / Ano	001270/2025
Data / Horário	26/11/2025 - 14:22:34
Ementa	PLO Nº 66/2025 - Dispõe sobre regulamentação do procedimento administrativo para concessão de direito real de uso para fins de moradia de interesse social e a concessão de uso especial para fins de moradia no Município de Carambeí, e dá outras providências.
Autor	Executivo Municipal - Prefeito
Natureza	Legislativo
Tipo Matéria	Projeto de Lei Ordinária
Número Páginas	7
Emitido por	Cristiane

Ofício nº. 1005/2025 – GP

Carambeí, 25 de novembro de 2025.

Assunto: Encaminhamento de Projeto de Lei Ordinária.

Exmo. Sr.

Vimos cordialmente pelo presente, cumprimentá-lo e ao mesmo tempo, encaminhar a esta Egrégia Casa Legislativa Minuta de Projeto de Lei nº. _____/2025, que autoriza o Poder Executivo regulamentar o procedimento administrativo para concessão de direito real de uso para fins de moradia de interesse social e a concessão de uso especial para fins de moradia no Município de Carambeí, e dá outras providências.

Tal pedido, como se poderá analisar, é devidamente justificado no inteiro teor da Proposta.

Sem mais, acreditando poder contar com Vosso apoio e desta Nobre Edilidade, despeço-me com os votos da mais elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

ELISANGELA PEDROSO DE OLIVEIRA NUNES
PREFEITA MUNICIPAL

EXMO SR.
ECLAITON MOREIRA BUENO
M. D. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ
NESTA

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº_____/2025

SÚMULA: Dispõe sobre regulamentação do procedimento administrativo para concessão de direito real de uso para fins de moradia de interesse social e a concessão de uso especial para fins de moradia no Município de Carambeí, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ, Estado do Paraná, APROVOU e eu, PREFEITA MUNICIPAL, no uso das atribuições legais, sanciono a seguinte:

Art. 1° Ficam estabelecidos a concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM) e a concessão de direito real de uso para fins de moradia de interesse social (CDRUM) como instrumentos da Política Municipal de Habitação de Carambeí.

Art. 2° Os instrumentos CUEM e CDRUM somente poderão ser empregados na garantia da moradia digna para famílias de baixa renda, devidamente comprovado ao poder público municipal.

§ 1° O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 2° As famílias de baixa renda são aquelas cuja situação socioeconômica não lhe permita arcar, total ou parcialmente, com os custos de quaisquer formas de acesso a habitação digna e possuam renda familiar bruta de até 03 salários mínimos.

§ 3° O herdeiro legítimo ou testamentário continua de pleno direito na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

§ 4° O direito à CUEM ou CDRUM extingue-se no caso de o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família ou adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

§ 5° Quando da separação ou divórcio entre concessionários, terá preferência para continuar com a concessão o cônjuge que conservar a efetiva guarda dos filhos menores.

Art. 3° A CUEM será destinada ao possuidor que ocupar imóvel em área pública municipal, com até 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, ininterruptamente e sem oposição, ocupados anteriormente a data de 22 de dezembro de 2016, por cinco anos.

I – A concessão será feita de forma gratuita, preferencialmente de maneira individual aos concessionários;

II – A CUEM é transferível por ato *inter vivos e causa mortis*.

III – O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 1° Nos imóveis de que trata o caput do art. 3º, com mais de 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, ocupados até 22 de dezembro de 2016, por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que satisfeitas as condições do art. 2º.

Art. 4° A CDRUM poderá ser destinada para fins de regularização fundiária de interesse social em área pública municipal.

I – A concessão será feita de forma onerosa, preferencialmente de maneira individual aos concessionários;

II – A concessão será feita de forma onerosa, com valor estipulado de 50% da avaliação imobiliária, às expensas do concessionário;

III – A CDRUM é transferível por ato *inter vivos e causa mortis*.

Art. 5° A transmissão por ato *inter vivos* da CUEM e CDRUM deverá ser realizada com aval do poder executivo municipal, após parecer emitido pelo Departamento de Habitação e Interesse Social.

I – O concessionário deverá se responsabilizar por arcar com as despesas e emolumentos notariais ou outros de qualquer natureza decorrente da transação.

II – Em hipótese alguma as benfeitorias e/ou melhorias executadas pelo concessionário serão indenizadas ou ressarcidas pelo Município de Carambeí.

III – A transferência irregular, em afronta ao disposto no caput deste artigo, implicará no retorno da posse ao Município de Carambeí.

Art. 6° O título de CUEM e CDRUM será obtido pela via administrativa perante a Prefeitura Municipal de Carambeí, ou pela via judicial.

§ 1° A Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, através do Departamento de Habitação e Interesse Social, terá o prazo máximo de doze meses para decidir o pedido, contados da data de seu requerimento.

Art. 7° O título conferido por via administrativa ou por sentença judicial será formalizado com o Termo de Concessão e servirá para efeito de registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Castro.

§ 1° O Termo Concessão deverá conter, no mínimo:

I – Qualificação completa do concessionário e eventual cônjuge, com nome completo, nacionalidade, estado civil e situação conjugal, número de registro geral, número de cadastro de pessoa física, data de nascimento, filiação, profissão e endereço completo;

II – Descrição do direito real concedido;

III – Descrição do objeto de concessão com memorial descritivo do lote urbano, número de matrícula e eventuais benfeitorias existentes;

IV – Condicionalidades do direito a ser adquirido, como prazo, valor de remuneração, atribuições e obrigações, infrações, penalidades e demais informações que se fizerem necessárias.

§ 2° As alterações e complementações no Termo de Concessão deverão ser realizadas com registro em termo aditivo.

Art. 8° A remuneração do concessionário pela CDRUM deverá ser realizada em favor do Município de Carambeí, a ser depositada mensalmente no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§1º O inadimplemento por mais de 180 (cento e oitenta) dias, da contraprestação prevista no caput deste artigo acarretará a extinção da concessão.

Art. 9° Serão obrigações do Município de Carambeí, através do através do Departamento de Habitação e Interesse Social, durante a CUEM e CDRUM:

I – Articular com os demais setores atividades socioeducativas direcionadas às famílias concessionárias;

II – Garantir a permanência de ocupação dos concessionários no imóvel;

III – Adotar medidas que impeçam a reocupação por novas famílias nas áreas inadequadas para moradias.

Art. 10° Serão obrigações dos concessionários:

I – Utilizar o imóvel exclusivamente para sua moradia e de seu núcleo familiar;

II – Manter o imóvel sempre limpo e bem conservado em condições de habitabilidade;

III – Responsabilizar-se pelo pagamento de taxas e tributos que venham incidir sobre o imóvel, tais como tarifa de água, esgoto, energia, telefone, IPTU, ITBI e ITCMD, quando for o caso;

IV – Em hipótese alguma será admitida a alienação com locação, empréstimo, cessão, troca ou qualquer outra transação comercial em contrariando as normativas da CUEM e CDRUM instituídas nessa lei;

V – Em hipótese alguma será admitida a utilização do imóvel para outros fins, entendendo estes como traficância, comércio de produtos ilegais e outras práticas criminosas, destoantes com a moradia.

§ 1° O concessionário será responsabilizado administrativamente pelas infrações relacionadas as obrigações contidas neste artigo.

Art. 11° Em caso de descumprimento das obrigações, o concessionário será notificado imediatamente pelo Departamento de Habitação e Interesse Social e terá o prazo de três dias úteis, contados a partir do recebimento da notificação, para oferecer defesa.

Art. 12° A argumentação da defesa será analisada pelo Departamento de Habitação e Interesse Social que deverá elaborar parecer técnico e, posteriormente, enviada ao Conselho Municipal de Habitação para deliberação.

Art. 13° Serão aplicadas aos responsáveis pelas infrações administrativas previstas as seguintes sanções:

I – Advertência, em caso de descumprimento dos itens I, II e III do art. 9°;

II – Multa, no valor de 30% do valor da avaliação imobiliária, em caso de descumprimento dos itens IV e V do art. 10°.

§1º O pagamento não efetuado que trata o inciso II deste artigo, no prazo legais fixados pelo Município de Carambeí, acarretará na inscrição em dívida ativa municipal.

Art. 14° A extinção da CUEM e CDRUM será averbada no Cartório de Registro de Imóveis, por meio de declaração do poder público concedente.

§1º Extintas a CUEM ou CDRUM onerosa, o Município de Carambeí recuperará o domínio pleno do lote, caso em que eventuais benfeitorias de qualquer natureza realizadas pelo concessionário individual ou coletivo não serão indenizadas e reverterão ao patrimônio municipal.

Art. 15º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GEBINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

EM 25 DE NOVEMBRO DE 2025.

ELISANGELA PEDROSO DE OLIVEIRA NUNES
PREFEITA MUNICIPAL

JUSTIFICATIVA

Exmo. Sr. Presidente
Ínclitos Srs. Vereadores,
Douta Procuradoria,

Na oportunidade em que cumprimentamos Vossas Senhorias, encaminho o Projeto de Lei Ordinária que que autoriza o Poder Executivo regulamentar o procedimento administrativo para concessão de direito real de uso para fins de moradia de interesse social e a concessão de uso especial para fins de moradia no Município de Carambeí, e dá outras providências.

CONSIDERANDO a propositura é fundamental para garantir o pleno exercício do **direito social à moradia digna**, conforme estabelecido no Artigo 6º da Constituição Federal, e para dar efetividade à **Política Municipal de Habitação de Carambeí**.

CONSIDERANDO que o Município de Carambeí, a exemplo de outras cidades brasileiras, enfrenta desafios significativos relacionados à ocupação irregular de áreas públicas por famílias de baixa renda, o que gera insegurança jurídica para esses moradores e dificulta a atuação do Poder Público na prestação de serviços essenciais e no ordenamento territorial.

CONSIDERANDO que a ausência de regulamentação local sobre a CUEM e a CDRUM impede a utilização desses instrumentos legais, previstos na Medida Provisória nº 2.220/2001 (que trata da CUEM) e no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), para promover a **regularização fundiária de interesse social (REURB-S)**.

CONSIDERANDO que este Projeto de Lei preenche essa lacuna, permitindo que o Município ofereça uma solução jurídica e socialmente justa para a consolidação de assentamentos habitacionais de baixa renda em áreas públicas, transformando a posse precária em um direito real limitado, o que garante a permanência da família no local e a sua inclusão na cidade formal.

CONSIDERANDO que o Projeto de Lei se fundamenta na legislação federal e busca atingir os seguintes objetivos:

a) **Garantia da Moradia Digna:** Assegurar que famílias de baixa renda tenham acesso à moradia de forma regularizada e segura, priorizando o uso social da terra e da propriedade.

b) **Segurança Jurídica:** Proporcionar **segurança jurídica** aos ocupantes de áreas públicas, conferindo-lhes um título de direito real (CUEM ou CDRUM) que lhes permite o acesso a serviços públicos, crédito e o registro do imóvel.

c) **Ordenamento Territorial:** Promover o **ordenamento e o desenvolvimento urbano** sustentável, facilitando a intervenção do Poder Público em áreas urbanas consolidadas para fins de infraestrutura e prestação de serviços.

d) **Definição de Parâmetros:** Estabelecer de forma clara os **critérios e os procedimentos** para a concessão, diferenciando a natureza gratuita e a área máxima da **CUEM** (posse anterior a

22/12/2016 e até 250m²) da natureza onerosa e maior abrangência de área da **CDRUM** (para fins de REURB-S, inclusive em imóveis maiores de 250m²), conforme os Artigos 3º e 4º.

e) **Critérios de Interesse Social:** Limitar a aplicação dos instrumentos exclusivamente à **garantia da moradia digna para famílias de baixa renda** (renda familiar bruta de até 03 salários mínimos), conforme o Art. 2º, e impedir a reincidência do benefício (Art. 2º, § 1º), garantindo o foco social do programa.

f) **Obrigações e Responsabilidades:** Definir as **obrigações** dos concessionários (uso exclusivo para moradia, conservação do imóvel e pagamento de taxas/tributos - Art. 10º) e do Município (Art. 9º), bem como as **sanções** (Advertência ou Multa) e as hipóteses de **extinção** (abandono do imóvel, desvio de finalidade, inadimplemento na CDRUM, etc.), visando a preservação do interesse público e a coibição de especulação imobiliária (Art. 5º).

g) **Transparência e Celeridade:** Fixar o procedimento administrativo para a obtenção dos títulos e estabelecer um **prazo máximo de 12 meses** para a análise dos pedidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo (Art. 6º, § 1º), garantindo **celeridade e transparência** no processo.

CONSIDERANDO que o presente Projeto de Lei é uma medida de extrema urgência e relevância social e administrativa para Carambeí. Ao regulamentar a CUEM e a CDRUM, o Município demonstra seu compromisso com a **função social da cidade e da propriedade** e dá um passo decisivo para solucionar o problema da moradia e da regularização fundiária urbana em seu território, promovendo a inclusão social e o desenvolvimento ordenado.

Pelos motivos expostos acima, entendemos que o projeto é de extrema relevância, merecendo ser aprovado por essa Casa de Leis.

Coloco-me à inteira disposição para os esclarecimentos suplementares imprescindíveis, ao tempo que reitero a Vossa Excelência e Dignos Pares minhas cordiais saudações.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ,

EM 25 DE NOVEMBRO DE 2025.

ELISANGELA PEDROSO DE OLIVEIRA NUNES
PREFEITA MUNICIPAL