

GABINETE DO PREFEITO - GP/PMPA
REDAÇÃO ADMINISTRATIVA OFICIAL - AJL/ASSEOP/GE/GP

Ofício - nº 2555 / 2024

Porto Alegre, 13 de setembro de 2024.

Senhor Presidente:

Dirijo-me a Vossa Excelência para encaminhar-lhe, no uso da prerrogativa que me é conferida pelo inc. II do art. 94 da Lei Orgânica do Município de Porto Alegre, o anexo Projeto de Lei Complementar, que autoriza o Departamento Municipal de Habitação (Demhab) a desafetar e alienar os imóveis ocupados de forma consolidada por núcleo urbano informal para fins de habitação e regularização fundiária para as cooperativas ou associação de moradores que estejam legalmente constituídas, a fim de ser submetido à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal de Vereadores.

A justificativa que acompanha o Expediente evidencia as razões e a finalidade da presente proposta.

Sebastião Melo,
Prefeito de Porto Alegre.

Excelentíssimo Senhor Vereador [Mauro Pinheiro](#),
Presidente da Câmara Municipal de Porto Alegre.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 017/24.

Autoriza o Departamento Municipal de Habitação (Demhab) a desafetar e alienar os imóveis ocupados de forma consolidada por núcleo urbano informal para fins de habitação e regularização fundiária para as cooperativas ou associação de moradores que estejam legalmente constituídas.

Art. 1º Fica o Departamento Municipal de Habitação (Demhab) autorizado a alienar os seguintes imóveis ocupados de forma consolidada por núcleo urbano informal, para fins de habitação e regularização fundiária, cooperativa ou associação de moradores ocupantes que estejam legalmente, conforme segue:

I – Quadra A: LOTE 54 (Rua Terezinha Leal, 649) - matrícula nº 48.977 do Registro de Imóveis da Zona – área 6.596,81 m² – R\$ 554.200,00 (Quinhentos e Cinquenta e Quatro Mil e Duzentos Reais) – Sei 4.000004924-7 – Cooperativa Habitacional Alzira Rosa – Cohamoar;

II – Quadra F: LOTE 44 (Rua Terezinha Leal, 649) – matrícula nº 49.232 do Registro de Imóveis da Zona – área 4.870,30 m² – R\$ 487.500,00 (Quatrocentos e Oitenta e Sete Mil e Quinhentos Reais) – Sei 4.000004924-7 – Cooperativa Habitacional Alzira Rosa – Cohamoar;

III – Quadra I: LOTE 61 (Rua Seis de Novembro, 2140) – matrícula nº 49.405 do Registro de Imóveis da 6ª Zona – área 4.768,12m² – R\$ 433.300,00 (Quatrocentos e Trinta e Três Mil e Trezentos Reais) – Sei 4.000004924-7 – Cooperativa Habitacional Alzira Rosa – Cohamoar;

IV – Quadra J: LOTE 24 (Rua Dois Mil Novecentos Cinquenta Um, 47) - matrícula nº 49.429 do Registro de Imóveis da 6ª Zona – área 2.154,16 m² - R\$ R\$ 245.900,00 (Duzentos e Quarenta e Cinco Mil e Novecentos Reais) – Sei 21.14.000004924-7 – Cooperativa Habitacional Alzira Rosa – Cohamoar;

V – Quadra K: LOTE 48 (Rua Terezinha Leal Oliveira, 1000) – matrícula nº 49.477 do Registro de Imóveis da 6ª zona de Porto Alegre – área 4.914,63m² - R\$ 585.800,00 (Quinhentos e Oitenta e Cinco Mil e Oitocentos Reais) – Sei 21.14.000004924-7 – Cooperativa Habitacional Alzira Rosa – Cohamoar;

VI – Quadra L: LOTE 31 (R. Terezinha Leal Oliveira, nº 1138) - matrícula nº 49.508 do Registro de Imóveis da 6ª Zona – área 4.583,51m² – R\$ 421.000,00 (Quatrocentos e Vinte e Um Mil Reais) – Sei 4.000004924-7 – Cooperativa Habitacional Alzira Rosa – Cohamoar;

VII – Quadra M: LOTE 34 (Rua Terezinha Leal Oliveira, 1123) - matrícula nº 49.542 do Registro de Imóveis da 6ª zona de Porto Alegre – área 2.034,10 m² - R\$ 229.000,00 (Duzentos e Vinte e Nove Mil Reais) – Sei 4.000004924-7 – Cooperativa Habitacional Alzira Rosa – Cohamoar.

§ 1º Os imóveis descritos no *caput* deste artigo ficam desafetados de destinação própria, se houver.

§ 2º Em caso de excepcional necessidade, o valor de venda poderá ser atualizado por ocasião da lavratura da escritura mediante nova avaliação pela área técnica do Demhab.

Art. 2º A alienação dos imóveis do Demhab referidos no art. 1º desta Lei Complementar fica condicionada à instituição de cláusula resolutiva na escritura de compra e venda para garantia do pagamento do valor, como ao registro ou averbação dos lotes individuais em nome dos ocupantes cooperativados ou associado no Registro de Imóveis.

Art. 3º O valor do pagamento dos imóveis descritos no art. 1º desta Lei Complementar poderá ser parcelado em até 360 (trezentas e sessenta) parcelas mensais e sucessivas.

§ 1º O período de carência para o início do pagamento será de, no máximo 12 (doze) meses após a assinatura da escritura de compra e venda.

§ 2º As parcelas serão corrigidas mensalmente pela variação mensal do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), e, em caso de extinção ou não utilização deste, deverá ser adotado o índice de atualização utilizado pelo Município para fins tributários.

§ 3º Em caso de atraso no pagamento parcelado, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela devida, além dos juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, cabendo ao Demhab, em tal hipótese, optar por desfazer o negócio jurídico.

Art. 4º Nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, art. 33, §2º, as alienações condicionadas à assinatura de termo de compromisso pela cooperativa ou associações para promoção da Regularização Fundiária Urbana (REURB).

Art. 5º Aplica-se a dispensa de licitação prevista na al. *f* do inc. I do art. 76 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, para a alienação de que trata esta Lei Complementar.

Art. 6º As despesas decorrentes do instrumento de transmissão como tributos, custas cartoriais e honorários advocatícios ficarão a cargo da parte adquirente.

Art. 7º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA:

Tenho a honra se submeter à apreciação de dessa Egrégia Casa o incluso Projeto de Lei Complementar, que autoriza a alienação de imóvel público ocupado por núcleo urbano informal consolidado para fins de habitação e regularização fundiária.

O Projeto de Lei Complementar ora encaminhado à apreciação desta Câmara tem por objetivo a autorização legislativa para que o Poder Executivo possa alienar, a título oneroso, as áreas públicas identificadas no art. 1º, de modo a tornar possível a regularização para os moradores que ali estão de forma consolidada e irão sair de forma onerosa por meio de cooperativa ou associação, pessoa jurídica devidamente legalizada quando for o momento de firmar a escritura pública, que somente é possível após a aprovação da presente proposta de lei.

Esta área é objeto de ação judicial de reintegração de posse com grande dificuldade em cumprimento de eventual decisão pela retirada forçada de todas as famílias do local, de modo que a fase de conciliação albergada no momento pelo Poder Judiciário. A proposta de solução consensual do litígio consiste na alienação da área atingida pela ocupação consolidada para a respectiva Cooperativa de Habitação.

O Município de Porto Alegre, atento ao quadro de ocupações irregulares e às demandas sociais, busca, portanto, a regularização da área objeto desta proposição, para a qual é necessária sua desafetação para regularização desta Casa para alienação.

Para tanto, foram realizadas diversas reuniões com os moradores e análises pelo corpo técnico da Administração Pública, de forma a concluir pela possibilidade de venda e subsidiar a decisão dos gestores, seguindo o que preconiza a lei de parcelamento do solo e legislações atinentes.

Houve decisão administrativa do Executivo entendendo pelo interesse público na alienação como a melhor forma de atingir o aproveitamento do patrimônio público, que será alienado de forma parcelada, atendendo ao interesse da comunidade, que poderá permanecer de forma segura em sua moradia e adquirir a propriedade do bem.

Leva-se em conta que o processo judicial é de longa tramitação, sem êxito no que tange à reintegração de posse. Além disso, a solução buscada para o problema não se dá pela entrega gratuita da área, mas com o ônus para a Cooperativa Habitacional pagar o valor da avaliação realizada pela Secretaria Municipal de Habitação (SMF) e para fins de regularização fundiária, pois deverão ser adotados procedimentos visando à regularização Fundiária Urbana (REURB). Tal procedimento abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, previstas na legislação federal (Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017), destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, em atendimento ao que dispõe o art. 182 da Constituição Federal.

Nesse sentido, a desafetação da área e a sua posterior alienação para fins de regularização fundiária são ações para o Município contrapartidas de interesse público.

Essas, Senhor Presidente, são as razões que exponho, ao tempo que submeto o presente Projeto de Lei Complementar à apreciação desta Casa, aguardando breve tramitação legislativa e a necessária aprovação da mesma.

Documento assinado eletronicamente por **Sebastião Melo, Prefeito do Município de Porto Alegre**, em 13/09/2024, às 16:18, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **30267136** e o código CRC **867AC7D7**.
