

MENSAGEM JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI N° 052/2021

*Senhor Presidente;
Senhores Vereadores,*

Encaminhamos para apreciação de Vossas Excelências o Projeto de Lei que trata de “autorização ao Poder Executivo para desapropriação de imóvel destinado à edificação de casas populares”.

Justifica-se o presente projeto uma vez que tal medida se mostra necessária e adequada para promover ampla publicidade aos atos da gestão pública, a fim de que a Casa Legislativa possa manifestar, nesta oportunidade, sua anuência à desapropriação, bem como sua anuência ao valor a ser pago ao proprietário do imóvel a título de indenização, ou até mesmo sua contrariedade à forma então adotada.

Salienta-se que, como se sabe, nosso Município não dispõe de outro terreno ou mesmo de outra área de terras que possa ser utilizada para tal finalidade. A área de terras que se busca a autorização legislativa possui características específicas que justificam sua aquisição, levando em consideração a localização e a observância às legislações necessárias para a instalação de um novo conjunto habitacional.

O imóvel é de propriedade de **ARAUCÁRIA GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 36.106.206/0001-48, com sede e foro à Avenida Astorga, nº 4538, sala três, zona I, na cidade de Umuarama (PR).

A escolha se deu após esmerada análise da Secretaria Municipal de Serviços Urbanos Rurais e Obras, que verificou que o referido imóvel é o mais adequado para o atendimento das necessidades da Administração, que possui a finalidade de edificar casas habitacionais à população de Boa Esperança, em parceria com a Companhia de Habitação do Paraná e com a Caixa Econômica Federal.

Partindo desta premissa, qual seja a de que a finalidade é o crescimento habitacional, é preciso salientar, num primeiro momento, a necessidade de que o aumento da cidade aconteça de acordo com o Plano Diretor. Sabe-se, pois, que o Plano Diretor abrange a cidade como um todo, não estando adstrito a bairros ou a partes específicas da cidade. Por isso que constitui, de acordo com o entendimento deste administrador, o melhor critério para, neste caso específico, justificar a base que foi utilizada pelo Poder Executivo.

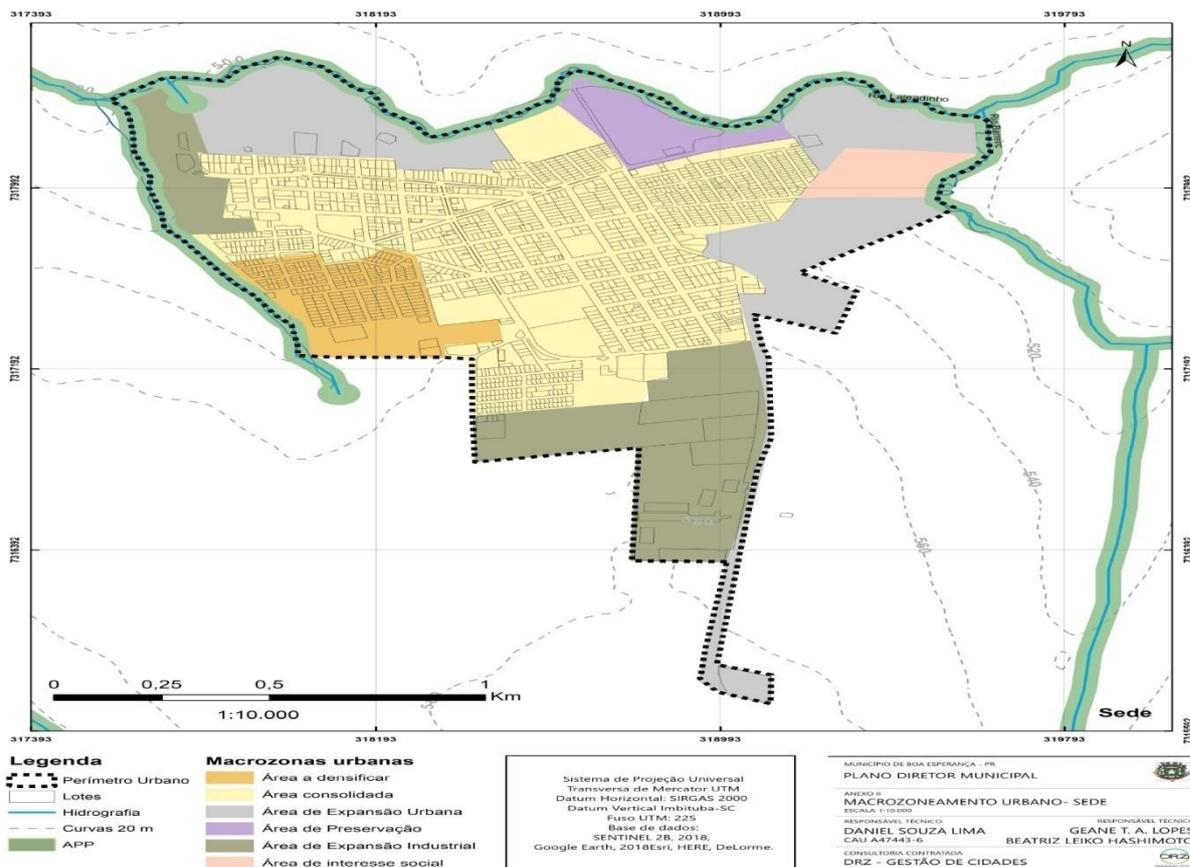
O Plano Diretor vincula e também obriga o Poder Público a realizar seus investimentos e intervenções urbanas com o estrito cumprimento das regras nele contidas, de modo que não há melhor parâmetro que tal observância para motivação e fundamentação das decisões que serão adotadas com base no poder discricionário do administrador público.

Pois bem, o Plano Diretor vigente do Município de Boa Esperança é a Lei Complementar nº 73/2020, e em análise a esta norma foi possível verificar que o imóvel aqui escolhido é o **único denominado como área de interesse social**, que nada mais é que a área destinada a loteamentos com vistas à edificação de habitações.

“As Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) são regiões das cidades nas quais se aplicam regras de uso e ocupação do solo específicas, voltadas para a democratização do acesso à terra pela população de baixa renda, buscando garantir o direito à moradia digna para todos. As áreas definidas como AEIS são prioritárias para ações de urbanização, de regularização urbanística e fundiária e para a produção de novas moradias populares. O Estatuto da Cidade e alguns Municípios a chamam de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), outros Municípios denominam como Setores Especiais de Habitação de Interesse Social (SEHIS) e o Rio de Janeiro intitula como Áreas de Especial Interesse Social (AEIS). Independente das variações de nome, o sentido de todas é o mesmo: delimitar área já ocupada ou a ser destinada para a população de baixa renda, possuir maior flexibilidade nos padrões de edificação e de uso e ocupação do solo para fins de regularização fundiária e destinar-se a promover predominantemente a moradia social.”¹

¹ CARDOSO, Adauto Lúcio. **Áreas de Especial Interesse Social (AEIS)**. Disponível em: [https://wikifavelas.com.br/index.php?title=%C3%81reas de Especial Interesse Social \(AEIS\)](https://wikifavelas.com.br/index.php?title=%C3%81reas%20de%20Especial%20Interesse%20Social%20(AEIS)). Acesso em: XXX.

Veja-se o desenho denominado Figura II, que é parte integrante da Lei Complementar nº 73/2020:



Note-se que o imóvel ilustrado na cor rosa é, segundo a legenda, área de interesse social. Perceba, igualmente, que dentro do perímetro urbano do Município de Boa Esperança, segundo o mapa ilustrativo, não há outro imóvel com esta característica.

Há, pois, áreas de expansão urbana, industrial preservação etc, mas nenhuma outra que atenda ao interesse imediato da administração, consistente em possuir maior flexibilidade nos padrões de edificações e de uso e ocupação do solo para fins de predomínio da moradia social.

Além disso, vale destacar que, após consulta ao Registro de Imóveis da Comarca, verificou-se que o imóvel pertence a uma imobiliária, Araucária Garden, cujo objetivo se sabe que é o loteamento urbano. Assim, foi verificada a questão de ser o imóvel urbano ou rural, apesar de já localizado no perímetro urbano, e foi constatado que o mesmo já teve sua participação cancelada no Sistema Nacional de Cadastro Rural, através de ofício que recebemos do superintendente regional Robson Luís Bastos, como resultado da diligência realizada. (Anexo).

Além disso, para que haja êxito no objetivo final da administração não é suficiente a escolha de imóvel localizado dentro do perímetro urbano e em área de interesse social. É preciso, conjuntamente, que haja o aval da Companhia de Habitação do Paraná e da Caixa Econômica Federal, que, na condição de parceiras em relação ao projeto, também devem atestar se o imóvel possui condições adequadas para a edificação das moradias.

Neste diapasão, ressalta-se que os representantes da Caixa Econômica Federal e da Companhia de Habitação do Paraná já realizaram vistoria no local e concederam, verbalmente, a chancela para que o projeto seja realizado naquela localidade, o que fizeram, sobretudo, considerando as características do imóvel e o fato de sua proximidade com o Conjunto Habitacional Vilas Boas, que foi edificado sob as mesmas condições que ora se pretendem. Destaca-se que a aprovação formal não fora concedida, neste momento, apenas e tão somente porque existe a necessidade de que o imóvel já pertença ao Município, com o envio de toda a documentação necessária, para que as duas pessoas jurídicas acima possam apresentar sua concordância formal.

O imóvel em questão não acarretará quaisquer tipos de distinções sociais, já que, como mencionado, fica próximo a outro conjunto habitacional, vindo a ser separado apenas pela nova rua que será construída, qual seja a Rua Silvio Gasparelo, que teve seu nome aprovado com a sanção da Lei nº 1306/2021. Além disso, não haverá dificuldades futuras quanto ao fornecimento de água tratada e nem tampouco de energia elétrica aos habitantes.

Assim, com base nestas informações, entende-se que o imóvel, cuja singularidade fora minuciosamente esmiuçada, é o que melhor atende, hodiernamente, aos interesses da administração do Município de Boa Esperança. Ainda, insta asseverar que toda a análise foi acompanhada pela Comissão de Avaliação de Imóveis deste Município, tendo sido realizadas visitas presenciais no imóvel e em outros que compõem o território municipal, constatando-se que o escolhido é o único compatível com as regras definidas pelo Plano Diretor.

Em relação ao valor apurado, por sua vez, vale destacar que, seguindo as orientações da Procuradoria Jurídica deste Município, fora providenciada a contratação de profissional competente, devidamente registrado no CRECI, para que realizasse a avaliação e verificasse o valor de mercado do imóvel.

O profissional contratado foi o perito avaliador, que também atua em diligências realizadas pelo Tribunal de Justiça deste Estado, João Paulo Marzola Massaroni, engenheiro civil, inscrito no CREA sob o nº 5070510725, o qual verificou presencialmente o imóvel e, dias após, enviou o Laudo de Avaliação devidamente assinado, composto por cerca de 30 páginas, onde foi destacado, pormenorizadamente, os motivos que o levaram a concluir pelo valor apurado, tendo feito, inclusive, comparativo com imóveis semelhantes localizados em municípios vizinhos.

Ao final, em relação à porção do imóvel que é suficiente para o atendimento dos interesses da administração, qual seja 24.200 m², arbitrou o valor de R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais). Frisa-se, por último, que referido valor foi chancelado pela Comissão de Avaliação de Imóveis como correspondente, de fato, à média de mercado.

Nestes termos, com base em tudo o que foi exposto, mas sobretudo nas características e singularidade do imóvel ora apresentado, concluiu-se pela declaração de utilidade pública da área para fins de desapropriação.

Em anexo, avaliação de valor de mercado do imóvel, certidão de valor venal e laudo da Comissão de Avaliação de Imóveis deste Município.

Diante do exposto, aguardamos por parte de Vossas Excelências a deliberação da matéria em conformidade com art.30 da Lei Orgânica.

Boa Esperança, 17 de agosto de 2021.

JOEL CELSO BUSCARIOL
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº 052/2021

Autoriza o Poder Executivo Municipal a desapropriar imóvel para a edificação de casas populares, em parceria com a Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR, e com a Caixa Econômica Federal.

JOEL CELSO BUSCARIOL, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE BOA ESPERANÇA, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais, apresenta à Colenda Câmara Municipal o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a desapropriar, por Escritura Pública, um alqueire de terras (cuja porção tem início a partir da divisa da Rua Sílvio Ari Gasparelo, seguindo com sentido a Alto Palmital, às margens da Rodovia Municipal Júlio José de Souza, até a divisa com o Posto da Sanepar), do imóvel denominado Lote de Terras nº 325-A-REM, com área de 10,516756 hectares, latitude: 24°14'24.06"S, longitude: 52°46'44,79"O, matriculado no Primeiro Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Mamborê sob o nº 14.346, de propriedade de **Araucária Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.** pessoa jurídica de direito privado, que possui como sócio administrador o Sr. João Abdon Saturnino. (Anexo I).

Art. 2º - Pelo imóvel descrito no artigo anterior o Município de Boa Esperança pagará ao promitente vendedor, na forma a ser combinada entre as partes, a importância de **R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais)**, em moeda corrente vigente no país, conforme laudos de avaliação do valor de mercado que se encontram disponíveis no Anexo II desta Lei, **a título de indenização.**

Art. 3º - A área cuja aquisição é autorizada pela presente Lei visa atender às necessidades do Município, tendo em vista a utilidade pública para a edificação de casas à população.

Parágrafo único: o imóvel objeto desta Lei será destinado especificamente para a construção de casas, nos termos do caput deste artigo.

Art. 4º - Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a firmar as competentes e necessárias escrituras públicas e praticar todos os atos inerentes à formalização da aquisição do imóvel objeto desta Lei.

Art. 5º - As despesas decorrentes desta Lei serão suportadas por dotações próprias previstas no orçamento vigente.

Art. 6º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal Harid Cavaletti, Boa Esperança, Estado do Paraná, na data de 17 de agosto de 2021.

JOEL CELSO BUSCARIOL
Prefeito Municipal