



CÂMARA MUNICIPAL DE MARINGÁ
Avenida Papa João XXIII, 239 - CEP 87010-260 - Maringá - PR - <http://www.cmm.pr.gov.br>

ATA

Aos quatro dias de novembro de 2021, a **COMISSÃO ESPECIAL DE ESTUDOS (CEE)** designada pela **PORTARIA Nº 291/2021**, reuni-se na Sala das Comissões Permanentes e Temporárias, às 15h. Na ocasião, estiveram presentes o vereador **Onivaldo Barris (Presidente)**, o vereador **Sidnei Telles (Relator)**, o vereador **Belino Bravin Filho (Membro)**, o procurador municipal **Dr. Felipe Santos Martins**, o procurador municipal **Dr. Rodolfo Vassoler da Silva** e o procurador da Câmara Municipal **Dr. Odacir Júnior**. A temática principal da corrente reunião foi a discussão sobre a Lei Complementar n. 1.175/2019, que dispõe sobre normas de regularização fundiária no Município de Maringá, trata da prevenção do surgimento de loteamentos irregulares e dá outras providências. O procurador Dr. Rodolfo fez as suas considerações sobre a Reurb, informou que os alguns loteamentos ilegais não entregaram a parte do direito coletivo ou entregaram sem a devida metragem correta, como o sistema viário e a separação de terreno para construções de escolas, posto de saúde e praça. Ainda, existe situação que o planejamento viário da cidade depara com construções que não deveriam existir, pois atrapalham todo mapeamento realizado para aquele loteamento. Por isso, quanto mais construção de imóveis menos será acertada as construções do sistema viário. A Reurb Nacional separa em dois tipos: a Reurb – S (social), quando o município arca com todo custo das pessoas em vulnerabilidade, e a Reurb – E (especial), quem regulariza é o próprio proprietário, sendo que este tem problemas para regularizar por questão financeira. Desde a implantação da lei da Reurb, ele desconhece que tenha regularizado algum imóvel pela Lei, portanto se a Lei foi criada para resolver problemas e até então não foi possível, algo está de errado: ou a lei esta muito rígida ou os loteadores recusam aplicar a legislação que trouxe uma possibilidade de regularizar o loteamento ilegal. Infelizmente, o loteador ao regularizar o lote ele terá que doar uma porcentagem que é a área institucional, para o Município, portanto cria o problema financeiro tanto para o loteador quanto para o Poder Público, pois os dois têm dificuldades em levantar fundos para solucionar o problema. Além disso, há situações que estão na justiça, pois cada decisão é diferente de uma para outra, são situações complexas como, a exclusão do município como parte processual, que depois foi um problema para o ente que perdeu o controle da situação. Outra ocasião: o município foi condenado a realizar o loteamento para depois cobrar o loteador. Ainda, explicou que a característica de loteamento irregular são as chácaras e as pessoas realizavam compra e venda através de desenhos, sem o aspecto técnico. De tal modo, a transferência de lote irregular ou clandestino houve a cobrança de ITBI, pois a irregularidade não tira o fato gerador do imposto. Explicou que na sua concepção a situação do lote que tem parte na zona rural deveria manter as suas características, pois depois que regularizar não poderá exercer atividade rural naquele lote. Ele supõe que o problema seja o tamanho da lei, seria interessante se fosse mais simples e os critérios fossem mais objetivos para algumas situações, assim sugeriu realizar uma análise dos loteamentos no município, pois a lei indica que a prefeitura deveria ter mapeado os loteamentos irregulares e clandestinos de Maringá, pois não se sabe se foi realizado. Por fim, informou que a Lei Federal permite em algumas situações a dispensa de áreas institucionais através de uma forma de compensação, pois só a dispensa é proibida. Neste sentido, a Lei Federal é voltada para núcleos urbanos, ou seja, a área deverá ter característica urbana, como moradia e comércio. Posteriormente, o procurador Dr. Felipe explanou sobre a Comissão do Reurb, que tem dificuldades em dois conceitos: a consolidação e a coletividade. Na sua concepção, há necessidade de descrever o que é uma área consolidada com base nas construções que nela existem, tem casa ou não tem casa; quanto à coletividade, se há uma construção somente ou várias construções, isso é um enfrentamento que as comissões têm constantemente nos processos, pois os conselheiros têm dificuldade de definição e gera embates sem resolver o problema, portanto precisa definir bem esses dois conceitos. A comissão é composta por 10 (dez) membros de diversas áreas técnicas, ou seja, há uma pluralidade de concepção e entendimento sobre a Reurb, por outro lado, não está bem definido o papel dessa comissão, pois não se sabe quem decide e o que deve ser debatido, no seu entendimento, a Comissão da Reurb é consultiva, quem expede CRF e a

decisão final é o prefeito do município respaldado pelo secretário. Assim, para melhorar a comissão deve ouvir todas as partes envolvidas, principalmente, os técnicos, ele por ser procurador municipal e do setor das matérias legislativas, trabalha de forma pragmática, ou seja, resolve de forma mais simples para solucionar o problema, mas outros técnicos, como os arquitetos e engenheiros, talvez tenham outras definições para solucionar, por isso que deve ser bem definida o papel da comissão, se é consultiva ou deliberativa. Se for deliberativa, ela dá um parecer final, ela vota, quem vota, quantos votam, tem quorum? Esses questionamentos não têm definição, então por isso que o processo de regularização não consegue chegar numa resposta, em razão de que cada conselheiro tem o seu conceito do que é consolidado e do que é atributo, cada um tem sua opinião, e a comissão não emite um relatório ou um parecer final, isso infelizmente não acontece. Atualmente, para definir os critérios de Reurb, criou-se um sistema de pontuação com critérios objetivos, atingindo a pontuação mínima é Reurb, não alcançando é descartado, porém mesmo atingindo a pontuação ou não, há sempre discussão entre os conselheiros, por isso há um paradoxo na comissão e não está sendo tão efetiva como eles gostariam, pois quanto mais discussão menos efetiva será o resultado. Prosseguindo, a lei da Reurb parece que veio privilegiar aquele que mais errou, ou seja, a pessoa que adquiriu um lote irregular e nele realizou construção irregular, já aquele que adquiriu de forma irregular e não construiu porque não tinha o alvará, ou seja, foi o menos que errou, será mais penalizado, pois não entra no critério de consolidado, isso é uma realidade de Maringá, por isso deve ser revisto esta questão. A comissão da Reurb, na linha final do processo, tem dificuldades para chegar ao termo final, que é o CRF, por estar errado e a comissão já admitiu isso, pois entende que deve ser revisto este ponto, o tramite da expedição da CRF é no ultimo ato, depois de todos os projetos concluídos, executados e recebidos que será expedido o CRF, para que a pessoa possa registrar e abrir a matrícula, em sua opinião deve ser expedido o CRF antes das conclusões, mas antes devem ouvir os técnicos, definir a área de cada um, delimitar a área dessa pessoa, por critérios técnicos, assim já poderia ser emitida o CRF, para poder abrir a matrícula, pois a lei permite que tenha até 3 anos para regularizar a infra estrutura do loteamento, assim será entregue o título ao proprietário, e este sabe que no imóvel dele, daqui 3 anos haverá rua, drenagem, saneamento básico, etc.. Então, ao inverter a linha temporal que o município o utiliza como Reurb e definir tudo isso na lei, irá melhorar para o Chefe do Executivo que vai assinar e para comissão que vai analisar todo processo administrativo. Adiante, como política pública, deve conversar com a população e explicar que a lei é um acordo, o município cede aquilo que esta irregular e o particular também precisa ceder para regularizar. Por fim, explicou sobre a área institucional no caso de dispensa, apenas quando a lei estabelece como em casos que não tem como realizar doação por ter mais espaços, ou quando naquela área não se pode doar, mais numa área próxima possa ser doada, e, a legitimidade para requerer a Reurb é muita ampla, o próprio município, o Ministério Público, um morador ou vários moradores, associação de moradores, qualquer um do rol podem pedir a Reurb, uma vez recepcionada e vista as partes técnicas dela, quem toca é o poder público, este tem que ir lá e fazer o levantamento e o mapeamento, assim devem resolver para todo mundo, não somente aquele que pediu, sendo a gerência é dever do poder público. Adendo, o Dr. Rodolfo comentou que a comissão precisa se manifestar em 3 momentos: na instauração da Reurb – no momento em que vê se tem ou não consolidação, depois na análise das diretrizes e no final que é a aprovação final. Para isso cortar umas dessas etapas seria interessante, sugeriu a diminuição da área institucional para 4% . Nas considerações finais, o Dr. Rodolfo citou que a Lei tem algumas correções a serem feitas, uma delas é o art. 3, III e IV, pois definem a mesma coisa, mas com sentidos diferentes. E o Dr. Felipe, sacramenta, dizendo que o particular que quiser regularizar irá ganhar a titularidade, mas não o direito de construção, assim deve ser bem definido que a reurb irá regularizar a titularidade do imóvel, ao final, concluíram dizendo que poderá ser implementado características para Reurb urbano e para Reurb Rural, assim fica estabelecido as diferenças entre esses os dois tipos de Reurb. Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, lavrando-se a presente Ata que, depois de lida e aprovada, vai assinada pelos presentes.

ONIVALDO BARRIS

Presidente

SIDNEI TELLES

Relator

BELINO BRAVIN FILHO

Membro



Documento assinado eletronicamente por **Belino Bravin Filho, Vereador**, em 19/11/2021, às 13:53, conforme Lei Municipal 9.730/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Onivaldo Barris, Vereador**, em 19/11/2021, às 13:53, conforme Lei Municipal 9.730/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Sidnei Oliveira Telles Filho, Vereador**, em 11/04/2023, às 13:55, conforme Lei Municipal 9.730/2014.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.cmm.pr.gov.br/verifica> informando o código verificador **0236586** e o código CRC **80CDAECC**.