

PROJETO DE LEI

nº 66/2020



Institui o Programa de Recuperação de Créditos - Isenção de Multas e Juros Moratórios a ser desenvolvido pela Companhia de Habitação do Paraná - COHAPAR.

**Art. 1º** Fica instituído o PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS - Isenção de Multas e Juros Moratórios, objetivando a renegociação de dívidas de mutuários inadimplentes da Companhia de Habitação do Paraná - COHAPAR, compreendendo os financiamentos, ativos e inativos, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, Recursos Próprios e outros, administrados pela COHAPAR, conforme condições e critérios estabelecidos nesta Lei.

**Parágrafo único.** Excluem-se do referido Programa os casos em que a COHAPAR preste serviços de Administradora de Créditos de Terceiros, uma vez que se trata de recursos de terceiros.

**Art. 2º** Para efeitos desta Lei, entende-se por:

- I – Programa de Recuperação de Créditos: Programa de Renegociação incentivada mediante a opção do interessado por um dos três instrumentos previstos no art. 3º desta Lei;
- II – Financiamento Ativo: Contrato de financiamento em andamento, com prestações a vencer quando da data de formalização do pedido de renegociação;
- III – Financiamento Inativo: Contrato de financiamento encerrado, podendo ter ou não prestações pendentes de pagamento;
- IV – Mutuário: pessoa física que figura como titular no contrato de financiamento da COHAPAR;
- V – Interessado: mutuário ou terceiro ocupante que reside efetivamente no imóvel;
- VI – Cessão Temporária do Imóvel: autorização para uso do imóvel objeto do financiamento, com ou sem contraprestação;
- VII – Repactuação por Avaliação: possibilidade renegociar o financiamento habitacional pelo valor de avaliação de mercado do imóvel, sem considerar o saldo devedor do financiamento e débitos por ventura existentes;
- VIII – Novação: Instituto utilizado para as hipóteses exclusivamente previstas na Lei nº 10.150/2000 para contratos com cobertura do FCVS;
- IX – SFH: Sistema Financeiro da Habitação;
- X – FCVS: Fundo de Compensação de Variações Salariais.

**Art. 3º** Constituem-se instrumentos do Programa de Recuperação de Créditos:

- I - acordo Financeiro;
- II - repactuação por Avaliação;
- III - repactuação por Novação.



**Art. 4º** Para a concessão dos benefícios de que trata esta Lei deverão ser preenchidos, cumulativamente:

- I – requerimento apresentado pelo interessado;
- II – não ter sido o interessado beneficiado anteriormente pela Lei Estadual nº 19.364/2017 ou por esta Lei;
- III – se o interessado tiver sido atendido pelas Leis nº 17.627/2013, nº 18.379/2014, poderá ser atendido por esta, desde que tenha cumprido o acordo firmado;
- IV – não ter sido o imóvel ou o contrato beneficiado anteriormente pela Lei Estadual nº 19.364/2017 ou por esta Lei;
- V – não ser o interessado parte ou interveniente em ações judiciais nas quais a COHAPAR figure em um dos polos processuais, salvo exceções desta Lei;
- VI – não ser o imóvel ou contrato objeto de ação judicial, salvo exceções previstas desta Lei;
- VII - comprovada utilização do imóvel para residência do interessado e de sua família, excluídas as modalidades de cessão temporária de uso, ainda que a título gratuito ou oneroso;
- VIII – assinatura do termo de renegociação em prazo não superior a sessenta dias, contados da data de protocolo do requerimento inicial.

**§ 1º** Ressalvado o disposto no § 4º do art. 5º desta Lei, serão admitidos os benefícios desta Lei ao imóvel ou contrato objeto de ação judicial quando houver manifestação expressa renunciando o direito sobre o qual se fundamenta a ação/reconhecimento do pedido formulado pela COHAPAR, responsabilizando-se o interessado, em qualquer caso, pelo pagamento de custas processuais e honorários sucumbenciais.

**§ 2º** Durante a tramitação do requerimento elencado no inciso I do caput deste artigo e até a assinatura do termo de composição em nome do mutuário, o pedido será indeferido caso a opção seja manifestada por mutuário e terceiro ou por mais de um terceiro, excluindo-se eventual acordo entre os mesmos.

**Art. 5º** O ingresso no Programa de Recuperação de Créditos através do acordo financeiro, a que alude o inciso I do art. 4º desta Lei, dar-se-á por opção do interessado, que fará jus a regime especial de consolidação e parcelamento dos débitos, com isenção de até 100% (cem por cento) da multa e dos juros moratórios sobre o valor consolidado.

**§ 1º** A opção deverá ser protocolizada pelo interessado até o último dia útil anterior ao término de vigência da mesma

I - O ingresso no Programa importará em confissão irrevogável e irretratável do montante consolidado e a expressa renúncia a qualquer defesa, recurso administrativo ou ação judicial.

**§ 2º** Os débitos existentes em nome do mutuário serão consolidados tendo por base a data de pagamento do total à vista ou da parcela de entrada, contemplando valor das prestações vencidas (principal e acessórios), devidamente corrigidas e eventuais



resíduos existentes, inclusive tributos pagos pela COHAPAR durante o período de vigência do contrato, eventuais despesas processuais, honorários advocatícios pagos ou adiantados.

**§ 3º** A aprovação e implantação do índice de desconto a ser aplicado sobre o valor dos juros de mora e multa pecuniárias incidentes sobre as prestações em atraso, assim como o número de meses a ser utilizado para o parcelamento da dívida e a periodicidade dos mesmos, serão deliberados pela Diretoria da COHAPAR, de acordo com parâmetros técnicos, financeiros e orçamentários, considerando-se os princípios de oportunidade e conveniência.

**§ 4º** Pendente ação de rescisão contratual, execução hipotecária ou reintegração de posse, ou convite realizado através de parceria com o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná em que o mutuário figure no polo passivo, os benefícios citados neste dispositivo só poderão ser concedidos através de acordo homologado judicialmente, com a participação dos advogados de ambas as partes, podendo ser parcelado em no máximo seis parcelas.

**§ 5º** Nos casos em que o mutuário seja réu da ação o requerimento deverá vir acompanhado da petição onde conste:

- I - expresso reconhecimento do pedido formulado pela COHAPAR;
- II - responsabilidade do requerente quanto ao pagamento das custas processual e honorário;
- III – esta Lei não se aplicará nos casos em que haja transito em julgado com sentença favorável à COHAPAR.

**§ 6º** Nos casos de ação judicial os acordos firmados deverão ser realizados no processo com a participação dos advogados de ambas as partes e sujeito à homologação.

- I - nos casos em que o requerente seja autor de ação judicial contra a COHAPAR, o requerimento de adesão ao Programa deverá vir acompanhado de petição de desistência da referida demanda protocolada, onde conste;
- II - expressa renúncia ao direito sobre o qual fundamenta a demanda;
- III - responsabilidade do requerente quanto ao pagamento das custas processual e honorário.

**§ 7º** O benefício poderá ser concedido ao terceiro ocupante do imóvel, para pagamento em nome do mutuário, desde que apresentado documento comprobatório da aquisição particular firmada diretamente com o mutuário ou cadeia contratual particular completa, com data anterior à publicação desta Lei e assinaturas reconhecidas em cartório.

- I - o terceiro ocupante assumirá a responsabilidade pela regularização contratual e registral, sem ônus para COHAPAR;
- II - nos casos de ação judicial promovida pelo terceiro ocupante para regularização em comento, as custas judiciais serão suportadas integralmente por este, em qualquer hipótese, que assumirá também o pagamento de honorários advocatícios ou sucumbenciais de seu procurador, renunciando ao direito de regresso;
- III - nas hipóteses de quitação do contrato informamos que o Certificado de Quitação será emitido em nome do mutuário, cabendo ao terceiro ocupante firmar além do Termo



de Acordo do Programa, o requerimento de adesão ao Programa de Escrituração Direta - COHAPAR, para regularização documental e registro em matrícula.

**§ 8º** O parcelamento dos débitos existentes com a concessão do benefício de isenção de que trata o caput não contará com cobertura securitária.

**§ 9º** A adesão ao benefício de isenção de que trata o caput não importa em nova obrigação, nem substituição ou extinção da obrigação anterior e originária.

**§10.** Nos casos em que o acordo ensejar a imediata quitação do contrato de financiamento, o solicitante terá o prazo de noventa dias a contar da data de recebimento dos documentos de quitação para que o mutuário/ocupante proceda ao registro do imóvel, sob pena de fazê-lo em juízo.

**Art. 6º** Para a hipótese elencada no inciso II do art. 3º desta Lei, o mutuário poderá refinanciar o débito consolidado na forma do §2º do art. 5º desta Lei, utilizando-se como critério o valor de avaliação do imóvel, obtido de acordo com os critérios técnicos aprovados pela Diretoria da COHAPAR.

**Art. 7º** Aos mutuários que possuam contratos com cobertura do FCVS ficam assegurados ainda os direitos previstos na Lei Federal nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, desde que preenchidos e apurados os requisitos de habilitação e participação do FCVS que permitirá a quitação de até 100% (cem por cento) do saldo devedor contábil.

**Parágrafo único.** Faculta-se ao interessado optar pelo disposto no inciso III do art. 3º desta Lei, hipótese em que os saldos devedores dos financiamentos serão renegociados em prazos que resultem em encargos compatíveis com a capacidade de pagamento dos mutuários, segundo critérios deliberados e aprovados pela Diretoria.

**Art. 8º** O descumprimento parcial ou integral do acordo firmado nos termos desta Lei acarretará a exclusão dos benefícios outrora concedidos, retornando a dívida ao seu valor inicial, devidamente corrigido, descontados eventuais valores pagos, autorizada a COHAPAR a promover as medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis, dispensando-se prévia notificação.

**Art. 9º** Para a implantação do disposto nesta Lei, o Poder Executivo expedirá decretos regulamentares.

**Art. 10.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

I - À DAP para leitura no expediente.

II - À DL para providências.

Em, 10 FEVEREIRO 2020

Presidente

MENSAGEM  
Nº05/2020

LIDO NO EXPEDIENTE  
CONCEDIDO APOIAMENTO À D. L.

Em,

10 FEV 2020

Senhor Presidente

1º Secretário

GOVERNO  
DO ESTADO DO PARANÁ  
GABINETE DO GOVERNADOR

Curitiba, 10 de fevereiro de 2020.



Segue para apreciação dessa Casa Legislativa, Projeto de Lei que dispõe sobre o Programa de Recuperação de Créditos – Isenção de Multas e Juros Moratórios a ser desenvolvido pela Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR-, prevendo, fundamentalmente, a redução de juros de multas de débitos de mutuários dos programas de habitação social desenvolvidos pela COHAPAR.

A presente proposição se justifica ante ao alto grau de inadimplência dos mutuários o que acaba por onerar os cofres públicos. Assim, estima-se que com a aprovação da presente Lei a COHAPAR perderia um volume de créditos maior, mas irrecuperável (créditos teóricos), em favor de um pagamento substancialmente menor, porém real (pagamentos reais), com consequências reais positivas tanto para os mutuários atendidos pelos seus programas sociais, quanto para o erário.

Condições gerais acerca do programa, tais como índice de desconto a ser aplicado sobre o valor dos juros de mora e multa pecuniária, incidentes sobre as prestações em atraso, bem como o número de parcelas a ser concedida para o pagamento da dívida serão objeto de análise caso a caso, possibilitando melhor avaliação e aplicação das ações de acordo com parâmetros técnicos, financeiros e orçamentários.

Ainda, a Companhia buscará parceria junto ao Tribunal de Justiça e Defensoria Pública, com o intuito de possibilitar a realização de mutirões, audiências e sessões da conciliação no âmbito judicial e pré-processual entre mutuários inadimplentes e a COHAPAR.

Excelentíssimo Senhor  
Deputado ADEMAR TRAIANO  
Presidente da Assembleia Legislativa do Estado  
N/CAPITAL  
Prot. 15.826.709-8



Certo de que a medida merecerá dessa Assembleia Legislativa o necessário apoio e consequente aprovação.

Atenciosamente,

**CARLOS MASSA RATINHO JUNIOR**  
**GOVERNADOR DO ESTADO**



Assembleia Legislativa do Estado do Paraná  
Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury



PARECER AO PROJETO DE LEI N° 66/2020

Projeto de Lei nº. 66/2020

Autor: Poder Executivo – Mensagem nº. 05/2020

Institui o Programa de Recuperação de Créditos – isenção de multas e juros moratórios a ser desenvolvido pela Companhia de Habitação do Paraná - COHAPAR.

**EMENTA: INSTITUI O PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS – ISENÇÃO DE MULTAS E JUROS MORATÓRIOS A SER DESENVOLVIDO PELA COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - COHAPAR. LEGITIMIDADE AFERIDA. ARTS. 65, 66 e 87, DA CONSTITUIÇÃO ESTADUAL. CONSTITUCIONAL. PARECER FAVORÁVEL. VISTA EM 17 de junho**

Dep. Pedro Januário

CCJ

PREÂMBULO

O projeto de lei de autoria do Poder Executivo, através da mensagem nº 05/2020, tem por objetivo instituir o Programa de Recuperação de Créditos – isenção de multas e juros moratórios a ser desenvolvido pela Companhia de Habitação do Paraná - COHAPAR.



# Assembleia Legislativa do Estado do Paraná

## Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury



### FUNDAMENTAÇÃO

De início, compete à Comissão de Constituição e Justiça, em consonância ao disposto no artigo 41, do Regimento Interno da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, verificar a constitucionalidade, legalidade, legitimidade do proponente, bem como a técnica legislativa ora utilizada:

**Art. 41. Cabe à Comissão de Constituição e Justiça:**

**I - emitir parecer quanto à constitucionalidade, legalidade, juridicidade, adequação regimental e caráter estrutural das proposições;**

Ademais, verifica-se que o Poder Executivo detém a competência necessária para apresentar o Projeto de Lei ora em tela, conforme aduz o art. 162, III, do Regimento Interno desta Casa de Leis:

**Art. 162. A iniciativa de projeto, observado o disposto na Constituição do Estado, caberá:**

**(...)**

**III - ao Governador do Estado;**

Corrobora deste entendimento, a Constituição do Estado do Paraná, observe-se:

**Art. 65. A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a qualquer membro ou comissão da Assembleia Legislativa, ao Governador do Estado, ao Presidente do Tribunal de Justiça, ao Procurador-Geral de Justiça e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Constituição.**



# Assembleia Legislativa do Estado do Paraná

## Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury



Nesse sentido, importante a menção de que a criação de atribuições ao Estado são objeto de iniciativa privativa do Governador do Estado, conforme o artigo 66 da Constituição Estadual:

**Art. 66.** Ressalvado o disposto nesta Constituição, são de iniciativa privativa do Governador do Estado as leis que disponham sobre:

(...)

IV - criação, estruturação e atribuição das Secretarias de Estado e órgãos da Administração Pública.

**Art. 87.** Compete privativamente ao Governador:

(...)

III - exercer, com o auxílio dos Secretários de Estado, a direção superior da administração estadual;

IV - iniciar o processo legislativo, na forma e nos casos previstos nesta Constituição;

(...)

VI - dispor sobre a organização e o funcionamento da administração estadual, na forma da lei;

Vislumbra-se, portanto, que o Poder Executivo detém a competência necessária para propor o presente Projeto de Lei, eis que objetiva instituir o Programa de Recuperação de Créditos em relação às dívidas de mutuários da COHAPAR, possibilitando renegociação dos valores devidos.

Em relação à Lei Complementar nº 101/2000 o presente projeto de Lei não importa em acréscimo imediato de despesas.



Assembleia Legislativa do Estado do Paraná  
Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury



Por fim, no que tange à técnica legislativa, o projeto em análise não encontra óbice nos requisitos da Lei Complementar federal nº 95/98, bem como, no âmbito estadual, a Lei Complementar nº 176/2014, as quais dispõem sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis.

**CONCLUSÃO**

Diante do exposto, opina-se pela **APROVAÇÃO** do presente Projeto de Lei, em virtude de sua **CONSTITUCIONALIDADE** e **LEGALIDADE**, bem como por estarem presentes todos os requisitos de técnica legislativa.

Curitiba, 17 de fevereiro de 2020.

DEP. DELEGADO FRANCISCHINI  
PRESIDENTE

DEPUTADO HUSSEIN BAKRI  
RELATOR

**APROVADO**

16/02/2020



GOVERNO

**DO ESTADO DO PARANÁ**  
**GABINETE DO GOVERNADOR**

PROJETO DE LEI

nº 67 | 2020



Altera o art. 4º da Lei nº 19.365 de 22 de dezembro de 2017 que instituiu o Programa de Regularização de Contratos e Ocupação de Imóveis, pertencentes ou incorporados à carteira imobiliária da Companhia de Habitação do Paraná, denominado Morar Legal – Regularização de Ocupação e Titularidade.

**Art. 1º** O art. 4º da Lei nº 19.365, de 22 de dezembro de 2017, passa a vigorar com a seguinte redação:

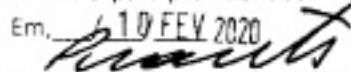
**Art. 4º** O pedido de regularização de contratos de imóveis, de que trata esta Lei, deverá ser formalizado até o dia 31 de dezembro de 2021.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

I - À DAP para leitura no expediente.

II - À DL para providências.

Em, 10 FEB 2020

  
Presidente

MENSAGEM  
Nº 06/2020



GOVERNO  
DO ESTADO DO PARANÁ  
Gabinete do Governador



Curitiba, 10 de fevereiro de 2020.

Segue para apreciação dessa Casa Legislativa, Projeto de Lei que dispõe acerca da prorrogação do prazo para regularização dos contratos de imóvel abarcados pelo Programa Morar Legal – Regularização de Ocupação e Titularidade no âmbito do Estado do Paraná, instituído pela Lei nº 19.365/2017.

A prorrogação pretendida justifica-se visando à continuidade do Programa Morar Legal desenvolvido pela Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR, que objetiva regularizar as ocupações dos imóveis financiados da carteira imobiliária da COHAPAR, onde houver ocupação irregular ou abandono de imóvel financiado pela Companhia, beneficiando várias famílias paranaenses.

Destaca-se que o elevado número de ocupações irregulares provoca danos para a carteira imobiliária, onde o ocupante não tem interesse em manter as prestações em dia ou quando o tem, fica impedido de fazer, por nem sempre ter instrumentos que legitimem sua representação do titular do financiamento.

Assim, certo de que a medida merecerá dessa Assembleia Legislativa o necessário apoio e consequente aprovação.

Atenciosamente,

CARLOS MASSA RATINHO JUNIOR  
GOVERNADOR DO ESTADO

Excelentíssimo Senhor  
Deputado ADEMAR TRAIANO  
Presidente da Assembleia Legislativa do Estado  
N/CAPITAL  
Prot. 15.987.868-6



## ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ

Lei 19.365 - 20 de Dezembro de 2017

Publicada no Diário Oficial nº. 10094 de 22 de Dezembro de 2017

Institui o Programa de Regularização de Contratos e Ocupação de Imóveis, pertencentes ou incorporados à carteira imobiliária da Companhia de Habitação do Paraná, denominado Morar Legal – Regularização de Ocupação e Titularidade, e dá outras providências.

A Assembleia Legislativa do Estado do Paraná decretou e eu sanciono a seguinte lei:

**Art. 1º** Institui o Programa Morar Legal – Regularização de Ocupação e Titularidade, que tem por objetivo a regularização de contratos de financiamentos habitacionais de imóveis pertencentes ou incorporados à carteira imobiliária da Companhia de Habitação do Paraná – Cohapar.

**Parágrafo único.** O Programa Morar Legal – Regularização de Ocupação e Titularidade instituído por esta Lei visa garantir o bem-estar dos ocupantes que não sejam os beneficiários originais dos imóveis, e o cumprimento da função social da propriedade urbana e rural, assim como a ocupação de imóveis abandonados.

**Art. 2º** Para efeitos desta Lei, entende-se por:

**I** - adquirente: aquele que firmará contrato de financiamento junto à Cohapar;

**II** - carteira imobiliária da Cohapar: financiamento habitacional cuja administração e propriedade dos créditos imobiliários são da Cohapar;

**III** - comercialização com anuência da Cohapar: alteração de titularidade do financiamento segundo as normas de recomercialização aprovadas pela Diretoria Executiva da Cohapar;

**IV** - contrato de gaveta ou contrato informal: documento de transferência de titularidade do financiamento firmado entre o mutuário e terceiro, sem a anuência expressa ou conhecimento da Cohapar;

**V** - financiamento habitacional: crédito cedido com a finalidade de aquisição de habitação;

**VI** - imóvel vago ou em estado de abandono: quando não houver ocupação de qualquer natureza no imóvel;

**VII** - mutuário: o titular do financiamento habitacional firmado formalmente com a Cohapar;

**VIII** - ocupante: o morador irregular do imóvel objeto do contrato de financiamento, tendo ou não documento firmado com o mutuário, sem contratação direta com a Cohapar;

**IX** - ocupação irregular: quando o imóvel não estiver mais ocupado pelo titular do financiamento habitacional junto à Cohapar;



## ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ

**X** - rescisão administrativa: ato administrativo da Cohapar, que põe fim ao contrato firmado com o mutuário, obedecendo aos regulamentos desta Lei;

**XI** - titular do financiamento: aquele que firmou Contrato de Financiamento Habitacional junto à Cohapar.

**Art. 3º** Fica autorizado, em caráter temporário, que os atuais ocupantes de imóveis pertencentes ou incorporados à carteira imobiliária da Cohapar transfiram a titularidade do contrato para si, desde que preencham os requisitos desta Lei.

**Art. 4º** O pedido de regulamentação de contratos de imóveis, de que trata esta Lei, deverá ser formalizado até o dia 31 de dezembro de 2019.

**Art. 5º** A Cohapar terá o prazo de até 120 (cento e vinte) dias para apreciar os requerimentos, contados da data de seu protocolo, podendo, motivadamente, deferir ou indeferir o pedido.

**Art. 6º** Exclui do Programa de que trata esta Lei:

**I** - os imóveis construídos com recursos provenientes da integralização de cotas do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e com recursos transferidos do Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, nos termos do que dispõem o art. 6ºA, caput, § 5º, inciso III, da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009;

**II** - os imóveis com financiamento habitacional cujos contratos contem com cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS e que não tenham o reconhecimento através do status de homologado junto à Centralizadora do FCVS;

**III** - os imóveis com financiamento habitacional cujos contratos tenham prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de sua assinatura junto à Cohapar.

**Art. 7º** Poderá requerer a regularização dos contratos referentes aos imóveis de que trata esta Lei o ocupante que, cumulativamente:

**I** - detenha instrumento contratual que comprove a aquisição de direitos sobre o imóvel e identifique corretamente as partes, o imóvel e a data da transação;

**II** - comprove que não é proprietário de outro imóvel residencial, mediante apresentação de declaração pessoal e certidões dos Cartórios de Registro de Imóveis do Município;

**III** - comprove o uso do imóvel, cujo contrato é objeto da regularização, para sua própria moradia;

**IV** - comprove a capacidade de pagamento do financiamento habitacional a ser firmado com a Cohapar.

**§ 1º** No caso de haver mais de um instrumento contratual, deverá comprovar a cadeia de contratos, desde o contrato na origem do financiamento até o ocupante atual.

**§ 2º** No caso de o ocupante não ter instrumento contratual que preencha os requisitos do inciso I do caput deste artigo, poderá comparecer, espontaneamente, à Cohapar, acompanhado do beneficiário original ou provido de procuração pública do beneficiário original, para confirmar o ato negocial.



## ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ

**Art. 8º** Será admitida, nos termos do Programa, a rescisão contratual do financiamento habitacional de imóvel em abandono, vago ou desabitado pelo titular do financiamento, comprovado por ateste de oficial de justiça ou tabelião.

**§ 1º** Para o cumprimento do caput deste artigo, caberá à Cohapar:

**I** - fazer publicação em jornal local ou regional com convocação do beneficiário original ou seu representante legal para comparecimento à Cohapar, visando à regularização do estado de abandono do imóvel;

**II** - fazer nova publicação em Diário Oficial ou jornal de grande circulação por três dias, nos termos do inciso I deste parágrafo, após o prazo de trinta dias da primeira publicação, no caso de não comparecimento do beneficiário original ou seu representante legal;

**III** - no caso de não comparecimento do beneficiário original ou seu representante legal até os prazos estabelecidos nas publicações descritas no inciso II deste parágrafo, será promovida a alienação do imóvel considerando a lista de pretendentes da Cohapar, condicionada à aprovação de análise financeira do pretendente, necessária para assumir financiamento habitacional.

**§ 2º** Não havendo pretendentes qualificados ou interessados no imóvel a ser alienado, será promovida a alienação através de leilão público.

**§ 3º** As publicações descritas nos incisos I e II do § 1º deste artigo poderão ser realizadas através de lista de convocados, desde que dispostas as devidas identificações.

**Art. 9º** Será admitida, nos termos do programa, a regularização de contratos que estiverem quitados com a Cohapar, com a expedição de certificado de quitação em nome do ocupante, desde que o contrato não esteja registrado ou averbado à margem da matrícula e o ocupante preencha os requisitos de que trata esta Lei.

**Art. 10.** Uma vez deferida a regularização de que trata esta Lei, o interessado ou seu representante legal firmará instrumento contratual com a Cohapar, sujeitando-se automaticamente a:

**I** - confissão irrevogável e irretratável da dívida vencida e vincenda;

**II** - aceitação plena de todas as condições estabelecidas nesta Lei;

**III** - pagamento regular das prestações;

**IV** - reconhecimento de responsabilidade pelo pagamento dos tributos, tarifas, despesas condominiais e dívidas em geral, vencidas e vincendas, incidentes sobre o imóvel;

**V** - reconhecimento de que o ocupante não poderá alugar, ceder, transferir, dar em comodato, emprestar, no todo ou em parte, e/ou deixar o imóvel em abandono, vago ou desabitado.

**Art. 11.** A regularização dos imóveis de que trata esta Lei será concedida uma única vez por contrato e poderá ser estendido, inclusive, aos imóveis que estejam em litígio processual com a Cohapar.

**§ 1º** A regularização dos imóveis deverá obedecer aos seguintes requisitos cumulativos:



## ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ

**I** - o ocupante, obrigatoriamente, deverá ser pessoa física, não podendo ser proprietário de imóvel urbano ou rural; não podendo ter contrato de financiamento em vigor em qualquer parte do território nacional, exceto se este outro imóvel, também, for objeto de regularização nos termos desta Lei, e esteja sendo regularizado concomitantemente em nome de terceiros;

**II** - o ocupante deve requerer a suspensão de procedimento administrativo ou de ação judicial que envolva o imóvel ou o contrato que impede a regularização.

**§ 2º** O ocupante que figurar como autor em eventuais ações judiciais que verse sobre o imóvel ou sobre o contrato e requerer os benefícios desta Lei deverá assinar declaração de desistência da ação, de forma irretratável, na qual consignará que não mais poderá discutir em juízo o objeto da referida demanda.

**§ 3º** O adquirente que figurar em eventuais ações judiciais como réu e requerer os benefícios desta Lei terá seu pedido submetido à avaliação jurídica da Cohapar que analisará a viabilidade de cada pedido nos termos dos critérios definidos em normatizações internas expedidas pela Cohapar.

**§ 4º** Em qualquer dos casos previstos neste artigo, o requerente deverá quitar eventuais despesas judiciais existentes no processo, quais sejam:

**I** - custas processuais;

**II** - emolumentos;

**III** - pagamentos de perito; e

**IV** - eventuais honorários advocatícios.

**Art. 12.** O requerimento de regularização será dirigido ao Diretor-Presidente da Cohapar, assinado pelo ocupante, por seu cônjuge/companheiro, se for o caso, ou por representante legal.

**§ 1º** O ocupante representado por procurador legal deverá apresentar procuração com poderes específicos para tal finalidade, com a caracterização e a discriminação do imóvel, inclusive com a citação expressa do endereço na procuração.

**§ 2º** A procuração deverá ser pública se o interessado ocupante for portador de deficiência visual ou analfabeto; para os demais casos, a procuração poderá ser pública ou particular, com firma reconhecida do outorgante e fotocópia de documento de identificação do procurador.

**Art. 13.** É facultado o registro e/ou averbação dos instrumentos contratuais realizados pela Cohapar no Cartório de Registro de Imóveis.

**Parágrafo Único.** O registro e/ou averbação da escrituração da titularidade transferida da Cohapar para o ocupante final é obrigatória, conforme rege o § 1º do art. 16 desta Lei.

**Art. 14.** Após a regularização dos imóveis de que trata esta Lei, o beneficiário originário e o ocupante não poderão adquirir outro imóvel objeto de contrato com a Cohapar, e terão seus nomes mantidos nos cadastros de beneficiários de políticas habitacionais de interesse social local e/ou nacional.



## ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ

**Art. 15.** Sobre o contrato firmado entre a Cohapar e o ocupante:

**I** - se o novo contrato firmado entre a Cohapar e o ocupante constar pagamento de prestações, a inadimplência caracterizará grave infração contratual, ensejando rescisão unilateral do contrato com a Cohapar;

**II** - o beneficiário que deixar de efetuar o pagamento de três prestações consecutivas ou alternadas do contrato, será notificado pela Cohapar, que poderá tomar as medidas judiciais cabíveis.

**Art. 16.** A Cohapar expedirá o certificado de quitação, a pedido do ocupante, após quitação integral do contrato, permitindo a lavratura da escritura definitiva do imóvel para transferência de titularidade de domínio e o registro e/ou averbação da escritura.

**§ 1º** Deverá ser providenciada pelo ocupante, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até noventa dias após o recebimento do certificado de quitação do financiamento, o registro e/ou averbação da escritura.

**§ 2º** As despesas cartorárias serão custeadas pelo ocupante.

**Art. 17.** O beneficiário, a qualquer tempo, poderá optar por devolver voluntariamente o imóvel à Cohapar, hipótese em que deverá estar adimplente e apresentar o imóvel em regular estado de conservação.

**Art. 18.** Poderá ser solicitada permuta entre os imóveis financiados pela Cohapar mediante requerimento dos beneficiários ou do procurador legal com poderes específicos, dirigido ao Diretor-Presidente da Cohapar, que mediante análise poderá autorizar o procedimento.

**Art. 19.** A Cohapar poderá expedir normatizações internas para operacionalização e fiel execução desta Lei.

**Art. 20.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio do Governo, em 20 de dezembro de 2017.

*Carlos Alberto Richa  
Governador do Estado*

*Valdir Rossoni  
Chefe da Casa Civil*



Assembleia Legislativa do Estado do Paraná  
Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury



**PARECER AO PROJETO DE LEI N° 67/2020**

Projeto de Lei nº. 67/2020

Autor: Poder Executivo – Mensagem nº. 06/2020

**EMENTA: ALTERA O ART. 4º DA LEI N° 19.365/17 QUE INSTITUI O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE CONTRATOS E OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS, PERTENCENTES À COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ, DENOMINADO MORAR LEGAL. POSSIBILIDADE, LEGITIMIDADE AFERIDA. ARTS. 65, 66 e 87, DA CONSTITUIÇÃO ESTADUAL. CONSTITUCIONAL. PARECER FAVORÁVEL.**

**PREÂMBULO**

O projeto de lei de autoria do Poder Executivo, através da mensagem nº 06/2020, tem por objetivo Altera o art. 4º da Lei nº 19.365/17 que institui o Programa de Regularização de Contratos e Ocupação de Imóveis, pertencentes ou incorporados à carteira imobiliária da Companhia de Habitação do Paraná, denominado Morar Legal – Regularização de Ocupação e Titularidade.



# Assembleia Legislativa do Estado do Paraná

## Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury



### FUNDAMENTAÇÃO

De início, compete à Comissão de Constituição e Justiça, em consonância ao disposto no artigo 41, do Regimento Interno da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, verificar a constitucionalidade, legalidade, legitimidade do proponente, bem como a técnica legislativa ora utilizada:

**Art. 41. Cabe à Comissão de Constituição e Justiça:**

**I - emitir parecer quanto à constitucionalidade, legalidade, juridicidade, adequação regimental e caráter estrutural das proposições;**

Ademais, verifica-se que o Poder Executivo detém a competência necessária para apresentar o Projeto de Lei ora em tela, conforme aduz o art. 162, III, do Regimento Interno desta Casa de Leis:

**Art. 162. A iniciativa de projeto, observado o disposto na Constituição do Estado, caberá:**

**(...)**

**III - ao Governador do Estado;**

Corrobora deste entendimento, a Constituição do Estado do Paraná, observe-se:

**Art. 65. A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a qualquer membro ou comissão da Assembleia Legislativa, ao Governador do Estado, ao Presidente do Tribunal de Justiça, ao Procurador-Geral de Justiça e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Constituição.**



Assembleia Legislativa do Estado do Paraná  
Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury



Nesse sentido, importante a menção de que a criação de atribuições ao Estado são objeto de iniciativa privativa do Governador do Estado, conforme o artigo 66 da Constituição Estadual:

**Art. 66.** Ressalvado o disposto nesta Constituição, são de iniciativa privativa do Governador do Estado as leis que disponham sobre:

(...)

IV - criação, estruturação e atribuição das Secretarias de Estado e órgãos da Administração Pública.

**Art. 87.** Compete privativamente ao Governador:

(...)

III - exercer, com o auxílio dos Secretários de Estado, a direção superior da administração estadual;

IV - iniciar o processo legislativo, na forma e nos casos previstos nesta Constituição;

(...)

VI - dispor sobre a organização e o funcionamento da administração estadual, na forma da lei;

Vislumbra-se, portanto, que o Poder Executivo detém a competência necessária para propor o presente Projeto de Lei, eis que objetiva promover a extensão do prazo para regularização dos contratos de imóveis por 02 (dois) anos.

Em relação à Lei Complementar nº 101/2000 o presente projeto de Lei não importa em acréscimo imediato de despesas.



Assembleia Legislativa do Estado do Paraná  
Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury



Por fim, no que tange à técnica legislativa, o projeto em análise não encontra óbice nos requisitos da Lei Complementar federal nº 95/98, bem como, no âmbito estadual, a Lei Complementar nº 176/2014, as quais dispõem sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis.

### CONCLUSÃO

Diante do exposto, opina-se pela **APROVAÇÃO** do presente Projeto de Lei, em virtude de sua **CONSTITUCIONALIDADE** e **LEGALIDADE**, bem como por estarem presentes todos os requisitos de técnica legislativa.

Curitiba, 09 de março de 2020.

DD.  
**DEP. DELEGADO FRANCISCHINI**  
**PRESIDENTE**

**DEP. TIÃO MEDEIROS**

**RELATOR**

**APROVADO**

10/03/2020