



PROCESSO N°: 274512017
PROJETO/VETO N°: 013117
VEREADOR: PMC

CÂMARA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

FOLHA DE TRAMITAÇÃO/ COMISSÕES

A Comissão de Legislação Justiça e
Redação Final
Sessão: 21/06/17

ANGELO CÉSAR LUCAS
Presidente

A Comissão de Finanças e
Orçamento
Sessão: 21/06/17

ANGELO CÉSAR LUCAS
Presidente



MUNICÍPIO DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Sh. 01

MENSAGEM Nº 20/2017

CÂMARA MUNICIPAL
CARIACICA - ES
nº 2745 Data 19/08/17
Protocolo - Geral
Assinatura

Exmo. Sr.

Vereador Ângelo Cesar Lucas

DD. Presidente da Câmara Municipal de Cariacica

Senhor Presidente,

Temos a elevada honra de encaminhar a essa Colenda Casa Legislativa o incluso projeto de lei autorizando o Poder Executivo a regularizar a ocupação dos imóveis de sua propriedade que foram dados em comodato, cujos prazos já se encontram vencidos.

Inicialmente, vale ressaltar que Projeto de Lei de iniciativa do Prefeito Municipal, idêntico a este, foi protocolizado nesta Casa Legislativa, em 02 de junho de 2016, sob o nº 2836, tendo sido arquivado, sem deliberação, ao final daquela legislatura.

No período de 1998 a 2006, o Município firmou com inúmeras empresas contratos de comodato de bens de sua titularidade, objetivando a implantação de indústria, comércio ou serviço, com vistas ao desenvolvimento econômico da cidade.

Os Contratos de Comodato, com prazo de 15 (quinze) anos, previam expressamente que nos imóveis deveriam ser dada a destinação neles consignadas, salvo autorização expressa do Município. Ficou estabelecido também, em uma de suas cláusulas, que o comodatário não teria direito a qualquer tipo de retenção por benfeitorias realizadas nos imóveis, inclusive das edificações ali realizadas. Segue em anexo, por cópia, um desses comodatos, que contém as mesmas cláusulas dos demais.

Inobstante, inúmeros desses imóveis tiveram destinações diferentes, alguns dos quais, inclusive, foram alienados a terceiros, sem qualquer consentimento do Município.

Outros, entretanto, serviram aos fins a que se destinaram, sendo ali implantadas empresas que continuam sendo operadas, com o desenvolvimento de atividades econômicas e geração de empregos.

8



**MUNICÍPIO DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO**

ph.02

Todos, entretanto, já tiveram o prazo final de comodato findado, continuando de posse dos então comodatários ou de outras pessoas que deles adquiriram, irregularmente, a posse.

O projeto de lei que ora encaminhamos à elevada deliberação dessa Câmara tem como escopo buscar uma alternativa que possa orientar a Administração Pública Municipal à solução do problema. Para isso, está sendo proposto:

- a) Opção para que o comodatário que, tenha efetuado edificação no imóvel e ali promova atividade econômica, na forma prevista no comodato, possa vir a adquiri-lo, a preço de mercado;
- b) Se o ocupante do imóvel, nas condições acima, não queira promover a sua aquisição, será o mesmo levado à venda através de processo licitatório;
- c) Durante o período que se processar a licitação e venda do imóvel, o ex-comodatário que não optou pela aquisição direta, deverá pagar aluguel do imóvel, em valores de mercado, na forma constante de avaliação a ser procedida pelo Município;
- d) Os imóveis dado em comodato, cujos comodatários não fizeram qualquer edificação ou que promoveram a sua transferência para terceiros, sem autorização do Município, não terão direito à opção de compra e pagarão aluguel, a preço de mercado, durante o período necessário à promoção de venda por intermédio do processo licitatório;

As demais condições para a retomada ou alienação desses imóveis se encontram devidamente esclarecidas no projeto de lei em apreço.

As regras de regularização postas no referido projeto de lei seguem os parâmetros adotados pelo Estado do Espírito Santo para a regularização da ocupação da área da chamada "Fazenda Itanhenga" e que constam da Lei Estadual nº 10.477, de 22 de dezembro de 2015.

8



**MUNICÍPIO DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO**

fl. 03

É de se esclarecer, por outro lado, que os recursos obtidos com a alienação ou aluguel desses imóveis serão destinados, prioritariamente, à construção de duas casas de acolhimento de menores e adolescentes, conforme previsto no art. 16, do projeto de lei incluso à presente Mensagem.

Dessa forma, eminente Presidente, além de atender à necessidade de regularização da ocupação desses imóveis, garantindo a manutenção das empresas neles existentes e a empregabilidade decorrente de seu funcionamento, o que é de elevado interesse público para o Município de Cariacica, busca, também, o projeto de lei obter recursos para aplicação em projetos do município de alta relevância e repercussão social.

Por tais razões, pedimos a Vossa Excelência que dê ao presente projeto de lei tramitação de urgência, na forma prevista na Lei Orgânica do Município.

Para tanto, pedimos o seu apoio e de seus dignos pares, ao tempo em que renovamos os nossos protestos da maior estima e consideração.

Palácio Municipal, em 14 de junho de 2017.


GERALDO LUZIA DE OLIVEIRA JUNIOR
Prefeito Municipal

**CÂMARA MUNICIPAL
CARIACICA - ES**
2745 Data 19/06/17




MUNICÍPIO DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL
CARIACICA - ES
245 Data 19/08/17
Professora - Geral
Assinatura

PROJETO DE LEI Nº 13/2017

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PROMOVER A REGULARIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS DE SUA PROPRIEDADE DADO EM COMODATO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a promover a regularização da ocupação de imóveis de sua propriedade dado em comodato e cujos contratos já se encontram vencidos ou em vias de término de sua vigência, que foram outorgados com a finalidade de implantação de indústria, comércio ou serviço, objetivando o desenvolvimento econômico do Município de Cariacica.

Art. 2º A regularização de que trata esta Lei será processada através alienação direta ao ocupante do imóvel.

Art. 3º A alienação direta ao ocupante do imóvel se dará, observando-se as condições seguintes:

- a) A ocupação tenha sido precedida de contrato de comodato;
- b) O comodatário tenha efetuado edificação no imóvel;
- c) A ocupação do imóvel tenha mais de 10 (dez) anos
- d) A área dada em comodato não tenha sido transferida para terceiro, salvo se comprovar a prévia anuência do Município.

§ 1º O requerimento de aquisição do imóvel será efetuado em até 60 (sessenta) dias da data da publicação desta lei, através de protocolização na Prefeitura Municipal de Cariacica, endereçado à Secretaria de Gestão e Planejamento – SEMGEPLAN.

§ 2º O Requerimento para alienação do imóvel deverá conter:

- a) Cópia do contrato de comodato firmado com o Município;
- b) Cópia do contrato social ou estatuto, CNPJ, e dos documentos pessoais de seus representantes, em se tratando de pessoa jurídica, e cópia autenticada dos documentos pessoais do requerente, em se tratando de pessoa física;

§ 3º O valor da alienação será obtido em avaliação efetuada pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis – COPEA, vinculada à Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento, tomando por base o preço encontrado no mercado imobiliário local.

Art. 4º Caso o ocupante do imóvel de que trata o artigo anterior não manifeste interesse em adquirir o imóvel no prazo ali fixado, a SEMGEPLAN iniciará o procedimento licitatório para a venda da área que passará a ser considerada de ocupação irregular, salvo o interesse do próprio Município em lhe dar outra destinação.

Parágrafo Único. Imediatamente após a publicação desta Lei, a SEMGEPLAN notificará o ocupante dando-lhe a opção de aquisição direta ou de desocupação do imóvel obedecido o prazo previsto no § 1º, do art. 3º, desta Lei.

8



MUNICIPIO DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

dh-05

Art. 5º O pagamento integral do preço, se à vista, ou do sinal mínimo, em se tratando de venda e compra parcelada, deverá ser realizado pelo adquirente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da cientificação do interessado quanto ao acolhimento do pedido de alienação.

Parágrafo Único. Fica assegurado ao adquirente do imóvel, em caso de pagamento à vista, o direito de obter redução no valor da compra, em percentual de 10% (dez por cento).

Art. 6º A venda poderá ser feita de forma parcelada, com sinal correspondente a, no mínimo, 20% (vinte por cento) do valor do preço fixado, e o restante em até 72 (setenta e duas) prestações mensais e consecutivas, corrigidas monetariamente pelo IPCA, ou por outro índice que o venha substituir.

Parágrafo Único. O valor da parcela mensal não poderá ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor do salário mínimo vigente na data da publicação desta Lei.

Art. 7º As vendas a prazo serão formalizadas mediante contrato de promessa de compra e venda, em que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições:

I – Garantia, mediante hipoteca do domínio pleno ou útil do próprio imóvel, em primeiro grau e sem concorrência, quando for o caso;

II – Obrigação de serem pagos, pelo adquirente, as taxas, emolumentos e despesas referentes à venda, inclusive cartorária.

Art. 8º Na hipótese de atraso no pagamento, as parcelas ficarão sujeitas a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

Parágrafo Único. Vencidas 3 (três) prestações consecutivas e não pagas no prazo de 30 (trinta) dias, contados da intimação por AR – Aviso de Recebimento, ou, se infrutífera, da publicação única de edital de chamamento no Diário Oficial Eletrônico do Município, dar-se-á o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do contrato,

Art. 9º A outorga da Escritura Pública no caso de venda a prazo somente será efetuada após o pagamento integral das prestações.

Art. 10. Após o prazo previsto no § 1º, do artigo 3º, se o ocupante do imóvel não optar pela sua aquisição, ser-lhe-á cobrado um aluguel provisório mensal em valor correspondente ao previsto no mercado imobiliário local até a sua desocupação definitiva do imóvel.

Parágrafo Único. Na hipótese prevista neste artigo, a SEMGEPLAN fará uma vistoria no imóvel, elaborando um relatório do seu estado de conservação e de todas as benfeitorias ali existentes, objetivando o processamento da desocupação que poderá, se for o caso, se dar através da proposição da ação judicial correspondente.

Art. 11. As regras e procedimentos estabelecidos nos artigos anteriores, aplicam-se, no que couber, aos imóveis, cuja posse era detida pelo Município e que a transferiu a terceiros por meio de comodato.

8.



MUNICÍPIO DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

fl. 08

Parágrafo Único. Na avaliação do imóvel referido no “caput” deste artigo, a COPEA considerará a circunstância da posse do imóvel.

Art. 12. Os imóveis do Município, cuja ocupação não foi precedida de contrato de comodato pelos atuais ocupantes, deverão ser imediatamente devolvidos ao patrimônio do Município que analisará a conveniência e/ou oportunidade de aliená-los através de licitação.

Parágrafo Único. Se o ocupante estiver no imóvel por mais de 15 (quinze) anos, serão aplicadas as normas desta lei.

Art. 13. O disposto no caput do artigo anterior aplica-se também aos imóveis que, embora dado em comodato, não foram utilizados pelos comodatários.

Art. 14. A SEMGEPLAN notificará todas as pessoas físicas ou jurídicas que se encontram ocupando irregularmente os imóveis do Município, com destinação comercial, industrial ou de serviços, sem que tenha tal ocupação sido precedida de comodato, para que proceda o pagamento de aluguel provisório, independentemente do prazo previsto no § 1º, do art. 3º, desta Lei, em valor a ser definido em avaliação da COPEA.

Art. 15. A SEMGEPLAN manterá articulação permanente com a Procuradoria Geral do Município para efetivação das medidas definidas nesta Lei, adotando providências e editando atos necessários para o esclarecimento e suprimento de dúvidas ou omissões na aplicação desta Lei.

Art. 16. Os recursos obtidos com a alienação dos imóveis de que trata esta Lei serão destinados, prioritariamente, para a construção de duas casas de acolhimento de menores e adolescentes.

Art. 17. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 18. Revogam-se as disposições em contrário.

Cariacica-ES, 14 de junho de 2017.


GERALDO LUZIA DE OLIVEIRA JUNIOR
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL
CARIACICA - ES
2745 Data 19/06/17
Procurador - Geral
Assinatura