



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

MENSAGEM Nº 044/2021

Ao Exmo. Sr.
Karlo Aurélio Vieira do Couto – Lelo Couto
Presidente da Câmara Municipal de Cariacica

Senhor Presidente,

Tenho elevada honra de encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação dessa colenda Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei que visa obter autorização legislativa ao Poder Executivo a fim de promover a regularização da ocupação de imóveis de sua propriedade ocupados irregularmente e dá outras providências.

É sabido que a informalidade urbana ocorre em quase todas as cidades brasileiras e no município de Cariacica-ES não é diferente, pois não raros são os casos de imóveis urbanos e rurais que não possuem documentação própria. Este fato, como é de conhecimento público abrange, inclusive, os bens imóveis públicos, com tudo, gradativamente, a atual administração vem regularizando a questão dos bens imóveis.

Assim, encaminhamos o presente projeto de lei com o intuito de regularizarmos esse núcleo urbano, beneficiando famílias no Município, uma vez que a Administração Municipal compreende que, morar regularmente é um direito social, bem como, retira a condição de insegurança permanente que assola as famílias que residem nesses núcleos urbanos.

Da mesma forma, a regularização deste núcleo permite que a Administração municipal corrija de forma plena a situação dos bens imóveis que impactam de forma significativa ao patrimônio público, formalizando uma situação fática existente desde os primórdios da emancipação.

Av. Mário Gurgel – Nº 2.502 – Bairro Alto Lage – Cariacica – ES -
CEP 29.151-900
Tel.: (27) 3354-5807

E-mail: atosoficiais@cariacica.es.gov.br



Autenticar documento em <http://www3.camaracariacica.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3100310031003700330033003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP -
Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

Para tanto, precisamos regulamentar no âmbito municipal a forma como esta regularização fundiária urbana acontecerá para que se atinja o fim precípua, razão pela qual submetemos o presente Projeto de Lei a análise desta Casa Legislativa, contando com a unânime aprovação.

Face o exposto, solicitamos a adoção dos procedimentos necessários à apreciação e votação, em **REGIME DE URGÊNCIA**, na forma prevista no artigo 56 da Lei Orgânica do Município de Cariacica.

Aproveitamos a oportunidade para reiterar nossos votos de alta estima e consideração à Vossa Excelência e aos demais pares dessa Casa de Leis.

Cordialmente,

Cariacica, 02 de junho de 2021.

Assinado de forma digital por
EUCLERIO DE AZEVEDO
SAMPAIO JUNIOR:76138038720
Dados: 2021.06.02 16:28:10
-03'00'

EUCLÉRIO DE AZEVEDO SAMPAIO JUNIOR
PREFEITO MUNICIPAL





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI N.º 032/2021

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A
PROMOVER A REGULARIZAÇÃO DA
OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS DE SUA
PROPRIEDADE OCUPADOS
IRREGULARMENTE E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE CARIACICA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais, prevista no art. 90, IV, da Lei Orgânica Municipal, encaminha à **CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES** o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a promover a regularização da ocupação de imóveis de sua propriedade e áreas públicas em geral ocupados irregularmente.

Parágrafo único. Ficam desafetadas as áreas públicas em cujos ocupantes cumpram os requisitos desta lei, a fim de que sejam alienadas ou doadas, conforme disposto nos artigos a seguir.

Art. 2º A regularização de que trata esta Lei será processada através de alienação direta ao ocupante do imóvel que cumpra os requisitos previstos nesta Lei e em norma regulamentadora.

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

I - O ocupante tenha efetuado edificação no imóvel;

Av. Mário Gurgel – Nº 2.502 – Bairro Alto Lage – Cariacica – ES -
CEP 29.151-900

Tel.: (27) 3354-5807

E-mail: atosoficiais@cariacica.es.gov.br



Autenticar documento em <http://www3.camaracariacica.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3100310031003700330033003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP -
Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

II - A ocupação do imóvel tenha mais de 15 (quinze) anos.

§ 1º O requerimento de aquisição do imóvel será efetuado em até 60 (sessenta) dias da data da publicação desta Lei, através de protocolo na Prefeitura Municipal de Cariacica, endereçado à Secretaria de Gestão — SEMGE, por meio de formulário padrão a ser definido em Decreto.

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

I - cópia do contrato social ou estatuto, CNPJ, e dos documentos pessoais de seus representantes, em se tratando de pessoa jurídica;

II - 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, 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 SEMGE 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.

§ 1º A Administração Municipal notificará o ocupante dando-lhe a opção de aquisição direta ou de desocupação do imóvel, obedecido o prazo previsto no §10 do art. 3º desta Lei.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

§ 2º Caso o ocupante não seja encontrado no imóvel situado em área pública, poderá o Município valer-se de notificação por edital.

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 48 (quarenta e oito) prestações mensais e consecutivas, corrigidas monetariamente pelo IPCA ou por outro índice que o venha substituí-lo.

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.

Av. Mário Gurgel – Nº 2.502 – Bairro Alto Lage – Cariacica – ES -
CEP 29.151-900

Tel.: (27) 3354-5807

E-mail: atosoficiais@cariacica.es.gov.br





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

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

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 SEMGE 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 A SEMGE notificará todas as pessoas físicas ou jurídicas que se encontram ocupando irregularmente os imóveis do Município, com destinação residencial, comercial, industrial ou de serviços 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.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

Art. 12 Excepcionalmente, a regularização far-se-á por doação quando, cumulativamente, atender aos seguintes requisitos:

I - a área ocupada deverá ser igual ou inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados), observando o limite mínimo de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), estabelecido no art. 4º, inciso II, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

II - tratar-se de imóvel utilizado para finalidade residencial ou mista de âmbito local;

III - o ocupante atual comprovar a posse mansa e pacífica, com *animus domini*, por mais de 15 (quinze) anos, permitindo-se considerar, cumulativamente, para efeito deste prazo, o tempo de ocupação dos posseiros anteriores;

IV - o ocupante ou o respectivo cônjuge não for possuidor, concessionário, superficiário ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural, nem houver sido beneficiário de programa habitacional; e

V - o ocupante possuir renda familiar mensal igual ou inferior a três salários mínimos.

§ 1º Cada ocupante ou entidade familiar ocupante poderá receber em doação apenas um imóvel.

§ 2º É facultado ao ocupante renunciar à área excedente para a fruição do direito de que trata o caput deste artigo.

§ 3º Atendidas as exigências da legislação ambiental pertinente e, mediante manifestação favorável do órgão ambiental competente, podem ser objeto de regularização fundiária de interesse social as ocupações consolidadas localizadas

Av. Mário Gurgel – Nº 2.502 – Bairro Alto Lage – Cariacica – ES -
CEP 29.151-900
Tel.: (27) 3354-5807

E-mail: atosoficiais@cariacica.es.gov.br



Autenticar documento em <http://www3.camaracariacica.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3100310031003700330033003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP -
Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas por mais de 15 anos e inseridas em área urbana e de expansão urbana consolidadas, desde que validada por estudo técnico.

§ 4º O estudo técnico referido no § 3º deste artigo deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado mediante anotação de responsabilidade técnica, compatibilizando-se com o projeto de regularização fundiária e contendo os seguintes elementos:

I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada, incluindo, quando necessário, laudo geológico, mapa de uso e ocupação de solos, inventário florestal, análise de solos e outros;

II - especificação dos sistemas de saneamento básico, quando existentes, com especificação da área atendida e indicação de alternativas para as áreas não atendidas;

III - proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano ambiental, considerando o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso; e

VI - comprovação da melhoria da habitabilidade das moradias propiciadas pela regularização proposta.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

Art. 13 O beneficiário não poderá abandonar o imóvel ou conferir destinação diversa da especificada nesta Lei, sob pena de reversão do bem doado ao domínio do Estado, independentemente de qualquer indenização.

Parágrafo único. A cláusula prevista no caput deverá constar da escritura pública ou do contrato particular de doação, observado o disposto na legislação em vigor.

Art. 14 A SEMGE manterá articulação permanente com a Procuradoria-Geral do Município e com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade e Meio Ambiente 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. 15 As situações não previstas nesta Lei e que visem a viabilizar a regularização de imóveis públicos ocupados, nos limites dos requisitos previstos nesta Lei, poderão ser regulamentadas por Decreto.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 17. Revogam-se as disposições em contrário.

Cariacica, 02 de junho de 2021

**EUCLERIO DE
AZEVEDO SAMPAIO
JUNIOR:76138038720**

Assinado de forma digital por
EUCLERIO DE AZEVEDO
SAMPAIO JUNIOR:76138038720
Dados: 2021.06.02 16:28:49
-03'00'

EUCLÉRIO DE AZEVEDO SAMPAIO JUNIOR
PREFEITO MUNICIPAL

PROC. Nº 13.322/2021

Av. Mário Gurgel – Nº 2.502 – Bairro Alto Lage – Cariacica – ES -
CEP 29.151-900
Tel.: (27) 3354-5807

E-mail: atosoficiais@cariacica.es.gov.br



Autenticar documento em <http://www3.camaracariacica.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3100310031003700330033003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP -
Brasil.



Autenticar documento em <http://www3.camaracariacica.es.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100310031003700330033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.