



OF/SGM/119/2023

Caxias do Sul, 24 de abril de 2023.

Senhor Presidente,

Submetemos à deliberação desse Poder Legislativo EM REGIME DE URGÊNCIA o anexo Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo a adquirir as áreas que especifica, do núcleo denominado Monte Carmelo, de propriedade de Delci da Silva Pinto, Isolda Vergani Pinto, Gelson da Silva Pinto, Zaira Maria Basso, Espólio de Nelson André Tonietto, Zaira Tonietto Franco e Noemia de Lourdes Benetti Bassanesi.

Atenciosamente,

**Documento assinado eletronicamente em 25/04/2023 às 10:28**  
ADILÓ DIDOMENICO - Prefeito Municipal

À Sua Excelência o Senhor  
Vereador José Pascual Dambós,  
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL.  
Nesta Cidade.



## **REGIME DE URGÊNCIA**

### **EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS**

Senhor Presidente,  
Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores,

Submetemos à apreciação dessa Egrégia Casa, o presente Projeto de Lei, em REGIME DE URGÊNCIA, **que autoriza o Poder Executivo a adquirir as áreas que especifica, do núcleo denominado Monte Carmelo, de propriedade de Delci da Silva Pinto, Isolda Vergani Pinto, Gelson da Silva Pinto, Zaira Maria Basso, Espólio de Nelson André Tonietto, Zaira Tonietto Franco e Noemia de Lourdes Benetti Bassanesi.**

As referidas áreas, que estão ocupadas por habitações precárias, serão destinadas ao assentamento de famílias para fins de habitação e regularização fundiária.

Ditas áreas, que integram o loteamento denominado “Monte Carmelo” foram objeto de ação de desapropriação ajuizada pelos proprietários dos imóveis objeto das Matrículas 29.689, 29.306 e Transcrição nº 40.928, todas do CRI da 2ª Zona, em face do Município, ação judicial autuada sob o nº 5001572-79.2021.8.21.0010, que tramita perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul, bem como da ação de reintegração de posse movida pelos proprietários dos imóveis acima descritos e caracterizados, autuada sob o nº 5001572-79.2021.8.21.0010, e que tramita perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul.

Assim, verificados os critérios de oportunidade e conveniência, com base em manifestações técnicas das Secretarias de Planejamento, Habitação e Urbanismo, e por tratar-se de decisão de mérito do governo, concluiu-se pelo interesse público na efetivação do pagamento da indenização pleiteada, parte em moeda corrente nacional, parte em transferência de índices de construção civil no anel viário 01.

Tal decisão administrativa decorre também do fato de ditos imóveis integrarem, em conjunto com o imóvel referente ao Lote 007, da Quadra 2992, o Complexo denominado Monte Carmelo, o qual é objeto de regularização fundiária junto ao Município, tendo este inclusive firmado TAC perante o Ministério Público Estadual visando a implementação da sua regularização.

De se ressaltar que durante a instrução do processo administrativo autuado sob o nº 2022/10914 apurou-se o valor das áreas em R\$ 6.100.000,00 (seis milhões e cem mil reais), sendo que o valor total pleiteado a título de indenização pelos Requerentes foi de R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), sendo R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) a ser depositado judicialmente nos autos do já citado processo e R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) em índices de construção.



Refere-se também, por oportuno, que considerando a atual conjuntura econômica, que requer extremo cuidado e criteriosa avaliação do administrador público na ordenação de despesas e aplicação dos recursos públicos, o presente projeto de lei possibilita o pagamento da indenização decorrente da desapropriação da referida área sem custos elevados para o Município, que poderá direcionar valores para a melhoria da infraestrutura do local. Além do mais, posteriormente, quando da regularização fundiária, o pagamento dos lotes por parte dos ocupantes será realizado junto ao FUNCAP, retornando ao fundo pelo menos parte do valor investido.

Nesse sentido, importante ressaltar que, por tratar-se de regularização de Núcleo Urbano Informal consolidado, em que se priorizará a manutenção de seus ocupantes no imóvel, deverão ser criados critérios e requisitos específicos para a regularização dos ocupantes no imóvel, seja em relação à destinação dos lotes, seja em relação à definição dos valores a serem pagos por seus ocupantes.

É importante salientar que a regularização fundiária é um processo de intervenção governamental, nos aspectos urbanísticos, ambiental e fundiário, com o objetivo de ordenar e legalizar a ocupação de áreas urbanas consolidadas, garantindo melhorias na qualidade de vida e fazendo com que a cidade cumpra a sua função social.

Pelas razões a acima expostas e diante do grande alcance social, ficamos na expectativa da aprovação do presente projeto, permanecendo à disposição para os esclarecimentos porventura necessários.

Caxias do Sul, 24 de abril de 2023; 148º da Colonização e 133º da Emancipação Política.

**Documento assinado eletronicamente em 25/04/2023 às 10:28**

**ADILÓ DIDOMENICO - Prefeito Municipal**

Protocolado em 25/04/2023 10:35

Disponibilizado em 25/Abril/2023

Comissões: CCJL, CDUTH - 25/04/2023

O documento pode ter sua autenticidade comprovada pelo link <https://legix.camaracaxias.rs.gov.br/legix/integracaoWeb.do?alvo=autenticidade-documento&identificadorDocumento=A1255.486.2023> ou acessando <https://legix.camaracaxias.rs.gov.br/legix/integracaoWeb.do?alvo=autenticidade-documento> e digitando o código de documento A1255.486.2023.



## PROJETO DE LEI nº 51/2023

LEI Nº ....., DE ....., DE ..... DE ....

**Autoriza o Poder Executivo a adquirir as áreas que especifica, do núcleo denominado Monte Carmelo, de propriedade de Delci da Silva Pinto, Isolda Vergani Pinto, Gelson da Silva Pinto, Zaira Maria Basso, Espólio de Nelson André Tonietto, Zaira Tonietto Franco e Noemia de Lourdes Benetti Bassanesi.**

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a adquirir as áreas a seguir descritas , declaradas de utilidade pública para fins de desapropriação pelo Decreto n.º 22.399, de 20 de janeiro de 2023:

I - Uma área de terras rurais, sem benfeitorias, com 20.000,00m<sup>2</sup> ou seja, 2,00ha., fazendo parte do lote rural 10, do Travessão Santa Tereza, na 5ª Léguas, distrito da sede deste município, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 123,84m, com terras de Selvina Rech Fochesatto e outros; ao Sul, por igual medida com terras de Arlindo Bresan; a Leste, por 161,50m com terras de Selvina Rech Fochesatto e outros. INCRA nº 854 042 01 9 534, área 20,0, fração mín. de parcelamento 2,0, mod. 12,2, n) de mod. 1,66; de propriedade de Noemia de Lourdes Benetti Bassanesi, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona, da Comarca de Caxias do Sul, sob o nº 29.689.

II - Uma fração ideal de terras, sem benfeitorias, de parte do lote rural 10, do Travessão Santa Tereza, n/município, com a área de 10.000m<sup>2</sup>, em comum e dentro de uma área de 161.130m<sup>2</sup> (10.000/161.130m<sup>2</sup>), a qual confronta-se atualmente: ao Norte, com terras do mesmo lote nº 10, de herdeiros de José Bassani; ao Sul, com terras do lote nº 09, de Marcelino A. José Pedran; a Leste, com o lote nº 31, do Travessão Santa Tereza; a Oeste, com a estrada Rio Branco, a qual divide com terras de Eugênio Fochesatto. INCRA nº 854 042 019 534, área 20,0, mod.12,0, nº de mod. 1,66, fração mín. de parcelamento 2,0, de propriedade de Zaira Maria Basso, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona, da Comarca de Caxias do Sul, sob o nº 29.306.



III - Uma cota ideal, equivalente a 40.000,00m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, em um imóvel fazendo parte do lote rural 10, do Travessão Santa Teresa, 5<sup>a</sup> légua, neste município, com a área de mais ou menos 161.130,00m<sup>2</sup> contendo uma casa de madeira, digo, casa de moradia e outras benfeitorias, tendo o terreno as seguintes confrontações: ao norte, com terras do mesmo lote 10 que foram de José Bassani; ao sul, com terras do lote 9; ao leste, com terras do lote 31; e a oeste, com a Estrada Rio Branco. Certificado de Cadastro do INCRA 854.042.019.534, área total incluindo sobras 20,0, n<sup>o</sup> de módulos 0,99, fração mínima de parcelamento 18,2, de propriedade de Delci da Silva Pinto, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da 2<sup>a</sup> Zona, da Comarca de Caxias do Sul, sob o n<sup>o</sup> 10.073.

IV – Uma área de terras rurais, sem benfeitorias, de parte do lote rural 10, dentro do Travessão Santa Tereza, n/município, com a área de 10.0000m<sup>2</sup>, em comum e dentro de uma área maior de mais ou menos 161.130,00m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, com terras do mesmo lote n<sup>o</sup> 10, de herdeiros de José Bassani; ao Sul, com terras do lote n<sup>o</sup>9, de Marcelino A. José Pedran; a Leste com terras de Victor Antônio Bassani e a Oeste com terras de Zaira Maria Basso. INCRA n<sup>o</sup> 854 042 019 534, área 20,0, mod. 12,0, n<sup>o</sup> de mod. 1,66, fração min. de parcelamento 2,0, de propriedade de Dozolina Fochesato e Nelson André Tonietto, e objeto de área remanescente da Transcrição n<sup>o</sup> 40.928, inscrita na fl. 08, do Livro 3-AQ, do Catório de Registro de Imóveis da 2<sup>a</sup> Zona, da Comarca de Caxias do Sul.

Art. 2<sup>o</sup> Para efeitos de compra das referidas áreas, o Município de Caxias do Sul pagará o valor de R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais) aos proprietários dos imóveis descritos na presente de forma proporcional à área de titularidade de cada um, sendo R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) em moeda corrente nacional, com recursos oriundos do FUNCAP (Fundo da Casa Popular), e R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) mediante a outorga de 5.058,34 m<sup>2</sup> (cinco mil e cinquenta e oito metros, e trinta e quatro decímetros quadrados) de índices de potencial construtivo para ZAB 02, tudo na forma do processado no expediente administrativo autuado sob o n<sup>o</sup> 2022/10914.

Art. 3<sup>o</sup> Os índices conferidos aos proprietários em razão do disposto nesta lei deverão ser utilizados nas zonas de uso admitidas, fora de 2<sup>o</sup> Anel Perimetral até o limite do 3<sup>o</sup> Anel Perimetral, exceto em Zona das Águas (ZA).

Art. 4<sup>o</sup> A transferência e o prazo de validade dos índices construtivos objeto desta lei obedecerão ao disposto nos artigos 8<sup>o</sup> e 9<sup>o</sup> da Lei n<sup>o</sup> 8.009, de 05 de novembro de 2015, ou da legislação que porventura vier a lhe substituir ou alterar.

Art. 5<sup>o</sup> Por tratar-se de núcleo urbano informal consolidado, os critérios e requisitos específicos para a regularização fundiária, titulação e a regularização arquitetônica serão fixados por decreto, que observará os seguintes requisitos específicos:

I – restituição ao Fundo da Casa Popular - FUNCAP dos valores provenientes da arrecadação decorrente da regularização fundiária;

II – prioridade na titulação dos ocupantes do imóvel, excetuando-se somente os casos de impossibilidade técnica ou jurídica de manutenção dos mesmos no local;

III – na titulação em favor dos ocupantes, serão estabelecidos critérios específicos, com a concessão ou não de subsídio, considerando para tanto:

a) a existência de um ou mais imóveis em favor do ocupante beneficiário;



b) a destinação dada ao imóvel objeto da regularização fundiária;

c) a situação econômico-financeira do ocupante, considerando-se o seu enquadramento como de interesse social ou específico.

Parágrafo único. Além dos requisitos acima, o decreto regulamentador deverá definir a forma de financiamento dos lotes aos beneficiários, se por venda direta pelo FUNCAP, ou mediante financiamento bancário ou abertura de crédito específico para a regularização.

Art. 6º Fica autorizado o Poder Executivo, mediante decreto, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a regulamentar os critérios e requisitos específicos para a regularização fundiária, titulação, regularização arquitetônica e condições de financiamento para a área denominada “Núcleo Monte Carmelo”, composta pelos lotes 02, 03 e 07 da quadra 2992.

Art. 7º As despesas decorrentes desta Lei ocorrerão por conta da dotação: 02.15.16.482.0015.1024 – Produção de Lotes e Moradias Populares utilizando a rubrica/elemento de despesa 4.5.90.61 – Aquisição de Imóveis, por meio da Fonte de Recurso 0759 – Recursos Vinculados a Fundos e destinação 0000629 – 1011- superávit – FUNCAP.

Art. 8º Servirão de fonte de recurso para abertura de crédito suplementar na dotação elencada no art. 7º, na qual a despesa decorrente desta lei será executada, parte do superávit financeiro do Fundo da Casa Popular – FUNCAP.

Art. 9º As ações propostas nesta lei integram, no que couber, a Lei nº 8.664, de 30 de junho de 2021, Lei do Plano Plurianual para os exercícios de 2022 a 2025, a Lei nº 8.864, de 30 de setembro de 2022, Lei de Diretrizes Orçamentárias para 2023 e a Lei nº 8.900, de 16 de dezembro de 2022, Lei Orçamentária Anual para 2023.

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

Caxias do Sul, em

---

**PREFEITO MUNICIPAL**