



MENSAGEM Nº 611

Sonora/MS, 26 de março de 2024.

Senhor Presidente da Câmara Municipal de Sonora,
Senhores Vereadores,

Encaminhamento

É com muita honra e satisfação que submeto a esta Casa de Leis o Projeto de Lei nº 491/2023, que **ALTERA A LEI 1.094 DE 25 DE OUTUBRO DE 2023 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

CONSIDERANDO que a moradia é um direito social reconhecido no artigo 6º da Constituição Federal.

CONSIDERANDO que o Município de Sonora conta com empreendimentos imobiliários voltados à população de baixa renda.

CONSIDERANDO ser fato público e notório que inúmeros contratos firmados pelo Município foram transferidos pelos beneficiários originais para terceiros em transações conhecidas popularmente como “contrato de gaveta”.

CONSIDERANDO que dita transferência não garante ao adquirente o direito de regularizar a titularidade do contrato inicial firmado com a municipalidade, o que implica dizer que o adquirente não consegue renegociar débitos e nem ter a futura escritura pública lavrada em seu nome, eis ser estranho àquela relação contratual;

Sem mais para o momento, renovo meus protestos da mais elevada estima e consideração.

Enelto Ramos da Silva

Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE SONORA	
Protocolo nº:	24
Em:	27 03 / 24
Assinatura:	



PROJETO DE LEI Nº 491

DE 26 DE MARÇO DE 2024.

*"ALTERA A LEI 1.094 DE 25 DE OUTUBRO DE 2023
E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"*

O PREFEITO MUNICIPAL DE SONORA, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, no uso de suas atribuições legais faz saber que a Câmara Municipal **aprovou** e ele **SANCIONA** a seguinte Lei:

Art. 1º. O artigo 2º da Lei 1.094 de 25 de outubro de 2023 passará a adotar a seguinte redação.

Art. 2º (...)

Parágrafo Primeiro. O processamento e aprovação da Reurb ficará atribuídos a agentes públicos municipais, designados pelo Executivo Municipal, cujas atividades nos núcleos urbanos deve preferencialmente privilegiar os horários não comerciais, a fim de facilitar a melhor participação dos moradores, sendo composta por várias equipes, cada uma delas com no mínimo:

- a) 1 advogado, que será o líder da respectiva equipe, cuja presença é fundamental para acompanhar a regularidade do requerimento apresentado pelo interessado, da análise dos documentos e preservação da regularidade dos procedimentos, fazer os esclarecimentos aos cidadãos e ao restante da equipe, a fim de garantir a maior celeridade e eficiência do processo;
- b) 3 assessores, preferencialmente indicados ao chefe do executivo pelo líder da equipe, os quais serão responsáveis pela distribuição dos convites, conferência e digitalização dos documentos apresentados e outros serviços assessoriais;

Parágrafo Segundo. REVOGADO

Art. 2º. O artigo 12 da Lei 1.094 de 25 de outubro de 2023 passará a adotar a seguinte redação:



Art. 12. REVOGADO

Art. 3º. O §8º do artigo 13 da Lei 1.094 de 25 de outubro de 2023 passará a adotar a seguinte redação:

Art. 13. (...)

§8º. Caberá aos servidores designados em parceria com o setor de habitação a análise e avaliação dos projetos apresentados pelos requerentes, bem como o acompanhamento do cumprimento do Termo de Compromisso

Art. 4º. O artigo 28 da Lei 1.094 de 25 de outubro de 2023 passará a adotar a seguinte redação:

Art. 28. Na hipótese de apresentação de impugnação dentro do prazo especificado nesta Lei, caberá aos servidores designados responsáveis pela regularização fundiária, analisar e apreciar os motivos da impugnação, decidindo sobre o prosseguimento da Reurb.

Art. 5º. A Lei 1.094 de 25 de outubro de 2023 passará a adotar a seguinte redação.

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO ÀS PESSOAS QUE NÃO POSSUEM INSTRUMENTO DA AQUISIÇÃO

Art. 17-A. Poderá requerer a regularização dos contratos referentes aos imóveis de que trata esta Lei o adquirente que, cumulativamente:

I - detenha instrumento contratual que comprove a aquisição de direitos sobre o imóvel, e identifique corretamente as partes com reconhecimento de suas assinaturas em cartório, o imóvel e a data da transação;

II - comprove, mediante Certidão dos Cartórios de Registro de Imóveis do Município, que não é proprietário de outro imóvel residencial;

III - comprove que usa o imóvel, cujo contrato é objeto da regularização, para sua própria moradia.

§ 1º. No caso de o adquirente não ter instrumento contratual que preencha os requisitos do inciso I do



caput deste artigo, poderá comparecer, espontaneamente, ao Departamento Municipal de Habitação, acompanhado do beneficiário original, para confirmar o ato negocial.

§ 2º O adquirente que não puder preencher os requisitos do inciso I do caput e, também, não puder cumprir o critério do § 1º deste artigo, poderá comparecer ao Departamento de Habitação, a qual caberá:

I- Instruir Procedimento Administrativo e emitir manifestação visando a reunir um conjunto probatório, do qual se possa extrair a cedência do direito contratual e o enquadramento do interessado no objetivo do Programa;

II - Submeter o procedimento ao Advogado responsável que decidirá sobre o preenchimento dos requisitos tratados neste artigo.

Art. 17-B. O Procedimento Administrativo será instruído necessariamente com os seguintes documentos:

I - Requerimento padrão do Departamento Municipal de Habitação assinado pelo interessado e seu cônjuge ou convivente.

II - Cópia da Carteira de Identidade e do CPF do interessado e cônjuges/conviventes, quando for o caso;

III - declaração do interessado e seu cônjuge/convivente, se for o caso, constante do Anexo desta Lei;

IV - Certidão dos Cartórios de Registro de Imóveis do Município comprovando que o adquirente e cônjuge/convivente, quando for o caso, não é proprietário de outro imóvel residencial;

V - Prova de que o interessado adquiriu os direitos sobre o imóvel;

VI - Prova de que o interessado usa o imóvel objeto da regularização para sua própria moradia;

VII — parecer final do Advogado responsável pela análise.



2º Consideram-se elementos de prova:

I - Contrato de cessão de direitos, ainda que sem firma reconhecida;

II - Documentos nos quais constem o nome do interessado, cônjuge/convivente ou dependente como residente no endereço do imóvel que se pretende regularizar;

III - fotografias que permitam aferir que o interessado reside no imóvel;

IV - Testemunhas capazes de confirmar a existência de relação negocial anterior, cujo depoimento deverá ser reduzido a termo;

V - Relatório firmado por assistente social que trabalhe em entidade pública e que tenha feito visita pessoal ao imóvel e à família que nele habita;

VI - Quaisquer outras provas tendentes a comprovar que o interessado de fato adquiriu, diretamente ou em cadeia negocial, os direitos do beneficiário original sobre o imóvel.

§3º Sempre que o assistido informar não ter condições financeiras para providenciar por si mesmo a Certidão Negativa de Imóveis em seu nome e no nome do seu cônjuge/convivente em todos os Cartórios de Registro de Imóveis do Município, o Departamento Municipal de Habitação deve usar seu poder de requisição para obter tais documentos gratuitamente.

Art. 6º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Enelto Ramos da Silva

Prefeito Municipal



ANEXO I

REQUERIMENTO AO DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

(nome) _____, (estado civil) _____, (nacionalidade) _____, (profissão) _____, portador da carteira de identidade RG n _____ órgão expedidor _____/_____ e do CPF n _____-_____, residente e domiciliado(a) à _____, n _____, quadra N _____, lote _____, Bairro _____, no Conjunto Habitacional, na cidade de /MS, contrato n° _____, email: _____, telefone: _____, vem através deste requerer junto ao Departamento Municipal de Habitação, nos termos da Lei Municipal n. 1.094, publicada no dia 25 de outubro de 2023, o que segue:

- .() Transferência da Titularidade do Contrato do Imóvel acima identificado.
- .() Transferência da Titularidade do Termo de Quitação do Imóvel acima identificado.
- .() Permuta de Imóveis: o Imóvel identificado acima para o meu nome e o imóvel situado na _____; Quadra, _____, lote _____, Bairro _____, Conjunto Habitacional na cidade de /MS, contrato n. _____, para o nome de _____.

Anexa-se ao presente requerimento os seguintes documentos (em nome do casal, se for o caso):

- 1.() Cópia autenticada do Instrumento Contratual que comprove a aquisição de direitos sobre o Imóvel;
- 2.() Cópia da certidão da matrícula do imóvel;
- 3.() Procuração Pública ou Particular;
- 4.() Cópia da Carteira de Identidade(RG) e do CPF, do(s)adquirente(s) e do procurador (se houver);
- 5.() Cópia do Comprovante do estado civil;
- 6.() Cópia da Certidão de Nascimento ou RG dos dependentes;
- 7.() Cópia do comprovante de endereço em nome do requerente;
- 8.() Certidão(ões) Negativa(s) de Bens Imóveis — originais e sem rasuras.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SONORA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

CMS	MS
Fis.	02
Rub.	7

_____/____, ____ de _____ de _____.

Requerente (ou seu procurador)

Cônjuge/convivente (se for o caso)

Beneficiário Original (ou seu procurador)

Cônjuge/convivente (se for o caso)

Advogado

(Reconhecer em cartório a firma do Beneficiário Original, [do casal, se for o caso] e
juntar Cópia do RG)

[Handwritten signature]



ANEXO II

DECLARAÇÃO

(nome) _____, (estado civil) _____, (nacionalidade) _____, (profissão) _____, portador da carteira de identidade RG n _____ órgão expedidor ____/____ e do CPF n _____._____._____, residente e domiciliado(a) à _____, n _____, quadra N _____, lote _____, Bairro _____, no Conjunto Habitacional _____, na cidade de _____/MS, casado (a)/convivente com (nome) _____, (estado civil) _____, (nacionalidade) _____, (profissão) _____, portador da carteira de identidade RG n _____ órgão expedidor ____/____ e do CPF n _____._____._____, **DECLARO**, nos termos da Lei Municipal n. 1.094, publicada no dia 25 de outubro de 2023, que:

- 1) neste ato forneço como documentos obrigatórios cópia de minha Carteira de Identidade, CPF, Certidão de Casamento (ou de Nascimento), bem como esses mesmos documentos referentes ao meu marido/esposa/convivente;
- 2) no dia de (mês) de (ano), adquiri a cedência do direito contratual sobre o imóvel acima descrito e desde então exerço sua posse direta exclusivamente para minha moradia e da minha família;
- 3) que não sou proprietário (a), nem meu (minha) esposo(a)/convivente, de qualquer outro imóvel residencial urbano ou rural neste Município, conforme Certidão (ões) do(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis que ora junto (ou que serão requisitadas pelo Departamento Municipal de Habitação), para fins do REURB-S;
- 4) que não sou signatário (a), nem meu(minha) esposo(a)/convivente, de nenhum Contrato de Financiamento em vigor em qualquer parte do território nacional, para fins do REURB-S;

Para comprovar a aquisição da cedência do direito contratual sobre o imóvel acima descrito forneço os documentos anexos comprobatórios da minha alegação, bem como desejo seja colhido o depoimento da(s) testemunha(s) que trouxer ao Departamento Municipal de Habitação na data ____/____/____, as ____h:____min.

Por fim, **DECLARO** que tanto minhas manifestações quanto os documentos que ofertei retratam a verdade, pelo que expressamente tomei conhecimento do teor do art. 299 do Código Penal, que trata do crime de falsidade ideológica e é redigido assim:



“Art. 299 - Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele/inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante:

Pena - reclusão, de um a cinco anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de um a três anos, e multa, se o documento é particular”.

Sonora/MS, ____ de ____ de ____.

Interessado

Cônjuge/Convivente

[Handwritten signature]



ANEXO III

DESPACHO

Considerando o teor da Declaração firmada pelo (a) assistido (a) (nome) _____, determino a instauração deste Procedimento Administrativo que tem por fim reunir um conjunto probatório do qual se possa extrair a cedência do direito contratual e o enquadramento do interessado no objeto do Programa de Regularização de Contratos de Imóveis pertencentes ou incorporados à carteira imobiliária do Município de Sonora — REGULARIZAÇÃO”, instituído pela Lei Municipal n. 1.094, publicada no dia 25 de outubro de 2023.

Nomeio, mediante lavratura de termo de compromisso nos autos, o (a) Servidor (a) _____ matricula n. , para atuar como Secretário(a) no presente Procedimento Administrativo.

Para instrução do feito determino:

I — a juntada dos documentos ofertados pelo interessado;

II — a expedição de ofício (s) ao(s) Cartório(s) de Registro de Imóvel(is) Local (is) requisitando Certidão de Busca quanto à propriedade de algum imóvel registrado em nome do interessado e da(o) esposa(o)/convivente;

III — a oitiva das testemunhas que a parte interessada aqui trouxer.

Sonora/MS, ____ de ____ de ____.

Procurador/Assessor Jurídico



ANEXO IV

TERMO DE COMPROMISSO

Aos ____ de _____ de 20__, o (a) Servidor (a) _____
matrícula n. _____, comparece perante o(a) Procurador Jurídico/Assessor Jurídico
_____ para formalmente assumir o encargo de
Secretário(a) para o qual foi nomeado(a) nos autos do Procedimento Administrativo
referente à regularização de imóvel pedida por
_____ e esposa(o)/convivente
_____.

Na ocasião, o(a) servidor(a) presta o compromisso de cumprir fielmente as tarefas que
lhe foram confiadas, bem como o de zelar pela guarda e manuseio dos autos e
documentos, manter sigilo das atividades processantes, cumprir determinações
deste(a) Procurador/Assessor Jurídico e agir com presteza e urbanidade, o que o(a)
torna habilitado(a), a partir deste ato, ao exercício da atribuição delegada.

Do que para constar foi lavrado o presente termo, que vai assinado pelo(a)
Procurador/Assessor Jurídico e pelo(a) servidor(a) compromissado(a).

Sonora/MS, ____ de _____ de 20__.

Procurador/Assessor Jurídico

Secretário (a)



ANEXO V

TERMO DE DECLARAÇÕES

Aos ____ dias de _____ do ano de _____, as __h: __min, na sala de reuniões do Departamento Municipal de Habitação, aonde se encontrava o(a) Procurador/Assessor Jurídico _____, compareceu a pessoa abaixo qualificada:

* Nome: _____

*RG: _____ SSP/UF _____/_____

* CPF: _____

* Nacionalidade: brasileiro(a)

* Estado civil: _____

* Profissão: _____

* Endereço: Rua _____ n. _____ Bairro _____, Cidade _____/_____.

Telefone (67) _____ ou _____

Advertida sobre as penas para o crime de falso testemunho (Código Penal, art. 342) disse não ser parente, amigo íntimo ou inimigo do cedente, cessionário, bem como dos respectivos cônjuges/conviventes, pelo que se comprometeu a dizer a verdade.

PERGUNTADO SE sabe quem reside no imóvel situado na Rua _____ n. _____ (Quadra) n. _____, Lote, _____, do Conjunto Residencial _____, nesta Cidade, RESPONDEU QUE é _____ e sua(seu) esposa(o)/convivente _____;

PERGUNTADO SE sabe desde quando isso ocorre RESPONDEU QUE _____;

PERGUNTADO SE sabe se o(s) morador(es) adquiriram os direitos sobre esse imóvel RESPONDEU QUE _____;

PERGUNTADO SE RESPONDEU QUE _____.

Como nada mais lhe foi perguntado, foi encerrado o presente termo, que após lido vai devidamente rubricado por mim, Secretário(a) nomeado(a) que o digitei, bem como vai assinado também pelo Procurador/Assessor Jurídico e pelo(a) declarante.



Declarante

Procurador/Assessor Jurídico



CÂMARA MUNICIPAL DE SONORA

Estado de Mato Grosso do Sul

CNPJ: 24.659.161/0001-50

Fone: (67) 3254-1173

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

PARECER N.º 07/2024

AO PROJETO DE LEI N.º 491/2024

AUTORIA: PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

EMENTA: "ALTERA A LEI DE 25 DE OUTUBRO DE 2023 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

I – O RELATÓRIO

O Executivo Municipal encaminhou a esta Casa o Projeto de Lei n.º 491/2024, que altera a Lei de 25 de Outubro de 2023.

A mensagem encaminhada junto ao Projeto refere-se a regularização dos contratos firmados pelo município que foram transferidos pelos beneficiários originais para terceiros em transações conhecidas como contrato de gaveta.

O Projeto supra mencionado traz a nova redação ao artigo 2.º da Lei 1094, de 25 de outubro de 2023; o Art. 2.º traz que o artigo 12 da Lei 1.094, de 25 de outubro de 2023 passará a ter nova redação, assim como os artigos 3.º, 4.º e 5.º da referida Lei.

Acompanha o Anexo I – Requerimento ao Departamento Municipal de Habitação; Anexo II – Declaração; Anexo III – Despacho; Anexo IV – Termo de Compromisso; Anexo V – Termo de Declarações.

II – PARECER E VOTO

A Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final, reunida para estudo e emissão de Parecer ao Projeto de Lei em referência, após o relatório, emite o seguinte Parecer e Voto:

O Projeto de Lei n.º 491/2024 encontra-se amparado pela Constituição Federal em vigor, sendo, portanto, Constitucional.

Concluimos pela sua tramitação regimental, respeitando, porém, a decisão do Colendo Plenário desta Casa de Leis.

Sala das reuniões, 03 de abril de 2024.

Ver. Dalmi Alves-Tuta
Presidente

Ver. Laudir Abreu da Rosa Júnior
Membro

Ver. Francisco Deuzimar Lima
Relator