



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

MENSAGEM DE LEI Nº _____/2025.

Afonso Cláudio, 09 de abril de 2025.

Do: Gabinete do Prefeito de Afonso Cláudio-ES.

Ao: Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Afonso Cláudio/ES, Marcelo Berger Costa.

Senhor Presidente,

Tenho a honra de levar ao conhecimento desta Augusta Casa de Leis, o Projeto de Lei anexo que **“DISPÕE SOBRE OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA A SELEÇÃO, CONCESSÃO E DOAÇÃO PARA OS BENEFICIÁRIOS DAS 20 (VINTE) UNIDADES HABITACIONAIS, SITUADAS NO LOTEAMENTO "PÔR DO SOL", BAIRRO JOÃO VALIM, AFONSO CLÁUDIO/ES.”**

O presente Projeto de Lei objetiva a regulamentação dos critérios de elegibilidade para a seleção, concessão e doação das 20 (vinte) unidades habitacionais de Interesse Social – Programa Nossa Casa – Governo do Estado, Convênio FEHAB/001/2022, situadas no conjunto habitacional “Pôr do Sol”. Tal iniciativa visa diminuir o déficit habitacional no Município, possibilitando que famílias que cumpram os requisitos possam ter uma moradia digna através de critérios objetivos, tal como determina a Resolução CGFEHAB nº 022, de 29 de setembro de 2014.

Assim, solicito a sua maior atenção e o indispensável apoio de seus ilustres pares no sentido de que o Projeto de Lei seja apreciado e posteriormente aprovado.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Aproveitando o ensejo para renovar a Vossa Excelência as expressões de nosso apreço e distinta consideração.

Cordialmente,

LUCIANO RONCETTI PIMENTA
Prefeito



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

PROJETO DE LEI Nº. _____/2025.

DISPÕE SOBRE OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA A SELEÇÃO, CONCESSÃO E DOAÇÃO PARA OS BENEFICIÁRIOS DAS 20 (VINTE) UNIDADES HABITACIONAIS, SITUADAS NO LOTEAMENTO "PÔR DO SOL", BAIRRO JOÃO VALIM, AFONSO CLÁUDIO/ES.

O PREFEITO MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO.

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art.1º. Fica autorizado o Poder Executivo a adotar critérios de elegibilidade para a seleção, concessão e doação para os beneficiários das 20 (VINTE) unidades habitacionais, situadas no Loteamento "Pôr do Sol", Bairro João Valim, Afonso Cláudio/ES.

Art.2º. Serão adotados os seguintes critérios para a escolha dos beneficiários cadastrados e contemplados com moradias populares mencionados no art. 1º:

- a)** Famílias residentes em áreas de risco, ou que sofram com alagamentos, inundações e deslizamentos ocasionados pelo excesso de chuvas, ou residentes em imóveis insalubres, ou ainda aquelas desabrigadas;
- b)** Famílias provenientes de um mesmo assentamento ou ocupação irregular, em razão de estarem anteriormente em área de risco, ou terem ficado desabrigadas por motivo de risco ou outros motivos justificados;
- c)** Rendimento familiar bruto que não ultrapasse 03 (três) salários mínimos;



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- d)** Famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar;
- e)** Famílias de que façam parte da composição familiar pessoas idosas, respeitado o percentual mínimo de 3% (três por cento) das unidades habitacionais do empreendimento conforme disposto no inciso I do art. 38 da Lei Federal nº 10.741/2003, na ausência de percentual superior fixado em legislação municipal;
- f)** Famílias de que façam parte da composição familiar pessoa com deficiência, respeitado o percentual mínimo de 10% (dez por cento) das unidades habitacionais do empreendimento conforme disposto no art. 1º da Lei Estadual nº 10.255 de 02/07/2014, na ausência de percentual superior fixado em legislação municipal.
- g)** Famílias residentes no município há pelo menos 03 (três) anos e que tenham sido desabrigadas de áreas de risco ou insalubres;

Parágrafo Único - São consideradas áreas de risco aquelas que apresentam risco geológico ou de insalubridade, tais como erosão, solapamento, queda e rolamento de blocos de rocha, eventos de inundação, taludes, barrancos, áreas em declínio acentuado, encostas sujeitas a desmoronamento, lixões, áreas contaminadas ou poluídas, bem como outras assim definidas pela Defesa Civil.

Art.3º. Serão adotados os seguintes critérios de desempate quando mais de um beneficiário cadastrado apresentar as mesmas condições:

- a)** Menor renda;
- b)** Família com maior número de filhos menores;
- c)** Famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar;
- d)** Famílias de que façam parte pessoa com deficiência ou idosa;
- e)** Persistindo o empate, será realizado sorteio.

Art.4º. Descontadas as unidades destinadas aos candidatos enquadrados no artigo 2º, a destinação das unidades restantes se dará, conforme classificação dos demais



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

candidatos em grupos, que serão definidos pela quantidade de critérios preenchidos, conforme segue:

I - Grupo I - representado pelos candidatos que preencham seis ou sete critérios entre os estaduais e os locais; e

II - Grupo II - representado pelos candidatos que preencham até cinco critérios entre os estaduais e os locais.

§1º Os candidatos, dentro de cada grupo, serão selecionados e ordenados por meio de sorteio.

§2º Na existência dos dois grupos estabelecidos no artigo anterior, os candidatos integrantes do Grupo 1 deverão representar 75% (setenta e cinco por cento) dos selecionados.

§3º Somente será permitido percentual inferior, no caso de o quantitativo e integrantes do Grupo 1 não representar a referida proporção de candidatos selecionados.

Art. 5º. O processo seletivo nortear-se-á pelo objetivo de priorização ao atendimento de candidatos que se enquadrem no maior número de critérios estaduais e locais de seleção.

Art.6º. O número final de candidatos selecionados deverá corresponder à quantidade de unidades habitacionais e, o processo de escolha da ordem da casa será definido por meio de sorteio público, considerando os casos específicos a ser realizado pela Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Habitação.

Art. 7º. No que couber será utilizado como conceito de família, a unidade nuclear composta por uma ou mais pessoas, eventualmente ampliada por outras que contribuam para o rendimento ou tenham suas despesas atendidas por ela, todas moradoras em um mesmo domicílio previstos na legislação do CADÚNICO,



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

notadamente no Decreto nº 11.016, de 29 de março de 2022 e na Portaria nº 177, de 16 de junho de 2011.

Art. 8º. A substituição dos beneficiários poderá ocorrer em casos de:

- a) Desistência formal do beneficiário;
- b) Impossibilidade de localização do beneficiário;
- c) Deixar de atender ao(s) critério(s) do processo de seleção; e
- d) Morte do beneficiário.

§1º Quando a titular do cadastro vir a óbito, poderá ser substituída por seu esposo ou companheiro, quando for o caso.

§2º A substituição deverá ser efetuada por aqueles beneficiários constantes no cadastro de reserva catalogado na Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Habitação – Setor Habitação.

§3º Quando a substituição ocorrer posteriormente à publicação da relação de beneficiários finais, deverá ser procedida a publicidade, bem como a publicação no Diário Oficial do Estado.

Art. 9º. Para salvaguardar os interesses municipais, será elaborado Contrato de Concessão de Direito Real de Uso a título gratuito, na forma do anexo único desta Lei, constando, dentre outros, as obrigações do beneficiário que são:

- a) Utilizar o imóvel para a sua moradia e de sua família, ficando vedada a utilização para fins comerciais;
- b) Não ceder ou transferir o imóvel no todo ou em parte, a terceiros, sob qualquer título;
- c) Não permitir que terceiros se apossam do imóvel, bem como dar conhecimento imediato à Administração Pública de qualquer turbância de posse que se verifique;



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- d) Zelar pela conservação e manutenção do imóvel e suas adjacências;
- e) Realizar reparos de danos causados por si, seus dependentes, familiares ou visitantes, bem como os decorrentes de danos naturais e estruturais;
- f) Não realizar qualquer obra ou benfeitoria enquanto usufruir do direito real de uso.

Art. 10. O adquirente do imóvel, após 5 (cinco) anos, contados da assinatura do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão do mesmo em registro de propriedade, tendo em vista ter respeitado os termos do artigo anterior e objetivos sociais da presente lei.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no caput, o adquirente deverá apresentar:

- I - Certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;
- II - Declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;
- III - declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e
- IV - Declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público, gratuitamente.

Art. 11. O Contrato de Concessão de Direito Real de Uso deverá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário descumprir as obrigações contidas no art. 9º.

Art. 12. Nos casos omissos a presente lei será regulamentada por meio de decreto.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 13. A presente alienação fica dispensada de licitação nos termos do artigo 76, inciso I, alínea "f", da Lei Federal nº. 14.133, de 01 de abril de 2021 e do art. 73, inciso I, da Lei Orgânica Municipal.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos a 27 de maio de 2024.

Afonso Cláudio/ES, 09 de abril de 2025.

LUCIANO RONCETTI PIMENTA

Prefeito



ANEXO ÚNICO

CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Concedente: Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF nº 27.165.562/0001-41, com sede e foro nesta Cidade de Afonso Cláudio/ES, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Luciano Roncetti Pimenta, ao final assinado.

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Concessão de Direito Real de Habitação, a Concedente supra referida e qualificada, na qualidade de legítima proprietária do imóvel acima descrito e caracterizado, concede ao concessionário também referido e qualificado acima, o direito de habitação sobre o mencionado imóvel, de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira: A Concedente é titular do domínio do imóvel objeto dessa concessão, no qual outorga ao Concessionário a Concessão de Direito Real de Uso, a título gratuito, para fins de sua moradia e de sua família.

Cláusula Segunda: O Concessionário recebe, nesta data, o imóvel supra descrito, com a finalidade exclusiva de utilizar o imóvel para a sua moradia e de sua família.

Cláusula Terceira: O Concessionário tornar-se-á responsável, a partir desta data, pelo pagamento de quaisquer taxas ou impostos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

Clausula Quarta: O Concessionário se obriga a:



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

I - Utilizar o imóvel para a sua moradia e de sua família, ficando vedada a utilização para fins comerciais;

II - Não ceder ou transferir o imóvel no todo ou em parte, a terceiros, sob qualquer título;

III - Não permitir que terceiros se apossam do imóvel, bem como dar conhecimento imediato à Administração Pública de qualquer turbação de posse que se verifique;

IV - Zelar pela conservação e manutenção do imóvel e suas adjacências;

V - Realizar reparos de danos causados por si, seus dependentes, familiares ou visitantes, bem como os decorrentes de danos naturais e estruturais;

VI - Não realizar qualquer obra ou benfeitoria enquanto usufruir do direito real de uso.

Cláusula Quinta: O presente Contrato de Concessão de Direito Real de Uso será rescindido em pleno direito, obrigando à restituição imediata do imóvel à Concedente, caso constatado que o Concessionário conferiu ao imóvel destinação diversa da determinada na cláusula terceira, bem como adquirir propriedade ou concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

Cláusula Sexta: A presente Concessão de Direito Real de Uso para fins de moradia é outorgada pelo prazo de 05 (cinco) anos, contados a partir da assinatura deste instrumento, nas condições previstas nesse termo, ocasião em que poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão do mesmo em registro de propriedade, nos termos do artigo 9º da Lei que dispôs sobre os critérios de elegibilidade para a seleção, concessão e doação para os beneficiários das 20 (vinte) unidades habitacionais, situadas no Loteamento "Por Sol", Bairro João Valim, Afonso Cláudio/ES.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Cláusula Sétima: Em caso de dissolução do vínculo conjugal, terá o direito de permanecer no imóvel aquele que detiver a guarda dos filhos menores ou que estiver responsável pelo cuidado de filhos incapazes.

Finalmente o Concessionário declara, sob as penas da lei, que não é proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

E por estarem assim justos e contratados firmam o presente em duas vias de iguais teor e forma, juntamente com as testemunhas reais instrumentadas.

Afonso Cláudio/ES, ___/___/___.

Concedente

Concessionário