



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

**PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_**  
**LEI Nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023.**

Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do Município de Osório para fins de regularização de titularidade imobiliária.

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a vender terrenos de propriedade do Município de Osório, sem destinação ao uso público, diretamente ao seu ocupante, pelo valor de alienação a ser estabelecido na forma desta Lei, de acordo com a renda familiar mensal do ocupante.

Parágrafo único. O valor de alienação será estabelecido após avaliação da Comissão de Avaliação Imobiliária do Município, designada pela Portaria n.º 1738, de 29 de agosto de 2022, ou de Portaria que venha a substituí-la.

Art. 2º O valor da alienação do imóvel, após avaliação pela Comissão de Avaliação Imobiliária do Município, será considerado de acordo com a renda mensal familiar do ocupante, que atenderá aos seguintes critérios:

I – até 01 (um) salário-mínimo: 35% (trinta e cinco por cento) do valor da avaliação do imóvel;

II – até 02 (dois) salários-mínimos: 40% (quarenta por cento) do valor da avaliação do imóvel;

III – até 03 (três) salários-mínimos: 45% (quarenta e cinco por cento) do valor da avaliação do imóvel;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

IV – até 04 (quatro) salários-mínimos: 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação do imóvel;

V – superior a 04 (quatro) até 07 (sete) salários-mínimos: 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação do imóvel;

VI – superior a 07 (sete) salários: valor da avaliação do imóvel.

Art. 3º O ocupante poderá optar pelo parcelamento do valor da alienação do imóvel em até 60 (sessenta) vezes, com correção anual pelo índice oficial do Município, ou estabelecido no contrato.

Art. 4º A alienação prevista no art. 1º desta Lei será firmada mediante contrato de compra e venda, ou por meio de outro instrumento jurídico específico, com o atual ocupante, desde que atenda as seguintes condições:

I – não possuir outro imóvel, em nome próprio ou de integrante do grupo familiar;

II – ocupar o imóvel há 05 (cinco) ou mais, até a data de publicação desta Lei;

III – não tenha sido beneficiado com programas de projetos habitacionais de interesse social do Município.

§ 1º O instrumento previsto no *caput* deste artigo, a ser firmado entre as partes contratantes, será redigido, numerado e controlado pela Secretaria Municipal de Finanças, observado o valor da alienação da unidade imobiliária, após avaliação pela Comissão de Avaliação Imobiliária, nos termos do art. 2º desta Lei.

§ 2º Entende-se como grupo familiar o conjunto de pessoas relacionadas até o 2º (segundo) grau de parentesco, civil, consanguíneo, em linha reta ou colateral que usufrua da renda mensal familiar do ocupante e que resida no



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

mesmo endereço, cuja avaliação será realizada em parecer do profissional assistente social do Município de Osório, que fará visita ao local para entrevista pessoal.

§ 3º A ocupação do imóvel de que trata o inciso II deste artigo será comprovada mediante lançamento do setor de cadastro (CIU) do Município de Osório, em nome do ocupante, ou por meio de comprovantes de residência (faturas de luz, água) ou, ainda, por meio de parecer do profissional assistente social do Município de Osório.

Art. 5º Ficam enquadrados nas disposições desta Lei apenas os imóveis ocupados na forma dos requisitos do art. 4º, sendo as ocupações posteriores consideradas irregulares, obedecendo à legislação específica com relação ao uso de imóvel público.

Art. 6º O imóvel adquirido na forma desta Lei destina-se exclusivamente à moradia do adquirente.

Parágrafo único. A alienação de imóvel não destinado exclusivamente à moradia do adquirente, ocupado há 05 (cinco) ou mais, até a data de publicação desta Lei, dependerá de análise específica por parte da municipalidade.

Art. 7º Fica vedada a transferência do imóvel alienado na forma desta Lei, a título gratuito ou oneroso, pelo período mínimo de 15 (quinze) anos, cuja contagem do mesmo terá início após o término do parcelamento, ou da quitação em cota única.

Art. 8º No ato da inscrição, os atuais ocupantes deverão apresentar, obrigatoriamente, as provas a que se referem os incisos do artigo 4º desta Lei, além dos seguintes documentos:



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

I – prova de identificação pessoal, através de cédula de identidade (RG) e inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF/MF);

II – prova de constituição de grupo familiar, quando houver;

III – comprovante de rendimento do grupo familiar, referente aos últimos 03 (três) meses, no mínimo;

IV – prova de residência no Município, através de título de eleitor ou fatura de água ou luz;

V – prova de não possuir outro imóvel em seu nome ou de membro de grupo familiar no Município, mediante declaração firmada pelo ocupante, com reconhecimento por autenticidade;

VI – prova da regularidade fiscal perante a Fazenda Pública Municipal.

Art. 9º A outorga da Escritura Pública de compra e venda se dará após o pagamento integral do preço, conforme contrato firmado entre o Município de Osório e o ocupante.

§ 1º Para os fins deste artigo, a parte legítima deverá protocolar requerimento físico na sede da Prefeitura de Osório, ou de forma digital pelo portal eletrônico, com os seguintes documentos:

I – cópia do contrato de compra e venda, ou do instrumento jurídico específico, firmado com o Município;

II – prova de pagamento;

III – documentos de qualificação pessoal;

IV – matrícula do imóvel atualizada.

§ 2º As despesas notariais, cartorárias e registrais que decorram da Escritura Pública de compra e venda, bem como os demais tributos incidentes do imóvel, são de responsabilidade do adquirente.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

Art. 10. Aos ocupantes que não cumprirem com as cláusulas contratadas com o Município de Osório aplicar-se-ão, conforme o caso, as seguintes disposições:

I – multa moratória de 2% (dois por cento) no caso de atraso no pagamento das prestações, incidentes sobre os valores devidos, mais correção monetária com base no índice do IPCA, proporcional aos dias de atraso, e juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados proporcionalmente aos dias compreendidos entre a data do vencimento da parcela e a do pagamento;

II – rescisão, conforme as cláusulas contratuais;

III – inscrição em dívida ativa, conforme a Lei Municipal n.º 2.400, de 24 de dezembro de 1991, que estabelece o Código Tributário Municipal;

IV – outros, conforme disciplinado entre as partes no respectivo instrumento contratual.

§ 1º Na hipótese de rescisão do contrato, o ocupante terá direito à restituição de 10% (dez por cento) do valor pago, devidamente corrigido pelo pelo índice oficial do Município, ou estabelecido no contrato, sendo a parte restante considerada como indenização pelo uso do imóvel.

§ 2º Nas hipóteses de extinção contratual, as benfeitorias realizadas pelo ocupante não serão indenizadas, ressalvado ao adquirente o direito de removê-las.

Art. 11. No caso de falecimento do ocupante, o contrato transfere-se aos herdeiros na ordem sucessória do Código Civil, ficando esses sub-rogados em todos os direitos e obrigações contratuais.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

Art. 12. Os pagamentos de taxa de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, assim como demais tributos incidentes sobre o imóvel, são de inteira responsabilidade do ocupante.

Art. 13. O pagamento das prestações será direcionado para a conta do Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social, para subsidiar novos Programas Habitacionais, assim como Regularização Fundiária, nos termos desta Lei ou da Lei Municipal nº 6.581, de 21 de março de 2022, sobre a Regularização Fundiária Urbana, REURB.

Art. 14. Os contratos e os registros efetivados no âmbito desta Lei serão formalizados, preferencialmente, em nome da mulher.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO,  
em \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023.

Prefeito



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

## ***EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS***

O Projeto de Lei que ora submetemos à apreciação do Legislativo Municipal tem a finalidade de autorizar a alienação de imóveis de propriedade do Município de Osório para fins de regularização de titularidade imobiliária.

Dentre as competências municipais elencadas no art. 30 da Constituição Federal – CF/1988, está a de legislar sobre assuntos de interesse local e promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo, respectivamente nos incisos I e VIII. Ainda, o art. 182, determina a competência do Município para execução da “política de desenvolvimento urbano, (...) conforme diretrizes gerais fixadas em lei”, tendo por “objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”.

Indubitavelmente o planejamento urbano é competência primaz do ente municipal explicitada na Constituição, da qual não se pode descuidar, sendo a disciplina aqui tratada indispensável para o cumprimento da competência que lhe foi prevista.

O Setor de Cadastro do Município possui demanda corriqueira dos munícipes em busca de regularização dos imóveis dos quais ocupam. População que já está instalada no referido imóvel e que vem de geração em geração transmitindo a posse, ou até mesmo a terceiros, o que se torna uma relação jurídica instável e irregular que somente traz ônus tanto ao ente municipal como aos ocupantes do imóvel.

Diante desta situação, busca-se através deste Projeto de Lei solucionar a situação destes imóveis que ainda se encontram de propriedade do Município, de forma a regularizar a titularidade daqueles que ali residem, e almejam o título de seus imóveis.

Pelos motivos acima expostos, aguardamos a aprovação do presente Projeto de Lei.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO, em 03 de maio  
de 2023.

***Roger Caputi Araujo,***  
*Prefeito Municipal.*