



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

OF/PMVA/GP/ N° 057/2026.

Em, 25 de fevereiro de 2026.

EXCELENTÍSSIMO. SR. CÉLIO HUGO SARTORI

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA-ES

NESTA

Respeitosamente, cumprimentando-o, encaminhamos para apreciação desta Colenda Câmara o Projeto de Lei que “**RECLASSIFICA AS ÁREAS PÚBLICAS ABRANGIDAS PELA LEI MUNICIPAL N° 1.129/2015 PARA A CATEGORIA DE BENS DOMINICAIS (PATRIMÔNIO DISPONÍVEL DO MUNICÍPIO) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”.

Elevamos protesto de estima e consideração, bem como nos colocamos à disposição para esclarecer eventuais dúvidas.

Atenciosamente;

ELIESER RABELLO

Prefeito Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

PROJETO DE LEI Nº 07 /2026.

RECLASSIFICA AS ÁREAS PÚBLICAS ABRANGIDAS PELA LEI MUNICIPAL Nº 1.129/2015 PARA A CATEGORIA DE BENS DOMINICAIS (PATRIMÔNIO DISPONÍVEL DO MUNICÍPIO) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VARGEM ALTA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO; faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º As áreas públicas abrangidas pela Lei Municipal nº 1.129/2015, que foram desincorporadas da categoria de bem de uso comum do povo e transferidas para a categoria de bem patrimonial de uso especial, ficam, por força desta Lei, reclassificadas para a categoria de bens dominicais (patrimônio disponível do Município), para fins de reorganização patrimonial e adequação ao reordenamento urbanístico do empreendimento.

Art. 2º Para fins de controle patrimonial e delimitação administrativa, consideram-se abrangidas por esta Lei, dentre as áreas públicas internas do empreendimento, as seguintes parcelas, com as respectivas metragens:

- I – vias de circulação interna: 32.476,44 m²;
- II – praças: 10.591,26 m²;
- III – Reserva Canto da Floresta (Reserva Legal/IDAF) e Floresta Central: 126.670,61 m²;
- IV – Preservação da Nascente: 8.841,83 m²;
- V – Preservação do Córrego 1 (3.400,82 m²) e Preservação do Córrego 2 (2.840,47 m²);
- VI – Servidão de Drenagem: 2.082,05 m².

Parágrafo único. A identificação final das áreas será comprovada por planta, memorial descritivo, matrículas/averbações e demais peças técnicas constantes do





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

processo administrativo e do registro imobiliário, podendo o Executivo promover ajustes meramente técnicos de descrição, desde que não alterem o objeto e as metragens globais aqui referidas.

Art. 3º Fica o Poder Executivo Municipal expressamente autorizado, em decorrência do procedimento de cancelamento da aprovação do empreendimento “Residencial Sombra do Jequitibá” e da aprovação do Condomínio de Lotes – “CASTLE HILL RESORT RESIDENCE”, a promover a transferência, retrocessão ou outra forma juridicamente adequada de devolução das áreas públicas descritas no art. 2º ao empreendimento substitutivo, nos limites estritamente necessários à implantação do novo regime urbanístico, observado o interesse público e a legislação aplicável.

§ 1º A autorização prevista no caput fica condicionada, cumulativamente, a:

I – existência de processo administrativo formal, devidamente instruído, que comprove o cancelamento da aprovação do loteamento anterior e a aprovação regular do Condomínio de Lotes “CASTLE HILL RESORT RESIDENCE”, com todos os pareceres técnicos e jurídicos necessários;

II – realização de avaliação e demais providências exigidas para a forma jurídica escolhida (retrocessão, permuta, alienação, cessão, retificação/cancelamento registral, ou instrumento equivalente), conforme o caso;

III – observância das exigências da legislação urbanística, ambiental, registral e patrimonial, inclusive quanto a eventuais áreas com restrições permanentes.

§ 2º Caso se conclua, por manifestação técnica e/ou jurídica, que determinada parcela não pode integrar a esfera disponível por conter limitações ambientais, servidões, áreas de preservação, reserva legal/IDAF, áreas de drenagem ou outras restrições, o Poder Executivo deverá, no mesmo processo, indicar a solução adequada, preservando tais limitações e garantindo a finalidade pública ou ambiental correspondente, sem prejuízo do reordenamento do empreendimento.

§ 3º A formalização da medida prevista no caput deverá ser realizada por instrumento jurídico próprio, com cláusulas mínimas de: (a) identificação exata das áreas; (b) destinação urbanística; (c) responsabilidades pela infraestrutura e manutenção; (d) preservação das restrições ambientais e servidões; (e) regras de reversão/retorno ao patrimônio municipal, quando cabível; e (f) providências registrais.





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Art. 4º Para fins de formalização da reorganização dominial e registral decorrente do cancelamento da aprovação do empreendimento anterior e da implantação do Condomínio de Lotes, fica autorizada a transferência da área efetivamente delimitada em planta, memorial descritivo e matrícula imobiliária, mediante valor simbólico de R\$ 0,10 (dez centavos de real) por metro quadrado (m²), exclusivamente para viabilizar os atos registrais necessários.

§ 1º O valor previsto no caput possui natureza meramente instrumental e administrativa, não se caracterizando como avaliação mercadológica do bem, nem servindo como parâmetro para aferição de valor venal ou de mercado.

§ 2º A formalização da transferência prevista neste artigo não se sujeita à incidência do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, por não configurar ato oneroso translativo de propriedade, constituindo providência vinculada à regularização urbanística e registral de interesse público.

§ 3º O reconhecimento da não incidência tributária dependerá de requerimento do interessado e de decisão fundamentada da Administração Tributária Municipal, condicionada à comprovação de que a transferência decorre exclusivamente da reorganização autorizada por esta Lei.

Art. 5º Para execução do disposto nesta Lei, fica o Poder Executivo autorizado a:

I – promover a atualização do cadastro patrimonial e do cadastro urbanístico municipal;

II – praticar os atos necessários à regularização registral perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

III – expedir atos complementares e firmar os instrumentos administrativos e/ou contratuais necessários, observadas as condições desta Lei.

Art. 6º A presente Lei não convalida ocupações, cercamentos, controles de acesso ou restrições de circulação que eventualmente tenham sido implementados em desacordo com a legislação, os quais deverão ser analisados e regularizados, se cabível, em procedimento próprio.





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal nº 1.129/2015.

Vargem Alta-ES, 25 de fevereiro de 2026.

ELIESER RABELLO

Prefeito Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

MENSAGEM

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE E EXCELENTÍSSIMOS SENHORES VEREADORES.

Encaminhamos à Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos ilustres Pares na Câmara Municipal, o apenso Projeto de Lei que **“RECLASSIFICA AS ÁREAS PÚBLICAS ABRANGIDAS PELA LEI MUNICIPAL Nº 1.129/2015 PARA A CATEGORIA DE BENS DOMINICAIS (PATRIMÔNIO DISPONÍVEL DO MUNICÍPIO) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**

A Lei Municipal nº 1.129/2015 procedeu à desincorporação de determinadas áreas da categoria de bens de uso comum do povo para a categoria de bens patrimoniais de uso especial, no contexto específico do loteamento então aprovado. Entretanto, com a superveniência do cancelamento da aprovação do referido empreendimento e a aprovação de novo regime urbanístico tornou-se necessária a reorganização dominial das áreas públicas internas, sob pena de manutenção de incongruências jurídicas, patrimoniais e registrais.

O presente Projeto de Lei visa, portanto, promover a reclassificação dessas áreas para a categoria de bens dominicais (patrimônio disponível do Município), conferindo segurança jurídica à Administração Municipal para proceder à reorganização patrimonial indispensável à adequação do novo empreendimento. Trata-se de medida de técnica administrativa, destinada a compatibilizar a situação jurídica dos bens públicos com a realidade urbanística vigente.

Trata-se de providência administrativa vinculada à regularização urbanística decorrente da substituição do regime jurídico do empreendimento, razão pela qual não se configura fato gerador do ITBI, permanecendo a eventual análise tributária condicionada à decisão fundamentada da Administração Fazendária.

Diante do exposto, Senhor Presidente, submetemos o presente Projeto de Lei à consideração de Vossa Excelência e nobres Edis, esperando que o mesmo venha a merecer uma acolhida favorável.





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Reiteramos, na oportunidade, a Vossa Excelência e a seus Pares, os nossos protestos de estima e consideração.

Vargem Alta-ES, 26 de fevereiro de 2026.

ELIESER RABELLO

Prefeito Municipal



Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

ELIESER RABELLO
PREFEITO MUNICIPAL
SGAPM - GAPM - PMVA
assinado em 25/02/2026 15:59:52 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 25/02/2026 15:59:52 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por JOSÉ VITOR DIAS MARTINS (ASSESSOR - ASSEPRO - PGM - PMVA)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2026-P4JRL1>



Autenticar documento em <https://vargemalta.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 36003300360031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

OFÍCIO/CMVA - Nº 163/2026

Vargem Alta - ES, 27 de março de 2026.

Ao
Excelentíssimo Senhor
ELIESER RABELLO
Prefeito de Vargem Alta – ES

Ref.: PROJETO DE LEI Nº 07/2026 - RECLASSIFICA AS ÁREAS PÚBLICAS ABRANGIDAS PELA LEI MUNICIPAL Nº 1.129/2015 PARA A CATEGORIA DE BENS DOMINICAIS (PATRIMÔNIO DISPONÍVEL DO MUNICÍPIO) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Senhor Prefeito,

As Comissões Permanentes desta Casa no intuito de conferir a necessária segurança jurídica à tramitação do Projeto de Lei nº 07/2026, solicitamos cordialmente que o Poder Executivo preste os seguintes esclarecimentos e anexe a documentação comprobatória correspondente.

Considerando que o Art. 4º da referida proposição que prevê autorização de transferência de área pelo valor simbólico de R\$ 0,10 (dez centavos de real) por metro quadrado (m²), e diante da obrigatoriedade de avaliação prévia a valor de mercado e a existencia de interesse público devidamente justificado estabelecida pelo Art. 76, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, indaga-se:

- 1) Qual o fundamento técnico-jurídico utilizado pela Administração para fixar o valor de R\$ 0,10 (dez centavos de real), em substituição ao Laudo de Avaliação Mercadológica exigido pela legislação federal?
- 2) Qual o interesse público de se transferir áreas públicas para um condomínio fechado de alto padrão por um valor simbólico?

CNPJ 39.289.723/0001-98



Autenticado documento em <https://portaltransparencia.org.br/autenticada>
com o identificador 36003300360031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

3) Como o Município justifica a venda de patrimônio público por valor irrisório (R\$ 0,10 por m²) sem que isso caracterize ato de improbidade prevista no art. 10, IV, da Lei nº 8.429/1992?

Solicitamos o envio do Laudo de Avaliação assinado por profissional habilitado ou comissão técnica, ou, na sua ausência, a Justificativa Técnica de Dispensa de Avaliação, indicando o servidor responsável pela aferição do valor de R\$ 0,10, de modo a afastar eventual alegação de ato de improbidade administrativa que cause lesão ao erário (art. 10, IV, da Lei nº 8.429/1992).

Considerando, ainda, que as áreas em questão foram incorporadas ao patrimônio público por força do registro de loteamento em 2015, o seu cancelamento ou alteração deve observar os artigos 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766/1979, motivos pelos quais, pergunta-se:

4) O Município possui prova documental de que o loteamento original não possui adquirentes de lotes ou promitentes compradores que detenham direito adquirido ou que tenham consentido com o cancelamento?

Solicitamos o envio da Certidão Narrativa atualizada ou de Inteiro Teor do Cartório de Registro de Imóveis competente, atestando a inexistência de vendas registradas ou averbadas no mencionado loteamento, bem como cópia do Protocolo de Cancelamento do Loteamento junto ao Registro Imobiliário.

Considerando, por fim, que a presente proposição pretende a desafetação de bens para reclassificá-los para a categoria de bens dominicais passíveis de venda direta ao loteador, questiona-se:

5) O rito ordinário de cancelamento de loteamento (art. 23, §2º da Lei nº 6.766/1979) opera a reversão da propriedade de forma administrativa diretamente no Cartório de

CNPJ 39.289.723/0001-98

RUA NELSON LYRIO, 77 – CEP 29.295-000 – FONE/FAX: (28) 99946-9636 – VARGEM ALTA – ESPÍRITO SANTO



Autenticar documento em <https://vargemalta.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 36003300360031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Registro de Imóveis, qual a motivação técnico-jurídica para a adoção da via legislativa de transferência/venda em detrimento do rito de cancelamento registral?

Sem mais para o momento e certos de compartilhamos o compromisso com os princípios norteadores da Administração Pública como a Supremacia do Interesse Público sobre o Privado e com o melhor para o Município, aguardamos as respostas e documentos para viabilizar a continuidade do devido andamento do processo legislativo.

Atenciosamente,

COMISSÃO DE FINANÇA, ORÇAMENTO E TOMADA CONTAS



ANA IGNEZ CEREZA
Presidente



RIVELINO ROSA
Secretário



DIJALMA DA SILVA JUNIOR
Membro

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO



ELIANE PERIM TURINI
Presidente



EDSON HEMERLY DE BACKER
Secretário



VICENTE ANDREÃO MARQUES
Membro

CNPJ 39.289.723/0001-98



Autenticar documento em <https://vargemalta.spornline.com.br/autenticidade>
com o identificador 36003300360031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



REGISTRO DE ENCAMINHAMENTO

2026-HJBH06

Disponível em <https://e-docs.es.gov.br/e/2026-HJBH06>



Realizado em: **27/03/2026 13:59:25** - Horário de Brasília - UTC-3

DE
ANA IGNÊZ CEREZA (CIDADÃO)

PARA
PMVA - GAPM - GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

DOCUMENTOS ENCAMINHADOS (2)
2026-HJBH06 - REGISTRO DO ENCAMINHAMENTO 2026-HJBH06
2026-64NLGS - 137-2025 - Comissões de FOTC e LJR - Questionamento PL nº 07-2026

MENSAGEM

OFÍCIO/CMVA - Nº 163/2026 - Questionamentos das Comissões de FOTC e LJR - Ref: Projeto de Lei nº 07-2026.

ASSINATURA

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

ANA IGNÊZ CEREZA
CIDADÃO
assinado em 27/03/2026 13:59:25 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 27/03/2026 13:59:25 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por ANA IGNÊZ CEREZA (CIDADÃO)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2026-HJBH06>



Autenticar documento em <https://vargemalta.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 36003300360031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA
Estado do Espírito Santo
Procuradoria Geral do Município

OFÍCIO/PGM/PMVA Nº 02/2026

Vargem Alta, 07 de abril de 2026.

À COMISSÃO DE FINANÇAS, ORÇAMENTO E TOMADA DE CONTAS
COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Ref: Resposta ao Ofício/CMVA nº 163/2026 – Projeto de Lei nº 07/2026.

Prezadas Senhoras Presidentes e nobres membros das Comissões,

A Procuradoria-Geral do Município de Vargem Alta, no exercício de suas atribuições institucionais, vem, em atenção ao Ofício/CMVA nº 163/2026, expedido em 27 de março de 2026 pelas Comissões Permanentes desta Casa, prestar os esclarecimentos requeridos acerca do Projeto de Lei nº 07/2026, que reclassifica as áreas públicas abrangidas pela Lei Municipal nº 1.129/2015 para a categoria de bens dominicais.

De início, esta Procuradoria reconhece a legitimidade do exercício do controle legislativo e o papel constitucional das Comissões na análise das proposições que tramitam nesta Casa. O questionamento técnico é salutar e contribui para o aprimoramento do processo democrático. Não obstante, importa esclarecer, com a devida objetividade, que parte das indagações formuladas repousa sobre premissas equivocadas quanto à natureza jurídica da operação proposta, o que este órgão tem o dever de corrigir, com respeito e firmeza.

Consideração Preliminar: a natureza jurídica da operação e o equívoco conceitual dos questionamentos

CNPJ: 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/n– Centro – Vargem Alta/ES – CEP: 29.295-000

Telefone: (28) 3528-1900



Autenticar documento em <https://vargemalta.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 36003300360031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Procuradoria Geral do Município

Antes de responder cada quesito, é imprescindível desfazer o equívoco que perpassa todas as cinco perguntas formuladas: o Ofício nº 163/2026 trata, sistematicamente, a operação proposta como uma "venda" de patrimônio público a um particular privado, utilizando termos como "transferência pelo valor simbólico", "venda por valor irrisório" e "transferência de áreas para um condomínio fechado de alto padrão". Essa premissa está juridicamente equivocada, e é fundamental corrigi-la.

O que o Projeto de Lei nº 07/2026 propõe não é uma alienação onerosa do patrimônio público ao mercado. Trata-se de uma reversão das áreas ao patrimônio do loteador, precedida de desafetação legislativa: a devolução, ao loteador originário, das mesmas áreas que este cedeu ao Município por força do registro do loteamento, áreas que, repise-se, jamais foram utilizadas pelo Município, jamais foram abertas ao uso da população, jamais receberam qualquer melhoramento público e que se encontram encravadas dentro de uma gleba particular, sem qualquer função urbana ou pública efetiva.

Importa, neste ponto, destacar a distinção estrutural entre loteamento e condomínio de lotes, que é essencial para compreender a natureza da operação proposta.

No loteamento, o loteador é obrigado a reservar e transferir ao Município percentual de área para as vias de circulação, áreas institucionais e áreas verdes, com verdadeira transferência de propriedade desses espaços, nos termos do art. 22 da Lei nº 6.766/1979.

No condomínio de lotes, por outro lado, os acessos internos e as áreas de uso comum permanecem como propriedade dos condôminos. O empreendimento ora em análise foi originalmente concebido como loteamento, com o conseqüente ingresso das áreas públicas no domínio municipal.

Esse mesmo dispositivo, contudo, não cria nem poderia criar uma situação irreversível em toda e qualquer hipótese: a própria Lei nº 6.766/1979 prevê, em seu art. 23, inciso III, o mecanismo do cancelamento do registro, com a condição de anuência

CNPJ: 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/n- Centro – Vargem Alta/ES – CEP: 29.295-000

Telefone: (28) 3528-1900



Autenticar documento em <https://vargemalta.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 36003300360031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Procuradoria Geral do Município

de todos os adquirentes de lotes. A reversão proposta é, portanto, a operação jurídica que desfaz essa transferência original, e só pode ser feita mediante desafetação legislativa prévia, exatamente porque a afetação desses bens ao domínio público decorreu do próprio registro do loteamento.

Do ponto de vista da precisão terminológica, impõe-se ainda esclarecer que a operação proposta envolve três institutos jurídicos encadeados, que não devem ser confundidos.

O primeiro é o cancelamento do registro do loteamento, previsto no art. 23, da Lei nº 6.766/1979, autorizado nas seguintes hipóteses: I - por decisão judicial; II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato; e ou III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado. No caso em voga, o loteador optou por deflagrar o procedimento-base do inciso III com a anuência de todos os adquirentes.

O segundo é a desafetação, ato pelo qual o Poder Público retira a destinação pública das áreas, convertendo-as de bens de uso comum do povo em bens dominicais.

O terceiro é a reversão, que é o efeito patrimonial final: o retorno do bem ao patrimônio do loteador originário, após consumada a desafetação. A distinção é fundamental.

Como consignado nos Pareceres Jurídicos exarados por esta Procuradoria (Processos 2025-KBDK6 e 2026-BDVNGL), o próprio STJ reconhece a especificidade do cancelamento de loteamento registrado como instituto distinto da alienação patrimonial comum.

Feita essa correção conceitual indispensável, passa-se a responder objetivamente cada questão formulada.

2. RESPOSTA AOS QUESTIONAMENTOS

CNPJ: 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/n- Centro – Vargem Alta/ES – CEP: 29.295-000

Telefone: (28) 3528-1900



Autenticar documento em <https://vargemalta.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 36003300360031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Procuradoria Geral do Município

2.1. *Questionamento 1 – Fundamento técnico-jurídico do valor de R\$ 0,10/m²*

A indagação pressupõe que o valor de R\$ 0,10 por metro quadrado foi fixado "em substituição" ao Laudo de Avaliação Mercadológica exigido pela Lei Federal nº 14.133/2021. Novamente, a premissa é equivocada.

O art. 76, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, que trata de avaliação prévia em licitações e contratos administrativos, é aplicável a alienações onerosas no âmbito das contratações públicas. Essa norma regula a venda de bens públicos ao mercado como ato de disposição patrimonial. A devolução ou a reversão para o loteador decorrente do cancelamento de loteamento é instituto jurídico distinto, com procedimento próprio e fundamento específico, que não se submete ao regime licitatório comum.

O valor simbólico de R\$ 0,10/m² previsto no art. 4º do Projeto de Lei tem, consoante expressamente consignado no próprio dispositivo e em sua exposição de motivos, natureza meramente instrumental e administrativa: destina-se exclusivamente a viabilizar os atos registrares perante o Cartório de Registro de Imóveis, que tecnicamente exigem um valor para lavratura do instrumento.

Imperioso consignar que a exigência de um valor declarado decorre dos atos normativos que regulam a atividade de registro, conforme estabelece a alínea 'b', do inciso III, do art. 2º, da Lei nº 10.169/2000, que regula o §2º do art. 236 da Constituição Federal, estabelecendo normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, que também encontra eco na Lei nº 6.015/1973, no Provimento nº 149/2023 que institui o Código Nacional de Normas do Conselho Nacional de Justiça – CNH, assim como no Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Espírito Santo – Foro Extrajudicial.

Portanto, não se trata de preço de mercado, não se trata de avaliação mercadológica, e o próprio §1º do art. 4º do PL é categórico ao dispor que o referido valor "não se caracteriza como avaliação mercadológica do bem, nem servindo como parâmetro para aferição de valor venal ou de mercado".

CNPJ: 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/n– Centro – Vargem Alta/ES – CEP: 29.295-000

Telefone: (28) 3528-1900



Autenticar documento em <https://vargemalta.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 36003300360031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Procuradoria Geral do Município

Em suma: não há Laudo de Avaliação Mercadológica a ser apresentado, pois a natureza da operação não o exige. A fixação de valor simbólico para fins exclusivamente registrais é prática jurídica consolidada em operações desta natureza.

2.2. Questionamento 2 – Interesse público na transferência de áreas a condomínio fechado de alto padrão

O quesito, formulado nos termos em que foi posto, contém um juízo de valor que merece ser questionado. A qualificação do empreendimento como "condomínio fechado de alto padrão" é irrelevante do ponto de vista jurídico para a análise do interesse público envolvido na retrocessão urbanística.

O interesse público que justifica a medida é, ao menos, tríplice:

- a) Regularização fundiária e urbanística: as áreas públicas do loteamento cancelado se encontram encravadas dentro de uma gleba particular, sem qualquer função urbana efetiva. Mantê-las formalmente como bens públicos, sem possibilidade de uso coletivo e sem qualquer perspectiva de utilização pelo Município, representa uma ficção jurídica prejudicial tanto ao ordenamento urbanístico quanto à segurança registral.
- b) Geração de emprego, renda e receita tributária: a aprovação do novo empreendimento "Castle Hill Resort Residence", viabilizada pela regularização ora proposta, representa investimento privado no Município de Vargem Alta, com geração de empregos diretos e indiretos, incremento da arrecadação municipal de ISSQN e IPTU, e desenvolvimento econômico local. Este é, por excelência, interesse público municipal.
- c) Segurança jurídica patrimonial: a manutenção da situação atual, de um loteamento registrado, com áreas públicas formalmente municipais, sem uso, sem manutenção e encravadas em propriedade privada, representa passivo jurídico e urbanístico para o Município. A regularização elimina esse passivo e confere clareza ao patrimônio municipal.

CNPJ: 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/n – Centro – Vargem Alta/ES – CEP: 29.295-000

Telefone: (28) 3528-1900



Autenticar documento em <https://vargemalta.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 36003300360031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Procuradoria Geral do Município

Registre-se, ainda, que a ponderação sobre a conveniência e oportunidade administrativa desta decisão é prerrogativa constitucional do Chefe do Poder Executivo, como expressamente ressaltado nos pareceres desta Procuradoria. Ao Poder Legislativo compete apreciar a legalidade e o mérito da proposta, mas não substituir o juízo discricionário do Executivo quanto à gestão do patrimônio municipal.

2.3. Questionamento 3 – Risco de improbidade administrativa (art. 10, IV, da Lei nº 8.429/1992)

A invocação do art. 10, inciso IV, da Lei nº 8.429/1992, que tipifica como ato de improbidade administrativa a "permissão ou facilitação da aquisição, permuta ou locação de bem ou serviço por preço superior ao de mercado" é inaplicável ao caso concreto, e a tentativa de enquadramento da operação nessa norma revela, com o devido respeito, uma leitura descontextualizada do instituto.

Diz-se isso porque para que haja lesão ao erário nos termos desse dispositivo, é necessário que o Município receba menos do que o valor de mercado em uma operação de alienação. Contudo, no caso em tela, não se trata de alienação de bem público ao mercado pelo Município. Trata-se de reversão ao loteador originário de áreas que vieram do próprio loteador, que nunca foram incorporadas ao uso público efetivo e que retornam ao patrimônio privado exclusivamente para viabilizar o cancelamento do registro, nos estritos termos legais.

Além disso, a configuração de improbidade administrativa, especialmente em sua modalidade dolosa, após as alterações promovidas pela Lei nº 14.230/2021, exige a demonstração de dolo específico do agente público, o que não se presume. A operação ora proposta encontra-se lastreada em procedimento administrativo regularmente instruído, com observância dos requisitos legais pertinentes ao art. 23 da Lei nº 6.766/1979. Considerando tratar-se da hipótese prevista no inciso III do referido dispositivo, o procedimento seguirá o rito legal próprio, cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis promover a publicação, em resumo, de edital do pedido de cancelamento, facultando-se sua impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da última

CNPJ: 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/n– Centro – Vargem Alta/ES – CEP: 29.295-000

Telefone: (28) 3528-1900



Autenticar documento em <https://vargemalta.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 36003300360031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Procuradoria Geral do Município

publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, os autos serão remetidos ao juízo competente para homologação do pedido de cancelamento, com prévia oitiva do Ministério Público, sendo a homologação precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada, na forma do § 3º do art. 23 da Lei nº 6.766/1979. Trata-se, portanto, de providência submetida a controle registral e jurisdicional, revestida das garantias legais de publicidade, contraditório e fiscalização institucional, o que afasta qualquer imputação apressada de ilicitude ou desvio de finalidade.

Ademais, o §1º do art. 23 da Lei nº 6.766/1979 prevê, por outras palavras e por lógica inversa, que há direito subjetivo do loteador ao pedir o cancelamento na hipótese concreta, já que o município somente poderia se opor se “disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências”; o que não é o caso.

2.4. Questionamento 4 – Prova documental de inexistência de adquirentes com direito adquirido ou que consentiram com o cancelamento

Conforme cópia do procedimento que segue em anexo, a empresa MOL Empreendimentos Ltda., acostou aos autos (Peças 16 a 31) toda a documentação comprobatória solicitada, incluindo:

- a) Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 3.218 e matrículas individuais dos lotes (nºs 3.184, 3.185, 3.186, 3.187 e 4.438), confirmando o registro do loteamento;
- b) Declaração formal de lotes alienados a terceiros;
- c) "Termos de Ciência, Anuência e Repactuação Contratual" firmados por todos os adquirentes identificados, com expressa concordância com a alteração do regime jurídico do empreendimento e com o cancelamento do registro anterior.

Quanto à Certidão Narrativa ou de Inteiro Teor do Cartório de Registro de

CNPJ: 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/n– Centro – Vargem Alta/ES – CEP: 29.295-000

Telefone: (28) 3528-1900



Autenticar documento em <https://vargemalta.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 36003300360031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Procuradoria Geral do Município

Imóveis, solicitada especificamente pelas Comissões: reitera-se que a documentação cartorária já foi apresentada no âmbito do processo administrativo.

2.5. Questionamento 5 – Motivação para a adoção da via legislativa em detrimento do cancelamento registral

Este quesito revela um ponto de aparente discordância quanto à necessidade da via legislativa, que esta Procuradoria tem o dever de esclarecer com toda a clareza possível.

Como demonstrado no primeiro Parecer Jurídico desta Procuradoria no âmbito do procedimento, a Lei Federal nº 6.766/1979 é peremptória ao estabelecer, em seu art. 22, que as vias, praças e espaços livres passam a integrar o domínio do Município desde a data do registro do loteamento. O STJ, em jurisprudência consolidada, afirma que essa transferência é **automática e irreversível** a partir do registro – independentemente da entrega de obras ou da expedição de Termo de Verificação de Obras (REsp n. 1.856.024/SC, rel. Min. Gurgel de Faria, j. 22/08/2023).

Confirmado o registro do loteamento, e ele está confirmado pelas certidões cartorárias apresentadas no procedimento administrativo, as áreas públicas são bens de uso comum do povo, classificados no art. 99, inciso I, do Código Civil. Nos termos do art. 100 do mesmo diploma, bens públicos de uso comum do povo são inalienáveis enquanto conservarem essa qualificação. Para que o Município possa dispor desses bens, ainda que na modalidade de devolução ou reversão ao loteador, é imprescindível que sejam previamente desafetados, ou seja, convertidos em bens dominicais.

A desafetação, por sua vez, só pode ser realizada por lei municipal, em obediência ao Princípio da Legalidade e ao Princípio da Indisponibilidade do Interesse Público. Não há margem para que o Poder Executivo, por mero ato administrativo ou decreto, desafete bens de uso comum do povo. A lei é condição *sine qua non*.

Em síntese: o cancelamento registral puro, sem prévia desafetação legislativa, seria ilegal.

CNPJ: 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/n– Centro – Vargem Alta/ES – CEP: 29.295-000

Telefone: (28) 3528-1900



Autenticar documento em <https://vargemalta.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 36003300360031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Procuradoria Geral do Município

3. CONSIDERAÇÃO FINAL: OS LIMITES DO CONTROLE LEGISLATIVO NO PROCESSO DE TRAMITAÇÃO

Esta Procuradoria reconhece e respeita o papel fiscalizador das Comissões desta Casa e o dever de análise técnica das proposições. No entanto, entende necessário, com o devido respeito institucional, registrar o seguinte:

Nos termos do Regimento Interno desta Câmara (Resolução nº 110/2022), compete à Comissão de Legislação, Justiça e Redação "**manifestar-se sobre todos os assuntos entregues à sua apreciação, quanto ao seu aspecto constitucional, legal ou jurídico**" (art. 41). À Comissão de Finanças, Orçamento e Tomada de Contas compete manifestar-se sobre "**matéria financeira, tributária e orçamentária**" (art. 42).

A competência das Comissões é, portanto, a de emitir parecer técnico sobre a proposição para subsidiar a deliberação do Plenário. Não é atribuição regimental das Comissões Permanentes substituir o Poder Executivo na gestão administrativa, realizar investigação de improbidade, determinar a produção de provas que já existem nos autos do processo administrativo, nem condicionar indefinidamente a tramitação do projeto à apresentação de documentos que não são requisitos legais para a proposição legislativa em si.

O Ofício nº 163/2026, ao solicitar documentos como "Laudo de Avaliação Mercadológica", "Protocolo de Cancelamento do Loteamento junto ao Registro Imobiliário", e "Certidão Narrativa atualizada", extrapola o âmbito do controle legislativo em fase de comissão e cria obstáculos procedimentais sem fundamento regimental ou legal.

As Comissões estão em condições técnicas e jurídicas de emitir seus pareceres. Todos os fundamentos jurídicos da proposição foram explicitados neste ofício e nos pareceres desta Procuradoria, que estão à disposição desta Casa.

4. CONCLUSÃO

CNPJ: 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/n – Centro – Vargem Alta/ES – CEP: 29.295-000

Telefone: (28) 3528-1900



Autenticar documento em <https://vargemalta.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 36003300360031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Procuradoria Geral do Município

Diante do exposto, esta Procuradoria-Geral do Município conclui que:

I – O Projeto de Lei nº 07/2026 é juridicamente válido e necessário, sendo a via legislativa a única cabível para a desafetação das áreas públicas do loteamento registrado e sua consequente reversão ao patrimônio do loteador;

II – O valor de R\$ 0,10/m² tem natureza exclusivamente instrumental para fins registrais, não configurando alienação a preço de mercado e não se submetendo ao regime de avaliação mercadológica previsto na Lei nº 14.133/2021;

III – Não há risco de configuração de improbidade administrativa, uma vez que a operação possui amplo amparo legal, processual e jurisprudencial;

IV – Os requisitos do art. 23, inciso III, da Lei nº 6.766/1979 estão integralmente satisfeitos, com anuência de todos os adquirentes de lotes devidamente formalizada e a análise compete ao Tabelião responsável, posteriormente ao Juízo da Comarca e Ministério Público, na forma do rito procedimental eleito pelo loteador;

V – As Comissões Permanentes desta Casa dispõem de todos os elementos necessários para a emissão de seus pareceres, nos termos dos arts. 41 e 42 do Regimento Interno.

Coloca-se esta Procuradoria à inteira disposição das Comissões para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Paula Sartório dos Santos Paiva
Procuradora Geral do Município
OAB/ES 18.064

CNPJ: 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/n – Centro – Vargem Alta/ES – CEP: 29.295-000

Telefone: (28) 3528-1900



Autenticar documento em <https://vargemalta.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 36003300360031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

PAULA SARTORIO DOS SANTOS PAIVA

PROCURADOR GERAL

GAPGM - PGM - PMVA

assinado em 07/04/2026 13:09:11 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 07/04/2026 13:09:11 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por PAULA SARTORIO DOS SANTOS PAIVA (PROCURADOR GERAL - GAPGM - PGM - PMVA)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2026-9RT07S>



Autenticar documento em <https://vargemalta.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 36003300360031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.