



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.