

PUBLICADO NO DOM
19 MAR. 2025



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO**

DECRETO Nº. 184/2025

**DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DO
§1º DO ART. 6º DA LEI COMPLEMENTAR Nº
93, DE 16 DE JANEIRO DE 2017, PARA
COMPROVAÇÃO DA POSSE E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

O **PREFEITO MUNICIPAL DE GUARAPARI**, no uso de suas atribuições legais, contidas no inciso III, do Art. 88, da Lei Orgânica do Município – **LOM**,

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar de forma clara e objetiva os procedimentos para a comprovação da posse, instrumento essencial para a emissão dos documentos de controle da atividade edilícia, sem que isso implique o reconhecimento do direito de propriedade;

CONSIDERANDO os princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, publicidade, moralidade, eficiência e segurança jurídica;

CONSIDERANDO relevância de alinhar as normas municipais aos dispositivos do Código Civil, que definem a posse e os efeitos dos títulos de domínio;

CONSIDERANDO o interesse de garantir a participação social e o acesso à informação, elementos indispensáveis ao controle dos atos administrativos;

FUNDAMENTANDO-SE no disposto no §1º do art. 6º da Lei Complementar n.º 93, de 16 de janeiro de 2017, bem como os preceitos do Código Civil Brasileiro que tratam dos institutos de posse e propriedade e observando o conteúdo dos autos do Processo Administrativo n.º 5325/2025;

DECRETA:

Art. 1º Fica regulamentado o §1º do art. 6º da Lei Complementar nº 93, de 16 de janeiro de 2017, estabelecendo os procedimentos e os documentos necessários para a comprovação da posse perante o Município de Guarapari, para fins de emissão dos documentos de controle da atividade edilícia, em conformidade com as diretrizes do Código Civil Brasileiro.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO**

DAS DEFINIÇÕES

Art. 2º Para os efeitos deste Decreto, considera-se:

I – Proprietário: A pessoa física ou jurídica que ostenta o título de propriedade do imóvel, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos dos preceitos do Código Civil;

II – Possuidor: A pessoa física ou jurídica, ou seu sucessor a qualquer título, que exerça de fato o uso e o controle do imóvel, conforme os critérios definidos no Código Civil (art. 1.196 e seguintes).

Parágrafo único: No caso de órgãos ou entidades da Administração Pública direta ou indireta, a titularidade poderá ser comprovada mediante mandado de imissão na posse expedido em ação expropriatória, admitindo-se o licenciamento sobre parte da área constante do título de propriedade.

DOS DOCUMENTOS PARA COMPROVAÇÃO DA POSSE

Art. 3º – Para equiparar o possuidor ao proprietário, para fins de emissão dos documentos de controle da atividade edilícia, este deverá apresentar, dois ou mais, dos seguintes documentos:

I – Cadastro imobiliário tributário do Município de Guarapari em nome do possuidor direto;

II – Contrato com autorização expressa do proprietário ou de todos os seus herdeiros;

III – Compromisso de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

IV – Instrumento que comprove a relação jurídica entre o proprietário ou possuidor anterior e o atual possuidor direto;

V – Escritura definitiva acompanhada dos elementos que evidenciem o exercício da posse;

VI – Certidão de Trânsito em julgado em ação que reconheça o direito de usucapião;

VII – Certidão de Trânsito em julgado de ação que reconheça o direito possessório;

VIII - Compromisso de compra e venda assinado entre proprietário e o possuidor, com ou sem registro no Registro Geral de Imóveis;

IX - Demonstração de pagamentos das obrigações tributárias e não tributárias do imóvel;

X- E outros documentos que julgar capazes de comprovar o pedido;



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º - A análise dos documentos deverá observar critérios técnicos e legais que assegurem a segurança jurídica, a uniformidade na comprovação da posse mansa, pacífica e sem oposição, conforme as disposições do Código Civil.

§ 2º - No momento do protocolo, o possuidor deverá preencher autodeclaração, declarando a veracidade dos documentos apresentados, bem como, responsabilizando-se integralmente por danos que porventura sejam causados a terceiros em razão da autorização concedida.

§ 3º - O requerente deverá ainda, apresentar certidão de registro imobiliário do imóvel objeto do pleito. Caso não seja possível, por ausência de registro, o requerente deverá apresentar no processo administrativo declaração ou nota explicativa emitida pelo cartório atestando essa situação. Todavia, em todo caso caberá a SEMDEH avaliar a segurança jurídica do deferimento do pedido sem a existência dos documentos exigidos neste parágrafo, em conjunto com os demais elementos probatórios elencados nos incisos do art. 3º, deste Decreto.

DA EMISSÃO DOS DOCUMENTOS DE CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA

Art. 4º – É direito e responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel requerer, perante o Município, a emissão dos documentos de controle da atividade edilícia, na forma da Lei Complementar nº 93/2017, observados:

I – O respeito ao direito de vizinhança e à função social da propriedade, em conformidade com os princípios do Código Civil e da legislação municipal;

II – A estrita observância das normas legais e dos critérios definidos neste Decreto.

§ 1º - O procedimento de licenciamento de projetos, obras e instalação de equipamentos não implicará o reconhecimento, por parte do Município, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

§ 2º - Fica vedado a emissão dos documentos de controle da atividade edilícia, caso existam conflitos possessórios, administrativos ou judiciais, da área objeto da autorização;

DAS AÇÕES POSSESSÓRIAS

Art. 5º – Os procedimentos administrativos previstos neste Decreto não interferem no regular andamento das ações possessórias, as quais continuarão sendo o meio adequado para a proteção judicial da posse.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO**

I – Caso haja litígio possessório envolvendo o imóvel, o interessado deverá comunicar a existência de ação judicial no momento do requerimento administrativo, para que seja observado o devido tratamento cautelar.

II – A emissão dos documentos de controle não constituirá reconhecimento do direito de posse e não prejudicará o exercício de medidas judiciais possessórias, sendo meramente instrumento administrativo para fins de regularização edilícia.

Art. 6º – Este Decreto deverá ser interpretado e aplicado de modo a garantir a segurança jurídica, a transparência e a eficácia dos atos administrativos relativos à atividade edilícia no Município de Guarapari.

Parágrafo único. Os prazos e demais condições para a análise e verificação dos documentos comprobatórios serão definidos em regulamento específico, a ser expedido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade e Habitação, em conformidade com a legislação aplicável.

Art. 7º - A análise do requerimento e dos documentos de que trata este Decreto ficará a cargo da Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade e Habitação ou outra Secretaria que venha a substituir.

Art. 8º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Guarapari – ES., 13 de março de 2025.

RODRIGO LEMOS BORGES
Prefeito Municipal

RODRIGO	Assinado de forma
LEMOS	digital por RODRIGO
BORGES:080	LEMOS
64860741	BORGES:08064860741
	Dados: 2025.03.18
	14:51:59 -03'00'