

Processo n. 4.637/2017.

Interessado: CONSTRUTORA ALVES BARBOSA EIRELI - ME.

Parecer Jurídico

Ementa: Desdobramento ou desmembramento de lote urbano após expedição de CCO. Requisitos. Documentação e procedimento. Regularidade. Aprovação. Recomenda a expedição de Decreto.

Vistos.

Cuida-se de Processo Administrativo que tem por finalidade apurar a regularidade ou não do procedimento de aprovação de desdobramento ou desmembramento de lote urbano, nesse Município de Nerópolis-GO, do ponto de vista dos requisitos exigidos pelas Leis aplicáveis à matéria, bem como da documentação apresentada às Autoridades Municipais competentes.

Em 10 de novembro de 2017, **CONSTRUTORA ALVES BARBOSA EIRELI - ME** protocolizou requerimento dirigido ao Excelentíssimo Senhor Prefeito desse Município de Nerópolis-GO, solicitando a expedição de Decreto Municipal autorizando o desdobramento ou desmembramento de lote urbano, conforme planta e memorial descritivos que anexou ao referido requerimento.

É o relatório.

Passo à fundamentação.

Em nosso ordenamento jurídico, o Parcelamento do solo urbano é disciplinado pela Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que não exclui a aplicação de Leis Estaduais e Municipais sobre matéria ambiental e urbanística.

O processo de aprovação de um Parcelamento, na modalidade Desmembramento, inicia-se com a apresentação de um requerimento, dirigido à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado dos documentos a que se refere o artigo 10, da Lei n. 6.766/1979.

Concluída a análise do Projeto pela Autoridade Municipal competente e sendo favorável seu resultado, será, então, publicado o Decreto de Aprovação do Desmembramento, que fixará as diretrizes a que aludem os artigos 6º e 7º, da Lei n. 6.766/1979, bem como seu prazo de caducidade.

Após a publicação do Decreto Municipal que aprovou o Loteamento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário, através da Serventia de Registro de Imóveis competente, nos termos do artigo 18 e seguintes, da Lei Federal retro citada.

Especificamente para o Município de Nerópolis-GO, devem ser consideradas, também, as normas previstas na Lei n. 1.472, de 29 de dezembro de 2008, com as alterações introduzidas pela Lei n. 1.777, de 7 de julho de 2015, que instituiu o Plano Diretor Democrático desse Município, estabelecendo normas de ordem pública e de interesse social, visando garantir o desenvolvimento, tanto das funções sociais da cidade, quanto das funções sociais da propriedade urbana, em prol da coletividade, da segurança jurídica e do bem-estar dos habitantes, preservando a biodiversidade, em consonância com a Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade.

Ademais, devem ser atendidas as normas contidas na Lei Municipal n. 1.785, de 15 de outubro de 2015, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Nerópolis e dá outras providências.

A referida Lei Municipal prevê, em seu artigo 43, que o “pedido aprovação de desmembramento será apresentado através dos seguintes documentos”:

I- requerimento assinado pelo proprietário da gleba, informando a que tipo de uso o desmembramento se destinará;

II- título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

III- histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

IV- certidão negativa de impostos municipais;

V- projeto de desmembramento, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico, na escala 1:500 ou 1:1000, no formato padrão, onde constem:

- a) a indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, áreas de servidão e não edificáveis, confrontações e divisas da área loteada e orientação;
- b) os lotes com numeração e dimensões;
- c) as vias lindeiras com as respectivas seções transversais cotadas;
- d) a projeção das edificações existentes, se for o caso;
- e) as áreas a serem transferidas para o Município, se for o caso;

VI- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) de Projetos;

VII- Termo de Responsabilidade assinado pelo empreendedor e pelo responsável técnico, atestando o conhecimento da legislação municipal;

É de ressaltar, ainda, a norma contida no § 2º, do artigo 24, da Lei n. 1.582/2010 (Código de Obras e Edificações de Nerópolis), acrescentado pela Lei n. 1.851/2017, que prevê que após “a expedição da certidão de conclusão de obra – CCO, o lote urbano poderá ser desmembrado, desde que tenha testada mínima de 6,00 m. e fração mínima desmembrada de 150 m²”.

No caso em tela, verifico que os documentos estão em ordem e as exigências legais retro mencionadas foram todas atendidas, não tendo sido constatada qualquer irregularidade no processo *sub examine*.

Por tudo o que foi exposto, com fundamento na Legislação Pátria, conclui-se que **não há qualquer vício no processo de aprovação de Parcelamento de interesse CONSTRUTORA ALVES BARBOSA EIRELI - ME, razão pela qual recomenda-se a expedição do competente Decreto de aprovação do Desmembramento, nos termos da planta e memorial descritivo que instruem o presente feito.**

Salvo melhor juízo, esse é o parecer.

Goiânia-GO, 21 de novembro de 2017.

Rodrigo de Moura Guedes
Advogado OAB-GO n. 19.930