

Processo n. 3.998/2017.

Interessado: PARÓQUIA IMACULADA CORAÇÃO DE MARIA

Parecer Jurídico

Ementa: Remembramento de lotes urbanos. Requisitos. Documentação e procedimento. Regularidade. Aprovação. Recomendada a expedição de Decreto.

Vistos.

Cuida-se de Processo Administrativo que tem por finalidade apurar a regularidade ou não do procedimento de aprovação de remembramento de lotes urbanos, 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 17 de outubro de 2017, a **PARÓQUIA IMACULADO CORAÇÃO DE MARIA** protocolizou requerimento dirigido ao Excelentíssimo Senhor Prefeito desse Município de Nerópolis-GO, solicitando a expedição de Decreto Municipal autorizando o remembramento de lotes urbano, conforme planta e memorial descritivos que anexou ao referido requerimento.

É o relatório.

Passo à fundamentação.

Em nosso ordenamento jurídico, o remembramento é compreendido como o procedimento administrativo destinado a realizar a fusão ou unificação de dois ou mais terrenos, para a formação de novo lote, pelo reagrupamento de lotes contíguos, com a decorrente constituição de um terreno maior.

O terreno resultante do remembramento é considerado juridicamente um novo imóvel, pois passa a ter uma área distinta, ou seja, maior, formada pela soma das áreas dos terrenos lembrados, como também possuirá limites e confrontações diferentes.

O novo terreno deve ter frente para uma rua ou via oficial já existente, não podendo o remembramento implicar na abertura de novas vias nem no prolongamento de ruas ou logradouros públicos. O remembramento, assim, apenas altera as características dos imóveis particulares, não podendo interferir na configuração das áreas públicas.

A Lei Federal n. 6.766/1979, ao tratar do parcelamento do solo urbano, define apenas a figura do desmembramento, conforme consta em seu artigo 2º, § 2º, que não se confunde com o remembramento, já que naquele ocorre a “subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação”.

Desse modo, cabe à legislação municipal estabelecer as normas e procedimentos para a fusão de terrenos e seu conseqüente remembramento.

Nesse sentido, para o Município de Nerópolis-GO, devem ser consideradas 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 2º, que o “parcelamento do solo urbano em Nerópolis será realizado por meio de loteamento, loteamento fechado, desmembramento, remembramento, desdobramento ou remanejamento e será regido por esta lei e pela legislação federal e estadual no que couber”.

O § 4º, do referido artigo, estabelece que o remembramento “é a reunião de dois ou mais lotes para formar um novo lote ou área sem modificação do arruamento”.

Nos termos do artigo 47, da mencionada Lei Municipal n. 1.785, de 15 de outubro de 2015, o remembramento “somente poderá ser aprovado quando os novos lotes destinarem-se a atividades existentes ou compatíveis com as disposições da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo”.

Já o artigo 48 prevê que o processo de aprovação de remembramento deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I- requerimento assinado pelo proprietário do lote, informando a que tipo de uso o remembramento se destinará, acompanhado de cópia do documento de identificação;

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

a) as divisas dos lotes perfeitamente definidas e traçadas;

- b) os lotes com numeração e dimensões;
- c) a localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas à inundações, bosques, construções existentes;
- d) o arruamento vizinho a todos os lotes, com suas respectivas distâncias;
- e) o quadro estatístico de áreas;
- f) as vias lindeiras com as respectivas seções transversais cotadas;
- g) a projeção das edificações existentes, 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;

Vale destacar, ainda, a norma contida no *caput*, do artigo 49, do mesmo Diploma Legal, segundo a qual após ser recebido “o requerimento, sem ressalvas, o Município no prazo máximo de noventa dias manifestar-se-á sobre a aprovação ou rejeição do projeto apresentado, podendo solicitar ao empreendedor, alterações, correções ou informações, caso em que o prazo para manifestação será interrompido”.

Por fim, registra-se o disposto no artigo 50, da supra citada Lei Municipal, *verbis*:

Art. 50 Licenciado, se for o caso, e aprovado pelo chefe do poder executivo, o projeto de remembramento deverá ser protocolado no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca, pelo interessado, no prazo máximo de cento e oitenta dias a contar da data da aprovação, para registro, sob pena de caducidade da aprovação.

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 Municipal Pátria, conclui-se que **não há qualquer vício no processo de aprovação de remembramento de interesse PARÓQUIA IMACULADA CORAÇÃO DE MARIA, razão pela qual recomenda-se a expedição do competente Decreto de aprovação do Remembramento, 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