



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS



SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E POLÍTICAS URBANAS
SECRETARIA ADJUNTA DE CADASTRO E FISCALIZAÇÃO

Divinópolis, 06 de dezembro de 2013.

Ofício n.º 1.226/2013 - SECAF

Ilmo. Sr.
Dr. Mauri Penha Menezes
Procuradoria Geral do Município
Nesta

Assunto: Ref. Parecer Diverso nº 232/2013 – PORGER, ofício nº 193/2013, Parecer técnico nº 359/2013 e Parecer Técnico nº 241/2010, todos da Diretoria de Políticas Urbanas, Subdivisão de Gleba – irregularidade – possibilidade de aprovação.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação verbal do il. Secretário Municipal de Meio Ambiente e Políticas Urbanas, o Sr. William Araújo, instado a manifestar sobre a questão enunciada nos ofícios em epigrafe, após análise e exame das peças que compõem o pleito, transcrevemos os critérios adotados pela Diretoria de Cadastro, Fiscalização e Aprovação de Projetos, na aprovação da subdivisão da gleba 250, da zona 45, localizada no lugar denominado "Fazenda do Areão" de proprietário de Antonio Castro de Medeiros, conforme matrícula 32.903, livro nº 02, do CRI local.

- A subdivisão da gleba 250, da zona 40, aprovada pela DICAf em 20/04/2011 sob o registro 20.133/2011, gerou os lotes 020, 040, 052, 216, 394, 435, 482 e 500, da quadra 201.
- Foram transferidos para o Município os lotes 216, com área de 1.556,26 m², destinada à área institucional e 500 com área de 903,98 m², destinados à adequação da estrada Velha/ Serra Negra, totalizando 16,10% da área total da gleba.

Conforme planta de loteamento do bairro Jardim Real, aprovada em 01/11/1982 sob registro 17.159/80, a Rua Gualberto Ribeiro, ex Rua Um, possui uma extensão aproximada de 530,00 m, iniciando na nesga 02, da quadra 231 e terminando na divisa com gleba em questão, não sendo estendida a outro loteamento.

Não obstante, conforme vistoria in-loco e imagens do Google earth, datada de 23/06/2005, é fato que o prosseguimento desta via até a Servidão tratada na planta de subdivisão como Estrada Velha / Serra Negra, sempre existiu, ou seja, encontra-se in loco, com rede de água, energia elétrica, asfalto etc., e que conforme entendimento desta diretoria, corroborada por pareceres diversos de vossa senhoria,

que embora a rua não conste em loteamento aprovado pelo Município, e em face da situação fática, evidencia-se que as áreas institucionais, tais como praças, ruas, avenidas e outras, já estão agregadas ao patrimônio público, mesmo não estando registrada em cartório competente.

A Estrada Velha / Serra Negra, conforme consta em fotos anexas, é uma servidão pública dotada de asfalto, iluminação pública, rede de água etc. Conforme vistoria in-loco, a mesma inicia-se na Rodovia MG-050 e atende apenas a sítios próximos, sendo que a sua continuidade, em terreno de terceiros, recai em outras servidões que dão acesso ao bairro Jardim Real e Conjunto Habitacional Nilda Barros, ou seja, não se trata de Estrada Municipal e sim de Servidão Pública, sendo, em nosso entendimento, desnecessária a adoação da área "nom aedificand" estabelecida pela lei nº 2.429/88.

Considerando que na análise desta Diretoria, a subdivisão da gleba 250, da quadra 45, se enquadrava em desmembramento, conforme parágrafo 2º, do artigo 1, da lei 2429, não teríamos mecanismos para exigir de seu proprietário a abertura da Rua Jésus de Souza, o que obviamente se caracteriza loteamento.

Quanto ao comprimento da quadra, superior a 150 metros pela Estrada de Servidão, partindo do princípio que, em nosso entendimento, não se trata de loteamento, e que o Município acatou o seu desmembramento parcial de área rural para urbana, conforme planta aprovada pela Prefeitura Municipal em 16/06/2008, com as medidas e confrontações apresentadas na subdivisão aprovada, e que, ainda, a única forma de adaptá-la ao limite máximo de 150 metros, exigidos por Lei, seria criando uma rua e consequentemente caracterizando o processo como loteamento, em nosso entendimento, não seria coerente tal exigência.

Como bem enfatiza o Parecer Diverso nº 232/2013 – PORGER, a administração pública goza da prerrogativa de rever seus atos a qualquer tempo, sendo certo, que eventual ato administrativo eivado de vícios pode ser declarado nulo de pleno direito. Contudo, é certo que a nulidade de um ato administrativo deve ser visto sob o aspecto da legalidade e nesse sentido, no intuito de evitar possíveis constrangimentos e ações judiciais, solicitamos do il. Procurador nos elucidar sob os seguintes aspectos:

- a) Sobre a área institucional criada no final da Rua Jésus de Souza.

Considerando que o art. 1º da lei 2429 faculta as modalidades de loteamento e desmembramento, o município pode exigir que o proprietário da gleba se enquadre na modalidade de loteamento sob a alegação que a sequência da via pública já

Considerando que a gleba é objeto de um desmembramento parcial de rural para urbano, não foi objeto de parcelamento do solo e já possui em sua origem comprimento superior a 150,00 metros. O proprietário opta por desmembrar e não lotear. O município pode exigir que o proprietário da gleba se enquadre na modalidade de loteamento sob a alegação que a lei não permite a criação de quadras com comprimento superior a 150,00 metros?

c) Rua José Gualberto Ribeiro.

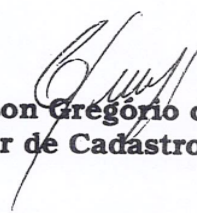
Considerando que o prolongamento da Rua José Gualberto Ribeiro não conste em loteamento aprovado pelo Município, porém, existe de fato, estando consolidada in-loco com rede de água, energia elétrica, asfalto etc., e que desde 2008 o município reconheceu a existência da via pública aprovando o desmembramento parcial da gleba de rural para urbano confrontando com a referida gleba. O município pode exigir que o proprietário da gleba se enquadre na modalidade de loteamento sob a alegação que a rua não existe?

d) Estrada Velha Serra Negra – Área Non Aedificand.

Conforme relatado no início é entendimento desta Diretoria que se trata de uma servidão pública e não de estrada municipal. Partindo deste princípio, foi entendido, na época, que seria interessante para o Município a doação do lote 500, criado a partir da subdivisão aprovada em 20/04/2011 sob registro 20.233/11, para adequar essa via a largura de 12.00 metros, o que deixamos para sua apreciação.

Sem mais para o momento, ao inteiro dispor de V.S^a para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente.


Emerson Gregório da Silva
Diretor de Cadastro, Fiscalização e Aprovação de Projetos.