



Câmara Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Avenida Kurt Lewin nº 60 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000
Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1123 Telefone: (27) 3268-1158/3268-2396
Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br

REQUERIMENTO Nº 38/2010

AUTORIA: IVAN LUIZ PAGANINI

Exmº Sr. Presidente da CMDM
OSMAR JOSÉ DE OLIVEIRA

REQUEIRO a Vossa Excelência, com base no art. 123 do Regimento Interno e anuência do Plenário, informações a respeito dos Pareceres Técnicos da SECOBU e da COJUR em relação ao processo de parcelamento de solo e desmembramento, protocolado nessa municipalidade sob o nº 1.144/09, vindo assim, enunciar a resposta dada por esta municipalidade ao requerimento de nº 26/10 através do ofício nº 1013/10.

Dos fatos relatados, oficializado por Vossa Excelência, os quais classificados de divagações sobre requerimento de nº 26/10, assim divergimos que:

- Indagamos: Vossa Excelência conhece a área que foi desmembrada, considerando os elementos técnicos, em que se fundamenta o pedido, que foram apreciados pela SECOBU e a COJUR? – Portanto, não obtive resposta quanto aos pareceres destes Órgãos!

Sendo que a Lei Municipal nº 2.050/07, em seu artigo 3º, salienta, “A SECOBU, com base nos documentos apresentados emitirá relatório técnico a ser submetido ao Prefeito Municipal para a decisão final”.

Em suma, concordo plenamente que loteamento e desmembramento são diferentes espécies de parcelamento do solo urbano. Com isso, torna-se imperioso discorrer sobre as duas modalidades de fracionamento do solo urbano.



Câmara Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Avenida Kurt Lewin n° 60 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000
Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1123 Telefone: (27) 3268-1158/3268-2396
Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br

Inicialmente, vejamos o conceito de desmembramento: que é a subdivisão da gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, ou seja, para sua efetivação não se faz necessária qualquer espécie de urbanização por parte do proprietário do imóvel, haja vista que esta é pré-existente. É importante frisar que a distinção entre loteamento e desmembramento está exatamente no “sistema viário”, eis que no desmembramento inexistente inovação viária. Em outras palavras, se foi o proprietário do terreno que implantou as vias de circulação, se trata de loteamento, e, se foi o Poder Público, trata-se de desmembramento.

O mestre HELY LOPES MEIRELES, faz distinção do parcelamento do solo urbano, assim:

Loteamento urbano é a divisão voluntária do solo em unidades edificáveis (lotes) com abertura de vias e logradouros públicos, na forma da legislação pertinente. Distingue-se do desmembramento, que é a simples divisão da área urbana ou urbanizável, com aproveitamento das vias públicas existentes. O loteamento e o desmembramento constituem modalidades de parcelamento do solo, mas apresentam características diversas: o loteamento é meio de urbanização e só se efetiva por procedimento voluntário e formal do proprietário da gleba, que planeja a sua divisão e a submete a aprovação da Prefeitura, para subsequente inscrição no Registro Imobiliário, transferência gratuita das áreas das vias públicas e espaços livres ao Município e a alienação dos lotes aos interessados; o desmembramento é apenas repartição da gleba, sem atos de urbanização, e tanto podem ocorrer pela vontade do proprietário (venda, doação, etc.) como por imposição judicial (arrematação, partilha, etc.), em ambos os casos sem qualquer transferência de área ao domínio público.



Câmara Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Avenida Kurt Lewin n° 60 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000
Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1123 Telefone: (27) 3268-1158/3268-2396
Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br

Como podemos inferir, o desmembramento é a mera subdivisão de um terreno em lotes, respeitada as disposições urbanísticas, sendo, sem dúvida, a maior característica desta espécie de parcelamento, a inexistência de atos de urbanização (Meireles).

Vejamos, nesse sentido, mencionar as palavras dos mestres:

“Desmembramento é um processo sem ato de urbanização e sem qualquer transferência de área ao domínio público, com aproveitamento do sistema viário local e existência de todo equipamento urbano” (CLÁUDIO FIORANTI e AFONSO CELSO FURTADO DE REZENDE);

“A jurisprudência manifestou-se no sentido de que os simples desmembramentos não se caracterizam como autênticos loteamentos, quando são utilizadas as vias de comunicação e logradouros existentes” (WILSON DE SOUZA CAMPOS BATALHA).

Mencionemos também o pensamento do mestre e professor Afrânio de Carvalho, em sua obra “Registro de Imóveis” que afirma:

De início, nas suas disposições preliminares, a lei de parcelamento do solo urbano distingue dois modos de realizá-lo, o loteamento e o desmembramento, esclarecendo que, embora se destinem ambos à edificação, o loteamento se faz fora do sistema viário da cidade e o desmembramento dentro desse sistema. Noutras palavras, o loteamento tende à futura urbanização da gleba e envolve a transferência gratuita de parte desta ao Município para logradouros, ao passo que o desmembramento subentende no local a existência presente de urbanização e de logradouros. No primeiro caso, emerge claramente o interesse público de obter a satisfação de certos fins comunitários, ao passo que no segundo, por já estarem satisfeitos esses fins, não se acusa esse interesse (...).



Câmara Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Avenida Kurt Lewin n° 60 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000
Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1123 Telefone: (27) 3268-1158/3268-2396
Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br

Ensejamos que o Decreto Normativo n° 1502/09 em sua ementa “**Autoriza Desmembramento de Área Urbana**” e seu **art. 2°** que diz: (...) **corresponde a um lote** (...), portanto, configurando parcelamento de solo, sendo que não encontramos na literatura jurídica nenhuma menção que venha caracterizar “desmembramento” como nos dizeres do ofício n° 1013/10 – “*Veja que não trata de loteamento e sim de desmembramento de uma área maior dividida em duas áreas, dentro dos limites permitidos por lei*”. - E as vias já existentes, onde estão localizadas nesse desmembramento?

Mas sim, encontramos “desmembramento” conceituado como sendo: “*um processo sem ato de urbanização e sem qualquer transferência de área ao domínio público, **com aproveitamento do sistema viário local e existência de todo equipamento urbano***”. Como já enfatiza o artigo 10 e incisos na Lei 6766/79, do projeto de desmembramento – “**O requerimento de desmembramento, dirigido à municipalidade**, deverá ser acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba e da planta do imóvel a ser desmembrado”, contendo ainda:

I - **a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;**

Dá mesma forma à citada lei de parcelamento de solo em seu Art. 2° e incisos, definem:

§ 3° - Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;

§ 4° - Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

Com efeito, a característica maior e que, portanto, individualiza o desmembramento é a não-abertura de novas vias ou logradouros públicos e pelo não-prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.



Câmara Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Avenida Kurt Lewin nº 60 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000
Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1123 Telefone: (27) 3268-1158/3268-2396
Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br

No entanto, mais uma vez afirmamos, no citado desmembramento onde estão as vias de circulação?

Sendo assim, ante o exposto reiteramos o pedido de nulidade do Decreto nº 1502/09, por não atender os preceitos das Leis: federal 6766/79 e municipais 816/79 e 2050/07.

“Num Estado de Direito a Administração Pública tem que se apoiar na Lei e almejar sempre cumpri-la fielmente, uma vez que a Administração deve obediência à Lei” (BANDEIRA DE MELLO)

Sala de Sessões, 13 de dezembro de 2010.

IVAN LUIZ PAGANINI
Vereador