PROJETO DE LEI Nº 018/2020.

Autoriza o Poder Executivo Municipal a aprovar fracionamento de lote urbano existente e a instituir servidão de passagem, e dá outras providências.

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a aprovar o fracionamento do lote urbano nº 7 da quadra "53", com área de 3.011,00 m² (três mil e onze metros quadrados), matricula nº 24.407, do Ofício de Registro de Imóveis e Especiais do Município e Comarca de Frederico Westphalen, Estado do Rio Grande do Sul, de propriedade do espólio de Maria Neto dos Santos, e a instituir servidão de passagem, conforme consta no projeto e no memorial descritivo anexos.

§ 1º. O lote urbano já existente, de que trata o caput do presente artigo, será fracionado em 5 (cinco) lotes urbanos, sob números 7, 16, 17, 18 e 19, sem a abertura de vias, mas com a instituição de uma servidão sem saída, para os lotes encravados do imóvel fracionado, que será denominada servidão Maria Neto dos Santos.

§ 2º. A servidão de que trata esta Lei deverá ser instituída por escritura pública e averbada no imóvel serviente.

Art. 2°. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI

Primeiramente referir que o lote urbano nº 7 da quadra "53" já existe, ou seja, já está constituído e aprovado no âmbito da zona urbana da cidade de Taquaruçu do Sul, com frente para a rua Modesto Garcia, conforme consta na matrícula do mesmo, sob nº 24.407. Dessa forma, o referido lote será fracionado em 5 (cinco) lotes urbanos, sem a abertura de vias, mas com a instituição de uma servidão com largura de 5,87 metros, que não é uma via pública propriamente dita, haja vista que servirá somente aos lotes encravados do imóvel fracionado, inclusive por não ter saída. Diante disso, não há malferimento aos preceitos da Lei de Parcelamento de Solo Urbano.

A premissa de que efetivamente se trata de uma servidão (e não de uma via pública somente cabível em sede de loteamento) está bem fundada no fato de que se trata de um acesso sem saída, ou seja, que não será integrado na malha viária municipal, e o passeio de acesso "serve" somente aos 05 (cinco) lotes em questão e, portanto, não é "via de acesso público" para outros munícipes.

Informar que o lote em questão, é objeto de herança que será partilhada entre os membros da família, sendo uma área pequena, equivalente a 3.011,00 m², não devendo ser equiparado a loteamento de grandes áreas, pois seria absolutamente desproporcional seguir as regras de loteamento, estabelecidas para racionalizar a utilização de grandes glebas urbanas, para que se desmembre apenas 05 (cinco) lotes, em imóvel de 3.011,00 m².

Considera-se também os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, verificada a impossibilidade fática em se implementar um loteamento com todas as condições e acréscimos estruturais exigidos pela legislação, a presente lei assegura o aproveitamento racional da propriedade urbana, sendo uma medida de justiça que vem ao encontro da função social da propriedade e resguarda o direito social à moradia. Demais disso, não se verifica no caso em apreço, o intuito do proprietário de driblar a necessidade de dedicação de áreas para equipamentos urbanos, motivo pelo qual, solicita-se a anuência do ente municipal.

Vale lembrar, neste ponto, o ensinamento sempre lembrado de Hely Lopes Meirelles, a respeito da inegável e sempre preeminente necessidade da adoção de "medidas estatais destinas a organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade." (Direito Municipal Brasileiro, 3ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, p. 33).

Assim, não há inobservância ao art. 2º, § 1º e 2º, da Lei Federal 6.766/1979, e aos artigos 1º e 2º da Lei Municipal nº 169/1991, mas sim uma compatibilização do conceito legal de fracionamento/desmembramento com o primado da razoabilidade, no sentido de permitir sua conjugação com o instituto legal da servidão, sem ofensa à leitura literal do artigo de lei, tudo com vistas à articulação com o princípio da função social da propriedade, ou seja, confere-se outra interpretação ao regramento jurídico, sob uma ótica razoável.

Ressaltamos que a intenção do proprietário é viabilizar financeira e materialmente tal imóvel, insuscetível de loteamento, devendo ser aproveitado da única forma que é possível diante das condições jurídicas e fáticas existentes, justamente sobre a única modalidade praticável, qual seja, o fracionamento com instituição de servidão.

Esta é a razão do presente Projeto de Lei, para o qual a Administração Pública do Município espera a análise competente e sua aprovação em caráter de urgência por parte da colenda Câmara de Vereadores, nos termos regimentais.

Gabinete do Prefeito Municipal de Taquaruçu do Sul, 17 de julho de 2020.

VALMIR LUIZ MENEGAT
Prefeito Municipal