



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

MENSAGEM Nº 117 / 2022

PROTÓCOLO
Divisão das Comissões

AOS EXCELENTÍSSIMOS SENHORES MEMBROS DO PODER LEGISLATIVO

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Proj. de Lei nº _____
Proj. de Lei Comp. nº 1256-2022
Resolução _____
Decreto Legislativo _____
Emenda _____
Data 07/12/22 Horário 13:09

Honrado pela oportunidade de dirigir-me a Vossas Excelências, com base no inciso III do art. 87 da Lei Orgânica Municipal, apresento meus cumprimentos, ao mesmo tempo em que submeto a apreciação e votação, o Projeto de Lei Complementar, que *“regulamenta o desdobro de lotes em áreas consolidadas no Município de Porto Velho e dá outras providências”*.

O projeto de lei de "desdobro", que ora envio à apreciação e aprovação, trata-se da subdivisão da área de um lote, integrante de loteamento ou desmembramento aprovado, para a formação de um novo ou novos lotes.

Considerando que a Administração Pública deve obedecer, dentre outros, aos princípios da legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, segurança jurídica, interesse público e eficiência.

Considerando o dever da Administração Pública em decidir explicitamente e de forma motivada, emitindo decisões nos processos e atuar conforme a lei e o Direito;

Considerando o objetivo da administração pública de trabalhar em favor do interesse público e dos direitos e interesses dos cidadãos que administram;

Considerando a necessidade de distinguir desmembramento de desdobro, sendo aquela uma forma de parcelamento do solo e essa a divisão de um lote originado do parcelamento regular do solo;

Considerando a necessidade de buscar medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano, tendo como objetivo adequar a situação de direito (Registro de Imóveis) à situação fática (in loco) dos lotes;

Considerando o princípio que rege a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 – Lei de Regularização Fundiária, que é incorporar as áreas informais ao núcleo urbano formal, mitigando os parâmetros urbanísticos em relação ao tamanho dos lotes regularizados;

Considerando os desdobros já realizados informal e faticamente no Município de Porto Velho;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

Considerando que consolidação é aquela situação de difícil reversão, haja vista o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos; e

Considerando que a regularização dos lotes fomentará a arrecadação de tributos (ITBI, Licenciamento e Regularização de Obras, Alvará de Funcionamento, etc.) para municipalidade bem como fomentará a economia local, haja vista o acesso às instituições bancárias.

Dessa forma, faz-se necessário a edição de Lei Complementar para tratar sobre desdobros de lotes urbanos e alteração do *caput* do Art. 18 da Lei Complementar nº 97, de 29 de dezembro de 1999.

Ademais, Constituição Federal estabelece competências para os Municípios legislarem sobre matérias de interesse local e parcelamento do solo, senão veja:

“Art. 30. Compete aos Municípios:

I – legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;”

Desta feita, nobres vereadores, em virtude das razões apresentadas, e com base na competência disposta no art. 66 da Lei Orgânica Municipal e atento à importância da matéria em tratativa, submeto à apreciação e votação de Vossas Excelências o projeto de lei complementar em anexo, ao tempo que renovo apreço e respeito a todos os integrantes dessa Colenda Casa Legislativa do Município de Porto Velho.

Porto Velho – RO, 07 de dezembro de 2022.


HILDON DE LIMA CHAVES
Prefeito



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 44 , DE 07 DE DEZEMBRO DE 2022.

PROTOCOLU

Divisão das Comissões

Proj. de Lei nº _____

Proj. de Lei Comp. nº 256-2022

Resolução _____

Decreto Legislativo _____

Emenda _____

Data 07/12/22 Horário 13h:09min

Regulamenta o desdobro de lotes em áreas consolidadas no Município de Porto Velho e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO, usando da atribuição que lhe é conferida pela Constituição Federal inciso I, artigo 30 e inciso IV do artigo 87 da Lei Orgânica do Município de Porto Velho,

FAÇO SABER que a CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO aprovo e eu sanciono a seguinte.

LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Fica regulamentado no âmbito do Município de Porto Velho o desdobro em lotes urbanos onde, tanto o desdobrado, quanto o remanescente sejam inferiores à área de 300 m² (trezentos metros quadrados), independente do zoneamento.

Art. 2º Desdobro é a subdivisão da área de um lote, integrante de loteamento ou desmembramento aprovado, para a formação de novo ou novos lotes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 3º Serão permitidos desdobros com área inferior àquela prevista na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal, as que contenham as seguintes características, cumulativamente:

I – Lotes em que contenham construção edilícia consolidada;

II – Situação fática consolidada até o dia 13 de julho de 2017.

§ 1º Entende-se por construção edilícia consolidada aquela de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação e a natureza das edificações.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

§ 2º O marco temporal definido no inciso II deste artigo foi utilizado tendo como base a data de publicação da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 – Lei de Regularização Fundiária.

§ 3º Poderá ser utilizado como instrumento de comprovação dessa consolidação, qualquer meio que ateste essa situação até o marco temporal posto no inciso II, podendo utilizar da ferramenta Google Earth, inclusive.

Art. 4º O desdobro solicitado em lote, objeto de regularização fundiária, mesmo não se tratando de situação consolidada, poderá ser aprovado considerando a área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com frente mínima de 5 m (cinco metros), conforme estabelece o inciso II do Art. 4º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. Não será aplicado o disposto no *caput* deste artigo quando se tratar de lote situado em esquinas, situação que deverá prevalecer o projeto urbanístico aprovado e registrado, salvo quando enquadrar-se nos termos do Art. 3º desta Lei Complementar.

Art. 5º Em lotes onde não seja possível aplicar o disposto nos artigos anteriores, ficam permitidos desdobros desde que um deles (desdobrado ou remanescente), permaneça com a área mínima definida no regime urbanístico, devendo o lote com a área inferior ser lembrado ao lote contíguo, em ato contínuo ao desdobro.

§ 1º No caso dos lotes a lembrar serem de proprietários distintos, o requerimento deverá ser firmado por ambos (vendedor e comprador), apresentando instrumento jurídico de transmissão de parte específica do lote, bem como o projeto demonstrando a situação atual e pretendida.

§ 2º Tanto o requerente do desdobro (proprietário), quanto do lembramento, após receber a Certidão de Desdobro, terão 90 (noventa) dias para apresentar as matrículas atualizadas dos lotes objeto do pedido de lembramento, registradas em favor do mesmo proprietário, sob pena e cancelamento do ato administrativo que deferiu o desdobro.

§ 3º O pedido do cancelamento do ato administrativo previsto no parágrafo anterior será encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis competente para as devidas averbações, retornando à situação inicial.

§ 4º Nos casos de que trata esse artigo, nas Certidões de Desdobro deverão conter expressamente cláusulas de reversão ao status quo, caso o prazo previsto no § 2º não seja cumprido.

§ 5º Fica permitida uma tolerância de 2% (dois por cento) calculada sobre a área definida como parâmetro urbanístico na lei de parcelamento do solo nos desdobros previstos no *caput* desse artigo.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

Art. 6º Para aprovação do projeto de desdobro o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

I – Certidão de Inteiro Teor atualizada emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente comprovando sua propriedade;

II – Certidão Negativa de Tributos Municipais (CND) relativa ao imóvel pleiteado;

III – Projeto de desdobro com seu respectivo Memorial Descritivo georreferenciado, onde demonstre a situação da matrícula do lote, bem como a situação pretendida, indicando as vias existentes;

IV – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART) do projeto de desdobro apresentado.

§ 1º Ocorrendo qualquer divergência entre a situação fática com a da matrícula do lote, objeto do desdobro, o interessado deverá, primeiramente, promover a devida retificação dessa matrícula.

§ 2º A retificação prevista no parágrafo anterior deste artigo poderá ocorrer concomitantemente com o desdobro, devendo ser expedidas as respectivas certidões/termo.

Art. 7º Tanto o lote desdobrado, quanto o remanescente não poderão ter área superior à área máxima para uma quadra prevista na Lei de Parcelamento do Solo.

Art. 8º O *caput* do Art. 18 da Lei Complementar nº 97, de 29 de dezembro de 1999, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 18. Da área total, objeto do projeto de loteamento, excluídas as áreas de preservação permanente – APP, as faixas de domínio de rodovias quando houver, e faixas de servidão de serviços públicos implantados ou a implantar, deverão ser destinados, no mínimo:”

Art. 9º Revoga-se o Art. 8º do Decreto nº 15.565, de 08 de novembro de 2018.

Art. 10. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.