



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL - CMDUA

PARECER N.º 22 / 15 DE 08 / 12 / 2015

HOMOLOGO

Em

08/12/15
[Signature]
José Fortunati - Prefeito

Processo: 001.104965.09.6

Interessado: SMURB

Assunto: Manifestação sobre Minuta de Resoluções

Local: enviada para apreciação do CMDUA.

PARECER

O CMDUA, em reunião realizada em 08/12/2015: entendeu que o

processo deve ser rejeitado, considerando a manifestação da relatoria e da RGP, acolhidos pela PGM.

O CMDUA reforça a necessidade do Município proceder na reintegração de posse do área.

[Signature]
Relator

[Signature]
Presidente

- | | | |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> UFRGS <u>ausente</u> | <input checked="" type="checkbox"/> AREA <u>ausente</u> | <input type="checkbox"/> RGP 1 <i>[Signature]</i> |
| <input type="checkbox"/> METROPLAN <i>[Signature]</i> | <input type="checkbox"/> AGADIE <i>[Signature]</i> | <input type="checkbox"/> RGP 2 <i>[Signature]</i> |
| <input checked="" type="checkbox"/> DEMHAB <i>[Signature]</i> | <input checked="" type="checkbox"/> ABES <u>ausente</u> | <input type="checkbox"/> RGP 3 <i>[Signature]</i> |
| <input type="checkbox"/> EPTC <i>[Signature]</i> | <input type="checkbox"/> SINDIMOVEIS <i>[Signature]</i> | <input type="checkbox"/> RGP 4 <i>[Signature]</i> |
| <input type="checkbox"/> GP <i>[Signature]</i> | <input type="checkbox"/> OAB <i>[Signature]</i> | <input type="checkbox"/> RGP 5 <i>[Signature]</i> |
| <input type="checkbox"/> SMURB <i>[Signature]</i> | <input type="checkbox"/> SINDUSCON <i>[Signature]</i> | <input type="checkbox"/> RGP 6 <i>[Signature]</i> |
| <input checked="" type="checkbox"/> GESTÃO <u>ausente</u> | <input type="checkbox"/> IUA <i>[Signature]</i> | <input type="checkbox"/> RGP 7 <i>[Signature]</i> |
| <input type="checkbox"/> SMOV <i>[Signature]</i> | <input type="checkbox"/> STICC <i>[Signature]</i> | <input type="checkbox"/> RGP 8 <i>[Signature]</i> |
| <input type="checkbox"/> SMAM <i>[Signature]</i> | <input checked="" type="checkbox"/> SERGS <u>ausente</u> | <input type="checkbox"/> OP-HOCDUA <i>[Signature]</i> |

Preencher com F (Voto Favorável), C (Voto Contrário) ou A (Voto de Abstenção)

Proc. PMPA 001.104965.09.6
e 001.102688.13.3 (anexo)

Ao CMDUA:

Trata o presente do pedido de alteração de gravame de área verde, localizada no quarteirão formado pelas ruas Dr. Pereira Neto, Rua Cônego Vieira da Soledade, Rua Dr. Mário Totta e Rua João Mora. A solicitação tem origem no pedido de nove proprietários de imóveis lindeiros, interessados em adquirir parte da área de praça.

A área a ser alienada pertence a um todo maior de 2022m², situado entre o Condomínio Horizontal Residencial Vitória (Rua Dr. Pereira Neto 2057) e a Praça Francisco Perasi (Rua Dr. Pereira Neto esquina Rua Cônego Vieira da Soledade, bairro Tristeza). Esta parcela de terra estava também gravada como praça, mas ainda segregada da praça por cerca e outros elementos.

Histórico

Em julho de 2008, nove proprietários de casas no Condomínio Horizontal Residencial Vitória, lindeiros à praça, encaminharam correspondência ao Secretário Municipal de Meio Ambiente relatando diversos problemas de segurança, ocupação irregular, consumo de drogas e outros em área contígua à praça, mas que não se encontrava urbanizada. No documento, manifestaram o interesse em adquirir parte desta área.

O processo foi encaminhado à Comissão de Alienação de Imóveis que informou aos interessados que o imóvel só poderia ser alienado através de licitação, mediante autorização legislativa. (fls. 15)

Em agosto de 2009, nova correspondência foi enviada, desta vez destinada ao Presidente da Comissão de Alienação de Imóveis. Os requerentes manifestaram, então, interesse "em adquirir individualmente, mediante outorga de escritura pública de compra e venda, ou outro expediente documental apropriado, de forma desmembrada e individualizada, a área de terra limítrofe (fundos) às nossas casas..."

Em setembro de 2009, nova manifestação da Comissão de Alienação de Imóveis "decidiu dar ciência aos interessados que não há possibilidade de venda direta, haja vista a metragem e valor da área pretendida. A CAI informa que será providenciada a abertura de matrícula individualizada e inclusão do imóvel em licitação".

203-V

Em novembro de 2009, a CAI "propõe aos lindeiros que assinem um Termo de Permissão de Uso Oneroso do imóvel até a realização da licitação".

Em paralelo à avaliação por parte da CAI, a SMAM realizou vistoria e manifestou-se favorável ao pleito, considerando a degradação da praça, que se encontrava sem conservação e oferecia dificuldades para um projeto de aproveitamento mais adequado. (fls. 11v).

A SMAM, em acordo com a Zonal Sul e a Secretaria Municipal da Fazenda, sugeriu que fosse destacada uma área com 15,50m de testada com frente para a rua Pereira Neto e profundidade de 30m e nesse ponto recuando para 10,15m de largura até o final da praça.

Em novembro de 2009 os lindeiros foram informados sobre a possibilidade de Termo de Permissão de Uso Oneroso do imóvel até a realização da licitação. A Unidade de Patrimônio Imobiliário, da Secretaria Municipal da Fazenda avaliou a área. A área foi dividida em duas partes, sendo a área 1 lindeira ao número 2087 da rua Dr. Pereira Neto e a área 2 lindeira ao Condomínio. A área 2, com 609m² foi avaliada, em fevereiro de 2010, em R\$ 43.704,18, resultando numa proposta de aluguel de R\$ 262,23 mensais. Em junho de 2010, o **Decreto nº 16.716**, publicado no DOPA de **02/07/2010**, permite o uso oneroso aos proprietários do Condomínio Vitória.

Em setembro de 2011, os requerentes manifestaram novamente o interesse em adquirir de forma definitiva a área 2. Desta vez, a Comissão de Avaliação de Imóveis, em reunião de 11/02/2012 (fls. 53) entendeu que antes de manifestar-se deveria ser verificada a possibilidade de venda da totalidade do próprio municipal conforme processo 001.101355.11.4. Em nova reunião de 15/08/2012 manifestou-se favorável ao pleito.

A partir de então, a Unidade de Avaliação de Imóveis calculou o valor da área de 609,00m² em R\$ 109.749,72 (valores de setembro de 2012). Os lindeiros manifestaram interesse em adquirir 582m², ficando, então o valor fixado em R\$ 104.883,96 a ser dividido entre os requerentes e parcelado em 36 vezes. O valor total de cada lote ficou estabelecido em pouco mais de R\$ 11.000,00. Os requerentes ratificaram o interesse e, em novembro de 2011, receberam autorização da SMOV para construção de muro divisório.

Em 30 de janeiro de 2013, a Comissão de Alienação de Imóveis manifestou-se favorável à venda na forma proposta. Este Parecer foi homologado pelo Prefeito em fevereiro de 2013. Foram, então, emitidos DOCs individuais com vencimentos a contar de 31/03/2013.

Após isso, foram elaboradas as descrições para fins de escritura individualizando cada parcela de terra. Em maio de 2013, a Unidade de Patrimônio Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda encaminhou croquis, descrições, matrícula e ART à PGM/PPDP/Setor de Escrituras para elaboração das escrituras em nome dos adquirentes. A PGM identificou que a área permanecia destinada a praça e solicitou matrícula atualizada.

Em dezembro de 2013, o processo foi encaminhado à SMURB para as providências relativas ao desgravame da área verde no PDDUA.

Observações após visita ao local:

Em visita ao local foi possível identificar que os interessados já fizeram muro e apropriaram-se efetivamente das áreas. O entorno da praça é totalmente urbanizado, em grande parte com residências unifamiliares. Na rua Pereira Neto em frente à praça há um condomínio com diversos prédios com um total estimado de 100 apartamentos.

A praça estava em boas condições, mas sem melhorias nos equipamentos e na urbanização. É possível circular por toda a área em questão, integrando-se com a praça. Há desníveis que dificultam transitar entre os dois lados da área, mas não inviabilizam. De fato, o muro implantado pelos requerentes é o principal elemento a dificultar este trânsito. As pedras e outros elementos mencionados conferem beleza ao local e podem ser aproveitadas no projeto paisagístico. Na realidade, já são parcialmente aproveitadas. O acesso pela Rua Mário Totta é utilizado por moradores como atalho.

Encaminhamento:

Considerando o histórico e as observações acima expostos, antes de emitir o parecer final necessito alguns esclarecimentos:

- 1- Como foi possível realizar a alienação do imóvel sem licitação, a despeito de vários pareceres da CAI manifestando-se pela obrigatoriedade?
- 2- Como foi possível realizar a alienação do imóvel antes do desgravame da área? Por que o processo não foi encaminhado em tempo hábil à SMURB para que fosse solicitado o desgravame antes de efetivada qualquer solução?
- 3- Os requerentes estão procedendo no pagamento e fizeram regularmente o pagamento do aluguel anteriormente estabelecido?
- 4- Que destino está sendo dado aos recursos?
- 5- Qual a solução jurídica para anexar uma área privativa à matrícula de um condomínio, tendo em vista que os proprietários não possuem lotes, mas frações ideais do condomínio? As frações de terra ora em fase de comercialização não se caracterizam como lotes, tendo em vista que não têm frente para via pública e, tampouco, atendem aos padrões urbanísticos.
- 6- Em visita ao local, foi possível verificar que a área é bastante aproveitável e aprazível. A integração da área em questão com a praça só está dificultada por sua nova configuração em virtude da venda dos "lotes". Nos autos do processo não foi possível identificar qualquer esforço da SMAM para corrigir os problemas descritos pelos interessados antes por definir-se pela inadequação da área. Que tentativas de qualificação do espaço público a SMAM efetivou antes de definir que a área não era adequada para urbanização?
- 7- A que se refere o expediente 002.335056.00.8.03 mencionado em informação de fls. 194 da CPU/SPU/SMURB? E o processo 001.101355.11.4 mencionado pela Comissão de Alienação de Imóveis a fls. 53?

Solicito, então, encaminhamento às Secretarias da Fazenda, Urbanismo e Meio Ambiente