

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SMAMUS - Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade
DPU-CGIU

UAIU - Unidade de Atualização de Informações Urbanísticas

PESQUISA DE ORIGEM

NÚMERO: **0 2 3 / 2 0 2 4**

SOLICITANTE: **VIRGINIA SANCHIS DAMONTE**

SETOR: **UAVN-SMAMUS**

SOLICITAÇÃO VIA: **SEI 23.0.000111990-7**

OBJETO DE PESQUISA: **ÁREA VERDE QUART 163 – UEU 040 – MZ 04**

AERO 1/5000 - 1956: **125**

AERO 1/5000 - 1987: **2987- 2F - III**

MZ/UEU: **04_040**

PESQUISA: **Conforme os arquivos e banco de dados desta Unidade:**

- **Parte da área verde em questão tem origem no Loteamento Núcleo Residencial Passo Fundo, loteamento não levado a registro. Consta no processo 001.050812.00.9, Ofício nº 149/2001 GAB/PGM, que a área da praça passou a ser área do Município – ver anexo 1;**
- **A outra parte dessa área verde tem origem em Parcelamento do Solo na modalidade Desmembramento, aprovado em 1982, registrado sob a ficha de próprio municipal nº 740 – ver anexo 2 e 3;**
- **Após a Resolução do CMDUA 1267/89, institui o gravame desse último trecho no Plano Diretor, conforme link abaixo:**

Link resolução: \\GEOPMPA\GEOPMPA\SPM\CIPUD\RESOLUÇÕES_CMDUA\1989\1267_89.PDF

Porto Alegre, 07 de outubro de 2024.

Arq^a. Camila Alessandra Giacomelli
EIUP-SMAMUS

Processo n. 001.050812.00.9

À Procuradora Adjunta de Políticas Locais:

Francisco Nichele protocolou pedido de providências no sentido de regularizar a obra de pavimentação e infra-estrutura que está sendo desenvolvida na Rua Raul Moreira, sob a alegação de que está-se executando rede de esgoto pluvial sobre área de sua propriedade sem a devida autorização, ensejando ressarcimento da parte do terreno perdido.

Anexou-se ao expediente cópia do projeto de prolongamento da Rua Raul Moreira, e solicitou-se manifestação da SMAM e do patrimônio da SMF para informar se a área assinalada como praça no projeto constava como sendo do Município. Ante a resposta negativa destas Secretarias, encaminhou-se o presente à EPDP/PGM e, posteriormente à CAJ por tratar-se de loteamento irregular.

Em contato com a Arquiteta Rosane Zottis Almeida (UPSD/SPM), localizou-se os expedientes nºs. 002.243060.00.6, 002.075173.85.9, 77344.80.4, 002.070178.86, 83512.80.2, 75795.75.2 e 001.050812.00.9 relativos ao Núcleo Habitacional Passo Fundo, situado em área de propriedade de Francisco Nichele e local de execução da obra contestada, os quais acompanham o processo em análise.

É o relatório.

Compulsando-se os autos relativos à regularização do loteamento denominado Núcleo Habitacional Passo Fundo constata-se que o mesmo teve aprovação de suas 1ª e 2ª fases em 27.05.66 e 09.09.66 respectivamente. A 3ª fase, que apresenta áreas a serem doadas ao Município de Porto Alegre (praça, prolongamento da Rua Raul Moreira e Projeta^{da} Av. Arroio Passo

Fundo), foi aprovada em 13.10.80. Não há, porém, qualquer notícia de que o loteamento tenha sido levado a registro, sendo, portanto, irregular.

Comparando-se o projeto apresentado pelo DEP (fl. 05) com as plantas constantes do processo 83512.80.2, percebe-se que as obras estão sendo realizadas sobre área que seria doada ao Município, sem que isso jamais tenha sido implementado, o que não impede que as mesmas sejam cadastradas como próprio municipal, nos termos do Parecer n. 985/97 de lavra da Procuradora Vanêscia Buzelato Prestes.

Como bem demonstrado no parecer supracitado, uma vez "aprovado o loteamento pela Municipalidade, os espaços livres, isto é, as ruas e praças públicas se tornam inalienáveis, de propriedade do Poder Público; incorporam-se às demais ruas e praças do Município. Não há necessidade alguma de qualquer contrato entre o loteador e o Poder Público municipal, para que os espaços livres se tornem públicos" (TASP - 2ª C. Ag. Pet 66.575, julgado em 06.04.64 - RT 359/425).

E prossegue:

"(...) Reconhecida a existência e a incorporação pelo direito pátrio do concurso voluntário, cabe indagar quanto a sua aplicação nos casos de loteamentos clandestinos e irregulares, pois quanto aos regulares a sua incidência decorre naturalmente da lei.

"Em sendo o concurso voluntário um modo de aquisição de bem público cabe indicar quando ocorre a sua materialização, operando a sua incidência. Para tanto, necessário apontar quando tem início. Como concurso de vontades decorrente da lei e perfectibilizado entre o loteador e a municipalidade, tem início no primeiro momento em que são indicadas as áreas a serem afetadas ao uso público, ou seja, com a apresentação do projeto de loteamento pelo loteador, no qual estão apontadas as áreas a serem afetadas ao uso público quando da execução do empreendimento. A perfectibilização da incidência ocorre com a aceitação do projeto de loteamento, e por conseguinte das áreas afetadas

ao uso público, pela municipalidade, o que ocorre com a respectiva aprovação. Destarte, conclui-se que o concurso voluntário ocorre com a aceitação pela municipalidade do plano do loteamento, aliás o que já foi suficientemente sufragado pela jurisprudência, conforme abundantemente demonstrado. Ora, se no decorrer do processo de execução do loteamento há desvirtuamento do projeto ou qualquer outra questão praticada pelo loteador que o torne irregular, não se pode pretender que o concurso voluntário deixe de ter ocorrido. Isso, porque a sua incidência inicia com a manifestação da vontade de fazer o loteamento, indicando, para tanto, os indispensáveis equipamentos públicos. Ademais, ele opera tanto no plano teórico (indicação no projeto antes da execução do loteamento) quanto no plano dos fatos (abertura das vias, destinação de praça etc.), pois o que visa resguardar é a afetação pública do bens de uso comum do povo. (...)"

O concurso voluntário, analisado no parecer, aplica-se perfeitamente ao caso em tela, pois há projeto aprovado no qual indicam-se as áreas destinadas ao uso público, e isso data de mais de 20 (vinte) anos. Tais áreas devem ser tidas como pertencentes ao Município, restando apenas efetuar o seu devido cadastramento.

Ante o exposto, opina-se:

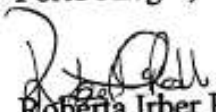
a) quanto ao pedido formulado por Francisco Nichele: não deve prosperar o pedido formulado por Francisco Nichele, que visa responsabilizar o Município de Porto Alegre por obras realizadas em sua propriedade. A área relativa ao prolongamento da Rua Raul Moreira, da praça e da projetada Av. Arroio Passo Fundo passaram a ser de propriedade do Município no momento em que houve a aprovação do projeto urbanístico apresentado, afastando a possibilidade de qualquer indenização ao loteador;

b) quanto ao loteamento denominado Núcleo Habitacional Passo Fundo: entende-se que deve ser implementada a sua regularização pelo proprietário, através de ajuizamento da competente ação pelo Município de Porto Alegre. Há necessidade de

nova ação fiscal, eis que a notificação e o auto de infração constantes no processo n. 002.243060.00.6 foram efetuados de maneira incorreta ao mencionar infração por execução de loteamento sem projeto aprovado. Em realidade, há projeto aprovado, mas não há registro do loteamento.

A sua consideração.

Porto Alegre, 07 de março de 2001.


Roberta Irber Redel,
Assessora Técnica / PGM.

Acompanham os processos n.ºs. 002.243060.00.6, 002.075173.85.9, 77344.80.4, 002.070178.86, 83512.80.2, 75795.75.2 e 001.050812.00.9.

De acordo.
A Janaina, para minutar
o ofício a parte, dando conta da
manifestação da Dra. Roberta.
Após, a EPDP, para
integrar a discussão temática
do concurso voluntário, a
ser realizada em abril entre
ela e a coordenação, a EAUTA e
a EPDP.

Em 12.03.01

Vanésia Buzelato Prestes
Procuradora-Geral Adjunta
de Políticas Locais / PGM



Ofício nº 149/01 - GAB/PGM

Porto Alegre, 19 de março de 2001.

Prezado Senhor:

Vimos através deste, responder à solicitação encaminhada a esta Procuradoria, no sentido de providenciar a regularização da obra de pavimentação e infra-estrutura em andamento na Rua Raul Moreira, e o respectivo ressarcimento, por parte do Município, da área em questão.

De acordo com informações constantes nos processos nºs 002.243060.00.6, 002.075173.85.9, 77344.80.4, 002.070178.86, 83512.80.2, 75795.75.2 e 001.050812.00.9, relativos ao Núcleo Habitacional Passo Fundo, situado em área de propriedade do requerente e local de execução da referida obra, constatou-se que o loteamento teve aprovação de suas 1ª e 2ª etapas em 1966 e, a 3ª etapa, que apresenta áreas a serem doadas ao Município de Porto Alegre em 1980, não havendo, porém, registro do referido loteamento, sendo este irregular.

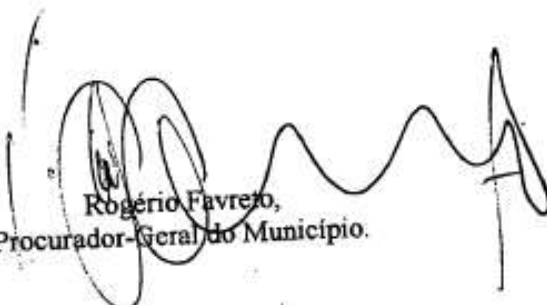
Em estudo realizado junto ao DEP, verificou-se que as obras estão sendo realizadas sobre a área que seria doada ao Município, não cabendo, portanto, o pedido formulado em 27/09/2000, que visa responsabilizar o Município de Porto Alegre pelas obras realizadas em sua propriedade. A área relativa ao prolongamento da Rua Raul Moreira, da

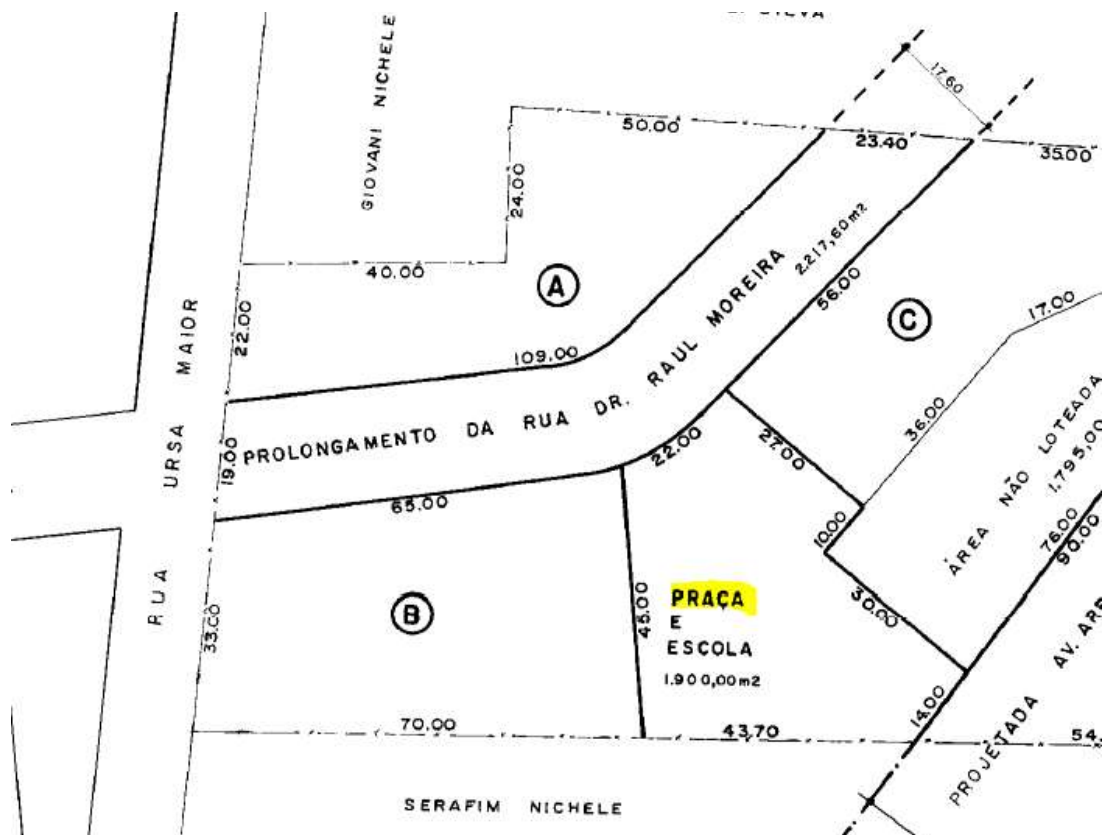
Ilmo Sr.
Francisco Nichele,
Rua Dr. Raul Moreira, 720 - Nonoai
Nesta Capital.



praça e da projetada Av. Arroio Passo Fundo passaram a ser propriedade do Município no momento em que houve a aprovação do projeto urbanístico apresentado, afastando a possibilidade de qualquer indenização ao loteador.

Na oportunidade envio-lhe cordiais saudações.

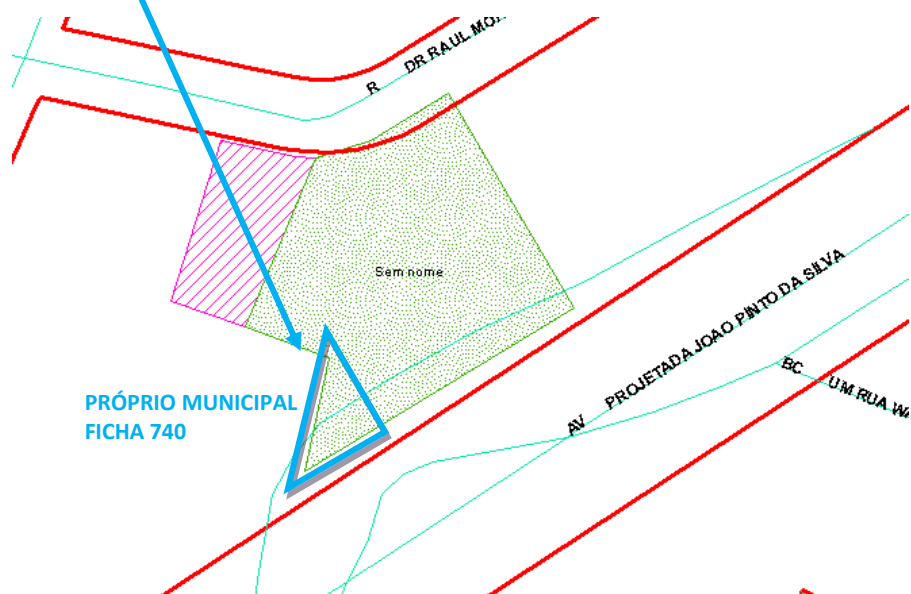
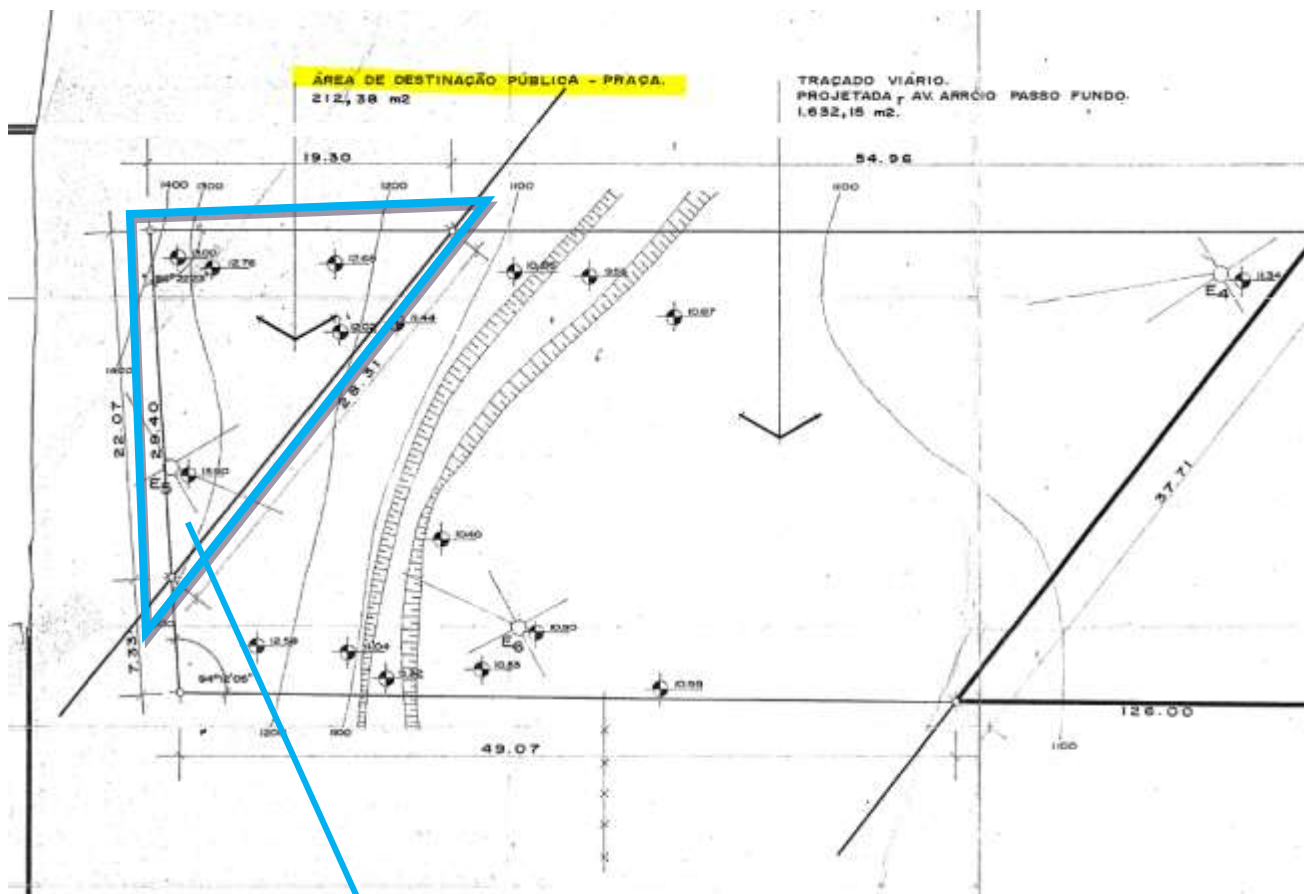

Rogério Favreto,
Procurador-Geral do Município.



ANEXO 2 – Cópia Desmembramento Aprovado em 1982

LINK PARA A PLANTA ORIGINAL ESCANEADA:

[\\GEO\MPA\GEO\MPA\SP\MIC\PI\PARCELAMENTO DO SOLO\DESMEMBRAMENTOS\04_040_163\04_040_163_EU_002.207442.00.7\04_040_163_APROVADO EM 29_07_1982.PDF](#)



ANEXO 3 – Cópia Ficha de Próprio Municipal 740

LINK PARA FICHA DE PRÓPRIO MUNICIPAL ESCANEADA E MATRÍCULA:

[\\GEO\MPA\GEO\MPA\SP\MI\PI\PARCELAMENTO DO SOLO\DESMEMBRAMENTOS\04_040_163\04_040_163_EU_002.207442.00.7\ADP\0740.PDF](#)

PRÓPRIOS MUNICIPAIS FICHA CADASTRAL			
LOCALIZAÇÃO			
DIVISÃO TERRITORIAL:	04/040/163	NÚMERO DE PRÓPRIO:	740
AERO 1/5000	2987 - 2 F III		
ENDEREÇO:	Rua Sálvio Soares 150		
ORIGEM			
PROVENIÊNCIA:	Parcelamento do Solo		
Tipo:	Desmembramento		
Nome:	-		
Pasta URP2	-		
E.U.	002.207442.00.7		
DESCRIÇÃO			
Matrícula nº	51.730 - 3ª zona		
Área	212,38 m ²		
Destinação	Praça		
OBSERVAÇÕES			
- Área destinada à praça no desmembramento aprovado em 29/07/1982.			