

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
GABINETE DO SECRETÁRIO - SMAMUS

Ofício - nº 349 / 2022

Porto Alegre, 10 de outubro de 2022.

Sr. Guilherme Pinho Machado

Tabelião do Registro Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre

Rua Coronel Genuíno, 421 / 13 andar - Centro Histórico Baixa - Porto Alegre/RS

certidoescri@quartazona.com.br

Ilustríssimo Sr. Tabelião,

A Diretoria do Escritório de Licenciamento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade (SMAMUS) vem, por meio deste, narrar e estabelecer o que segue:

Atualmente, encontram-se em tramitação, no âmbito desta Secretaria, diversos expedientes referentes a Parcelamento do Solo, nas modalidades de Desmembramento e Loteamento, onde restou determinada a destinação de áreas ao Município, constantes dos respectivos projetos e memoriais descritivos.

Tal matéria encontra-se regulada pela Lei Federal nº 6766/79 e pela LC Municipal nº 434/99 (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre - PDDUA) este dispondo, em seu Artigo 149:

Art. 149 - "Desmembramento é o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial.

Com efeito, o Artigo 149 do PDDUA regula, em seu Parágrafo 1º, a destinação das áreas públicas oriundas de desmembramento:

Art. 149.

§1º No desmembramento, as áreas públicas serão destinadas a equipamentos públicos comunitários e sistema viário projetado, no percentual estabelecido no Anexo 8.2 desta Lei Complementar.

Salienta-se que o licenciamento dos projetos de desmembramento encontra-se condicionado à apresentação de matrículas em nome do Município pelos responsáveis técnicos, conforme disposto no Artigo 154, II, do PDDUA:

Art. 154 - A aprovação do EVU de loteamento, desmembramento ou fracionamento, bem como a aprovação de projetos de fracionamento, permite, a critério do SMGP, a aprovação do projeto arquitetônico, ficando o licenciamento da obra condicionado:

II. em caso de desmembramento, à apresentação da matrícula do lote com destinação pública em nome do Município;

Não obstante, Artigo 141-A do mesmo dispositivo impõe requisito objetivo de submissão ao Registro Imobiliário para perfectibilização do ato, senão vejamos:

Art. 141-A - Aprovado o projeto urbanístico de parcelamento do solo, o interessado deverá

submetê-lo ao Registro Imobiliário em um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade, exceto para os condomínios equiparados a parcelamento do solo conforme disposto no § 3º do art. 153 desta Lei Complementar.

Ao analisarmos as informações ora elencadas, verifica-se que os dispositivos legais supracitados não utilizam o termo “doação”, haja vista que, registrado o desmembramento do solo no Cartório competente, a parcela de vias e equipamentos destinados ao uso público passa a pertencer, de pleno, ao Município, conforme disposto pelo Artigo 142 do Plano Diretor:

Art. 142 - Desde a data de registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

Sendo assim, verifica esta Secretaria, conforme os fundamentos ora elencados, não haver óbices jurídicos e/ou administrativos para que as matrículas dos lotes destinados ao Município, constantes nos projetos e memoriais descritivos aprovados por seus órgãos técnicos, sejam abertas diretamente em nome do Município de Porto Alegre, sem exigência de titulação formal (escritura de doação ao ente público), para a realização do ato registral.

Nesta senda, dispõe a Constituição Federal, no Artigo 30, Incisos I e VIII:

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;

O Artigo 1º da Lei nº 6766/79 reitera, em seu Parágrafo Único, o exposto na Constituição:

Art. 1º

Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

No tocante à questão notarial, a Consolidação Normativa Registral do RS, instituída pelo Provimento nº 001/2020 da Corregedoria Geral de Justiça, em seu artigo 687 e parágrafos, é clara ao determinar que:

Art. 687 - O Registrador de Imóveis, mediante requerimento do Município, poderá proceder à abertura de matrícula nova em nome deste referente às áreas públicas ou de uso comum da população, aludidas nos artigos 11 e 22 da Lei nº 6.766/79.

§1º - Uma vez aberta a matrícula, o Registrador deverá averbar à sua margem que se trata de área afetada em razão da instituição do loteamento ou desmembramento de solo urbano.

§2º - No caso de loteamento já registrado, havendo interesse da municipalidade na

obtenção da matrícula própria, deverá propor a iniciativa discriminatória no Registro de Imóveis competente.

Observa-se que o registro da área desmembrada diretamente em nome do Município também não encontra impeditivos em matéria tributária, haja vista o disposto no Artigo 150, VI, a), da Constituição Federal, que dispõe:

Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:

VI - instituir impostos sobre:

a) patrimônio, renda ou serviços, uns dos outros;

Não contrário ao texto Constitucional é o disposto nos Artigos 5º, I e 7º, III, da Lei Estadual nº 8821/89, que versa sobre o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCD):

Art. 5º - São imunes ao imposto:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios;

Art. 7º - É isenta do imposto a transmissão:

III - decorrente de doação em que o donatário for a União, o Estado do Rio Grande do Sul ou município deste Estado;

Por fim, com base nos fatos e fundamentos ora elencados, a Diretoria do Escritório de Licenciamento da SMAMUS determina aos Cartórios de Registro de Imóveis do Município de Porto Alegre:

Sejam registradas diretamente em nome do Município de Porto Alegre as matrículas de áreas públicas descritas no Artigo 149 do PDDUA, constantes nos projetos e memoriais descritivos aprovados por seus órgãos técnicos, sem exigência de titulação formal (escritura de doação ao ente público), nos termos da legislação em vigor.

Certos de sua compreensão, aproveitamos o ensejo para renovar protestos de estima e consideração, e permanecemos à disposição através do endereço eletrônico gabinete.smamus@portoalegre.rs.gov.br.

Cássio de Assis Brasil Weber

Diretor Geral do Escritório de Licenciamento

Germano Bremm

Secretário Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade



Documento assinado eletronicamente por **Cassio de Assis Brasil Weber, Diretor(a)-Geral**, em 11/10/2022, às 15:34, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Germano Bremm, Secretário(a) Municipal**, em 11/10/2022, às 16:45, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **20773597** e o código CRC **4ADFAB84**.

21.0.000051984-4

20773597v2