

Ata nº 002/2021

Aos nove dias do mês de abril de 2021, tendo por local a Sala de Reuniões do Centro de Referência e Assistência Social (CRAS), situada na Rua Firmino de Paula, nº 1011, às oito horas e trinta minutos, reuniram-se os membros do Conselho do Plano Diretor – CONPLAD em sessão ordinária, conforme lista de presenças. Após a verificação do quorum, a presidente do Conselho, Jeisy Faria, cumprimentou aos presentes e deu início a apresentação da pauta única da reunião, que se referia ao ofício nº 066/2021/GP enviado pelo Prefeito Municipal, solicitando o posicionamento do Conselho, acerca de regularizações de imóveis, mais especificamente em relação às aberturas na divisa do lote, ou em distância menor que a prevista no Código Civil brasileiro (Lei nº 10.406/2002). A presidente informou que está em vigor no Município a Lei Complementar nº 194/2021 (que alterou dispositivos da Lei Complementar nº 187/2020), que trata especificamente de regularização de edificações já consolidadas e que prevê que por já estarem construídas, na ocorrência de abertura sem distanciamento da divisa e/ou com distanciamento inferior ao previsto, existe ao proprietário interessado em regularizar seu imóvel, a possibilidade pedir a anuência por escrito do proprietário do lote lindeiro, a fim de manter a(s) abertura(s) existente(s). A Presidente salientou que na autorização do lindeiro, consta que caso o mesmo venha a construir em seu lote na posterioridade, este deverá atender ao previsto na legislação, quanto aos distanciamentos na divisa de quaisquer aberturas que porventura sejam instaladas. Dando continuidade a apresentação da pauta do ofício, a presidente comentou que o pedido do parecer do Conselho foi motivado por um processo de regularização de imóvel que encontra-se em andamento junto ao setor de projetos do Município, onde foi verificado que o proprietário do lote lindeiro, que deve assinar ou não a concordância para manter abertura na divisa, é o próprio Município. Neste sentido, o ofício vem no sentido de questionar se esta anuência poderá ser concedida para lotes vacantes de propriedade do Poder Público, visto que não há previsão específica na legislação em se tratando de terrenos do Município. A Presidente salientou ainda, que em áreas verdes e em áreas de uso especial o Município considerou conceder anuência, por isso a questão estaria mais focada nos lotes vazios. Neste momento, foi citado um acórdão emitido pelo Tribunal de Justiça, enviado pelo conselheiro Marcelo Müller, que ao verificar a pauta, contribuiu com o documento para auxiliar os conselheiros em sua decisão. O conselheiro citou que no acórdão disponibilizado, consta uma decisão que deixa clara a questão de que o prazo de 1 ano e 1 dia, é previsto para realizar o desfazimento da obra (o fechamento da abertura, por exemplo), mas que não gera servidão de passagem/luz ao lote lindeiro, à medida que o vizinho futuramente, caso construa, seja obrigado a deixar o espaçamento para respeitar a abertura existente. Em seguida, o conselheiro Gilberto Sassi, representante da OAB, iniciou sua fala. Cabe salientar que a ele foi pedido anteriormente que desse uma atenção especial ao conteúdo do ofício, pois por seu conhecimento como advogado, poderia fazer uma análise mais aprofundada da legislação. Inicialmente, o mesmo observou que o acórdão em questão, trata do assunto quando este ocorre entre lotes de particulares. Porém, em se tratando de lotes de propriedade do Poder Público, o mesmo salientou que fez uma pesquisa aplicada ao assunto e observou principalmente, que **o poder público não sofre turbação no decorrer dos anos**, o que significa que a qualquer tempo o Município pode pedir o desfazimento da abertura irregular. Expondo sua posição, o conselheiro disse que por o órgão público ter a possibilidade de pedir o desfazimento da ação a qualquer tempo, poderia ser concedida a anuência para a regularização do imóvel. Foi destacado que a anuência só pode ser concedida para lotes do Município que não sejam vendidos para terceiros, como é o caso dos terrenos que são retidos por garantia pelo Município. A presidente do conselho observou que o questionamento maior seria em relação aos terrenos do Município que ainda não possuem edificações, sendo que nestes pode haver o interesse de construir futuramente. Novamente o conselheiro Gilberto elucidou que neste caso o Município pode construir a qualquer tempo sem necessidade de autorização do lindeiro, não havendo a necessidade de deixar o recuo para a abertura já consolidada que por ventura exista no terreno de propriedade de particular. Neste momento, a presidente foi direta ao perguntar se, para o vizinho ao terreno do Município regularizar sua obra, seria expedida a anuência como é feito quando a situação é observada entre lotes de particulares... E a discussão seguiu no sentido de que a regularização pode ser permitida, pois o Município tem autonomia para construir quando desejar, se for do interesse. Retomando a questão, e para o melhor entendimento, foi explanado pela conselheira Daiara Campos como é realizado o procedimento para regularização de imóveis antes da entrada do projeto, de acordo com a LC nº 194/2021, e em específico foi mostrado um croqui do local onde ocorreu uma situação de haver uma abertura voltada para o lote de propriedade do Município e que não obedece aos distanciamentos mínimos. Entendida a situação, ainda sob o olhar do conselheiro Gilberto Sassi, foi observado que o Município não pode dar anuência a uma situação que é proibida, que o proprietário pode sim regularizar o imóvel, mas no momento que o Município desejar construir, não há impedimento. Ou seja, **a regularização do imóvel do lote vizinho ao terreno do Município pode ser permitida, ainda que com a abertura não distando conforme espaçamento mínimo, mas que não haveria a necessidade de um documento onde conste essa anuência, pois a situação já é prevista em Lei, retomando a questão de que o Município pode fazer a utilização do seu lote, conforme interesse e necessidade.** A partir disto, os conselheiros pontuaram que poderia ser emitido um documento que informe os técnicos do Município que os processos de regularização de imóveis que estão nesta situação, podem ser aprovados, sem a necessidade de anuência do Município. Para entendimento de todos os conselheiros de como funciona o processo de aprovação de um projeto, a conselheira Daiara Campos explicou resumidamente a tramitação desde a entrada de um projeto (protocolo) até a emissão do Habite-se, com ênfase aos projetos de regularização. Foi levantada a questão de que caso a edificação foi construída há mais de 1 ano e 1 dia, não haveria a necessidade de o Município pedir a anuência por escrito para manter aberturas, seja para casos de entre particular-particular ou particular-público, pois conforme o Código Civil, a este ponto o lindeiro perde o direito de pedir o desfazimento da ação (fechamento da abertura). Inclusive, por se tratar de obras já consolidadas, foi apontado que o risco de ocorrer algum problema é baixo e que isto não deveria ser observado no momento da aprovação do projeto, pois é uma situação que não compete ao Município dar a resolução. Ainda sobre regularização, foi pontuado que a LC nº 187/2020 não permitia alterações na construção in loco, o que significa que não poderiam ser feitas as adequações caso o lindeiro não quisesse conceder a anuência, e, com a falta deste documento, o projeto não obtinha a aprovação. Com a LC nº 194/2021, a questão foi modificada, permitindo, nestes casos, que o interessado em regularizar sua obra, pudesse adequar a sua construção para não haver a exigência da anuência do lindeiro, conforme o artigo 1º, que altera e insere alíneas a LC nº 187/2020. A discussão dos conselheiros seguiu no sentido de questionar se a construção encontra-se edificada há mais de 1 ano e 1 dia e de como fazer para verificar de fato o tempo em que a mesma foi construída. Neste momento, entrou-se na questão de que havendo um documento de anuência assinado pelo lindeiro, isto pode representar um risco ao mesmo, já que de acordo com a decisão citada no acórdão, o proprietário do lote pode construir como desejar em seu terreno, seja com uma parede ou muro, que por ventura feche a abertura já existente. Porém, com a anuência assinada concedida, este pode perder o direito e ser obrigado a deixar uma servidão de

luz, perdendo a autonomia para decidir o que deseja construir sobre seu terreno. Voltando ao assunto da pauta, a presidente Jeisy Faria novamente fez o questionamento: O Município permite ou não permite que o lindeiro mantenha a abertura? E a partir dos pontos levantados ao longo da reunião, caso o Município permitir, o Conselho entende como necessária a emissão do documento/anuência por escrito? E o ponto foi o mesmo a que se chegou anteriormente: permite-se a regularização, mas o Conselho não vê a necessidade de emitir um documento onde conste por escrito a anuência. Enfatiza-se que esta decisão seria aplicada apenas em casos que envolvem lotes públicos, cuja situação é omissa na legislação. Foi pontuado que em projetos de regularização atualmente, se ocorre a situação de haver uma abertura, o documento (anuência) é exigido para a aprovação, mas que esta situação ocorre em casos onde a edificação a ser regularizada encontra-se em lote de particular e o lote lindeiro também é de propriedade de particular. O conselheiro Gilberto Sassi sugeriu que especificamente quando o lote de propriedade pública é lindeiro de uma obra a ser regularizada, ao invés da anuência que é fornecida, poderia ser emitido um documento/declaração assinada pelo proprietário, dando ciência de que caso o Município desejar construir na sua divisa, a qualquer tempo, ele poderá construir com base no Código Civil, ainda que com isso sejam obstadas as aberturas (claridade e ventilação) do lote do particular. Sugere-se que esta declaração seja elaborada pelo setor jurídico do Município, se a sugestão for aceita, e o modelo disponibilizado no site, caso situação semelhante ocorra. Esta declaração deve ser anexada ao projeto, como documento integrante para obter a aprovação. Ressaltou-se novamente que esta declaração só tem aplicação quando o lote de propriedade do Município, seja área verde ou de uso institucional, não esteja em garantia, como já mencionado anteriormente. Importante reiterar que o Município não pode permitir a regularização se a obra tiver menos de 1 ano e 1 dia. Por isso, o Conselho sugere que para a aprovação dos próximos projetos de regularização, seja pedida a comprovação do tempo da construção quando não houverem registros no Cadastro Municipal, através de notas fiscais, declaração do vizinho (testemunhas), registros fotográficos e outros. Salientou-se também a importância de padronizar estes documentos para comprovação do tempo da construção e incluí-los na LC nº 194/2021. Aplica-se inclusive a esta questão em específico, pois caso não tenha sido construído a este tempo, o Município deve pedir o desfazimento da obra, para este caso, o fechamento das aberturas. Por fim, os conselheiros concluíram que em relação a qualquer lote sendo o poder público o lindeiro, pode haver a regularização desde que o proprietário assine uma declaração dizendo que está ciente que a qualquer tempo o Município pode vir a construir e obstruir a sua abertura através de paredes e contra muros. A aprovação da regularização nestes moldes, pode ser concedida se houver a comprovação de que a edificação foi construída a mais de 1 ano e 1 dia, conforme documentos sugeridos. Em seguida, foi sugerido que em outra oportunidade volte a ser discutida a questão da anuência por escrito em regularização de lotes cujo lindeiro é particular. Ao final da reunião, os conselheiros observaram que a portaria que define os membros do Conselho está sem validade. Sendo assim, foi definido que a secretária Daiara Campos deverá enviar um ofício ao Setor Jurídico, pedindo uma nova portaria ou a prorrogação do mandato da que está vigente, para que o Conselho tenha validade. Nada mais havendo a tratar, encerro a presente ata, que segue datada e assinada por mim 1ª secretária que a lavrei, Daiara Wiedtheüper de Campos, e pelos demais conforme lista de presença. Ibirubá/RS, 09 de abril de 2021.