

PROTOCOLO INICIAL: XXXX/2019
REQUERENTE: NOME DO REQUERENTE
LOTEAMENTO NOME DO LOTEAMENTO

DOCUMENTO Nº04

ESTUDO PRELIMINAR

(LEI FEDERAL 13.465 - ART. 35 – III)

ESTUDO PRELIMINAR DAS DESCONFORMIDADES

Lote 01 = imóvel utilizado para fins de moradia nos fundos e como comércio na frente, pela própria família, em desrespeito ao zoneamento fixado pela Lei Municipal nº 450/98, que somente admite para a zona onde está inserido o lote o uso exclusivamente residencial.

Lote 04 = o terreno avança um metro além alinhamento da rua.

Lote 05 = a construção possui janelas e foi erguida a menos de 1,5 metro da divisa com o lote do vizinho, descumprindo a norma do artigo 1.301, do Código Civil.

Lote 07 = a construção está com taxa de ocupação de 95% do terreno, contrariando o disposto no artigo 31, da Lei Municipal nº 459/98, que somente admite para a zona a taxa de ocupação de 70% e o lote tem área de 120m², violando também o mínimo legal.

Lotes 02, 03, 06, 08, 09 e 10 = não possuem nenhuma desconformidade

ESTUDO PRELIMINAR DA SITUAÇÃO JURÍDICA

O terreno onde está inserido o núcleo urbano informal consolidado é constituído parte de domínio público e outra parte de domínio particular, cujos imóveis possuem os seguintes números de matrículas, respectivamente: 56876114 e 87454, ambos registrados no 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital. A área pública foi totalmente invadida (lotes 01, 02, 03, 04). Parte da área particular também foi invadida (Lotes 05, 06 e 07). Os ocupantes destes lotes não possuem título algum. Porém, parte da área particular, compreendida pelos Lotes 08, 09 e 10 são resultado de um desdobro clandestino realizado pelo proprietário da área, que recebeu pela venda dos lotes. E por essa razão, os ocupantes dos lotes 08, 09 e 10 possuem contratos de compromisso de compra e venda com prova de quitação, mas não possuem a matrícula dos lotes. Também não há ações de reintegração de posse.

ESTUDO PRELIMINAR DA SITUAÇÃO URBANÍSTICA

O núcleo consolidado possui parte da infraestrutura essencial exigida pela Lei nº 13.465/17, restando executar um projeto de drenagem para canalização de uma vala de águas pluviais paralela aos lotes 01, 02, 03 e 04. A única rua que compõe o sistema viário não possui pavimentação, porém o mesmo não é

exigido pela legislação municipal. O núcleo não possui um mínimo de 20% de área pública, conforme exigido por lei municipal e as ruas não possuem largura mínima de 10 metros e calçada de 3 metros de cada lado.

ESTUDO PRELIMINAR DA SITUAÇÃO AMBIENTAL

Os lotes 09 e 10 estão inseridos totalmente em imóvel qualificado como Área de Preservação Permanente, por estarem a menos de 30 metros do leito regular do córrego.

ESTUDO DE INFRAESTRUTURA MÍNIMA (LEI MUNICIPAL Nº 3.281/2018 - ART. 16)

Apresentar aqui estudo técnico de comprovação da infraestrutura mínima conforme Art. 16 da lei municipal da REURB (3.281/2018) das ruas que circundam as quadras que contenham lotes a serem regularizados. Caso o assentamento não forme quadras, adotar a(s) rua(s) principais.