



CÂMARA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Avenida Campos Salles, 1951 - Caixa Postal 21 - Fone (044) 251-1800 - CEP 86.720-000 –
Sabáudia – Pr – CNPJ/MF 01010823/0001-60

Indicação nº 113/2025

O Vereador André Luiz da Silva, Presidente da Câmara Municipal, no uso de suas atribuições legais e regimentais, vem, respeitosamente, indicar a Vossa Excelência a necessidade de elaboração de Projeto de Lei para permitir o desmembramento e a regularização dos terrenos antigos originários da Companhia Melhoramentos, que deram início ao núcleo urbano de Sabáudia.

JUSTIFICATIVA

I – DA SITUAÇÃO FÁTICA - Os primeiros loteamentos implantados pela Companhia Melhoramentos no Município de Sabáudia possuem terrenos com dimensões amplas, tradicionalmente medindo: 15 metros de frente por 40 a 60 metros de fundo, resultando em áreas entre 600 m² e 900 m². Ao longo das décadas, grande parte desses lotes foi ocupada por duas ou mais residências, muitas vezes com acesso aos fundos por corredores laterais de aproximadamente 3 metros. Esses desmembramentos “de fato” jamais foram regularizados por ausência de legislação municipal específica. Atualmente, diversas famílias procuram a Prefeitura e o Cartório de Registro de Imóveis em busca de regularização, mas não conseguem avançar por falta de um marco legal adequado.

II – DA NECESSIDADE DE LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA - Embora exista em Sabáudia legislação permitindo frentes mínimas de 5 metros para desmembramentos, ela não contempla expressamente os terrenos antigos da Companhia Melhoramentos, considerados a base da formação histórica do município. Esses lotes possuem características próprias que justificam tratamento legislativo diferenciado, especialmente: Grande profundidade (44 a 60 metros); ampla área total (600 a 900 m²); Realidade consolidada de múltiplas residências; interesse social na regularização para fins de herança, venda, financiamento e segurança jurídica. Assim, torna-se necessária uma lei municipal específica permitindo o desmembramento regularizado desses lotes pioneiros.

III – DA PROPOSTA SUGERIDA AO EXECUTIVO - Sugere-se que o Executivo elabore projeto de lei prevendo:

Artigo 1º – Autorização



CÂMARA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Avenida Campos Salles, 1951 - Caixa Postal 21 - Fone (044) 251-1800 - CEP 86.720-000 –
Sabáudia – Pr – CNPJ/MF 01010823/0001-60

Fica autorizado o desmembramento dos lotes originários dos primeiros loteamentos implantados pela Companhia Melhoramentos no Município de Sabáudia, com área entre 600 m² e 900 m², visando à regularização fundiária urbana.

Artigo 2º – Regras do Desmembramento

O desmembramento poderá resultar em até três (3) lotes, desde que:

I – cada lote resultante possua área mínima de 250 m²;

II – o acesso aos fundos seja garantido por frente própria ou corredor lateral de, no mínimo, 3 metros;

III – sejam respeitadas as normas de infraestrutura, recuos e demais exigências urbanísticas.

Artigo 3º – Aprovação

A aprovação ficará a cargo da Secretaria Municipal de Planejamento e Obras, considerando: a consolidação histórica desses imóveis, o interesse social da regularização, e a necessidade de adequação técnica mínima.

IV – DOS FUNDAMENTOS LEGAIS - Lei Federal nº 6.766/1979 – Autoriza o município a legislar sobre parcelamento do solo urbano e permite regras específicas para áreas consolidadas. Plano Diretor e Código de Obras municipal – Conferem ao Executivo competência para estabelecer parâmetros de parcelamento, desmembramento e regularização. Interesse social e segurança jurídica – A regularização desses lotes garante acesso à moradia digna, valoriza imóveis e permite matrícula individual no Cartório de Registro de Imóveis.

V – CONCLUSÃO - A regulamentação proposta atende a um anseio histórico das famílias Sabaudienses, trazendo justiça social, valorização imobiliária e segurança jurídica, além de adequar o município às melhores práticas de regularização fundiária. Diante disso, indico ao Poder Executivo que elabore o respectivo Projeto de Lei nos termos acima sugeridos.

Sala de Sessões, 25 de novembro de 2025

André Luiz da Silva
Vereador