GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA HABITAÇÃO
CONSULTORIA JURÍDICA

Scandear 272

Processo: SH – 639/02/2011

Parecer: CJ/SH nº 201/2017

Interessado: MART-VILLE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Assunto: Parcelamento do Solo – Loteamento Residencial Mart- Ville

EMENTA: **PARCELAMENTO DO SOLO. LOTEAMENTO.** Projeto Modificativo em análise pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB. Empreendimento aprovado, parcialmente implantado e registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Consulta formulada pela área técnica da Secretaria da Habitação. Proposta de alteração de área institucional para área remanescente. Observações sobre o Parecer SubG/GCI nº 38/2016 da Assistência de Gestão de Imóveis, que examinou a questão relativa à possibilidade de aprovação de projetos modificativos em loteamentos registrados e não implantados. Apontamentos sobre os documentos e informações técnicas que indicam implantação do empreendimento, caracterizando sua irregularidade. Incidência do artigo 180, inciso VII da Constituição Estadual. **INVIABILIDADE DE APROVAÇÃO DO PROJETO MODIFICATIVO E DA CONSEQUENTE ALTERAÇÃO DO QUADRO DE ÁREAS.** Impossibilidade de análise do projeto modificativo pelo GRAPROHAB, uma vez tratar-se de parcelamento irregular a merecer a correspondente regularização fundiária.

Senhora Procuradora Chefe da Consultoria Jurídica,

1. Trata este processo de pedido de Anuência Prévia de Um Loteamento denominado Parque Residencial Mart Ville, localizado no município de Presidente Prudente analisado pelo GRAPROHAB (PROTOCOLO 10861), tendo sido expedido o Certificado de Aprovação GRAPROHAB nº 081/2012, que retorna a este Órgão Opinativo.

2. O exame dos autos indica que por meio do Parecer CJ/SH nº 036/2017 (fls. 264/266), foi solicitada a devolução dos autos à área técnica para que procedesse ao exame da documentação apresentada pelo interessado e exarasse manifestação conclusiva acerca da implantação do empreendimento.

3. E isso ocorreu, pois o Parecer SubG/AGI nº 38/2016, aprovado pelo Procurador Geral do Estado aventou com a possibilidade de em algumas situações, a depender do exame do caso concreto, ser viável a modificação e cancelamento de projetos de loteamentos aprovados.

4. Sobreveio, então, a Informação GLPS/CLOCT nº 324/2017 (fls. 270) indicando que o projeto em exame é relativo a um parcelamento de solo urbano, na modalidade Loteamento Residencial, com 269 lotes, feito de acordo com os ditames da Lei nº 6.766/1979, atualizada pela Lei nº 9.785/1999.

4.1 Refere que às fls. 202/203 foi acostado documento emitido pela Agência Ambiental de Presidente Prudente, dando conta que a Licença de Operação – LO não foi expedida. Por conseguinte, foi exarado parecer desfavorável, em razão da necessidade do empreendedor atender as demandas lá elencadas, eis que existente divergência entre o processo aprovado e o que foi executado.

4.2 Afirma que essa situação é confirmada pelo próprio interessado na documentação acostada às fls. 193/197, eis que *"afirma que a Prefeitura aprovou o Projeto Modificativo o que indica que a municipalidade não emitiu o Termo de Verificação de Obra"*.

4.3 Apresenta nova imagem de satélite e reitera a informação acerca da atual situação de implantação do empreendimento, onde *"constata-se a plena implantação do sistema viário, pode-se depreender a existência de portaria, várias construções nos diversos lotes??/unidades autônomas??, piscina interna, etc"*.

4.4. Menciona, ainda, que o documento apresentado pelo interessado, datado de 22/04/2015 (fls.141/147) informa a situação das obras de implantação do loteamento à época, que diversos lotes já foram comercializados, que a Lei Municipal Complementar nº 154/2008 admite no município de Presidente Prudente loteamento com características de fechado e que documentos encartados demonstram que se trata efetivamente de loteamento fechado.

4.5. Finaliza, sugerindo a remessa dos autos a este Órgão Opinativo observando o contido na informação nº 892/2015 e o recente Parecer Gdoc nº 16847-442959/2016.

5. Oportuno destacar, que o interessado pleiteou junto à Agência Ambiental de Presidente Prudente, a Licença de Operação – LO para seu projeto. Todavia, esse documento não pode ser emitido em razão das divergências **constatadas entre o projeto aprovado e aquele que foi executado.**

5.1 Esses elementos são extraídos do o ofício C/308/15 – CFP oriundo da Agência Ambiental de Presidente Prudente (fls. 202/203), apresentado pelo próprio interessado, indicando a implantação do projeto de forma divergente àquela que foi aprovada.

5.2 Nessa manifestação, o órgão estadual apontou a necessidade de serem apresentados documentos, para a eventual emissão de Licença Ambiental – LO, a saber: (i) planta do projeto urbanístico conforme executado; (ii) matríula atualizada do imóvel demonstrando a averbação das áreas Verdes e Sistema de Lazer, conforme Certificado GRAPROHAB e respectivo Projeto Urbanístico; (iii) relatório fotográfico demonstrando a preservação das áreas verdes ou permeáveis; (iv) declaração de finalização firmada pelo responsável técnico pela sua execução, acompanhada da respectiva ART, visando a demonstração da execução dos Sistemas de Drenagem de Águas Pluviais, de acordo com o que foi aprovado pelo Município.

5.3 Igualmente, o órgão ambiental em relação ao Projeto de Esgotamento Sanitário afirma que houve substituição das EEE-1 e EEE-2 inicialmente propostas que foram aprovadas no GRAPROHAB conforme Certificado nº 081/2012 *"pelo lançamento direto na rede de esgotamento sanitário já existente no empreendimento lindeiro eliminando-se dessa forma 02 (duas) fontes em potencial de poluição ambiental, trazendo significativo ganho ambiental ao ser aplicado o princípio da prevenção/precaução."*

5.4 E que em razão dessa substituição, as áreas institucionais destinadas a receberem esses equipamentos públicos perderam seu objeto e, considerando que o licenciamento ambiental apenas se encerra com a emissão da Licença de Operação – LO é possível a revisão em se constatando vícios.

5.5. A par disso, menciona que o Certificado GRAPROHAB e respectivo Projeto Urbanístico foram executados em desacordo com o originalmente aprovado, há necessidade de ser apresentado ao Colegiado um projeto modificativo *"com o objetivo de ser sanado o referido vício e posteriormente ser levado a termo em Cartório de Registro de Imóveis, para revisão do registro"*.

5.6. Finaliza, concedendo um prazo de 60 dias para a apresentação de solução às exigências expostas.

6. Os autos vieram, então, a este Órgão Opinativo por encaminhamento da D. Chefia de Gabinete, para exame e parecer.

É o relatório complementar.

7. Inicialmente cumpre apontar que a situação analisada no Parecer SubG/AGI nº 38/2016[1] e que o interessado pretende ver aplicado ao caso em testilha, foi referente a um loteamento não implantado, sendo certo que a eventual aplicação de seus termos depende da verificação da sua situação em relação a esse aspecto.

8. Pois bem. O exame dos autos bem como das informações trazidas pela área técnica dão conta que o projeto já se encontra implantado, situação que está demonstrada na imagem obtida em agosto de 2016 (fls. 269), onde se verifica a existência de sistema viário, inclusive com ligação ao viário existente, lotes delimitados, construções, piscina interna, etc.

8.1 A par disso, o ofício da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB, encartado às fls. 202/203 aponta a discordância entre o que foi aprovado e consta do Certificado GRAPROHAB e respectivo projeto urbanístico e o quanto se verifica no local, ao afirmar que eles *"foram executados em desacordo com o que fora originalmente aprovado"*.

8.2 Por fim, o próprio interessado informa que grande parte dos lotes já foi vendida.

8.3. É de se dizer que o projeto já está implantado e que em razão de ter sido executado em dissonância com o que foi aprovado, faz dele um loteamento irregular. E nessas circunstâncias, afasta a eventual aplicação da conclusão exarada no Parecer SubG/AGI nº 38/2016 que tratou de loteamento não implantado.

[1] De autoria da Procuradora do Estado Dra. Cristiana Correa Conde Faldini

Aliás, esse opinativo, afirmou que:

> "23. *De fundamental importância consignar que, no presente caso, ainda que tenha havido alienação de lotes, na forma da lei, a implantação sequer teria se iniciado.*"

8.4 Isto posto, considerando que o projeto em exame se encontra implantado e que houve alienação de lotes, não há que se falar na aplicação do Parecer SubG/AGI nº 38/2016.

9. Dessa forma, eis que inviável a aplicação da orientação externada no Opinativo acima referido, resta agora, examinar o projeto modificativo apresentado pelo interessado, para se verificar a viabilidade dele ser aprovado no GRAPROHAB.

Para tanto, visando delimitar a questão que agora será objeto de exame, penso ser oportuno transcrever o relatório elaborado no Parecer CJ nº 212/2016[2]:

> "2. *O exame dos autos indica que em 22/02/2012 o projeto do empreendimento recebeu manifestação favorável da Secretaria da Habitação, tendo sido expedida a Declaração de Anuência Prévia, cuja cópia encontra-se encartada às fls. 113.*

[2] De autoria da Procuradora do Estado Dra. Thereza Christina Riccó Della Santa

3. Em 05/02/2015, o interessado apresentou requerimento visando a análise de um Projeto Modificativo, apresentando, entre outros documentos o Projeto Urbanístico (fls. 122/123), Projeto de Terraplanagem (fls. 126/128),Planta Urbanística Ambiental (fls. 131).

4. Por meio do Ofício SH/CLOCT nº 89/2015, a área técnica da Pasta menciona que as informações trazidas pelo interessado não são suficientes para análise do pedido feito eis que: (i) já decorreram 03 anos desde a data da expedição do Certificado GRAPROHAB, (ii) não há informação acerca do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis nem se o mesmo se encontra implantado, (iii) não há esclarecimento nem justificativa para a realização da modificação pretendida, (iv) e nem indicação das alterações feitas em face do projeto aprovado.

E que do exame da nova planta apresentada, a área inferiu a existência de demarcação e legenda "muro de fechamento", indicando tratar-se de um loteamento fechado, figura inexistente na legislação que trata do parcelamento do solo urbano.

Conclui solicitando que seja o interessado instado a apresentar os esclarecimentos necessários, visto que sem eles não há possibilidade de ser realizado o exame pretendido. E também eliminar o traçado do muro de fechamento para que seja evidenciado o limite do terreno em questão.

5. Através do requerimento de fls. 141, o interessado: (i) informa que houve alteração do quadro de áreas após a aprovação do Colegiado, (ii) que dois lotes reservados para instalação do equipamento público consistente em estação elevatória de esgotamento sanitário perderam o objeto visto que a sua construção se dará por um consórcio informal formado com outra empresa, (iii) o loteamento foi registrado conforme cópia da matricula nº 54.791 do Segundo Cartório do Registro de Imóveis de Presidente Prudente e (iv) apresenta nova planta com a linha tracejada relativa ao muro de fechamento retirada bem como uma série de esclarecimentos prestados à Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB.

Finaliza apresentando Projeto Modificativo para reapreciação pelo GRAPROHAB com expedição de novo Certificado de Aprovação do loteamento.

Observo que acompanhando o requerimento foram encartados entre outros, os seguintes documentos:

1) *Oficio RBO nº 133/2014, da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, informando que a estação elevatória de esgoto não será mais necessária (fls. 149);*
2) *Matricula nº 54.791 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente, indicando o registro do empreendimento (fls. 151/152);*
3) *Projeto Urbanístico com novo quadro de áreas, indicando redução da área institucional e aumento da área remanescente (fls. 153/154);*
4) *Termo de Doação ao Município da Infraestrutura Dos Sistemas de Água e Esgotamento Sanitário do empreendimento (fls. 155/161);*

5) *Atestado de Conclusão de Obras emitido pela SABESP (fls. 162);*
6) *Contrato de Doação da Rede de Distribuição de Energia Elétrica à Caiuá Distribuição de Energia S/A (fls. 163/166); e*
7) *Projeto de Plantio Compensatório – Recomposição Florestal da APP, encaminhado à Companhia de Tecnologia e Saneamento Ambiental (fls. 167/187).*

6. Os documentos foram então encaminhados à área técnica da Secretaria da Habitação que se manifestou por meio do Ofício SH/CLOCT nº 113/2015 (fls. 189) mencionando ter verificado que o novo plano urbanístico apresentado ao ser comparado ao plano originalmente anuído indica de fato que se trata de um Projeto Modificativo.

Ou seja, afirma tratar-se de "alteração no projeto urbanístico no que diz respeito às áreas institucionais (supressão de 2 porções territoriais destinadas às Estações Elevatórias e Esgoto) e consequentemente do quadro de áreas".

Da mesma forma, menciona que os documentos apresentados pelo interessado, indicam que em razão da construção do emissário de esgotos não houve necessidade de utilização das áreas originalmente indicadas para execução de Estações Elevatórias e Esgoto.

A par disso, o loteamento já foi devidamente registrado e que as obras de infraestrutura estão quase que totalmente executadas, tendo, ademais, verificado que as redes de distribuição de água e coleta de esgoto sanitário estão prontas e regularmente interligadas ao sistema público de abastecimento.

Em vista desses elementos, concluí que a documentação apresentada permite constatar que o empreendimento já se encontra devidamente registrado e implantado, tendo as áreas públicas sido efetivamente transferidas à Municipalidade.

Além disso, considerando a regra contida no artigo 180, inciso VII da Constituição Paulista que veda a alteração da destinação de tais áreas e conclui "pela inviabilidade da alteração do "projeto" registrado e implantado ficando portanto indeferido".

Finaliza apontando que o "quadro de áreas constante na planta agora apresentada encontra-se incorreto. Conforme projeto, estariam previstos 965,49m² relativos a equipamento público".

7. Sobreveio, então, novo Projeto Urbanístico encaminhado pelo interessado, corrigindo o erro de digitação no quadro de áreas, item 5, relativo às Áreas Remanescentes

8. Por meio do Requerimento de fls. 193 e documentos às fls. 204/214 (o interessado solicita Reconsideração do Voto da Secretaria da Habitação que indeferiu o Projeto Modificativo apresentado mencionando que em 01/10/2015 ingressou com pedido de Licença de Operação junto à CETESB, que concluiu pela necessidade de novo exame pelo GRAPROHAB afirmando que:

"Considerando que houve substituição das EE-1 e EE-2, inicialmente propostas e aprovadas pela Reunião do GRAPROHAB, datada de 18/02/2012 (Certificado GRAPROHB nº 081/2012), pelo lançamento direto na rede de esgotamento lindeiro, eliminando-se

dessa forma, 02 (duas) fontes em potencial de poluição ambiental, trazendo significativo ganho ambiental ao ser aplicado o principio da prevenção/precaução"

Menciona que o parcelamento do solo se encerra após a Expedição de Licença de Operação pelo órgão ambiental, de forma que entende não ter havido alteração de destinação de áreas públicas.

A par disso, relata que a Prefeitura aprovou o Projeto Modificativo, situação que entende ser melhor para todos os envolvidos e que os lotes reservados para a instalação dos equipamentos públicos perderam a finalidade e devem voltar para compor a área remanescente. Daí a necessidade de alterar o quadro de áreas.

Finaliza reiterando seu entendimento que o parcelamento do solo só se encerra após a expedição da Licença do órgão ambiental, fato que ainda não ocorreu e considerando igualmente que a Prefeitura aprovou o Projeto Modificativo, requer a sua aprovação com a consequente expedição de novo Certificado de Aprovação.

9. O processo retornou, então, à área técnica da Secretaria da Habitação que exarou a Informação GLPS/CLOCT nº 892/2015 (fls. 217) na qual relata o que consta do processo e as providências que já foram tomadas, mas entende que a matéria envolve aspectos jurídicos que extrapolam a sua área de atuação, razão pela qual formula a seguinte consulta:

Face os documentos apresentados e considerando o acima exposto, é possível atender ao solicitado pelo interessado, ou seja, alteração das áreas públicas já registradas e

efetivamente transferidas à municipalidade em loteamento implantado para "área remanescente" do proprietário em oposição ao artigo 180 da Constituição Paulista?

Em sendo possível, quais as condicionantes que deverão constar no Voto de Aprovação a ser emitido? Quais cuidados devem ser tomados e quais documentos devem ainda ser solicitados ao interessado para que possa instruir devidamente o presente diploma?" (g.n.)

10. Feita essa recapitulação dos fatos, observo que a matéria a ser analisada consiste na possibilidade de ser aprovada a alteração de um projeto urbanístico que promove a alteração do quadro de áreas com a supressão de duas áreas institucionais de um loteamento implantado.

10.1 Essa modificação, a depender da situação de implantação do loteamento, pode ensejar a incidência das regras contidas na Lei nº 6.766, de 19/12/1979, atualizada, bem como do artigo 180 da Constituição Estadual, que vetam a alteração de destinação, fim e objetivos às áreas públicas oriundas desses procedimentos.

Pois bem. A verificação da situação da implantação do empreendimento em exame se dá com a análise dos documentos que foram encartados aos autos tanto pela área técnica da Pasta como pelo interessado.

11. Inicialmente, verifico que a análise da imagem de fls. 269 revela que sistema viário do empreendimento já está demarcado e interligado com a malha viária do Município. Da mesma forma, se infere a demarcação dos lotes e a construção de algumas casas e piscinas (fls. 269).

11.1 O mesmo se diga a respeito das obras de infraestrutura, eis que às fls. 162 consta, inclusive, o Atestado de Conclusão do Sistema de Água e Esgotamento Sanitário emitido pela SABESP (fls. 162).

11.2 Diante desses elementos é incontestável concluir que o empreendimento se encontra implantado. E nessa situação, está impedido de alterar as áreas institucionais que constam do Quadro de áreas do projeto aprovado pelo GRAPROHAB e levado à Registro conforme matricula nº 54.791, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente (fls. 151/152).

12. Aliás, o citado Parecer SubG/AGI nº 38/2016, que buscou identificar o momento em que ocorre a incidência do artigo 180, da Constituição Estadual para fins de se delimitar a inviabilidade da alteração de destinação, fim e objetivos das áreas verdes e institucionais constantes de um projeto de loteamento, ainda que já levado a registro, considerou a implantação do empreendimento como marco divisório.

12.1 Daí a importância de se identificar no empreendimento em exame que, ressalto, já se encontra registrado, a situação da sua implantação. E o próprio Opinativo indica situações em que o loteamento passa a ser considerado implantado.

Afirma a Parecerista:

> *"Portanto, mesmo com o prévio registro, a aquisição da propriedade pelo Município somente ocorre a partir da implantação do loteamento, que contempla a abertura do sistema viário, permitindo a localização e identificação das áreas públicas descritas nos memoriais e plantas que instruíram o procedimento de aprovação.*

> *Isso porque, quando o loteador corta seu imóvel para implantação da malha viária e dos lotes, insere-o na malha urbana em caráter efetivo. A declaração dos logradouros afeta as visas de uso comum do povo, na forma do artigo 4º, inciso I a IV, da Lei 6.766/79, assim como a identificação física das áreas institucionais e verdes conferem materiabilidade ao objeto incidente da norma (art. 22, Lei 6766/79, que transfere a propriedade desses lotes à Municipalidade."*

13. Ora, os elementos dos autos, como já afirmado, indicam a existência do sistema viário, da conclusão da obra de instalação do Sistema de Água e Esgotamento Sanitário, da delimitação dos lotes, de construções no local e de venda da maior parte dos lotes, o que demonstra de forma contundente a sua situação de implantado.

13.1. Essa circunstancia também está demonstrada à exaustão nas manifestações da área técnica da Secretaria da Habitação (fls. 189, 193, 217, 261 e 270) e em documento técnico oriundo da CETESB indica implantação de projeto diverso daquele aprovado e constante do Certificado GRAPROHAB.

13.2 E finalmente, o próprio interessado apresenta documentos indicando o registro e a implantação do loteamento, além da planilha de fls. 251 demonstrar que dos 267 lotes constantes do Quadro de Áreas aprovado, 176 lotes já foram vendidos e 34 se encontram reservados.

13.3 **E estando ele implantado, é indubitável que incide a regra constitucional que impede a** alteração de destinação, fim e objetivos das áreas verdes e institucionais constantes de um projeto de loteamento.

14. A título de ilustração, é oportuno transcrever parte do Parecer PA nº 289/2003[3], aprovado pelo Sr. Procurador Geral do Estado, que ao indicar a razão pela qual essa alteração é vedada, afirmou:

> *"Dessa forma, embora as referidas áreas (ditas verdes ou institucionais) passem a ser bens públicos municipais – condição que adquirem exatamente por força de norma expressa de lei federal, editada em consonância com as disposições dos arts. 21, inciso XX, 22, inciso I, e 24, inciso I, da Constitucional Federal – penso não desfrutarem os Municípios nem os Estados de competência para desafetarem esses bens, prepondo-os a finalidade diversa da inscrita na legislação editada pelo ente competente.*
>
> *Se os Municípios pudessem, após adquirirem a titularidade dessas áreas, transmudar sua destinação, as normas e diretrizes gerais estabelecidas tornar-se-iam letra morta, remanescendo sem conteúdo as competências delineadas pela Constituição Federal. A transferência do domínio do particular loteador para a municipalidade funda-se, precisamente, na afetação desses bens a finalidades públicas, que os Estados e Municípios devem tutelar, fiscalizar e manter; jamais ignorar ou destruir."*

[3] De autoria do Procurador do Estado Dr. Antônio Joaquim Ferreira Custódio

15. Desta forma, em razão dos elementos dos autos indicarem que o loteamento se encontra implantado e com lotes já vendidos e, também, considerando que essa situação é diversa daquela aventada no Parecer SubG nº 38/2016, tornando inviável a sua aplicação no empreendimento aqui tratado, entendo que a regra do artigo 180, inciso VII da Constituição Estadual deve ser aplicada, inviabilizando, por conseguinte, o projeto modificativo apresentado pelo interessado, eis que se destina a alterar áreas institucionais indicadas em loteamento aprovado e registrado.

16. Antes de finalizar, penso ser necessário relembrar que a competência do GRAPROHAB, desde 2007, se limita ao exame de projetos novos.

16.1 Com efeito, o Decreto nº 52.053, de 13 de Agosto de 2007 que reestruturou o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais e dá providências correlatas, em seu artigo 1º prevê que:

> *"Artigo 1º - Fica reestruturado o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB, vinculado à Secretaria da Habitação, objetivando centralizar e agilizar a tramitação dos projetos de parcelamento do solo para fins residenciais e de núcleos habitacionais a serem implantados, localizados em área urbana ou de expansão urbana, assim definidas por legislação municipal."*

16.2. Desta forma, esse dispositivo, ao contrário daquele existente na legislação revogada, que viabilizava a atuação do GRAPROHAB em projetos de regularização, prevê que a atuação do Grupo ficará restrita a projetos de parcelamento do solo para fins residenciais e de núcleos habitacionais **a serem implantados.**

16.3. O que vale dizer que não se pode mais atribuir ao GRAPROHAB competência para examinar e aprovar projetos que tratam da regularização de empreendimentos habitacionais que se encontram implantados e necessitados de procedimentos de regularização, já que sua atuação se limita a aprovação de projetos novos.

16.4. E considerando a implantação do empreendimento, entendo não ter o GRAPROHAB competência legal para examinar projetos já implantados.

17. De outro lado, com a edição do Decreto nº 52.052, de 13 de Agosto de 2007, alterado pelo Decreto nº 56.909, de 05 de Abril de 2011, foi instituído o Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais - Cidade Legal no âmbito da Secretaria da Habitação cuja destinação encontra-se prevista no artigo 1º da seguinte forma:

281

"Artigo 1º - Fica instituído no âmbito da Secretaria da Habitação, o Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais – Cidade Legal, destinado a implementar auxílio a Municípios mediante orientação e apoio técnico nas ações municipais de regularização de parcelamento do solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados, para fins residenciais, localizados em área urbana ou de expansão urbana, assim definidas por legislação municipal."

§ 1º - Serão atendidos os núcleos habitacionais e parcelamentos do solo a que se refere o "caput" deste artigo, reconhecidos como de interesse social ou ocupados predominantemente por população de baixa renda.

§ 2º - No ato de inscrição perante o Programa, deverá ser apresentada legislação municipal ou declaração de autoridade municipal informando a situação em que se encontra o núcleo habitacional ou parcelamento do solo, conforme constante no § 1º deste artigo.".

17.1. O artigo 2º institui no âmbito da Secretaria da Habitação o Comitê de Regularização do Programa Cidade Legal, cuja competência e forma de atuação estão previstas nos parágrafos 1º e 2º, que dispõe:

"§ 1º - Caberá ao Comitê de Regularização auxiliar os Municípios interessados fornecendo orientação e apoio técnico nas ações municipais de regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais, públicos e privados e, em especial, aqueles promovidos pelo poder público, previstos na legislação federal vigente de parcelamento do solo.

§ 2º - A atuação do Comitê de Regularização dependerá da celebração prévia de convênio de cooperação técnica a ser firmado entre a Secretaria da Habitação e o Município interessado."

17.2. O exame dos dispositivos transcritos demonstra que no âmbito da Secretaria da Habitação, qualquer procedimento destinado à regularização de empreendimentos implantados só será possível através do Comitê de Regularização e nas condições elencadas nos Decretos acima citados.

17.3. Observo que nessa regulamentação, foi instituído um Programa Estadual de Regularização cuja atuação foi limitada a atividades de orientação e apoio técnico nas **ações municipais** de regularização de parcelamento do solo e de núcleos habitação.

18. Dentro desse contexto e em face da irregularidade do empreendimento, eventual obtenção de aprovação a processo modificativo não poderá ser obtida junto ao GRAPROHAB, devendo o interessado buscar rua regularização junto do Programa de Regularização - Cidade Legal existente na Secretaria da Habitação e criado para atendimento de situações como aquela aqui tratada.

282

19. Em vista do exposto e considerando que os documentos encartados demonstram a implantação do empreendimento, entendo, em face da legislação indicada ao longo do parecer e neste caso específico, não ser viável a aprovação do projeto modificativo apresentado ao GRAPROHAB para novo exame.

19.1 Da mesma forma e pelas mesmas razões, aponto que a situação aqui tratada é diversa daquela examinada no Parecer SubG/AGI nº 38/2016, não sendo seus termos aplicáveis à espécie.

20. Finalizando em resposta às duas indagações que compõem a consulta feita pela área técnica na Informação GLPS/CLOCT nº 892/2015 (fls. 217), entendo que, diante dos documentos apresentados, não é possível atender à solicitação do interessado em relação à alteração de áreas públicas já registradas e transferidas à Municipalidade em loteamento implantado para área remanescente do proprietário, em vista do disposto no artigo 180 da Constituição do Estado de São Paulo, ficando prejudicada a segunda indagação.

É o parecer.

São Paulo, 17 de outubro de 2017

THEREZA CHRISTINA RICCÓ DELLA SANTA
Procuradora do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA HABITAÇÃO
CONSULTORIA JURÍDICA

Processo: SH – 639/02/2011

Parecer: CJ/SH nº 201/2017

Interessado: MART-VILLE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Assunto: Parcelamento do Solo – Loteamento Residencial Mart- Ville

De acordo com o parecer retro.

Encaminhe-se à Chefia de Gabinete.

CJ/SH, em 17 de outubro de 2017.

Inês Maria Dos Santos Coimbra De Almeida Prado
Procuradora do Estado Chefe

SECRETARIA DA HABITAÇÃO
Gabinete do Secretário
Expediente nº 1
Data ___/___/___
Fune.
Parecer CJ/SH nº 201/2017

Secretaria da Habitação
Expediente do Gabinete
Recebido em 17.10.17
às 16:13 horas
Por

Juntou, nesta data
Fls. 283
ATG, em 17/10/17.