



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DA HABITAÇÃO

PROCESSO: SH-EXP-2021/00690
INTERESSADO: GRAPROHAB - GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS DO ESTADO DE SÃO PAULO
COTA: CJ/SH n.º 39/2021
ASSUNTO: CONSULTA SOBRE A POSSIBILIDADE DE MANIFESTAÇÃO DE NÃO ENQUADRAMENTO NO ART. 5º DO DECRETO ESTADUAL Nº 52.053/07 PARA CONDOMÍNIO DE USO MISTO EM ÁREA SUPERIOR A 50.000 M² SEM COMPROVAÇÃO DE PARCELAMENTO URBANO DA ÁREA

Sr. Chefe de Gabinete da Secretaria da Habitação,

1. Trata-se de processo oriundo do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB postulando orientação desta Consultoria Jurídica a respeito do pedido de não enquadramento no artigo 5º do Decreto est. 52.053/2007 de empreendimento apresentado com condomínio de **uso** misto em área superior a 50.000m².

2. O Colegiado relatou às fls. 02 e 03 as seguintes informações: (i) que o empreendimento se encontra inserido em malha urbana consolidada, pois foi “comprovada a infraestrutura urbana implantada”; (ii) que o projeto apresentado foi aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo; (iii) que não restou comprovado o parcelamento urbano da área¹.

¹ Segundo afirmado à fl. 02, foi apresentada uma antiga planta de parcelamento do solo do Bairro Chácara Sto. Antonio, mas não foi possível identificar se a área do empreendimento em questão estaria ali inserida.
Cota CJ/SH n.º 39/2021





PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DA HABITAÇÃO

3. Considerando os elementos existentes nos autos entendo não se justificar a elaboração de Parecer, eis que a indagação relativa ao não enquadramento do projeto não me parece envolver qualquer questionamento jurídico, mas sim o adequado deslinde de premissas fáticas e técnicas. Entendo que a questão suscitada pode ser dirimida a partir da cuidadosa verificação dos elementos do caso concreto à luz dos incisos do art. 5º do citado Decreto est. 52.053/2007, em especial o inc. IV, abaixo transcrito, pertinente a projetos de condomínios residenciais:

Artigo 5º - Caberá ao GRAPROHAB analisar e deliberar sobre os seguintes projetos de parcelamento do solo e de núcleos habitacionais urbanos a serem implantados:

(...)

IV - projetos de condomínios residenciais que se enquadrem em uma das seguintes situações:

a) condomínios horizontais e mistos (horizontais e verticais), com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m²;

b) condomínios verticais, com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m², que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;

c) condomínios horizontais, verticais ou mistos (horizontais e verticais) localizados em área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m².

(...)

4. A título de colaboração, faço as seguintes ponderações. A descrição feita pelo GRAPROHAB sobre o empreendimento não encerra elementos suficientes para direcionar com segurança em qual das alíneas do inciso acima se fundamentaria a pretensão do não enquadramento. Destaco que o sentido do qualificativo “misto” referido na alínea “a” concerne à disposição espacial (projeção horizontal e vertical das unidades habitacionais) - conforme expressamente esclarecido, entre parênteses, no próprio dispositivo regulamentar - e não à utilização do empreendimento (destinação comercial e habitacional). Sendo assim, é distinto da aludida característica do projeto sob análise, classificado como de **uso misto**.

Cota CJ/SH n.º 39/2021

Página 2 de 4





PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DA HABITAÇÃO

5. O GRAPROHAB não mencionou se o empreendimento é horizontal, vertical ou misto. Contudo, à fl. 13 consta informação da SABESP com uma síntese do empreendimento, relatando que todas as suas unidades residenciais estariam localizadas em três torres. Adotando como premissa que se trata aqui de um condomínio vertical a ser edificado sobre área não é protegida por nenhuma legislação ambiental (dado que nada foi mencionado a respeito), então cumpre ao GRAPROHAB avaliar se o enquadramento estaria ou não dentro da hipótese da alínea “b”.

6. Portanto, se de fato trata-se aqui de um projeto de condomínio residencial unicamente vertical em área sem proteção ambiental, estará enquadrado como caso de análise obrigatória pelo GRAPROHAB se preenchidas as condições da alínea “b”, inc. IV, art. 5º do citado Decreto 52.053/2007.

7. Compete ao GRAPROHAB aferir a presença dos elementos técnicos e fáticos relativos ao tamanho da área, ao número de unidades e, sobretudo, à existência ou não de infraestrutura no local, deliberando a partir disto se o caso está ou não enquadrado nas hipóteses acima. Caso o Colegiado encontre dificuldades na análise em face de alguma questão estritamente jurídica que transcende o esclarecimento acima, poderá suscitar, de forma objetiva e pontual, novo questionamento a esta Consultoria.

8. Por fim, no que diz respeito ao Parecer CJ/SH nº 22/2021 (invocado pelo GRAPROHAB à fl. 03), não entrevejo qualquer aplicabilidade do opinativo ao caso em questão, ao menos à luz da dúvida suscitada por esse colegiado. Ali se tratou da possibilidade de dispensa do requisito de prévio parcelamento na implantação de condomínio horizontal e de pequeno porte², ao passo que o empreendimento aqui tratado envolve um condomínio supostamente vertical e seguramente de grande porte³.

Com tais apontamentos, devolva-se ao GRAPROHAB para ciência e prosseguimento por intermédio da Chefia de Gabinete da Secretaria da Habitação.

² O caso que suscitou referido Parecer tinha 40 unidades em área de pouco mais de 7.700m².

³ Ao que parece, 393 unidades em área de 59.445,94m².





PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DA HABITAÇÃO

Na hipótese de remanescer dúvida jurídica, poderá o expediente retornar a esta Consultoria, desde que seja tal dúvida pontual e objetivamente suscitada.

São Paulo, 29 de outubro de 2021.

REINALDO PASSOS DE ALMEIDA
Procurador do Estado

