



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA DA
SECRETARIA DA HABITAÇÃO

56

PROCESSO: EXP/GRAPROHAB/0280/2020
INTERESSADO: CLÁUDIO AUGUSTO MANCINI
PARECER: CJ/SH n.º 22/2021
EMENTA: PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO. Parcelamento do solo. Condomínio em área pequena sem parcelamento do solo anterior. Parcelamento do solo como forma de integração de terrenos na malha urbana. Posição reiterada desta Consultoria Jurídica no sentido de que áreas pequenas podem ser objeto de implantação de condomínio, ainda que sem prévio parcelamento, nas hipóteses de ausência de adensamento populacional relevante. Área que deve ser dotada de infraestrutura urbana e ter acesso direto ao sistema viário existente. Ausência de alterações legislativas que alterem a posição anteriormente firmada. Retorno dos autos à Chefia de Gabinete.

Senhor Chefe de Gabinete,

1. Trata-se de expediente administrativo acerca de requerimento formulado por Cláudio Augusto Mancini visando à obtenção de declaração de não enquadramento a ser emitida pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB) para o projeto de condomínio horizontal denominado “Condomínio Residencial ‘Carlos Mancini’”, localizado na Rua Melchiades Nery de Castro n.º 1.057, Chácara Guanabara, Município de Garça, São Paulo, objeto da matrícula n.º 9.898 do Oficial de Registro de Imóveis de Garça, neste Estado.

2. O interessado reporta que o empreendimento não se enquadra nas hipóteses de análise pelo GRAPROHAB previstas no artigo 5.º do Decreto Estadual n.º 52.053, de 13 de agosto de 2007, pois o projeto refere-se à implantação de condomínio horizontal contendo 40 (quarenta) unidades autônomas em terreno com área de 7.738,35 m² (sete mil e setecentos e trinta e oito metros quadrados e trinta e cinco decímetros quadrados).



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA DA
SECRETARIA DA HABITAÇÃO

3. O interessado ainda relata que sua solicitação de não enquadramento foi indeferida pelo Colegiado sob o argumento de que “(...) *trata-se de área oriunda de zona rural (chácara) e que não comprova parcelamento do solo prévio para implantação do condomínio*” (fls. 2).

4. Diante de novo pedido de reconsideração pela parte interessada, o GRAPROHAB teria novamente negado com o seguinte argumento: “*O Expediente Digital 107/2020 foi indeferido pois se trata de gleba oriunda de zona rural, chácara, sem comprovação de parcelamento do solo prévio por meio da Lei 6766/79. Até o momento, o entendimento da Consultoria Jurídica afirma não ser possível a implantação de condomínio em área de gleba, em qualquer modalidade*” (fls. 2).

5. Às fls. 2v.º/4, o interessado afirma que o entendimento sustentado pelo GRAPROHAB está equivocado, afirmando que a Consultoria Jurídica (CJ) elenca dois critérios para implantação de condomínio em área não parcelada: (i) a implantação em áreas com dimensões reduzidas que não causem adensamento insuportável para região e (ii) a inexistência de burla à Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, principalmente no que tange à reserva de áreas públicas e índices urbanísticos.

6. Doutrinariamente, o interessado sustenta que a possibilidade de implantação de condomínio em área não parcelada possibilita o aproveitamento de áreas de dimensão reduzida no interior de quadras e que essas áreas, nos casos que atendem aos parâmetros da legislação municipal ou do plano diretor, bem como dispõem de infraestrutura básica, devem ser consideradas como lotes, não glebas.

7. Finalmente, com relação aos critérios de dimensão e adensamento das áreas, sustenta que a definição objetiva é trazida pelo próprio GRAPROHAB, no artigo 5.º do Decreto Estadual n.º 52.053/2007, sendo (i) de “*grande extensão*” os empreendimentos em terrenos acima de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados), como regra geral, ou 10.000 m² (dez mil metros quadrados) em áreas



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA DA
SECRETARIA DA HABITAÇÃO

ST

ambientalmente protegidas e (ii) “áreas que causem adensamento local” os empreendimentos com mais de 200 (duzentas) unidades.

8. Para instrução do pedido o interessado junta a seguinte documentação:

- a. cópia de procuração (fls. 5);
- b. levantamento topográfico (fls. 6);
- c. planta de arruamento (fls. 7);
- d. projeto de implantação pré-aprovado pela municipalidade (fls. 8);
- e. localização do empreendimento com a sua delimitação por meio de imagens com coordenadas (fls. 12);
- f. certidão de conformidade (fls. 9);
- g. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) (fls. 10/11);
- h. croqui de localização (fls. 12/13);
- i. carta de diretrizes (fls. 14/15);
- j. declaração de autoridade municipal de que a área em que se implantará o empreendimento é servida de infraestrutura (fls. 16);
- k. declaração de inexistência de requerimento anterior para análise de projeto de loteamento, condomínio ou desmembramento junto ao GRAPROHAB (fls. 17);
- l. declaração de autoridade municipal de que o empreendimento não se encontra em Área de Preservação Ambiental (APA), Área de Proteção de Manancial (APM) ou Área de Proteção e Recuperação aos Mananciais (APRM) (fls. 18);
- m. declaração de autoridade municipal de que o empreendimento é servido com rede de abastecimento de água potável e com rede coletora de esgotamento sanitário (fls. 19);
- n. certidão cinquentenária (fls. 20/32);

9. Os autos também foram instruídos com a cópia do Processo GRAPROHAB n.º 107/2020, relativo ao requerimento inicial do interessado para obtenção de declaração de não enquadramento (fls. 35/49).

10. A presidência do GRAPROHAB solicita então o envio do expediente à CJ para esclarecer acerca da possibilidade do empreendimento



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA DA
SECRETARIA DA HABITAÇÃO

receber a manifestação de não enquadramento, nos termos do artigo 5.º do Decreto Estadual n.º 52.053/2007. Os autos vieram então a esta CJ por encaminhamento da Chefia de Gabinete.

É o relatório. Segue parecer.

11. Preliminarmente, cumpre esclarecer que a numeração das folhas deste expediente foi realizada por servidora desta unidade para viabilizar a remissão necessária dos elementos de instrução.

12. A análise realizada neste parecer diz respeito ao projeto de condomínio denominado “Condomínio Residencial ‘Carlo Mancini’”, localizado na Rua Melchiades Nery de Castro n.º 1.057, Chácara Guanabara, Município de Garça, São Paulo, objeto da matrícula n.º 9.898 do Oficial de Registro de Imóveis de Garça, neste Estado.

13. O presente opinativo tem por objeto o questionamento feito pelo interessado com relação ao indeferimento do pedido feito ao GRAPROHAB para obtenção de declaração de não enquadramento do projeto.

14. Em outras palavras, o interessado entende que o projeto de condomínio acima descrito não se enquadra nas hipóteses de análise obrigatória pelo colegiado.

15. Todavia, por recair em área não parcelada, o GRAPROHAB indeferiu o pedido, sustentando o enquadramento na hipótese prevista no inciso I do Artigo 5.º do Decreto Estadual n.º 52.053/2007.

16. A necessidade de prévio parcelamento do solo urbano para implantação de condomínios já foi objeto de análise por esta CJ em diversos pareceres anteriores, destacando-se os Pareceres CJ/SH n.ºs 389/10 e 052/2015, cujos excertos abaixo elucidam o entendimento (grifou-se):



58

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA DA
SECRETARIA DA HABITAÇÃO

Parecer CJ/SH nº. 389/10
(...)

9. A urbanização sob forma de condomínio, seguindo apenas e tão somente os ditames da Lei nº. 4.561/1964, só é possível de ser realizada em áreas que já tenham sido objeto de parcelamento **ou, então, quando feita em terrenos com dimensões reduzidas que não causem adensamento insuportável para a região.**

Portanto, entendo que condomínios imobiliários, em qualquer de suas modalidades (vertical ou horizontal), localizados em áreas de grande extensão, se constituem projetos habitacionais. E em razão dessa característica, encontram-se, pois, sujeitos ao procedimento instituído pelo Decreto nº. 52.053/2007, sob pena de ser inócua a criação do GRAPROHAB, posto que, parte significativa dos núcleos habitacionais se caracterizam como condomínio imobiliário, submetido ao regime da Lei nº. 4.591/1964.

Parecer CJ/SH nº 052/2015
(...)

10. **A urbanização sob forma de condomínio seguindo apenas e tão somente os ditames da Lei nº. 4.561/1964, só é possível de ser realizada em áreas que já tenham sido objeto de parcelamento ou, então, quando feita em terrenos com dimensões reduzidas que não causem adensamento para a região.**

Portanto, entendo que condomínios imobiliários, em qualquer de suas modalidades (vertical ou horizontal), localizados em áreas de grande extensão, se constituem projetos habitacionais. E em razão dessa característica, encontram-se, pois, sujeitos ao procedimento instituído pelo Decreto nº. 52.053/2007, sob pena de ser inócua a criação do GRAPROHAB, posto que parte significativa dos núcleos habitacionais tem características de condomínio imobiliário, submetido ao regime da Lei nº. 4.591/1964.

17. A necessidade de submissão das áreas urbanas ao parcelamento do solo tem como fundamento principal a adequada ordenação territorial das cidades, com avaliação dos órgãos de controle em relação ao impacto do adensamento da área, que por vezes demandará abertura de viário e doação de áreas públicas.

18. A legislação federal não dispôs acerca de nenhum critério técnico da dimensão dos terrenos que devem ser obrigatoriamente parcelados. Porém, é certo que o parcelamento do solo será cogente nas hipóteses em que o terreno urbano não seja dotado de infraestrutura urbana ou não tenha frente para via pública oficial. Além disso, ainda o Parecer CJ/SH nº. 389/10, em seu item 17, posiciona-se no sentido de que um parâmetro razoável para essa obrigatoriedade de parcelamento é aquele lançado no próprio Decreto Estadual nº. 52.053/2007, pois



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA DA
SECRETARIA DA HABITAÇÃO

o GRAPROHAB, na verdade, não procede à análise de qualquer condomínio, mas somente daqueles projetos habitacionais que se configurem o empreendimento previsto na Lei Federal n.º 4.591/1964 e que apresentem características que levem ao seu enquadramento nas normas da Lei n.º 6.766/1979, nos aspectos relacionados ao parcelamento do solo urbano

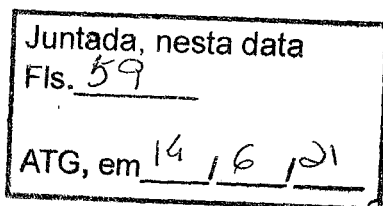
19. Nesse sentido, reitera-se a posição consolidada no âmbito desta CJ, tendo em vista ausência, até o momento, de alterações normativas e jurisprudenciais suficientes a elidir as orientações dos pareceres precedentes.


20. Ademais, a análise dos casos concretos pelos órgãos técnicos deve sempre partir da premissa de que as áreas sejam localizadas em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, bem como observar a ocupação planejada dos espaços urbanos, para que, no futuro, as cidades não se tornem um verdadeiro caos, sem o mínimo necessário de viário público e áreas para a implantação dos serviços comunitários e áreas de lazer, sempre à luz da regulamentação aplicável vigente, que deve ser observada mesmo nas hipóteses de não enquadramento (artigo 5.º, parágrafo único, do Decreto Estadual n.º 52.053/2007).

21. À vista do exposto, atendidas as recomendações desta peça opinativa e desde que respeitados todos os demais ditames legais e regulamentares de praxe aplicáveis à espécie, o expediente poderá ser submetido à decisão da autoridade competente, razão pela qual devem os autos ser restituídos à douta Chefia de Gabinete, para prosseguimento.

É o parecer.

São Paulo, 10 de junho de 2021.




ROGERIO AUGUSTO DA SILVA
PROCURADOR DO ESTADO CHEFE
OAB/SP N.º 207.650