Processo: SH – 812/02/2016

Interessado: JM BARRETO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Assunto: Parcelamento do Solo – Loteamento Jardim Barreto II

Parecer: CJ/SH nº 136/2018

Ementa: **PARCELAMENTO DO SOLO**. Projeto de loteamento em que o único acesso decorre de empreendimento confrontante, cuja implantação foi feita em desacordo com o Certificado GRAPROHAB. Modificação do projeto original do confrontante foi lastreada em leis e decretos que alteraram o projeto original. Necessidade de indicação do que foi alterado no sistema viário por meio de desapropriação. **VIABILIDADE, desde que demonstrada à origem das áreas alteradas pelos atos administrativos da Municipalidade.** Necessidade de demonstração de que as desapropriações foram feitas em áreas privadas (lotes) do empreendimento confrontante.

Senhora Procuradora do Estado Chefe,

1. Cuida o presente processo de pedido de Anuência Prévia à Secretaria da Habitação em face de um projeto de parcelamento do solo denominado Loteamento Jardim Barretos II, localizado no município de Valentin Gentil, em análise perante o GRAPROHAB (PROTOCOLO 14.917).

2. O exame dos autos indica que foram encartados, pelo interessado, entre outros, os seguintes documentos: (i) Cópia da Matrícula nº 58.077 do Oficial de

Registro de Imóveis e Anexos de Votuporanga – SP (fls. 07/08); (ii) Planta de Localização (fls. 09), (iii) Memorial Descritivo e Justificativo (11/13), (iv) Projeto Urbanístico (fls. 14/15), (v) Levantamento Planialtimétrico (fls. 16), (vi) Projeto de Terraplanagem (fls. 17), (vii) Projeto de Perfil (fls. 18/19), (viii) Memorial Descritivo do Projeto Básico de Engenharia, Terraplanagem, Pavimentação Asfáltica e Guias/Sarjetas (fls. 20/26), (ix) Relatório de Cálculo de Curvas (fls. 27/44) e (x) Projeto de Drenagem (fls. 46/62).

3. O exame feito pela área técnica da Pasta por meio da Informação GLPS/CLOCT nº 102/17 (fls. 91) aponta uma série de elementos a serem esclarecidos e retificados.

3.1. Dentre eles, aponta que o projeto apresentado não atende às instruções para aprovação de projeto de parcelamento de solo urbano, apontando que o Município não tem Plano Diretor ou Lei Municipal regulamentando os requisitos urbanísticos, razão pela qual os interessados deverão apresentar Certidão de Conformidade firmada pelo Prefeito do Município nas condições assinaladas, bem como novas plantas do projeto urbanístico.

3.2. Da mesma forma, indica que o interessado deverá apresentar novo levantamento planialtimétrico, assinalando as ruas oficiais confrontantes e bem como sanar as incorreções técnicas apontadas. E também apresentar a planta aprovada e registrada do Loteamento Sanchez, cópia da matrícula desse loteamento bem como Licença de Operação da CETESB e TVO da Prefeitura.

3.3. Informa, ainda, que o interessado deverá demonstrar a articulação das ruas projetadas, nos termos do artigo 4º da Lei nº 6.766/1979, ou dota-las de dispositivo de retorno. E, caso necessário, apresentar cópia do plano viário do

Município, com destaque às diretrizes viárias que deverão se interligar com as vias projetadas do empreendimento que não possuem dispositivo de retorno, além de demonstração da legislação que tornou oficial o referido viário.

3.4. Assinala, igualmente, ser necessário *"apresentar certidão municipal especifica certificando que as ruas1, 2, 3, 4, 5, I, J, K, L, M e N estão dispensadas do dispositivo de retorno, pois serão prolongadas, sendo essa uma diretriz municipal"*.

3.5. Por fim, relata a necessidade de elaboração de novos projetos, memorial descritivo e justificativo, tais como terraplanagem e drenagem, dentro dos parâmetros que elenca nos demais itens da manifestação, de caráter iminentemente técnico.

4. Em razão desses apontamentos foi elaborada pela Secretaria da Habitação a Exigência Técnica nº 084/2017 (fls. 92).

5. O Interessado se limitou a apresentar, entre outros, os seguintes documentos:

1) Cópia da matrícula nº 58.077 e 24.256 do CRI de Votuporanga (fls. 96/101 e 138/143);

2) Plantas de localização (fls. 102), Levantamento Planialtimétrico (fls. 109) Projeto de loteamento (fls. 108), de terraplanagem (fls. 110), de perfil (fls. 111/112), de drenagem urbana (fls. 119/122), de urbanismo (fls. 144);

3) Certidão da PM de Valentim Gentil, certificando a inexistência de Plano Diretor ou Lei Municipal prevendo índices urbanísticos (fls. 103);

4) Memorial Descritivo e Justificativo do empreendimento (fls. 104/106), do Projeto Básico de engenharia (fls. 113/118), do Projeto de Drenagem (fls. 123/133);

5) Laudo Técnico Conclusivo atestando que a execução de serviços e obras de infraestrutura ocorreu à época da implantação da primeira etapa correspondente a 283 lotes (135);

6) Certidão Municipal indicando que as galerias de águas pluviais do Jardim Sanchez tem capacidade hidráulica para receber e escoar a "contribuição" vinda dos empreendimentos Jardim Barreto II e Jardim Flamingo (fls. 136);

7) Certidão Municipal indicando que as ruas 1, 2, 3, 4, 5, I, J, K, L, M, e N estão dispensadas de dispositivo de retorno, pois serão objeto de prolongamento em futuros empreendimentos imobiliários adjacentes (fls. 137); e

8) Licença de Operação de Loteamento emitida pela CETESB de loteamento Jardim Sanchez (fls. 145/146).

5.1. Os novos documentos foram enviados à área técnica que, por meio da Informação GLPS/CLOCT nº 383/2017, apontou que os itens 1, 2, e 6 da Exigência Técnica foram parcialmente atendidos e o item 4.2 não foi atendido.

5.2. Refere (i) questões técnicas na Certidão de Conformidade, (ii) incorreções no levantamento planialtimétrico pois as ruas denominadas L, M, N, O, P e Q não são confrontantes com o empreendimento em exame, mas sim com as quadras 27, 28 e travessa 1 do Loteamento Sanchez, (iii) inexistência de dispositivo de retorno dessas vias visto que o mencionado Loteamento está registrado, implantado e possui Licença de Operação da CETESB e (iv) não foi apresentada manifestação do

confrontante da matrícula nº 24.252, *"uma vez que o mesmo se encontra em fase de aprovação"*.

5.3. Finaliza apontando que *"em caso de reabertura, sugere-se revisão da concepção do projeto; se for o caso apresentar toda documentação/cópia do processo relativo à desapropriação dos lotes confrontantes de maneira a interligar o sistema viário ao loteamento vizinho Jardim Sanchez; sugere-se acrescer documentação relativa à situação atual do confrontante "Jardim Flamingo em aprovação", etc."*

6. Foi então exarado Voto de Indeferimento em 20/06/2017, conforme documento de fls. 154.

7. O Protocolo GRAPROHAB foi, a pedido do interessado, reaberto com a apresentação de nova documentação, a saber:

i. Projeto de Loteamento (fls. 159/160);

ii. Cópia da Lei Municipal nº 2.146, de 29/09/2016, que dispõe sobre a desafetação de áreas públicas, relativa a parte da rua Projetada "R" e da Travessa 1 da matrícula 24.256 referente ao Loteamento Jardim Sanchez (fls. 161/162);

iii. Cópia do Decreto nº 3.144, de 29/09/2016, que declarou de utilidade pública as áreas acima (fls. 163);

iv. Cópia dos Decretos Municipais nº 3.145, nº 3.146, nº 3.147, nº 3.148, nº 3.149, nº 3.150, nº 3.151 e nº 3.152, todas de 29/09/2016, declarando de utilidade pública para fins de desapropriação amigável e/ou judicial, faixa de terra destinada ao alargamento das ruas Projetadas R, Q, P, O, N, M, L, J e I , respectivamente, todas do Jardim Sanchez (fls. 162/175);

v. Cópia do Decreto nº 3.153, de 29/09/2016, dispõe sobre aprovação do projeto de regularização da abertura do prolongamento da Rua Projetada U, no Loteamento Jardim Sanchez (fls. 176/177);

vi. Cópia do Decreto nº 3.154, da mesma data, declarando de utilidade pública para fins de desapropriação amigável e/ou judicial, faixa de terra destinada à abertura do prolongamento das ruas que indica (fls. 177/179);

vii. Cópia da Lei Municipal nº 2.152, de 10/11/2016, que autoriza a aquisição dos imóveis que especifica, mediante permuta por imóveis da PM de Valentim Gentil, objetivando a abertura e/ou prolongamento de vias públicas no Loteamento Jardim Sanchez (fls. 180/183);

viii. Cópia das matrículas nº 61.483, nº 61.484, nº 61.496, nº 61.497, nº 61.499, nº 61.500, nº 61.504, nº 61.505, nº 615.09, nº 61.510, nº 61.512, nº 61.51, nº 61.573 e nº 61.574, todas do CRI de Votuporanga (fls. 184/195);

ix. Planta indicando a localização do Jardim Flamingo, Jardim Barrreto II e Jardim Sanchez (fls. 196); e

x. Declaração dos proprietários do Jardim Flamingo anuindo com o lançamento de águas pluviais do empreendimento em comento (fls. 197).

8. Essa documentação foi, então, encaminhada para nova análise da área técnica que após elaborar o histórico dos documentos encartados aponta uma serie de alterações no Loteamento Sanchez que obteve Licença de Operação Parcial da CETESB. A par disso, consta implantação parcial dos lotes e do sistema viário, além de edificações no local.

9. Informa, igualmente, que, em paralelo, tramitou o processo SH nº 027/02/2017, referente ao Protocolo GRAPROHAB nº 14.965 que trata do empreendimento denominado Jardim Flamingo, contiguo ao empreendimento Jardim Sanchez. No referido processo, consta a informação de que s gleba destinada ao

empreendimento Jardim Flamingo encontra-se encravada, razão pela qual foi solicitada a comprovação e indicação de ruas oficiais e integrantes do patrimônio público que darão acesso a ele. A planta de fls. 196 demonstra os limites de cada um dos três loteamentos (Jardim Flamingo, Jardim Barretos II e Jardim Sanchez).

10. E nessa condição, constata-se que os dois loteamentos objeto dos dois protocolos mencionados (Jardim Barretos II e Jardim Flamingo) estão articulados entre si por meio do Jardim Sanchez, que já foi aprovado pelo GRAPROHAB conforme Certificado nº 143/2015 e registrado conforme R 16-24.256 feito na matricula 24.256 (fls. 138/143).

10.1. Entretanto, para viabilizar essa articulação foram feitas inúmeras alterações ao projeto então aprovado do Jardim Sanchez, sendo certo que essas modificações não foram submetidas à aprovação do GRAPROHAB, eis que não apresentado qualquer projeto modificativo.

10.2. Relata que o exame da documentação indica a existência de alterações que foram feitas através de desapropriação, desafetação de áreas públicas, permuta de imóveis e de área institucional, tudo destinado a alterar o sistema viário já aprovado.

11. Em vista do exposto, a área técnica formula as seguintes questões:

1) É possível anuir o empreendimento em tela nas condições acima citadas, ou seja, articular o presente empreendimento a loteamento confrontante, substancialmente alterado, tão somente por meio de decretos/leis municipais, sem que tenha sido efetuado projeto modificativo?

2) *É possível alterar projeto de loteamento, no caso o loteamento Jardim Sanchez, o qual já possua Licença de Operação Parcial da CETESB?*

3) *Em caso positivo, quais as condicionantes e ou observações que deverão constar na Declaração de Anuência Prévia e no Voto de Aprovação?*

12. Os autos vieram, então a esta Unidade por determinação da Chefia de Gabinete, para exame e parecer.

É o relatório.

13. A análise que está sendo feita neste Opinativo diz respeito ao Projeto de Parcelamento de Solo no "*Loteamento Jardim Barretos II*", localizado Município de Valentim Gentil, apresentado pela empresa JM Barreto Construtora e Incorporadora Ltda., para aprovação do GRAPROHAB e obtenção de Certificado de Aprovação.

14. A área técnica indaga a possibilidade de vir a anuir o empreendimento em exame considerando que seu acesso é feito exclusivamente por vias do loteamento confrontante, cujo sistema viário sofreu substanciosas alterações, sem anuência estadual.

14.1. O que vale dizer: sem as alterações implementadas no Loteamento Sanchez, que foi submetido anteriormente à aprovação do GRAPROHAB, o Loteamento Barretos II, que é objeto deste processo, não teria acesso por vias oficiais, estando, por conseguinte, encravado.

15. E nessa condição, seria inviável visto que a Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, alterada pela Lei Federal nº 9.785, de 19 de Janeiro de 1999, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano define, no artigo 2º, o loteamento como sendo divisão da gleba em lotes, com alteração do sistema viário já existente. E o desmembramento, por sua vez, é a divisão da gleba em lotes com o aproveitamento do sistema viário preexistente, sem lhe impor mudanças.

15.1. De qualquer forma, sempre o loteamento ou o desmembramento deverá estar articulado com o sistema viário oficial, conforme regramento previsto no inciso IV do art. 4º, da citada norma[1].

16. Dentro desse contexto, no exame do caso em tela, há de ser feita verificação no sentido de se aferir se o Loteamento Barretos II se encontra articulado com o sistema viário oficial, de sorte a viabilizar sua aprovação.

17. Pois bem. De início, cumpre notar que a interligação das ruas projetadas no Loteamento Barretos II com o sistema oficial ocorrerá por meio da conexão com as vias do Loteamento Sanchez, sendo oportuno destacar que os autos não esclarecem se as mesmas encontram-se implantadas ou não.

18. Com relação à implantação do Loteamento Sanchez, observo que os autos constam com Licença de Operação de Loteamento emitida pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB, que certifica que:

"01. Áreas Verdes

[1] Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:
IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

02. A presente Licença está sendo emitida uma vez que foram cumpridas as exigências técnicas estabelecidas pela CETESB constantes do Certificado GRAPROHAB nº 143/2015 referente ao Loteamento denominado "JARDIM SANCHEZ"

03. Os Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA's) nºs 34838/2015 e 34878/2015 (Processo nº 51/10365/14) são partes integrantes desta licença sendo que as medidas de recuperação ambiental neles estabelecidas deverão ser mantidas pelo período mínimo de 02 (dois) anos até o pleno desenvolvimento das mudas plantadas, devendo ser providenciada a substituição das que porventura venham a perecer, conforme o compromisso firmado e cronograma aprovado.

04. A presente Licença (Parcial) se refere ao total das áreas verdes (56.841,04 m2) aprovadas através do Certificado GRAPROHAB nº 143/2015, porém se refere à implantação parcial das áreas de lotes = 52.516,15 m2 – 269 lotes (de um total de 141.378,39 m2 – 713 lotes) e sistema viário = 24.979,44 m2 (de um total de 66.205,21 m2).

05. Para emissão da presente licença foram analisados aspectos exclusivamente ambientais relacionados às legislações estaduais e federais pertinentes."

18.1. Aqui cumpre lembrar o entendimento sustentado pela Assistência de Gestão de Imóveis, órgão da SubProcuradoria Geral da Procuradoria Geral do Estado – PGE, no Parecer SubG/AGI nº 38/2016, que, ao analisar o momento de incidência da norma do artigo 180, inciso VII, da Constituição Estadual, estabeleceu que as áreas públicas (verdes e institucionais) ingressam no patrimônio municipal de forma gradativa, conforme o empreendimento é implantado.

18.2. Assim, entendeu-se que o direito previsto no artigo 22 da Lei Federal nº 6.766/79[2] surge como expectativo com o registro, permitindo a aquisição da propriedade tão somente com a implantação (se e quando houver), momento que impedirá ao loteador alterar a destinação, fins e objetivos das áreas verdes e institucionais efetivamente implantadas.

18.3. Finalmente, observo que o Opinativo em comento viabilizou ao loteador alterar o projeto de parcelamento ate a implantação do loteamento, momento em que todos os efeitos do artigo 22 da Lei Federal nº 6.766/79 serão produzidos, invocando a proteção do artigo 180, inciso VII, da Constituição do Estado de São Paulo. Em síntese, é viável ao loteador submeter projeto modificativo após o registro do projeto aprovado, sendo certo que a viabilidade das alterações almejadas pelo interessado dependerá da fase de implantação do empreendimento, preservando-se as finalidades das áreas públicas já implantadas.

19. Dito isso, observo que o Loteamento Jardim Sanchez encontrava-se parcialmente implantado quando sobrevieram alterações no sistema viário por meio de leis e decretos municipais, cuja relação está descrita no relatório desta Peça Opinativa.

19.1. Os autos indicam que as substanciosas alterações no sistema viário do Loteamento Jardim Sanchez ocorreram por atos do Município de Valentim Gentil, fundados no interesse público municipal, situação que, ao que tudo indica, parece ter ocorrido à margem do interesse do loteador responsável pelo Loteamento Jardim Sanchez.

[2] Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

19.1. Dentre desses normativos consta a Lei nº 2.146, de 28/09/2016 que desafetou "parte da Rua Projetada R" e a Lei nº 2.152, de 10/11/2016 que viabilizou a permuta de diversos imóveis pertencentes à Prefeitura para abertura e/ou prolongamento de vias públicas no Loteamento Jardim Sanchez. Além disso, a Lei nº 2.152, de 10/11/2016, autorizou o Poder Executivo a adquirir imóveis que especifica, mediante permuta por imóveis de propriedade da Prefeitura do Município de Valentim Gentil, objetivando a abertura e/ou prolongamento de vias públicas no Loteamento Jardim Sanchez.

20. Sabe-se também que as alterações promovidas pela Municipalidade eram necessárias para adequar o acesso do Loteamento Jardim Barretos II às vias públicas oficiais, entretanto, não há nos autos nenhuma demonstração do que foi modificado e da forma como ficou o sistema viário. Assim, diante da dimensão e da complexidade das alterações introduzidas em desacordo com o Certificado de Aprovação expedido pelo GRAPROHAB, não é possível aferir com precisão eventual afronta ao artigo 180, inciso VII da Constituição Estadual.

21. De outro lado, sabe-se que as desapropriações incidiram sobre área privada, já as desafetações sobre áreas públicas pertencentes ao Município. Com relação às desapropriações, não se aplica a vedação da Constituição Estadual, eis que o interesse público municipal sobrepõe-se ao interesse do loteador. As desafetações, de outro lado, não poderiam ocorrer em face das áreas institucionais e áreas verdes já implantadas, conforme explanado nos itens 18.1., 18.2. e 18.3.

21.2. Nesse sentido, cumpre a área técnica da Pasta solicitar ao Interessado que esclareça quais foram as áreas alteradas pela Prefeitura de Valentim Gentil, tudo de modo a elucidar se houve descumprimento do artigo 180, inciso VII da

Constituição Estadual, com alteração das áreas verdes ou institucionais do Loteamento Jardim Sanchez.

22. Diante da impossibilidade de alteração de áreas verdes e institucionais implantadas no Loteamento Jardim Sanchez, a área técnica da Pasta deverá observar se eventuais alterações nestas áreas (verdes e/ou institucionais) são, ou não, imprescindíveis para viabilizar o acesso do empreendimento Jardim Barreto II às vias públicas oficiais, pois se constatando a imprescindibilidade e, diante da vedação da Constituição Estadual, o projeto em análise não poderia ser aprovado pelos órgãos técnicos desta Secretaria, sendo considerado encravado.

22.1. De outro lado, caso as desapropriações de áreas privadas sejam suficientes para dar acesso ao empreendimento Jardim Barreto II, e que tais vias estejam efetivamente implantadas, o projeto poderá ser considerado viável.

23. Em vista do exposto, entendo que a viabilidade do projeto apresentado depende da demonstração de que sua interligação ao sistema viário oficial foi viabilizada sem afronta ao disposto no artigo 180, inciso VII da Constituição Estadual, sendo necessário investigar quais foram as áreas atingidas pelos atos expropriatórios, permutas e desafetações promovidas pela Municipalidade.

24. Isto posto, em resposta a primeira parte da consulta feita, entendo que é possível, mediante o cumprimento da condição acima (indicação de que as desapropriações para abertura da via de acesso incidiram sobre áreas privadas do Jardim Sanchez), anuir o empreendimento Jardim Barretos II cuja articulação com o empreendimento confrontante originou-se de alterações substanciais feitas tão somente por meio de decretos/leis municipais, sem que tenha sido aprovado projeto modificativo.

24.1. Aqui cabe pontuar que o projeto modificativo ocorre por interesse do loteador responsável e que, no caso do Loteamento Jardim Sanchez, a documentação acostada permite aferir que as modificações no referido loteamento ocorreram, em princípio, por interesse da Municipalidade.

25. Em relação à segunda indagação acerca das modificações não autorizadas feitas no Loteamento Jardim Sanchez, que já havia recebido Licença de Operação Parcial da CETESB, não cabe, neste momento, o exercício de juízo de valor sobre o assunto, por ser matéria estranha ao processo.

26. Por fim, eventual aprovação do projeto está condicionada a demonstração da condição indicada na resposta dada à primeira parte da consulta.

É o parecer.

CJ/SH, em 17 de abril de 2018.

THEREZA CHRISTINA RICCÓ DELLA SANTA
Procuradora do Estado

Interessado: JM BARRETO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Assunto: Parcelamento do Solo – Loteamento Jardim Barreto II

Parecer: CJ/SH nº 136/2018

De acordo com o parecer retro.

Encaminhe-se à Chefia de Gabinete.

CJ/SH, em 17 de abril de 2018.

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

Secretaria da Habitação
Expediente do Gabinete
Recebido em 03/05/18
As 16:10 horas
Por [illegible]

Juntada, nesta data
Fls. 214
ATG, em 03/05/2018