



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

PROCESSO: 013.00003310/2023-69

INTERESSADO: VALE DAS FLORES EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA

PARECER: CJ/SDUH n.º 35/2024

EMENTA: PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO. Parcelamento do solo. Viabilidade de projeto habitacional de loteamento sobre área seccionada por estradas municipais não registradas. Caráter não-oficial de uma estrada municipal não afasta sua afetação ao uso público. Entendimento do GRAPROHAB sobre parcelamento do solo acerca de área seccionada por ruas/estradas ou outro bem público. Questionamentos envolvendo atendimento ou não dos requisitos elencados no Manual GRAPROHAB. Análise de questões decorrentes das peculiaridades do empreendimento. Resposta às indagações formuladas. Retorno dos autos à Chefia de Gabinete.

Senhor Procurador do Estado Chefe da Consultoria Jurídica da SDUH,

1. Trata-se de expediente administrativo acerca de requerimento formulado por Vale das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda. visando à obtenção de Certificado de Aprovação a ser emitido pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB) para o projeto de loteamento denominado “Residencial das Flores” a ser implantado na Estrada Municipal – CRV 446, s/n.º, município de Cravinhos, nos imóveis descritos nas matrículas n.ºs 24.323, 24.324 e 24.333 do Registro de Imóveis de Cravinhos, neste Estado. O requerimento foi recebido como expediente n.º 18.893.

2. O interessado reporta que as matrículas são seccionadas por 2 estradas municipais, CRV-446 e CRV-168, conforme o desenho apresentado pela interessada no doc. SEI 0021899469.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

3. Dada a origem das estradas e a cadeia complexa de matrículas que compõe a área, o GRAPROHAB possui dúvidas sobre o enquadramento do projeto como “parcelamento do solo sobre área seccionada por ruas/estradas ou outro bem público”. Assim, propôs o envio do processo a este órgão consultivo, visando dirimir as questões jurídicas constantes no doc. SEI 0027012145.

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

- procuração (doc. SEI 10265367);
- levantamento topográfico (doc. SEI 0021900691);
- projeto urbanístico (doc. SEI 10265314);
- projeto de implantação pré-aprovado pela municipalidade (doc. SEI 0021906076);
- localização do empreendimento com a sua delimitação por meio de imagens com coordenadas (doc. SEI 10263496);
- certidão de conformidade (doc. SEI 0021905820);
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) (documentos sei! 10263146, 10263198 e 10263226) e ART retificada (doc. SEI 0021907099);
- croqui de localização (doc. SEI 0021899469);
- declaração de inexistência de requerimento anterior para análise de projeto de loteamento, condomínio ou desmembramento junto ao GRAPROHAB (doc. SEI 10263419);
- declaração de autoridade municipal de que o empreendimento encontra-se em zona de expansão urbana, que há viabilidade de coleta de lixo, terá seu abastecimento de água por poço artesiano a ser perfurado pelo empreendedor e o afastamento de esgoto terá seu lançamento no emissário municipal determinado pelo SAEE (doc. SEI 10263304);
- certidões vintenárias das matrículas n.º 24.323, 24.324 e 24.333 (doc. SEI 0021900005).



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

5. Os autos seguiram para esta Consultoria Jurídica por despacho do senhor Chefe de Gabinete da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (doc. SEI 0027498989).

É o relatório. Segue parecer.

6. A análise realizada neste parecer diz respeito ao projeto de condomínio denominado “Residencial das Flores”, localizado na Estrada Municipal CRV 446 s/n.º, Município de Cravinhos, São Paulo, objeto das matrículas n.ºs 24.323, 24.324 e 24.333 do Oficial de Registro de Imóveis de Cravinhos, neste Estado.

7. Mister salientar que não constam nos autos as matrículas n.º 20.086 e 20.087 do Oficial de Registro de Imóveis de Cravinhos que supostamente pertencem a estrada municipal CRV-446 conforme informação trazida pela matrícula 12.850 (doc. SEI 0021900005 fls. 12).

8. As três matrículas objeto do Protocolo 18.893 pertencem a uma mesma cadeia fundiária/regstral originada na gleba descrita na matrícula 12.850. Registra o documento que em novembro de 2018 a estrada municipal CRV-028 (atualmente CRV-446) seccionou o imóvel (doc. SEI 0021900005 fls. 12) e que este passou a ser regulado pelas matrículas 20.084 e 20.085; no mesmo ato consta a informação de que a estrada municipal CRV-028 (atual CRV-446) restou descrita nas matrículas 20.086 e 20.087(doc. SEI 0021900005 fls. 12).

9. O bem indicado na matrícula 20.085 foi desmembrado em 08 de março de 2019 gerando a matrícula 20.128 e área remanescente. O objeto da matrícula 20.128 foi então vendido para Vale das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda, que em junho de 2023 promoveu o seu desdobro dando origem às matrículas 24.334 e 24.333, sendo este último, parte do empreendimento objeto do protocolo n.º 18.893.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

10. Já o imóvel da matrícula 20.084 foi desmembrado em 08 de março de 2019 para dar origem àqueles descritos nas matrículas 20.125, 20.126 e 20.127. A interessada Vale das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda. adquiriu o imóvel da matrícula 20.125 em 08 de março de 2019 que em outubro de 2022 foi seccionado pela estrada municipal CRV-168 (doc. SEI 0021900005 fls. 35) causando seu desmembramento e origem as matrículas 24.323 e 24.324. Ambos também compõem o empreendimento protocolado junto ao Graprohab sob n.º 18.893.

11. O presente opinativo tem por objeto os questionamentos feitos pelo GRAPROHAB para análise do pedido de obtenção de certificado de aprovação do projeto e subdivide-se em dois temas, a seguir expostos.

12. O primeiro trata sobre a transferência de área particular para ente público com fins de abertura de sistema viário. O Graprohab questiona se é necessário ato formal de transferência (registro) ou se basta declaração de ente público afirmando que é de sua propriedade para o referido reconhecimento. Questiona ainda, se deve reconhecer as Estradas CRV-168 e CRV-446 como sistema viário público oficial de propriedade do Município de Cravinhos.

13. A indagação sobre o instituto a ser utilizado no caso em baila tem sua resposta na legislação hodierna e nos ensinamentos trazidos pela doutrina. Para Hely Lopes Meirelles¹ os bens de uso comum do povo são aqueles “*abertos ao uso indistinto de todos*” e podem ser integradas “*no domínio público, excepcionalmente, por simples destinação e esta transferência “independe, para tanto, de qualquer transcrição ou formalidade administrativa”*”. No mesmo sentido é a lição de Marçal Justen Filho²:

“Mais do que em qualquer outro caso, nem sequer se poderia aludir a algum vínculo de propriedade sobre os bens de uso comum. O Estado é titular desses bens porque nenhum sujeito pode adquirir domínio sobre ele... a propriedade estatal significa, no caso, a exclusão daquele bem do universo dos bens sujeitáveis

¹ MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*, 31. ed. São Paulo: Malheiros, 2005, p.551/552.

² JUSTEN FILHO, Marçal. *Curso de Direito Administrativo*. Belo Horizonte: Fórum, 8ª edição, 2012, p. 1046



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

à incidência de um direito de propriedade privada”.

13.1. O entendimento de que a condição de bem público de uso comum do povo independe da formalidade do registro já havia sido exposto no Parecer CJ/SH n.º 68/2017 que, ao analisar situação análoga, ressaltou que o caráter não-oficial de uma estrada municipal não afastava sua afetação ao uso público.

13.2. Este mesmo posicionamento foi reafirmado pelo Parecer AGI n.º 10/2019, que contou com aprovação da Senhora Subprocuradora Geral da Consultoria Geral da Procuradoria Geral do Estado. O trecho abaixo elucida a questão sobre o reconhecimento de via como viário público independentemente de ato formal:

“8.1 Via urbana, segundo José Afonso da Silva³, é “toda via de circulação compreendida dentro do perímetro urbano ou dentro de zona urbanizada”. Ele prossegue afirmando que a legislação urbanística no Brasil define a “via urbana”, considerada via de circulação, como “o espaço destinado à circulação de veículos ou de pedestres”, ou como “todo logradouro público destinado à circulação de veículos ou de pedestres”

8.2. Após a construção de uma via pública, o imóvel onde a mesma foi construída se torna irrevindicável, em razão da sua afetação, conforme lição de Hely Lopes Meirelles⁴:

Tais áreas ou são originariamente do Poder Público que as utiliza com a rodovia, ou lhe são transferidas por qualquer dos meios comuns de alienação (compra e venda, doação, permuta, desapropriação), ou **são integradas no domínio público, excepcionalmente, por simples destinação, que as torna irrevindicáveis por seus primitivos proprietários. Esta transferência por destinação opera-se pelo só fato da transformação da propriedade privada em via pública sem oportuna oposição do particular, independentemente, para tanto, de qualquer transcrição ou formalidade administrativa.** Isto, todavia, não impede que o particular despojado de suas terras obtenha a justa indenização do dano causado pelo Poder Público por essa desapropriação indireta.

8.3. As áreas de vias públicas são de propriedade do Município, por força de lei⁵, independentemente de registro⁶.

9. As vias urbanas são bens de uso comum do povo, nos termos do art. 99, I, do CC. Por serem bens de uso comum do povo, não existe um regime de propriedade privada decorrente do Registro Imobiliário.

9.3. A finalidade do registro de imóveis é constituir e dar publicidade às propriedades particulares. Para o Estado, como o domínio decorre de seu poder soberano e a publicidade é cumprida, no caso dos bens de uso comum, pela

³ SILVA, José Afonso da. Direito urbanístico brasileiro. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 2006, p. 20

⁴ op. cit. p.551/552

⁵ Art. 22 da lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979

⁶ Cf. CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada. São Paulo: Saraiva, 20ª edição, 2010, p.435



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

notoriedade do uso do bem, dispensável o registro para a constituição da propriedade, conforme lição de Walter Ceneviva⁷:

Os bens públicos integram o patrimônio da União, dos Estados e dos Municípios. O domínio público é uma das formas de exercício da soberania, nem confundível com a propriedade, nem a ela equiparável. Por isso não é sujeito ao registro imobiliário, destinado às modificações dos direitos reais sobre imóveis.

9.4. Arnaldo Rizzardo⁸, em relação aos bens de uso comum do povo, esclarece que “a titularidade do domínio é da União, ou dos Estados, ou dos Municípios, ou do Distrito Federal, ou dos Territórios, conforme quem exerce o dever de vigilância, tutela e fiscalização para o uso público”. Tal domínio decorre da soberania estatal. Dessa forma, a titularidade pública da via pública decorre do uso a que se destina (estradas públicas “quoad usum”), não da titularidade do solo onde foi implantada⁹

9.5. A condição de bem público de uso comum do povo independe da formalidade do registro. O determinante para a configuração de um bem como público é a sua afetação a uma finalidade pública¹⁰. Tal conclusão decorre do ordenamento jurídico que prevê a impossibilidade de reivindicação de bem afetado ao patrimônio público¹¹. Assim, o bem afetado a uma finalidade pública municipal é um bem público municipal, independentemente de quem conste do registro imobiliário como titular do domínio, conforme nos ensina Celso Antônio Bandeira de Mello¹²: A noção de bem público, tal como qualquer outra noção em direito, só interessa se for correlata a um dado regime jurídico. Assim, todos os bens que estiverem sujeitos ao mesmo regime público deverão ser havidos como bens públicos. Ora, bens particulares quando afetados a uma atividade pública (enquanto o estiverem) ficam submissos ao mesmo regime jurídico dos bens de propriedade pública. Logo, têm que estar incluídos no conceito de bem público. (destacados no original).

13.3. No caso concreto, as estradas CRV-446 e CRV-168 constam como viário público no mapa do sistema rodoviário municipal de Cravinhos de 1978 (doc. SEI 0021899726), há menção expressa da existência de estrada municipal que foi usada como um marco topográfico para a descrição do imóvel da matrícula 12.848 em 02/07/2007 (doc. SEI 0021900005 fls. 1); há ainda a declaração n.º 1213/2024 da prefeitura municipal reconhecendo as vias como bens públicos, consolidadas e cadastradas há mais de 40 anos (doc. SEI 0021900296). Neste sentido, a documentação carreada coaduna-se com o

⁷ CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada. São Paulo: Saraiva, 2003, 15ª edição, p. 563.

⁸ RIZZARDO, Arnaldo. Parte Geral do Código Civil. Rio de Janeiro: Forense, 5ª edição, 2007, p. 377

⁹ Sobre a titularidade de estradas públicas: “As estradas públicas são, por princípio, construídas em solo público e pertencem à entidade que as tenha construído. O modo de aquisição dessas áreas é qualquer dos previstos em direito para a aquisição da propriedade, com particularidades decorrentes do regime de direito público a que está sujeita (SILVA, José Afonso. Direito Urbanístico Brasileiro. São Paulo, Malheiros, 2ª ed., 1995, p. 172/173).

¹⁰ Nesse sentido: “Modernamente, considera-se que não é o título de aquisição civil, nem o registro imobiliário que conferem ao bem o caráter público. É a destinação administrativa, possibilitando o uso comum de todos, que afeta o bem de dominialidade pública”. (MOTTA, Eduardo Vianna. Bens de Uso Comum do Povo. Natureza Jurídica da relação entre eles e a pessoa de direito público – modos de aquisição. Doutrinas Essenciais de Direito Civil, vol. 4, p. 1083 – 1191, Out. 2010).

¹¹ Art. 35 do Decreto-lei 3.365/41.

¹² MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Curso de direito administrativo. São Paulo: Malheiros, 2005. p. 845.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

entendimento esposado na fundamentação indicada.

14. O segundo tema questiona se o empreendimento atende os requisitos exigidos pelo GRAPROHAB para finalidade de possibilitar o protocolo de projeto de parcelamento do solo sobre áreas seccionadas por ruas/estradas ou outro bem público, descritas em mais de uma matrícula como um único empreendimento.

14.1. Com esteio no item 172.1 do capítulo XX das Normas de Serviço para os Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo e nas conclusões apontadas no Parecer CJ/SH n.º 68/2017, o GRAPROHAB consolidou o seguinte entendimento, assim expresso em seu Manual (capítulo 2, anexo 6, item 6.1):

“...será admitido o protocolo de projeto de parcelamento do solo sobre áreas seccionadas por ruas/estradas ou outro bem público, descritas em mais de uma matrícula, se, cumulativamente, restarem cumpridos os seguintes requisitos:

i. Matrículas descrevem áreas que são seccionadas por ruas/estradas já existentes ou outro bem público.

ii. Matrículas possuem origem comum e eram parceláveis na origem (ou seja, eram uma mesma “matrícula-mãe” no momento em que houve a secção pela rua, estrada ou outro bem público e esta matrícula-mãe era parcelável).

iii. Os imóveis representados nas matrículas seccionadas continuam sob a mesma titularidade da do momento da secção. Caso esses imóveis tenham sido alienados/transferidos a terceiros após o seccionamento pela rua/estrada/bem público, deverá ser comprovado que as alienações/transmissões de todas as áreas seccionadas foram sempre simultâneas e com o(s) mesmo(s) destinatário(s) na cadeia de transmissão.

iv. As ruas, estradas ou outro bem público que seccionaram a área devem ser compatíveis como projeto urbanístico e com os usos previstos para as áreas, não se configurando, ainda, como barreiras físicas para a integração do loteamento.

v. Todas as áreas projetadas devem ser articuladas entre si (permitem acesso livre e direto entre elas), considerando que configuram um único projeto habitacional. Caso o projeto agregue outras matrículas (que descrevam terrenos contíguos às áreas seccionadas), os itens “iv” e “v” acima elencados são aplicados ao projeto como um todo (e não apenas às matrículas derivadas do seccionamento por rua, estrada ou outro bem público)”.

14.2. Cumpre verificar a cada caso concreto o atendimento aos requisitos acima. As circunstâncias sob estudo apresentam peculiaridades tanto na cadeia de transmissão dos imóveis como na cronologia (requisitos “i”, “ii” e “iii”), mas aparentemente não suscitam dúvidas relacionadas à implantação física do projeto (requisitos “iv” e “v”), considerando tratar-se de matéria de natureza técnica, além de o GRAPROHAB não apresentar questionamento a esse respeito. Creio que os elementos fáticos deste caso



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

demandam a definição de parâmetros adicionais na verificação destas exigências. Identifico questões decorrentes destas peculiaridades, adiante formuladas e esclarecidas.

15. Uma primeira questão está relacionada ao requisito “ii”, a saber: é possível admitir dois seccionamentos, por ruas/estradas ou outro bem público, em momentos distintos? Ou em outras palavras, pode-se admitir subdivisões intermediárias, desde que provenientes da implantação de ruas/estradas ou outro bem público, gerando outras matrículas-mãe subsequentes? Penso que distintos seccionamentos dessa natureza, gerando mais de uma matrícula-mãe, em tese, não inviabilizariam por si só um projeto de parcelamento único nas áreas resultantes, desde que integral e simultaneamente preservada a cadeia de filiação, em toda a área original.

15.1. No caso analisado houve um primeiro seccionamento gerando as matrículas mãe 20.085 e 20.084, cada uma gerando múltiplas sucessões. A primeira “linhagem” gerou uma área remanescente e a matrícula 20.128, a qual por sua vez gerou as matrículas 24.333 e 24.334 (sem notícia de seccionamento, apenas desdobro). A segunda “linhagem” gerou as matrículas 20.126, 20.127 e 20.125, a qual por sua vez gerou as matrículas 24.323 e 24.324 por seccionamento. Verifico aqui que houve divisões não resultantes de seccionamentos (mas sim de desdobramentos); que as matrículas incluídas no projeto pertencem a “linhas filiatórias” distintas e, por fim, que não houve transmissão integral e simultânea da propriedade dos imóveis envolvidos no seccionamento para um mesmo adquirente, tendo os vendedores mantido glebas sob sua propriedade. Trata-se de peculiaridades que interferem na premissa que excepciona a regra da contiguidade para compensar o ônus sofrido pela secção da área. A validação ou não destas particularidades será elucidada no item subsequente.

16. A outra questão está relacionada ao requisito “iii”, o qual dispõe que todas as matrículas seccionadas devem ter sido transmitidas simultaneamente ao mesmo proprietário. A dúvida aqui suscitada pode ser assim formulada: neste requisito a expressão “*todas as áreas*” refere-se a *todas as matrículas resultantes de seccionamento que compunham a matrícula mãe* ou deve-se entender esta exigência de forma menos restritiva



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

no sentido de que apenas *as matrículas resultantes de seccionamento ou de desmembramento que efetivamente integram o projeto é que devem ter sido transmitidas simultaneamente ao mesmo proprietário empreendedor?*

16.1. Considero que o ônus da secção por via pública deve ser suportado integralmente pelo mesmo titular ao longo de toda a cadeia filiatória. Por consequência, qualquer manifestação de vontade do proprietário em sentido contrário gera o rompimento do ônus e afasta a aplicação da exceção ao pressuposto da contiguidade do §1º do artigo 2º da Lei Federal nº 6.766/79.

16.2. No processo em análise, o imóvel descrito na matrícula 20.084 foi desmembrado em março de 2019, como observado na Av.04/20.084 (doc. SEI 0021900156 fls. 28/29), ou seja, em momento imediatamente anterior à aquisição do imóvel pela Vale das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda. que se deu na mesma data (08 de março de 2019), vide R. 04/20.125 (doc. SEI 0021900156 fls. 34). Por este motivo entendo que a manifestação de vontade consubstanciada pelo desmembramento (ou desdobro) do bem em momento anterior à alienação afasta o prejuízo do seccionamento e quebra a cadeia filiatória que suportava o ônus da secção imposta.

16.3. O mesmo ocorreu com o imóvel descrito na matrícula 20.128, oriundo do desmembramento do imóvel descrito na matrícula 20.085, vide Av. 04/20.085 (doc. SEI 0021900156 fls. 19), que foi adquirido pelo interessado em 08 de março de 2019 vide R. 04/20.128 (doc. SEI 0021900156 fls. 42) imediatamente após o desmembramento supramencionado, pelo qual os vendedores também mantiveram consigo a propriedade da gleba remanescente conforme Av. 04/20.085 (doc. SEI 0021900156 fls. 19).

17. Nesse sentido, reitera-se a posição consolidada no âmbito desta CJ, de que antes do seccionamento involuntário pela via pública ou equipamento público, os imóveis eram partes indissociáveis e individualizáveis da mesma gleba, acrescentando o seguinte parâmetro: ao desmembrar ou desdobrar voluntariamente o imóvel



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

e transmitir lote resultante disto a terceiro estranho à cadeia filiatória, ou mesmo mantendo consigo tal lote resultante, o proprietário acaba por afastar o ônus da divisão imposta e por consequência, afastar a possibilidade de reconhecimento do projeto de parcelamento do solo de áreas descritas em mais de uma matrícula como um único empreendimento, descumprindo os requisitos relacionados alhures.

18. Por fim, em resposta aos questionamentos do GRAPROHAB:

Pergunta 1 (a): *A transferência de área particular para ente público, com fins de abertura de sistema viário, pressupõe ato formal de transferência (registro) ou basta declaração de ente público afirmando que é de sua propriedade?* Resposta: deve ser entendido que o reconhecimento da condição de bem público de uso comum do povo independe de registro devendo ser avaliada, caso a caso, a documentação apresentada para comprovação da situação fática.

Pergunta 1 (b): *O GRAPROHAB deve reconhecer as Estradas CRV-168 e CRV-446 como sistema viário público oficial de propriedade do Município de Cravinhos?* Resposta: a análise da documentação indicada no item 13.3 demonstra que as estradas municipais existem de fato há muitos anos e integram o sistema viário municipal.

18.1. No cenário de que as Estradas CRV-168 e CRV-446 sejam consideradas vias públicas oficiais, tem-se:

Pergunta 2 (a): *O projeto de loteamento protocolado sob n.º 18.893 atende o requisito “iii” do Manual GRAPROHAB (Capítulo 2, Anexo 6, item 6.1, “b”) para projetos seccionadas por ruas/estradas ou outro bem público?* Resposta: deve ser reiterado o conteúdo do Parecer CJ/SH n.º 68/2017, de forma a se reconhecer que o empreendimento não atende aos requisitos do manual do GRAPROHAB, pois os imóveis resultantes da secção original pela via pública CRV-446 não foram integral e simultaneamente vendidos ao interessado, mantendo os vendedores a propriedade de parte de tais imóveis. Este ato voluntário em momento imediatamente anterior à alienação ao interessado gerou perda do ônus filiatório, afastando a prerrogativa da exceção ao pressuposto da contiguidade, conforme já elucidado no item 17 e respectivos subitens.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

Pergunta 2. (b) *Considerando que é a empreendedora que irá implantar as Estradas CRV-168 e CRV-446, elas devem integrar o projeto para fins de cômputo de índices urbanísticos? Em caso positivo, deverão ser computadas apenas a extensão da estrada que é limítrofe às matrículas nº 24.323, 24.324 e 24.333 ou toda a via que será implantada pela empreendedora? Ante a resposta negativa à questão 2 (a), resta prejudicada a resposta a esta pergunta.*

18.2. As respostas para os questionamentos 3 (a) e (b) restam prejudicadas ante o entendimento esposado nas respostas anteriores.

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.

São Paulo, 3 de julho de 2024.

[assinatura digital]
Reinaldo Passos de Almeida
Procurador do Estado
OAB/SP Nº 108.481



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DE
DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

PROCESSO: 013.00003310/2023-69
INTERESSADO: VALE DAS FLORES EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA
ASSUNTO: LOTEAMENTO RESIDENCIAL DAS FLORES
PARECER: CJ/SDUH n.º 35/2024

1. De acordo com as conclusões do parecer em epígrafe, por seus próprios e jurídicos fundamentos.
2. Encaminhem-se estes autos à Chefia de Gabinete, para prosseguimento.

São Paulo, 3 de julho de 2024.

[assinatura digital]
Rogério Augusto da Silva
Procurador do Estado Chefe
OAB/SP N° 207.650