272

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DA HABITAÇÃO

PROCESSO: SH/46635/2018

INTERESSADO: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S|A

PARECER: **CJ/SH n.º** 260/2018

EMENTA: PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. LOTEAMENTO. Análise perante o GRAPROHAB de projeto de loteamento. Questionamentos sobre aspectos técnicos do projeto de drenagem e do sistema viário. Inexistência de concordância dos confrontantes dos terrenos lindeiros com a disposição final do trecho da rede de drenagem. Necessidade de obtenção de anuência dos proprietários. Aplicação do artigo 1.286 do Código Civil. Apontamentos sobre a proposta de eventual aplicação dos institutos da herança jacente e do imóvel abandonado. Matéria cuja iniciativa se insere no âmbito de competência e discricionariedade do Município. Necessidade de observância do devido processo legal. As servidões de passagem indicadas no projeto devem ser oficializadas como vias públicas integrantes do sistema viário municipal. Aplicação do artigo 4º, inciso IV, da Lei Federal nº 6.766/79. Insuficiência das certidões apresentadas. O projeto apresentado demanda complementações. Apontamentos sobre a possibilidade de aprovação condicionada.

Senhor Procurador do Estado Chefe,

272

1. Cuida o presente processo administrativo de solicitação encaminhada por MRV Engenharia e Participações S/A para expedição do Certificado GRAPROHAB do projeto referente ao loteamento denominado "Parque da Costeira", localizado na Gleba 1 (Antiga Gleba B) – Q.T.15.152, Avenida Deputado Luiz Eduardo Magalhães, s/n (Antiga Estrada do Capão Redondo), Bairro Santa Lucia, Município de Campinas, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 184.892, do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas.

2. Após encaminhamento da documentação pelo Interessado, a Coordenadoria da CLOCT, por meio da Informação GLPS/CLOCT nº 138/2016 (fls. 100), emitiu Exigência Técnica nº 107/2016 (fls. 101), através do qual requer:

(i) Apresentar levantamento planialtimétrico de acordo com o determinado no Manual Graprohab – Anexo 11 (ainda retirar EPC, etc);

(ii) Apresentar certidão municipal atestando se a "servidão de passagem 5" e a "servidão de passagem 3", no trecho exatamente confrontante com o terreno em questão, são ruas públicas, oficiais, pertencentes ao patrimônio imobiliário do município, acrescida de cópia dos Decretos que oficializaram tais "ruas";

(iii) Apresentar projeto urbanístico (2 vias) em conformidade com o determinado no Manual, revendo inclusive incorreções;

(iv) Apresentar memorial descritivo e justificativo do loteamento em conformidade com o Manual e devidamente compatibilizado com as alterações que se fizerem necessárias em face da presente exigência técnica. Ainda, corrigir, por exemplo, quadro 1 lotes não residenciais????; etc;

(v) Apresentar projeto de drenagem tão somente do loteamento ora em questão, nos moldes do Manual. Apresentar declaração firmada pelos proprietários que confrontam com a gleba em questão, expressando a sua concordância em relação ao projeto de drenagem de água pluviais caso o projeto apresente uma rede que extrapole os limites da área onde se pretende implantar o loteamento (ex.: confrontantes servidões?, etc), desde o limite do terreno até o local da disposição final das águas pluviais.

3. Em resposta, a MRV Engenharia encaminhou esclarecimentos às fls. 103/104.

3.1. Com relação ao questionamento das servidões de passagem, a MRV encartou Certidão de Diretrizes Urbanísticas 008/2015 (fls. 109) em que a Prefeitura de Campinas informa que "*a gleba é acessada oficialmente e se interliga ao sistema viário municipal através da Avenida Deputado Luiz Eduardo Magalhães. O alargamento da Avenida Deputado Luiz Eduardo Magalhães, da Servidão de Passagem nº 03 e da Estrada de Servidão nº 05 terão continuidade como Diretriz Viária prevista para as glebas lindeiras, fazendo parte das melhorias do sistema viário da região*".

3.2. No que tange ao projeto de drenagem e à exigência para obtenção da concordância dos proprietários confrontantes, a Interessada esclareceu que toda a tubulação da rede de drenagem passará por área pública após a execução das obras de expansão viária.

3.2.1. A Interessada encarta, ainda, Parecer Jurídico às fls. 142/147, visando justificar, juridicamente, a desnecessidade de obtenção da anuência dos proprietários lindeiros para execução das obras de drenagem, sustentando que a autorização poderia ser suprimida por ato da Municipalidade.

3.2.2. O opinativo relata que a Interessada promoveu diversas diligências visando à identificação dos proprietários, porém, tendo em vista a dificuldade em encontrar os proprietários ou herdeiros, conclui que o imóvel encontra-se desocupado e abandonado, cabendo ao Poder Público Municipal arrecadar o referido imóvel como bem vago, nos termos do artigo 1.216 do Código Civil.

3.2.3. Referido Parecer Jurídico conclui, então, que o Município de Campinas deverá, para suprimir a assinatura do suposto proprietário da gleba lindeira, autorizar as obras de drenagem, sustentando que estas beneficiarão a coletividade do entorno do empreendimento.

4. Diante da documentação encartada pela Interessada, a Coordenadoria CLOCT, por meio da Informação GLPS/CLOCT nº 625/2016, datada de 11 de outubro de 2016, sugeriu que o representante da Secretaria da Habitação no GRAPROHAB se manifeste pelo indeferimento do presente processo devido ao não atendimento satisfatório dos itens da Exigência Técnica nº 107/2016, especificamente, a Coordenadoria sustenta que a certidão encartada pela Interessada não certifica que as servidões de passagem nº 3 e nº 5 já são ruas públicas oficiais pertencentes ao patrimônio imobiliário do Município.

4.1. A área técnica destaca, ainda, que a matrícula nº 184.893, referente à servidão de passagem nº 5 descreve a MRV Engenharia e Participações S/A como proprietária do terreno e a matrícula nº 115.995, relativa à servidão de passagem nº 3, indica que a área foi doada à municipalidade.

4.2. A Coordenadoria lembra, ao final, que não foram apresentas as declarações de anuência dos proprietários lindeiros que serão afetados pelas obras de drenagem.

5. Sobreveio requerimento de reabertura formulado pela Interessada, MRV Engenharia e Participações S/A, que, na oportunidade, encartou nova documentação técnica às fls. 188/266.

6. Da leitura da nova documentação técnica, a Coordenadoria CLOCT faz as seguintes ponderações:

(i) O novo projeto urbanístico difere substancialmente do inicialmente pretendido, havendo consequente alteração do quadro de áreas;

(ii) O sistema de lazer 1 projetado possui testada tão somente para a servidão de passagem 3;

(iii) As servidões de passagem nº 3 e nº 5 estão assinaladas como "diretriz viária";

(iv) A certidão municipal de fls. 213 certifica que a servidão de passagem nº 3 pertence ao domínio público por afetação, sem contudo haver registro de doação ao Município;

274

(v) A certidão municipal de fls. 214 certifica que a servidão de passagem nº 5 pertence ao domínio público por afetação, sem contudo haver registro de doação ao Município;

(vi) O projeto urbanístico possui imperfeições técnicas;

(vii) O projeto de drenagem extrapola os limites do terreno, devendo ser apresentadas as anuências dos proprietários das áreas interceptadas pela rede;

(viii) De acordo com imagem de satélite de fls. 67, as servidões de passagem nº 03 e nº 05 estão precariamente abertas, em terra.

7. Na sequência, a área técnica pondera a necessidade dos autos virem a esta Consultoria Jurídica com objetivo de se obter parecer acerca das seguintes questões:

(a) Seria possível a esta Pasta aceitar os esclarecimentos e argumentos fornecidos pelo Interessado e pelo advogado e anuir o presente projeto de loteamento na forma ora proposta, ou seja, sem a concordância expressa dos confrontantes quanto a trecho de rede bem como previsão de disposição final das águas pluviais em terreno de terceiros?

(b) Ainda, é possível aceitar a articulação de rua projetada a "servidão de passagem" inclusive servidões ainda de propriedade particular?

8. Os autos vieram a este Órgão Opinativo por encaminhamento do Sr. Chefe de Gabinete.

É o relatório.

9. A análise que está sendo feita neste Opinativo diz respeito ao Projeto de Loteamento do Solo denominado "Residencial Parque da Costeira", localizado no Município de Campinas, o qual foi apresentado pela empresa MRV Engenharia e Participações S/A. para obtenção de Certificado de Aprovação do GRAPROHAB.

9.1. O projeto em análise está compreendido na área objeto da matrícula nº 184.892 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas.

10. De início, cumpre observar que este Opinativo está circunscrito às questões formuladas pela área técnica da Pasta, que discute sobre a necessidade de obtenção da anuência dos proprietários confrontantes para execução de obras de drenagem que extrapolem os limites do imóvel objeto do parcelamento, e sobre a possibilidade de aceitação de diretriz viária que interliga rua projetada à servidão de passagem de propriedade particular.

10.1. Para além dos referidos questionamentos, tudo indica que a documentação técnica encartada pela Interessada para reabertura do processo administrativo é, por si só, suficiente para ensejar a inclusão de novas recomendações técnicas ou, ainda, o indeferimento. Nesse sentido, a própria manifestação técnica do CLOCT indica que o projeto urbanístico possui deficiências.

I. Sobre a necessidade de anuência dos proprietários confrontantes para execução de obra de drenagem

11. Os documentos encartados nos autos e as manifestações técnicas indicam que as obras de drenagem extrapolam os limites do imóvel objeto do parcelamento, especificamente o transcurso das redes de águas pluviais até o ponto de lançamento final, situação que ensejaria a anuência dos proprietários confrontantes.

11.1. Diante desta necessidade, a área técnica questiona: "*Seria possível a esta Pasta, aceita os esclarecimentos e argumentos fornecidos pelo interessado e pelo advogado e anuir o presente projeto de loteamento na forma ora proposta, ou seja, sem a concordância expressa dos confrontantes quanto a trecho de rede bem como previsão de disposição final das águas pluviais em terreno de terceiros?*".

12. Pois bem. O interessado encaminhou Parecer Jurídico (fls. 142/147) que expõe os seguintes fatos e conclusões:

(a) O imóvel que será afetado pelas obras de execução de drenagem está identificado na transcrição nº 12.322, sendo que o último ato de atualização da titularidade se deu em 1941, carecendo da perfeita qualificação dos titulares;

(b) A transcrição nº 12.322 sofreu a abertura de novas matrículas, oriundas de um procedimento anterior à vigência da Lei Federal nº 6.766/79, o que tornaria "*a transcrição imprecisa quanto aos seus rumos, medidas e matricial. Tratando claramente de parcelamento de solo irregular*";

(c) Após diversas pesquisas, buscou-se o responsável tributário junto à municipalidade, surgindo o nome do Sr. Ivo Trevisan. Quando o Interessado esteve no endereço cadastrado junto à Prefeitura, questionou moradores locais que disseram não conhecer o Sr. Ivo Trevisan, restando tal diligência infrutífera;

(d) Em diligência realizada em novo endereço, obtido por meio da pesquisa junto ao Tribunal de Justiça, constou-se que o Sr. Ivo Trevisan faleceu em 1996;

(e) Diante da ausência de perfeita qualificação civil do verdadeiro proprietário do imóvel, o Parecer Jurídico sustenta que houve abandono pelo atual proprietário, impedindo que a MRV Engenharia e Participações S.A. obtenha a perfeita anuência do proprietário;

(f) O Parecer Jurídico sustenta, ainda que, "(...) *este imóvel está em estado de abandono, pois foi omitido por vontade própria ou não de processo de inventário e partilha de seus de cujus*", situação que autoriza a incidência do artigo 1.276 do Código Civil, que permite a arrecadação do bem vago pelo Município e, após 03 anos;

(g) Sustenta também que é aplicável o disposto no artigo 1.819 e seguintes do Código Civil, que trata da herança jacente;

(h) Afirma que a obra a ser executada pela MRV é de interesse público e trará novamente ao imóvel abandonado sua função social;

(i) Dado o estado patente de abandono do imóvel, conclui que o GRAPROHAB deve suprir a anuência do suposto proprietário para permitir as obras de drenagem.

13. De início, cumpre ressaltar que as obras de drenagem ultrapassarão mais de um imóvel, cabendo ao Interessado apresentar a anuência de todos os proprietários.

275v

14. Ademais, observo que os fatos narrados no Parecer Jurídico, especificamente quanto à situação de abandono dos imóveis e à possibilidade do Município de Campinas declarar de vacância da herança por ausência de testamento ou pela ausência de herdeiro notoriamente conhecido, carecem de comprovação documental nos autos deste processo administrativo.

14.1. De outro lado, ainda que tais fatos sejam passíveis de comprovação pela parte Interessada, cumpre advertir que o abandono de imóvel e a herança jacente são institutos que visam reverter o título de propriedade em favor do Município onde se encontrar o imóvel, não sendo viável ao Estado e aos seus órgãos que suprimam o procedimento formal de competência do Município.

15. Nesse sentido, o artigo 1.276 do Código Civil, ao tratar do abandono como uma das causas de perda da propriedade, prevê que o imóvel que se encontra abandonado poderá ser arrecadado e, após 03 (três) anos, passar à propriedade do Município. Presume-se abandonado de modo absoluto quando o proprietário não exercer posse e não simultaneamente não satisfizer os ônus fiscais (§ 2º).

> *"Art. 1.276. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.*
> *§1º O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.*
> *§2º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais."*

276

15.1. A forma de arrecadação de imóveis urbanos abandonados foi disciplinada pela recente Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe que o procedimento deverá obedecer ao disposto em ato do Poder Executivo Municipal e Distrital, obedecendo, no mínimo, os seguintes requisitos: (i) abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação, (ii) comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal, (iii) notificação do titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

15.2. A referida lei federal ainda dispõe que "*respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina*".

> "*Art. 64. Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município ou pelo Distrito Federal na condição de bem vago.*
>
> *§1º A intenção referida no caput deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos.*
>
> *§2º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Poder Executivo municipal ou distrital e observará, no mínimo:*
>
> *I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;*
>
> *II - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;*
>
> *III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.*

§ 3º A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§4º Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

§5º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o art. 1.276 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), fica assegurado ao Poder Executivo municipal ou distrital o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória."

16. Com relação à herança jacente, o Código Civil dispõe que os bens arrecadados passarão ao domínio do Município após a declaração da vacância, sendo certo que se trata de instituto desenvolvido como *última ratio* da sucessão, aplicável quando, de nenhuma outra forma, for possível atribuir a herança a quem de direito:

"Art. 1.819. Falecendo alguém sem deixar testamento nem herdeiro legítimo notoriamente conhecido, os bens da herança, depois de arrecadados, ficarão sob a guarda e administração de um curador, até a sua entrega ao sucessor devidamente habilitado ou à declaração de sua vacância.

Art. 1.820. Praticadas as diligências de arrecadação e ultimado o inventário, serão expedidos editais na forma da lei processual, e, decorrido um ano de sua primeira publicação, sem que haja herdeiro habilitado, ou penda habilitação, será a herança declarada vacante.

Art. 1.822. A declaração de vacância da herança não prejudicará os herdeiros que legalmente se habilitarem; mas, decorridos cinco anos da abertura da sucessão, os bens arrecadados passarão ao domínio do Município ou do Distrito Federal, se localizados nas respectivas circunscrições, incorporando-se ao domínio da União quando situados em território federal.

277

Parágrafo único. Não se habilitando até a declaração de vacância, os colaterais ficarão excluídos da sucessão."

16.1. Cumpre advertir que o Superior Tribunal de Justiça, por meio do REsp 1676875/RJ, definiu que não se aplica ao ente público municipal o princípio da "*saisine*", sendo certo que a transferência ocorre mediante a declaração de vacância, que segue o procedimento judicial previsto no Código de Processo Civil, demandando, inclusive, a prévia publicação de edital visando encontrar possíveis herdeiros.

17. Diante todo o exposto, observa-se que a transferência da propriedade para o domínio do Município deve cumprir o disposto na legislação civil, não sendo admissível que o GRAPROHAB, como órgão licenciador, declare e reconheça eventual propriedade municipal, superando a exigência técnica da anuência.

18. Ao Estado cabe tão somente exigir que o agente responsável pelo parcelamento do solo apresente concordância do proprietário que receberá a passagem de cabos e tubulações de drenagem, tendo em vista que proprietário permanece com a posse indireta do bem e possui a faculdade de usar, goza e dispor da coisa, bem como de reavê-la do poder de quem injustamente a possua ou detenha.

18.1. Ainda que o proprietário vizinho seja obrigado a tolerar a passagem, através de seu imóvel, de cabos e tubulações em proveito dos proprietários lindeiros, a legislação civil prevê expressamente o pagamento de indenização, sendo certo que, se não houver composição amigável entre os vizinhos, caberá ao Poder Judiciário arbitrar o valor justo.

> "*Art. 1.286. Mediante recebimento de indenização que atenda, também, à desvalorização da área remanescente, o proprietário é obrigado a tolerar a passagem, através de seu imóvel, de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, em proveito de proprietários vizinhos, quando de outro modo for impossível ou excessivamente onerosa.*

Parágrafo único. O proprietário prejudicado pode exigir que a instalação seja feita de modo menos gravoso ao prédio onerado, bem como, depois, seja removida, à sua custa, para outro local do imóvel."

19. No mesmo sentido, Vicente Celeste Amadei[1] sustenta que "[s]*e o projeto prever estruturas de drenagem em terrenos de terceiros, por exemplo, tubulações, dissipadores de energia, etc., deverão ser apresentados documentos assinados pelos proprietários destas áreas vizinhas, concordando com o pretendido*".

20. Cabe esclarecer ainda que em virtude do possível interesse público na realização das obras de microdrenagem urbana, este Órgão Opinativo entende que o Município, como ente competente para promover o adequado ordenamento territorial, poderia expedir decreto para declarar de utilidade pública os imóveis necessários à execução das obras de drenagem, instituindo servidão administrativa, ou empregar outros instrumentos urbanísticos previstos na respectiva legislação municipal.

20.1. Conforme já relatado anteriormente, se a situação exposta no Parecer Jurídico encartado pelo INTERESSADO demonstrar-se verdadeira, o Município de Campinas também poderá, no âmbito de sua competência e discricionariedade, exercer as prerrogativas previstas no Código Civil com relação ao imóvel abandonado e à herança jacente, situação que não invalida eventual possibilidade do Interessado ajuizar a competente ação judicial para tentar obter a autorização necessária para realizar as obras de drenagem.

20.2. Independentemente das possíveis medidas cabíveis por parte da Municipalidade e do Interessado, para fins de cumprimento das condicionantes impostas pela área técnica do Estado, importa demonstrar se há ou não anuência do proprietário das áreas – seja o Município ou a pessoa natural ou jurídica - que receberão as obras de drenagem, sendo certo que esta concordância expressa poderia ser suprida apenas por eventual decisão judicial.

[1] AMADEI, Vicente Celeste; AMADEI, Vicente de Abreu. **Como lotear uma gleba:** o parcelamento do solo urbano em todos os seus aspectos (loteamento e desmembramento). 4. ed. rev. e atual., Campinas: Millennium Editora, 2014. p. 269.

278

II. Sobre a possibilidade de receber as servidões de passagem nº 03 e nº 05 como ruas oficiais do Município de Campinas

21. Os autos do processo em análise revelam que o projeto de parcelamento do solo considera duas servidões de passagem, que circundam a área objeto do loteamento, como ruas oficiais do Município de Campinas.

22. Para satisfazer a exigência técnica, a parte Interessada encartou nos autos certidões emitidas pela Prefeitura Municipal de Campinas (fls. 213 e 214) que atestam que as servidões de passagem nº 03 e nº 05 são pertencentes ao domínio público por afetação. Tais certidões não atestam, porém, qual é a finalidade da afetação, não esclarecendo que se trata de via pública.

22.1. Todavia, a área técnica da Pasta observa que a servidão de passagem nº 05, transcrita na matrícula nº 184.893 (fls. 110/112), é de propriedade da MRV Engenharia e Participações S/A e, informa que as servidões (nº 03 e 05) se encontram em estado precário, sem asfaltamento e iluminação (fls. 269-verso), situação que inviabilizaria considerá-las como ruas públicas oficiais e implantadas.

23. A preocupação da área técnica está adstrita, portanto, à necessidade de oficialização das servidões de passagem como ruas públicas integrantes do viário da Municipalidade, em observância ao disposto no artigo 4º, inciso IV, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe que os projetos de loteamento deverão atender, dentro outros requisitos, "*as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local*".

23.1. Nesse sentido, inclusive, informa que a área de sistema de lazer possui testada apenas para uma das servidões de passagem e que, se esta não for definitivamente reconhecida como oficial, tal área estaria encravada.

24. Pois bem. A criação de vias públicas urbanas ocorre, segundo José Afonso da Silva[2], por três processos fundamentais: (a) pela execução de plano de arruamento mediante o parcelamento do solo em quadras ou por meio da abertura de vias de circulação, (b) pela abertura de rua isolada em execução de obras de ampliação do sistema viário, e (c) pela oficialização de via particular.

24.1. O autor prossegue explicando que "*a oficialização de via particular é o meio pelo qual a Prefeitura aceita, declara ou reconhece como oficial uma via particular de uso público*", advertindo que "*a simples oficialização de uma via aberta dentro de terreno particular, por obra também particular, não a torna pública, de uso comum do povo, sem observância das normas legais que regem a perda da propriedade privada*".

25. No caso em análise, verifica-se a necessidade de que o Município de Campinas realize a oficialização de servidões de passagem originalmente particulares como sendo vias de uso público, integradas no sistema viário urbano, sendo que as certidões já encartadas nos autos não são suficientes para tal finalidade, pois as mesmas não revelam a finalidade da afetação das vias e, ainda, informam que não há registro de doação ao Município, embora a Matrícula nº 184.893 (fls. 110/112), referente à servidão de passagem nº 03, conste o registro da doação.

26. Ademais, cumpre ressaltar que não basta apenas a declaração de que as servidões estejam afetadas ao interesse público, é necessário que as vias estejam em conformidade com o sistema viário municipal, o que não ocorre no caso em análise, tendo em vista a situação precária em que se encontram.

[2] SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 5. ed. rev. e atual., São Paulo: Malheiros, 2008. p. 205.

279

27. Nesse sentido, visando o efetivo reconhecimento das servidões como vias públicas oficiais, cumpre ressaltar a necessidade de que as vias estejam efetivamente implantadas, com asfaltamento e iluminação pública adequada. Assim, cabe à empresa interessada esclarecer quem será responsável pelas obras, garantindo que as vias estejam integralmente implantadas no momento da emissão do Termo de Verificação de Obra (TVO).

28. Por todo o exposto, entende-se que (i) os proprietários de fato e de direito dos terrenos que serão afetados pelas obras de drenagem deverão anuir com a obra de drenagem pretendida pelo Interessado, e que (ii) as áreas onde constam servidões deverão integrar formalmente o patrimônio municipal, devendo, ao final da implantação do projeto de loteamento, estar inseridas na malha viária, articulando-se com as demais vias públicas oficiais.

28.1. Eventuais "condicionantes e ou observações que deverão constar na Declaração de Anuência Prévia e no Voto de Aprovação" (fls. 270), se o caso, são de responsabilidade desse GRAPROHAB, não competindo a este órgão opinativo tecer considerações nesse sentido.

29. Por fim, proponho a remessa dos autos à Chefia de Gabinete para conhecimento e encaminhamento sequencial.

É o parecer, que submeto à consideração superior.

São Paulo, 28 de novembro de 2018.

THEREZA CHRISTINA RICCO DELLA SANTA
Procuradora do Estado

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DA HABITAÇÃO

PROCESSO:	**SH/46635/2018**
INTERESSADO:	**MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S|A**
ASSUNTO:	**GRAPROHAB-14167/2015. LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE DA COSTEIRA**
PARECER:	**CJ/SH n.º 260/2018**

1. De acordo com as judiciosas conclusões do parecer em epígrafe, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

2. Encaminhem-se estes autos à douta Chefia de Gabinete, para prosseguimento.

São Paulo, 28 de novembro de 2018.

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