171

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DA HABITAÇÃO

PROCESSO:	SH/3560739/2019
INTERESSADO:	TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.
PARECER:	**CJ/SH n.º** 21/2020
EMENTA:	PARCELAMENTO DE SOLO. Não aplicação da Lei Federal 6.766/79 à área objeto de parcelamento de solo anterior a sua vigência. Parcelamento de solo que quando implantado torna-se ato jurídico perfeito e gera direitos adquiridos. Irretroatividade da Lei de Parcelamento de Solo. Desmembramento como forma de parcelamento de solo que apresenta características distintas do loteamento.

Ilmo. Sr. Procurador do Estado Chefe da Consultoria Jurídica da Secretaria da Habitação,

1. Versam os presentes autos sobre requerimento de expedição do Certificado de Aprovação de Projeto, apresentado por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁTRIOS S.A., em fls. 05, referente ao empreendimento de condomínio, denominado CONDOMÍNIO CEREJEIRAS, localizado na Rua Hirovo Kaminobo s/nº, Secção Colônia, Vila Carmozina, São Paulo, Capital, objeto da matrícula nº 117.439, do 7º Ofício de registro de Imóveis de São Paulo.

2. Constam da instrução:

- Declaração de inexistência de outro requerimento de aprovação de condomínio junto ao GRAPROHAB, fls. 6;
- Cópia de Instrumento Particular de Compromisso de Permuta de Bem Imóvel com Cláusulas Resolutivas e Outras Avenças, fls. 07/37;
- Cópias de documentos pessoais dos permutantes, fls. 38/4vº;

- Cópia da Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30/04/2018, fls. 42/44;
- Cópia do Estatuto Social de Tenda Negócios Imobiliários S/A, fls. 44v°47, seguido de cópias dos Termos de Posse e Declarações de Desimpedimento, fls. 47v°52v°;
- CNPJ, fls. 53;
- Cópia de Procuração, lavrada junto ao 21° Tabelião de Notas do Município de São Paulo, Capital, fls. 54/72v°, seguida de substabelecimento, fls.73 e cópias de documentos pessoais, fls. 74/78;
- Cert. n° 807210 imobiliária emitida pelo 7° Oficial de Registro de Imóveis, referente a matricula 117.439, fichas 1, 2 e 3, referente ao terreno situado à Estrada F. lote n° 191, Secção Colônia da Vila Carmozina, no Distrito de Guaianazes, fls. 79/82;
- Documento 048-0-01 Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova n° 2019/17467-00, em nome de Tenda Negócios Imobiliários S/A, Rua Hirovo Kaminobo n° 99999, expedida em 30/10/2019, pela Secretaria Municipal de Licenciamento da Prefeitura do Município de São Paulo, fls. 85/89;
- Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento, fls. 91/92;
- Tenda – Cerejeiras – Projeto de Terraplenagem – Memorial Descritivo, fls. 99/102v°;
- Tenda Negócios Imobiliários S/A, - Obra: Cerejeiras – São Paulo, Memorial Descritivo e Memorial de Cálculo, Drenagem e Aproveitamento de Água de Chuva – Reuso, fls. 106/111v°;
- CAU/BR – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil, Registro de Reponsabilidade Técnica – RRT do Responsável Técnico pelo Projeto (Arquiteta e Urbanista), fls. 113/113v°;
- Anotação de Responsabilidade Técnica – ART de Obras ou Serviços – CREA-SP dos Responsáveis Técnicos pelo Projeto (Engenheiros Civis), fls. 114/121;

- Documento da SH, certificando que a localização do empreendimento está fora de ZUPI (Zona de Uso Predominantemente Industrial) e APM (Área de Proteção aos Mananciais), fls. 122.

3. O processo foi encaminhado à Coordenadoria de Licenciamento, de Operações e de controle Tecnológico – CLOCT para análise, cuja conclusão, nos termos da Informação GLPS/CLOCT nº 782, de 17 de dezembro de 2019, foi no sentido de que os documentos apresentados não atendem as Instruções para Encaminhamentos de Projetos de Parcelamento do solo, fls. 124, sendo expedida a Exigência Técnica nº 616/2019, na mesma data, fls. 125.

4. Às fls. 126, segue anexado o ofício GRAROHAB SE nº 0362/2020, de 09 de março de 2020, encaminhado ao empreendedor esclarecendo a necessidade de complementação de documentos nos termos da exigência técnica, para apresentação na reunião do dia 07 de abril de 2020.

5. O Empreendedor, conforme ofício de 05 de março de 2020, fls. 127/131 apresentou esclarecimentos, objetivando justificar e atender a exigência técnica nº 616/2019, bem como encaminhou documentos para complementar a instrução:

- Plantas/Mapas, fls. 133/133vº;
- Cert. nº 702918, do 7º Sétimo Oficial de Registro de Imóveis da Capital:
  - matricula 117.439, ficha 01 (fls.134/134vº), ficha 02 (fls. 135/135vº);
  - matricula 57.271, ficha 01 (fls. 136/136vº);
- Certidão – Transcrição nº 89.556 de 13 de março de 1965, (protocolo nº 1.213.936, 26/01/2018), fls. 137/137vº;
- Transcrição 10.073, data 16/10/1919, livro G1, folha 148, ficha 01, Início do Traslado, fls. 138, :

  Descrição do Imóvel (página nº1), continua ficha 01vº, (página nº2) fls. 138/138vº; continua ficha 02 (página nº3), continua ficha 02vº (página nº4), fls. 139/139vº; continua ficha 03 (página nº5), continua ficha 03vº (página nº6), fls. 140/140vº;

continua ficha 04 (página nº7), fim do translado nº 44, 03/07/2015, fls. 141, Certidão na última página (página nº8), datada em 08/02/2018, fls. 141vº;

- MEMORIAL PARA EFEITOS DO DECRETO-LEI Nº 58, DE 10 DE DEZEMBRO DE 1937, DO GOVERNO FEDERAL, DAS TERRAS DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA COMERCIAL PASTORIL E AGRICOLA, SITUADAS EM ITAQUERA, MUNICÍPIO DE COMARCA DA CAPITAL, ACTUAL 7ª CIRCUNSCRIÇÃO DA CAPITAL, PROPRIEDADE DENOMINADA "FAZENDA CAAGUASSU" OU "N.S. DO CARMO",
  - Denominação – VILLA CARMOZINA, fls. 142
  - RELAÇÃO DE DOMÍNIO, SITUAÇÃO, CARACTERÍSTICOS, fls. 143
  - PLANO DE LOTEAMENTO, fls. 144 e parte de fls.145
  - PLANTA DO IMÓVEL E LOTEAMENTO, parte de fls. 145/145vº;
- Protocolo nº 702.918, 7º Sétimo Oficial de Registro de Imóveis, certificando que a cópia reprográfica é reprodução do memorial de loteamento arquivado junto ao processo elaborado nos termos do Decreto Lei 58/37, arquivado no cartório referido, aos 28/09/1938, pela Companhia Comercial Pastoril e Agrícola, fls. 146, seguido de cópia do modelo de contrato de compromisso de compra e venda, fls. 147/148, com outra cópia do protocolo nº 702.918, fls. 149;
- Certidão dos Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2020, fls. 150;
- Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº 2019/17467-00, datado de 30/10/2019, fls. 151/155;
- Laudo Geológico – Geofísico, projeto Geotecnia 2002010, local Rua Hirovo Kaminobo, Colônia, São Paulo, SP, Técnico Responsável – Geólogo Fernando da Fontoura Xavier, fevereiro de 2020, fls. 157/164vº;
- Anotação de Responsabilidade Técnica – ART de Obras ou Serviços – CREA-SP do Responsável Técnico pelo Projeto (Engenheiro Civil), fls. 165, seguido do documento de pagamento do CREA-SC, fls. 165vº/166.

6. O processo foi novamente encaminhado à Coordenadoria de Licenciamento, de Operações e de controle Tecnológico – CLOCT para

análise que, nos termos da Informação GLPS/CLOCT nº 181/2020, de 11 de março de 2020, foi esclarecido que,

"(...) o Loteamento denominado "Vila Carmozina, do qual se originou o lote, onde neste momento se pretende implantar o Condomínio Residencial Cerejeiras, foi aprovado em 1938, em plena vigência do Decreto-Lei n° 58 de 1937, antes, portanto, da vigência da Lei Federal n° 6.766/79. Salientamos, inclusive, salvo melhor juízo, que a intenção implícita da Douta Consultoria Jurídica desta SH, quando da emissão do Parecer CJ/SH 066/2018, foi garantir que os empreendimentos habitacionais concebidos à Luz da Lei Federal n° 4.591/64 não causassem graves prejuízos ou impactos negativos à malha urbana, exatamente pelo fato de que as áreas onde tais empreendimentos são implantados, após o registro no Cartório se configuram como espaços totalmente privados, não havendo nessas circunstancias a destinação de porções territoriais para fins públicos. Na esteira desse raciocínio também destacamos que não pudemos vislumbrar em nenhum dos artigos que compõem o Decreto-Lei n° 58/1937, nem nos Instrumentos Legais no que foram editados posteriormente (Decreto n° 3.079/38 e Decreto-Lei n° 271/67), no que tange especificamente as normas gerais de diretrizes para a execução de loteamento, a obrigatoriedade de prever a reserva de porções territoriais para determinados fins públicos, tais como áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes, etc., pois a obrigatoriedade de dispor de tais áreas passou a vigorar décadas depois, quando da edição da Lei Federal n° 6.766/79 (vide o Parágrafo 1° do Artigo 40 do referido Diploma Legal).

Em face do até aqui exposto, esta Área Técnica tem dúvidas acerca do satisfatório atendimento do já mencionado item 7 do Parecer CJ/SH 066/2018, assim sendo formulamos a seguinte questão a C.J.: Seria aplicável para o caso em questão o teor do item 7 do referido Parecer C.J., para o caso em análise?

8. Aproveitamos a oportunidade para solicitar esclarecimentos complementares a C.J., no que se refere a expressão (sic) *"demonstrar a existência de prévio parcelamento regular feito de acordo com os ditames da Lei Federal n° 6.766/79, alterada pela Lei Federal 9.785/99"* pois persiste a dúvida nesta área Técnica acerca da aplicabilidade de tal entendimento em lotes oriundos de desmembramentos, já que nessa modalidade de parcelamento não há obrigatoriedade legal para prever a reserva de áreas para fins públicos. Seria, portanto, aplicável o entendimento para parcelamento do solo, na modalidade desmembramentos? (...)". (grifos originais).

7. Vem os autos a este Órgão Consultivo por força do despacho de Sr. Chefe de Gabinete para análise e Parecer, sendo distribuídos a esta

subscritora em 16/07/2020, conforme despacho do Sr. Procurador do Estado Chefe desta Consultoria Jurídica.

É o relatório. Segue Parecer.

8. Inicialmente, destaque-se que o presente exame nestes autos se refere, exclusivamente, sobre a análise acerca dos dois questionamentos apresentados na Informação GLPS/CLOCT nº 181/2020, de 11 de março de 2020:

8.1. No local onde se pretende "(...) implantar o Condomínio Residencial Cerejeiras, foi aprovado em 1938, em plena vigência do Decreto-Lei n° 58 de 1937 (...)" assim, a questão é se 'Seria aplicável para o caso em questão o teor do item 7 do referido Parecer C.J., para o caso em análise'?

8.2. No que se refere a expressão (sic) *"demonstrar a existência de prévio parcelamento regular feito de acordo com os ditames da Lei Federal n° 6.766/79, alterada pela Lei Federal 9.785/99"* pois persiste a dúvida nesta área Técnica acerca da aplicabilidade de tal entendimento em lotes oriundos de desmembramentos, já que nessa modalidade de parcelamento não há obrigatoriedade legal para prever a reserva de áreas para fins públicos. Seria, portanto, aplicável o entendimento para parcelamento do solo, na modalidade desmembramentos? '.

9. Os questionamentos a serem dirimidos por esta Consultoria Jurídica estão relacionados à exigência da Lei 6766/1979.

9.1. Portanto, para deslinde das questões, entende-se necessária analisar os instrumentos de parcelamento do solo urbano disciplinados pela Lei Federal nº 6.766/79: **Desmembramento e Loteamento**.

9.2. Inicialmente, cumpre apontar que a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei 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.

9.3. Partindo destes conceitos, afirmou o STF que "*a diferença está em que no loteamento existe abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, ao passo que no desmembramento tal não ocorre*"[1]. Apesar disto, tanto no loteamento quanto no desmembramento "*trata-se sempre de subdivisão de gleba, para a formação de um novo centro habitacional*"[2].

9.4. Assim, a gleba é uma área com existência própria no Registro de Imóveis e que não foi parcelada, sendo certo que o fator determinante da modalidade que se dará esse parcelamento consiste no aproveitamento ou não do sistema viário.

9.5. O que vale dizer: o parcelamento do solo urbano previsto na lei citada é entendido como a divisão de uma gleba bruta em outras unidades (*lotes*), que, após sofrer alteração no sistema registrário, ensejará modificação no meio urbano, por meio de edificação e adensamento populacional.

9.6. A gleba, por sua vez, pode ser conceituada como: "*Conceitua-se a gleba, nos termos da lei, como sendo a porção de terra, que, não tendo sofrido nenhum parcelamento anterior de caráter urbano (loteamento ou desmembramento), é subdividida em outras porções (lotes) destinadas à edificação*[3]."

9.7. Daí porque se conclui: se na terra (*gleba*) foi implantado o parcelamento de solo, seja na modalidade loteamento, seja na modalidade desmembramento, a área decorrente desse processo é o lote.

---

[1] RT 644 – junho de 1989, fls. 367, HC 67444-5, SP, rel. Min. Sydney Sanches, 1ª turma, 16.5.89.
[2] Idem ibidem.
[3] Idem ibidem.

9.8. Dentro desse contexto, é possível afirmar que a lei em comento só prevê essas duas modalidades para o parcelamento de uma gleba.

10. **Feitas** as considerações iniciais é possível responder ao questionamento elaborado pelo GRAPROHAB: ***"(...) 'demonstrar a existência de prévio parcelamento regular feito de acordo com os ditames da Lei Federal nº 6.766/79', pois persiste dúvida nesta área Técnica acerca da aplicabilidade de tal entendimento em lotes oriundos de desmembramentos, já que nessa modalidade de parcelamento não há obrigatoriedade legal para prever a reserva de áreas para fins públicos. Seria, portanto aplicável o entendimento para parcelamentos do solo, na modalidade desmembramentos?".***

11. Conforme já dito acima, pela Lei Federal 6.766/79 existem duas modalidades de parcelamento de solo: o loteamento e o desmembramento. Não há na legislação pátria hierarquia entre essas modalidades, nesse sentido descabe realizar qualquer juízo jurídico sobre as condicionantes e os resultados de uma ou de outra forma de divisão da gleba em lotes.

12. Para compreender qual modalidade de parcelamento de solo aplicar, deve a análise do GRAPROHAB restringir-se ao critério legal disposto na Lei Federal 6.766/79, isto é, se houver abertura de viário, opera-se o parcelamento de solo na modalidade loteamento, caso contrário, o parcelamento do solo dar-se-á sob os critérios do desmembramento.

13. A Administração, salvo melhor juízo, confunde-se ao afirmar que na modalidade de parcelamento de solo via desmembramento, não haveria obrigatoriedade legal de se prever reservas de áreas para fins públicos. Isto porque, dispõem o art. 11 da Lei 6766/79 que "*Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos*".

14. Assim, ao determinar que aos desmembramentos também sejam aplicáveis as disposições urbanísticas para as áreas em que situem ou as disposições urbanísticas para loteamentos, em tese não há como afirmar que a esta espécie de parcelamento de solo não haveria obrigatoriedade legal de prever áreas para fins públicos, portanto, a análise deve ser casuística.

15. Conclui-se que a melhor resposta jurídica ao questionamento acima apresentado é a de que a orientação dada no sentido de que somente ser possível anuir com a implantação de condomínio caso a gleba tenha sido previamente parcelada nos termos da Lei Federal 6.766/79 mantém-se vigente, ainda que o parcelamento de solo tenha ocorrido mediante desmembramento.

16. **Esta Consultoria Jurídica também foi questionada pelo GRAPROHAB quanto à aplicação para o caso em análise da orientação passada por esta CJ/SH na Cota nº 66/2018, item 7[4] que assim dispõe:**

"A implantação do condomínio cumpre reiterar, só poderá ser anuída pelo Colegiado se vier a ocorrer em área oriunda de gleba anteriormente submetida ao parcelamento previsto na citada lei nº. 6.766/1979."

17. Conforme se depreende dos autos, a área objeto deste opinativo é aquela registrada no 7º Oficial de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 117.439, especialmente descrita na averbação 10, realizada em 13 de dezembro de 2018, como *"(...) terreno situado à Rua Hirovo Kaminobo (antiga estrada F), lote n° 191, Secção Colônia da Vila Carmozina, no Distrito de Guaianazes (...). O perímetro acima descrito é de 730,59m e encerra a área de 16.497,34m²"*.

[4] Apesar de a informação GLPS/CLOCT n° 181/2020 referir-se a Parecer CJ/SH nº 66/2018, trata-se da Cota CJ/SH n° 66/2018.

18. Cumpre esclarecer que tal área possui como registro anterior R.01 da matrícula 57.271 de 14/08/1981 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, que por sua vez derivou da Transcrição nº 89.556 do mesmo 9º CRI e esta fora baseada na Transcrição nº 10.073 do 3º CRI.

19. Consta dos autos também que a referida área foi objeto de memorial de loteamento que se encontra arquivado junto ao processo elaborado nos termos do Decreto Lei nº 58/1937, arquivado no 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, conforme protocolo nº 702.918 daquele Oficial.

20. Desta forma ao que parece está-se diante de um caso singular de parcelamento de solo que, a princípio, foi efetuado conforme legislação anterior à Lei Federal nº 6.766/79, a saber: Decreto Lei nº 58/1937. Contudo, pretende-se edificar a área contemporaneamente, ou seja, durante a vigência do diploma normativo mais recente, fato que gerou dúvidas à Administração.

21. A questão a ser abordada refere-se à possibilidade de aplicação retroativa da Lei Federal nº 6.766/79. Acredita-se que, apesar de pacífica a interpretação de que as normas penais desta lei não retroagem, o mesmo não se pode dizer com tranquilidade de outras disposições legais, especialmente no tocante a áreas ainda não edificadas (conforme o caso em análise), o que demanda maiores digressões.

22. O parcelamento de solo urbano foi regulamentado por diversos instrumentos normativos ao longo do tempo e cada qual com condicionantes específicas que faziam sentido para aquele momento de desenvolvimento e ocupação do uso do solo urbano. Inegavelmente a Lei Federal 6.766/79 trouxe melhorias para a ordenação da ocupação do solo urbano, contudo, a análise jurídica não deve ser valorativa.

23. A Consultoria Jurídica possui o entendimento consolidado no Parecer Sub-G/AGI nº 38/2016[5] de que é possível a alteração do projeto de parcelamento do solo antes de sua implantação. Ainda, caso o empreendedor não execute o projeto aprovado pelos órgãos licenciadores, a anuência caduca e uma nova deve ser expedida.

24. Pode-se, portanto, entender que caso o empreendedor implante efetivamente o parcelamento de solo, assim entendida a implantação como a execução naquela área de todas as obras e modificações exigidas pela legislação em vigor para que dela se origine um lote, torna-se apto a edificar a área.

25. O parcelamento de solo é, portanto, um procedimento balizado por diretrizes enquanto não implantado em sua totalidade, porém, após sua implantação, com a modificação da realidade fática nos termos exigidos pela lei, gera para o parcelador do solo o direito de edificar.

26. Uma vez implantado o loteamento recairá ao proprietário um direito adquirido à edificação, mas não antes disso, pois:

"Onde estejam presentes apenas normas de direito objetivo, não se tendo ainda verificado a situação fática que constitui o pressuposto de sua incidência, de modo a ensejar o aparecimento de direitos subjetivos, não há que se falar em direito adquirido."[6]

27. Assim, sem a implantação do parcelamento de solo não se pode falar em direito adquirido do proprietário em edificar, visto que a realização das obras e condicionantes legais constitui pressuposto fático para a edificação.

28. Nesse sentido é a lição de Elival da Silva Ramos[7]:

---

[5] Parecerista Dra. Cristiana Correa Conde Faldini
[6] RAMOS, Elival da Silva. *A proteção aos direitos adquiridos no Direito Constitucional brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 183/184.
[7] RAMOS, Elival da Silva. *A proteção aos direitos adquiridos no Direito Constitucional brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 186.

"Trata-se, por conseguinte, de três situações que se apartam ao longo do processo de criação do direito adquirido, pelo qual este vai, gradativamente, assumindo os contornos de um direito incorporado ao patrimônio de seu titular: primeiro há apenas a previsão legal, em abstrato, de um fato que, uma vez ocorrido, terá como consequência o surgimento do direito; em um nível intermediário temos o desencadeamento do pressuposto fático, sem que se tenha, contudo, aperfeiçoado completamente; finalmente, o fato aquisitivo se perfaz por inteiro e nasce o direito que, em face de suas características intrínsecas, se reconhece como adquirido. Na primeira etapa está situado o regime jurídico ou a faculdade legal; na segunda, a expectativa de direito; por fim, temos o direito adquirido. "

29. Importante então certificar-se de que o parcelamento do solo foi implantado antes da vigência da Lei federal 6.766/79, pois ocorrido desta maneira não há que se aventar a aplicação de suas normas, mas sim daquelas vigentes no momento de sua implantação.

30. Ainda que se levante a possibilidade de que em virtude da falta de edificação deveriam ser aplicadas as disposições urbanísticas da Lei Federal 6766/79, o mais correto seria privilegiar o ato jurídico perfeito e o direito adquirido, respeitando a segurança jurídica do empreendedor e entendendo que o momento oportuno para exigir atendimento de parâmetros urbanísticos já passou.

31. Não se nega a possibilidade de as leis anteriores serem bastante permissivas ao parcelador do solo, em demérito ao poder publico (e em última análise da própria coletividade), contudo, entende-se ser necessário respeitar o ato jurídico perfeito e o direito adquirido para que seja dada primazia à segurança jurídica, sob pena de violação do art. 6º do Decreto-Lei n.º 4657/42 e do artigo 5º, inciso XXXVI da Constituição Federal, direitos e garantias fundamentais.

32. A corroborar a necessidade de se primar pela segurança jurídica, note-se que se trata de uma tradição no direito brasileiro e consagrada

em quase todas as constituições que existiram no País, assim, os efeitos da nova lei não podem remontar a período anterior à data de sua entrada em vigor

33. A respeito da irretroatividade na aplicação das normas da Lei Federal 6.766/79 há julgados do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo nesse sentido[8].

34. No mesmo sentido parecem estar as Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça ao dispensar do registro especial do qual trata o artigo 18 da Lei Federal 6.766/79 "*quando os terrenos tiverem sido objeto de compromissos formalizados até 20 de dezembro de 1979, mesmo com antecessores*", data da entrada em vigor da Lei de Parcelamento de Solo vigente.

35. Necessário atentar-se que se houver alguma falha nesse processo de parcelamento abre-se a oportunidade para a necessidade de exigência de parcelar o solo nos termos da legislação vigente, Lei 6.766/79, já que o ato jurídico "parcelamento do solo" não estaria perfeito, então dele não decorreria direitos descabendo falar em "direitos adquiridos". Porém, esta falta deve ser analisada à luz da legislação da época de sua ocorrência.

36. Assumindo que a área objeto de análise foi de fato parcelada de maneira regular, desde a conclusão do ato de parcelamento surge para o proprietário da área o direito adquirido de edificar. Isto porque, não há como pressupor que a finalidade de um parcelamento de solo seja outra que não a edificação da área.

37. Verificando-se ter sido implantado o parcelamento de solo nos termos do Decreto-Lei 58/1937, e ainda não edificada a área, ainda assim o parcelamento não afastaria eventuais condicionantes urbanísticas que o Poder Público julgar necessário para atender ao adensamento populacional proposto para a área, porém,

[8] Apelação nº 9110935-42.2009.8.26.0000, Câmara Reservada ao Meio Ambiente, Rel. Des. Eduardo Braga, j. 17/05/2012.
Embargos de Declaração nº 9133943-87.2005.8.26.0000/50000, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Christine Santini, j. 23/10/2013.

tais condicionais seriam de competência do Município de São Paulo já que matéria afeta ao interesse local (Artigo 30, incisos I e VIII da Constituição Federal).

38. Assim, na análise do presente caso, o GRAPROHAB deve se atentar apenas para o regular parcelamento do solo e o momento em que ele foi implantado, exigindo a aplicação tão somente da legislação da época.

39. Conclui-se então que a orientação jurídica exarada no item 7 da Cota n° 66/2018 desta CJ/SH continua válida para condicionar a implantação de condomínios somente em áreas previamente parceladas. Ademais, deve tal orientação ser interpretada no sentido de que o parcelamento regular do solo é aquele ocorrido conforme o ordenamento jurídico vigente na época de sua implantação, estando a Lei Federal 6.766/79 citada no trecho apenas a fim de exemplificar que atualmente é o principal diploma normativo em termos de parcelamento de solo.

É o Parecer, que submeto à sua superior consideração.

.

São Paulo, 29 de julho de 2020.

ADRIANA GUIMARAES GOMES PEREIRA
Procuradora do Estado

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DA HABITAÇÃO

PROCESSO: **SH/3560739/2019**

INTERESSADO: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

ASSUNTO: **PROTOCOLO GRAPROHAB 16721 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CEREJEIRAS**

PARECER: **CJ/SH n.º 21/2020**

Sra. Chefe de Gabinete da Secretaria da Habitação:

Examinados estes autos, APROVO o Parecer em epígrafe, pelos seus próprios fundamentos.

São Paulo, 29 de julho de 2020.

REINALDO PASSOS DE ALMEIDA
Procurador do Estado Chefe Substituto

Secretaria da Habitação
Expediente do Gabinete
Recebido em 03/08/2020
Às _____ horas
Por Teresinha

EM BRANCO

CANCELADO CANCELADO CANCELADO CANCELADO

Juntada, nesta data
Fls. 179
ATG, em 03/08/2020