



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

- São Roque – Terra do Vinho, Bonita por Natureza -

GABINETE DO PREFEITO

Ofício nº 548/2018-GP

São Roque, 04 de setembro de 2018

**Assunto:** Ofício Vereador nº 323/2018

Senhor Vereador,

Em atendimento ao requerimento em referência, vimos proceder ao encaminhamento das informações solicitadas, por meio das cópias anexas.

Colocando-nos ao inteiro dispor, aproveitamos a oportunidade para renovar nossos mais altos protestos de estima e apreço.

**CLAUDIO JOSÉ DE GOES  
PREFEITO**

Ao  
Ilustríssimo Senhor  
**Etelvino Nogueira**  
DD Vereador  
Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

WMN.-

**Prefeitura da Estância Turística de São Roque**

Rua São Paulo, 966 – Taboão – 18135-125 - São Roque - SP

[www.saoroque.sp.gov.br](http://www.saoroque.sp.gov.br)

PABX: (11) 4784-8500

Gabinete: (11) 4784-8523 ou 4874-8591

E-mail: gabinete@saoroque.sp.gov.br



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
E S T A D O D E S Ã O P A U L O  
"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE



**DIVISÃO DE URBANISMO**

Ao Diretor do DPMA  
Sr. Claudinei Rosa

**Ref.: Ofício Vereador nº 323/2018 – Restrições Urbanísticas Loteamento Lago da Serra**

Ciente dos apontamentos contidos neste Ofício gostaria de sanar uma questão que envolve este Loteamento e os demais para que o entendimento e análise sejam coesos.

Do ponto de vista urbanístico da cidade vemos que hoje o Município é dividido em 15 (quinze) zoneamentos urbanos, provenientes de dois macrozoneamentos principais: Macrozona de Consolidação Urbana e Macrozona de Urbanização Específica, sendo estes norteadores dos principais parâmetros da Legislação para análise dos projetos.

A partir da Aprovação de um Loteamento, como por exemplo, o Lago da Serra, o empreendedor procede com os tramites pertinentes junto ao CRI e por muitas vezes "cria" determinadas "normas" de construção e parcelamento do solo vinculadas ao contrato padrão do loteamento. Ocorre que essas "normas urbanísticas" inovadoras não são aprovadas pela Prefeitura e por vezes não são comunicadas a esta Divisão de Arquitetura e Urbanismo.

Desta forma, solicito esclarecer: se cabe a Prefeitura a responsabilidade da análise dos projetos dentro das "normas" impostas pelo loteador aos seus compromissários compradores, ou se esta responsabilidade cabe à associação de moradores ou representante, devendo anuir ou emitir declaração sobre cada projeto a ser aprovado, sendo a Prefeitura responsável apenas por solicitar essa anuência ao requerente, ou ainda se existe algum outro entendimento diverso sobre o assunto.

Caso seja de inteira responsabilidade desta Prefeitura analisar e aprovar conforme inovações urbanísticas criadas pelo loteador, solicito informar se estas "normas" estão acima do Plano Diretor Municipal e qual deve prevalecer, tendo em vista que por vezes o loteador restringe algum índice e favorece em outro.

São Roque, 21 de Maio de 2018

**Juliana Ferreira Andreatta**

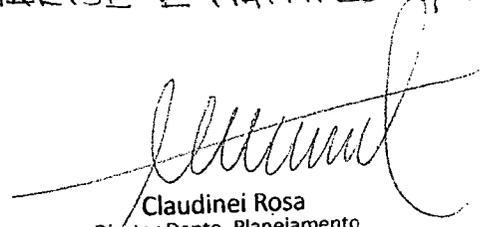
Chefe de Divisão de Urbanismo

4

ASSESSORIA CONSULTIVA

DR. RAFAEL,

DIANTE DAS ALEGAÇÕES DA DIVISÃO DE ARQUI-  
TETURA, ENCAMINHO PARA SUA ANÁLISE E MANIFESTAÇÃO.



Claudinei Rosa  
Diretor Depto. Planejamento  
e Meio Ambiente - DPMA  
Matr. 16695

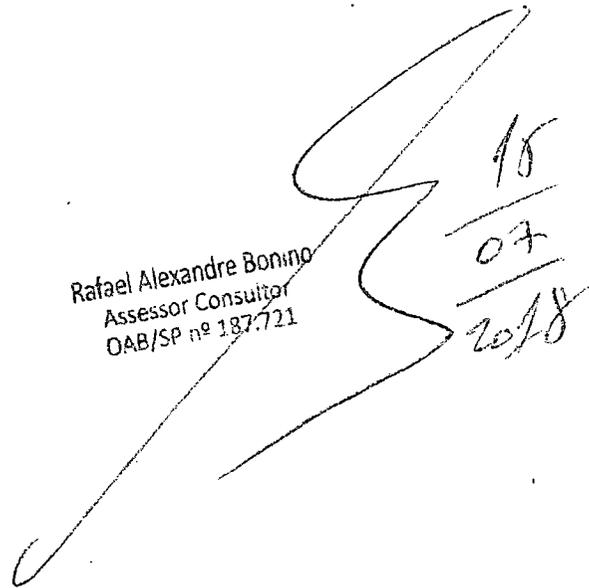
24/05/18

AO NR21

Parce parecer!

H.

Rafael Alexandre Bonino  
Assessor Consultor  
OAB/SP nº 187.721



15  
07  
20/18



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
E S T A D O D E S Ã O P A U L O



**DEPARTAMENTO JURÍDICO**

NÚCLEO DE REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Proc. n.º 6081/2018

Ref. Ofício: 323/2018

Interessado: Vereador Etelvino Nogueira

Ao Assessor Consultor.

Trata-se de ofício encaminhado pelo Nobre Edil para conhecimento e possíveis providências sobre as normas urbanísticas existentes no contrato padrão do loteamento Lago da Serra, pois existem algumas disposições mais restritivas do que o Plano Diretor Municipal.

Aproveitando a oportunidade, a Chefe de Divisão de Urbanismo faz alguns apontamentos no mesmo sentido, solicitando esclarecimentos sobre a responsabilidade de análise dos projetos no que tange às normas do contrato-padrão.

O artigo 18, da Lei 6.766/79, estabelece os documentos que devem ser registrados juntamente com o projeto aprovado. O contrato padrão de promessa de compra e venda dos respectivos lotes está elencado no inciso VI. O artigo 26, do mesmo diploma legal, estabelece as cláusulas que deverão constar do contrato padrão, sendo que no inciso VII, há previsão para estabelecer restrições urbanísticas **convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.**

Sendo assim, as normas do contrato padrão são aplicadas quando não houver previsão do Plano Diretor. Ademais, quando tratarem do mesmo assunto, será aplicada a norma que for mais restritiva, ou seja, as normas do



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
E S T A D O D E S Ã O P A U L O



**DEPARTAMENTO JURÍDICO**

**NÚCLEO DE REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

contrato padrão não poderão ser mais permissivas que a Lei Municipal, mas poderão ser aplicadas quando forem mais exigentes.

Ademais, esse é o entendimento exarado em recente decisão do Agravo de Instrumento nº 2118636-95.2017.8.26.0000, interposto nos autos de ação demolitória movida por uma associação de um loteamento situado nesta Municipalidade.

O acórdão está assim ementado:

*“Agravo de Instrumento. Ação demolitória – Julgamento parcial de mérito – Construção realizada pelos réus, ora agravantes, em seu lote de terreno em desconformidade com as normas convencionais do loteamento – Inobservância da exigência de construção não superior a 30% da área do lote – Restrições urbanísticas convencionais previstas expressamente em Ata de Assembleia Geral Ordinária devidamente registrada, em Contrato de Venda e Compra e na matrícula do imóvel adquirido pelos agravantes – Prevalência sobre as leis urbanísticas na hipótese das normas convencionais serem mais exigentes – Normas convencionais que, nessa hipótese, passam a fazer parte da legislação urbanística como normas de exceção incidentes na situação nelas estipuladas – Indeferimento da produção de provas – Hipótese que não se enquadra no rol previsto no artigo 1015 do Código de Processo Civil – Não conhecimento do recurso neste ponto. Nega-se provimento ao recurso, na parte conhecida. (TJSP; Agravo de Instrumento 2118636-95.2017.8.26.0000; Relator (a): Christine Santini; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Roque - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/10/2017; Data de Registro: 30/10/2017)”*

Nesse sentido, resta claro que as normas do contrato padrão, quando mais exigentes que a Lei Municipal que disciplina a ordem urbanística, poderão ser aplicadas. Ressalta-se que, quando da aprovação de loteamentos no Município e existentes a restrições urbanísticas específicas no contrato padrão, este deverá ser apreciado pela Municipalidade para a possibilidade de seu registro, fato que ocorreu no projeto do loteamento envolvido no processo judicial supramencionado.

No que tange a responsabilidade de análise de projeto sobre as ordens urbanísticas específicas de loteamentos, entendo que tal aprovação cabe à



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
E S T A D O D E S Ã O P A U L O



**DEPARTAMENTO JURÍDICO**

**NÚCLEO DE REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

associação, ou seja, não é cabível que a Prefeitura seja responsável por analisar projetos com base nas normas criadas pelo contrato padrão do loteamento. É cediço que a Municipalidade leva em consideração o Plano Diretor Municipal, não competindo a ela a aprovação sobre as normas urbanísticas específicas, uma vez que não possui o conhecimento de todas as normas existentes nos inúmeros loteamentos do Município.

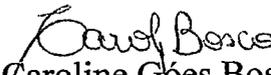
Nesses casos, caberia ao próprio profissional do interessado em realizar um projeto proceder com as cautelas necessárias para a aprovação ou anuência da associação sobre o projeto e, posteriormente, apresentar ao órgão público responsável pela emissão do alvará.

Esse pensamento também está expresso no Acórdão do Agravo de Instrumento citado, *in verbis*:

*“Assim, há necessidade de prévia apresentação de projeto da obra pretendida no lote, para que a agravada (associação) constate sua regularidade, aprovando-o e permitindo que o interessado dê entrada no pedido de alvará na Municipalidade.”*

Além disso, a jurisprudência é pacífica no sentido de que a aprovação pela Municipalidade não implica na regularidade total do projeto, sendo imprescindível a aprovação/anuência pela associação no que tange ao respeito às normas urbanísticas constantes do contrato padrão do loteamento.

São Roque, 01 de agosto de 2018.

  
Caroline Góes Bosco

Chefe do Núcleo de Regularização Imobiliária  
OAB/SP 163.985

Ao Gabinete  
Sr. Marcos

Responder o ofício do  
Vereador, com o encaminhamento das cópias dos documentos e pareceres, os quais se nosham satisfatórios.

M.

Rafael Alexandre Bonino  
Assessor Consultor  
OAB/SP nº 187.721

24  
08  
18

AO DF - DRE  
De acordo com o parecer Jurídico

GP. 24, 03, 18  
Claudio José de Góes  
PREFEITO