DIÁRIO OFICIAL
MUNICÍPIO DE TORRINHA

Conforme Lei Municipal nº 1.870, de 21 de maio de 2021

www.torrinha.sp.gov.br | www.imprensaoficialmunicipal.com.br/torrinha

SUMÁRIO

Poder Executivo 2
Atos Administrativos 2
Parecer 2

EXPEDIENTE

O Diário Oficial do Município de Torrinha, veiculado exclusivamente na forma eletrônica, é uma publicação das entidades da Administração Direta e Indireta deste Município, sendo referidas entidades inteiramente responsáveis pelo conteúdo aqui publicado.

ACERVO

As edições do Diário Oficial Eletrônico de Torrinha poderão ser consultadas através da internet, por meio do seguinte endereço eletrônico: www.torrinha.sp.gov.br
Para pesquisa por qualquer termo e utilização de filtros, acesse www.imprensaoficialmunicipal.com.br/torrinha
As consultas e pesquisas são de acesso gratuito e independente de qualquer cadastro.

ENTIDADES

Prefeitura Municipal de Torrinha
CNPJ 46.364.220/0001-03
Rua José Antunes, 900
Telefone: (14) 3656-9600
Site: www.torrinha.sp.gov.br/
Diário: www.imprensaoficialmunicipal.com.br/torrinha

Câmara Municipal de Torrinha
CNPJ 51.496.974/0001-49
Rua Angelo Bortolai, 353
Telefone: (14) 3656-1313 | (14) 3656-3366
Site: www.camaratorrinha.sp.gov.br

Diário Oficial Assinado Eletronicamente com Certificado Padrão ICPBrasil, em conformidade com a MP nº 2.200-2, de 2001

O Município de Torrinha garante a autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site www.torrinha.sp.gov.br

Compilado e também disponível em www.imprensaoficialmunicipal.com.br/torrinha

Prefeitura Municipal de Torrinha
ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 46.364.220/0001-03
Procuradoria Jurídica

PARECER JURÍDICO

Processo: 7414/2025
Parecer Jurídico[1]
Interessados: Departamento Municipal de Obras, Urbanismo, Engenharia e Saneamento
Assunto: Aprovação do Loteamento "Jardim Ettore"

I – QUADRO DE DADOS DO PROCESSO

IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO	
Nº do Processo	7414/2025
Data de Abertura	19/11/2025
Requerente	Jardim Ettore Torrinha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
CNPJ	31.607.415/0001-51
Representante Legal	Fábio Ghirotti Yang (CPF: 260.097.248-05)
Assunto	Aprovação de Loteamento
Decreto de Aprovação	Minuta de Decreto Municipal

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	
Nome	Loteamento "Jardim Ettore"
Modalidade	Loteamento de Interesse Social (LIS)
Localização	Avenida Ângelo Redondo – Perímetro Urbano – Torrinha/SP
Matrícula	nº 11.426 – CRI da Comarca de Brotas/SP

[1] A Procuradoria Jurídica do Município de Torrinha é instituição de natureza permanente, essencial à Administração Pública Municipal, responsável pela advocacia do Município da Administração direta e pela assessoria e consultoria jurídica do Executivo, sendo orientada pelos princípios da legalidade e da indisponibilidade do interesse público (art. 77 da LOM). O exercício das funções de consultoria e assessoria jurídica do Executivo e da Administração em geral, se perfaz através da emissão de pareceres escritos e verbais, bom como de opiniões fundamentadas objetivando a tomada de decisões pelo Chefe do Executivo Municipal (art. 78 da LOM). Trata-se de órgão público que, embora não detenha competência decisória, orienta juridicamente o gestor público, sem caráter vinculante. Os pareceres jurídicos são atos resultantes do exercício da função consultiva desta Procuradoria Jurídica, e segundo Hely Lopes Meirelles na obra Direito Administrativo Brasileiro, 41ª ed., Malheiros Editores: São Paulo, 2015, p. 204, "O parecer tem caráter meramente opinativo, não vinculando a Administração ou os particulares à sua motivação ou conclusões, salvo se aprovado por ato subsequente. Já, então, o que subsiste como ato administrativo não é o parecer, mas, sim, o ato de sua aprovação, que poderá revestir a modalidade normativa, ordinatória, negocial ou punitiva". Desse modo, a função consultiva desempenhada por esta ***não é vinculante***, motivo pelo qual é possível, se for o caso, que os agentes políticos formem suas próprias convicções em discordância com as opiniões manifestadas por meio do parecer jurídico.

Rua Jose Antunes, 900 – Parque Residencial Piedade – CEP: 17360-000 – Torrinha/SP
Fone: 14 3656 9600
E-mail: pjcoordenadoria@torrinha.sp.gov.br

Prefeitura Municipal de Torrinha
ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 46.364.220/0001-03
Procuradoria Jurídica

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	
Área Total da Gleba	68.631,80 m²
Área Loteável (lotes)	28.537,60 m² (41,58%)
Sistema Viário	12.682,50 m² (18,48%)
Áreas Institucionais	3.987,77 m² (5,81%)
Áreas Verdes / APP	21.042,89 m² (30,66%)
Sistema de Lazer	2.381,04 m² (3,47%)
Total Áreas Públicas	37.713,20 m² (54,95%) – supera o mínimo legal de 35%
Número de Quadras	9 quadras
Número de Lotes	151 lotes (138 residenciais + 13 mistos)
Área Mínima do Lote	160,00 m² (regime LIS – art. 4º, II, da Lei nº 6.766/1979)
Valor Estimado das Obras	R$ 2.948.970,69
Valor Total da Caução	R$ 2.976.619,50 (36 lotes hipotecados – Quadras B, G, H e I)
Prazo das Obras	48 meses a contar do registro no CRI

APROVAÇÕES E CERTIFICAÇÕES	
GRAPROHAB	Certificado nº 224/2025 (Protocolo nº 19.685), de 08/07/2025
Modalidade GRAPROHAB	Loteamento de Interesse Social
Dep. Municipal de Obras	Parecer técnico favorável – Proc. 7414/2025

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	
Federal	Lei nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano)
Mun. – Parcelamento	Lei Complementar nº 1.184, de 26/11/2007
Mun. – Tributário/Uso	Lei Complementar nº 01, de 10/12/2008
Mun. – Chácaras	Lei Complementar nº 57, de 16/06/2023
Mun. – Chácaras	Lei Complementar nº 61, de 11/08/2023

II - RELATÓRIO

O presente processo administrativo teve início em 19 de novembro de 2025, quando a requerente protocolou pedido de aprovação e emissão do respectivo Decreto Municipal de Aprovação do Loteamento "Jardim Ettore", com fundamento na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e demais

legislações municipais aplicáveis.

Em 18 de fevereiro de 2026, a requerente apresentou os seguintes documentos complementares ao Departamento Municipal de Obras, Urbanismo, Engenharia e Saneamento: (**I**) Laudos de Avaliação dos Lotes, elaborados por corretores habilitados (**CRECI**), apontando valor de mercado de R$ 450,00/m² e valor unitário do lote padrão de 160 m² em R$ 72.000,00; (**II**) Relação dos Lotes Indicados para caucionamento, envolvendo 36 lotes das Quadras B, G, H e I, no valor total de R$ 2.976.619,50, superando o custo estimado das obras de R$ 2.948.970,69; e (**III**) Cronograma Físico-Financeiro das obras de infraestrutura, com prazo de execução de 48 meses a contar do registro do empreendimento.

O empreendimento obteve aprovação junto ao Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – **GRAPROHAB**, sob o Certificado nº 224/2025 (Protocolo nº 19.685), de 08 de julho de 2025, na modalidade Loteamento de Interesse Social, confirmando o atendimento de todas as exigências técnicas e legais perante os órgãos estaduais competentes.

Em 23 de março de 2026, o processo foi encaminhado pelo Departamento Municipal de Obras, Urbanismo, Engenharia e Saneamento Básica à Procuradoria Jurídica para emissão de parecer. A minuta do Decreto, e o respectivo Termo de Compromisso e Garantia foram elaborados com base nos elementos constantes dos autos, sendo objeto da análise que ora se empreende.

III – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Seção I – Princípio de Hierarquia das Normas Jurídicas – Pirâmide de Kelsen – Constituição Federal e LINDB

A teoria pura do Direito, sistematizada por Hans Kelsen na obra Reine Rechtslehre (1934), estrutura o ordenamento jurídico como uma pirâmide normativa escalonada, na qual cada norma retira seu fundamento de validade de uma norma hierarquicamente superior. A cadeia de validade ascende até a norma fundamental (Grundnorm), que, no plano do direito positivo brasileiro, corresponde à Constituição Federal. Toda norma que contrarie outra de nível superior é inválida, devendo ser afastada por vício de inconstitucionalidade ou ilegalidade, conforme o escalão em que o conflito se manifesta.

A Constituição Federal de 1988 consagrou expressamente esse modelo hierárquico ao distribuir competências legislativas entre União, Estados e Municípios. No que interessa ao presente caso, o art. 24, inciso I, atribui à União, aos Estados e ao Distrito Federal competência legislativa concorrente sobre direito urbanístico. O § 1º do mesmo artigo determina que, no âmbito da legislação concorrente, a competência da União limita-se a estabelecer normas gerais. O § 4º, por sua vez, dispõe que a superveniência de lei federal sobre

normas gerais suspende a eficácia da lei estadual ou municipal no que lhe for contrário. Já o art. 30, inciso II, da Constituição Federal confere ao Município competência para suplementar a legislação federal e a estadual no que couber, vedando-lhe, contudo, contrariar os parâmetros fixados pela norma de hierarquia superior.

Esse arquétipo constitucional tem consequência direta e imediata: a lei municipal de parcelamento do solo não pode estabelecer exigências que contravenham as normas gerais federais, tampouco pode restringir exceções que a lei federal expressamente preveja. Quando o faz, a norma municipal é inválida naquilo que excede a competência suplementar, por força da supremacia constitucional.

No plano infraconstitucional, a Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro – LINDB (Decreto-Lei nº 4.657/1942, com as alterações promovidas pelas Leis nº 12.376/2010 e nº 13.655/2018) disciplina os critérios de solução de conflitos entre normas. O artigo 2º da **LINDB** consagra os três critérios clássicos de resolução de antinomias: (**I**) o critério hierárquico **– *lex superior derogat legi inferiori***; (**II**) o critério cronológico **– *lex posterior derogat legi priori***; e (**III**) o critério da especialidade **– *lex specialis derogat legi generali***.

No conflito entre norma federal e norma municipal, o critério determinante é o hierárquico: a lei federal prevalece, independentemente de ser anterior ou posterior à lei municipal, e independentemente de ser geral ou especial. Trata-se de consequência inafastável da Pirâmide de Kelsen, constitucionalmente recepcionada nos artigos 24 e 30 da CF/88 e operacionalizada pelo artigo 2º da **LINDB.**

Seção II – Lei Federal n° 6.766/1979 – Enquadramento Geral

A Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 ("Lei do Parcelamento do Solo Urbano"), constitui o principal marco normativo federal a reger o presente procedimento. Seus artigos 6º a 9º disciplinam o projeto de loteamento, enquanto os artigos 12 a 24 tratam da aprovação e do registro do parcelamento. Passa-se à análise de cada grupo de dispositivos em cotejo com a situação dos autos.

Seção III – Artigos 6° e 7° - Diretrizes Municipais e Projeto de Loteamento

O artigo 6º da Lei nº 6.766/1979 estabelece que, antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deve solicitar ao Município a definição das diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, sistema viário, espaços livres e áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários. O

art. 7º impõe ao Município que indique, nas plantas apresentadas: as ruas ou estradas projetadas integrantes do sistema viário; o traçado básico do sistema viário principal; a localização dos terrenos destinados a equipamentos e das áreas livres; as faixas sanitárias; e a zona ou zonas de uso predominante.

Nos autos, os documentos de engenharia demonstram que o projeto foi elaborado em conformidade com as diretrizes municipais e estaduais fixadas, constando do processo plantas, perfis, memorial descritivo, indicação das áreas públicas e demais elementos exigidos. O projeto foi analisado e aprovado pelo Departamento Municipal de Obras, Urbanismo, Engenharia e Saneamento Básico, conforme referenciado no preâmbulo da Minuta do Decreto Municipal. Tal conjunto documental indica o pleno atendimento das exigências dos artigos 6º e 7º.

Seção IV – Artigo 8° - Dispensa das Diretrizes para Município de Menor Porte

O artigo 8º autoriza os municípios com menos de 50.000 habitantes a dispensar, por lei, a fase de fixação das diretrizes previstas nos artigos 6º e 7º. Torrinha é município de pequeno porte, situação que, havendo lei local nesse sentido, permitiria a simplificação procedimental. Não obstante, o processo demonstra que as etapas de fixação de diretrizes e de análise técnica foram observadas, tendo o projeto passado pelo crivo tanto do Município quanto dos órgãos estaduais (**GRAPROHAB**), de modo que a questão da dispensa não se coloca como ponto controverso.

Seção V – Prazo de Execução das Obras de Infraestrutura – Prevalência do Art. 9º da Lei nº 6.766/1979 pela Hierarquia das Normas

O prazo de 48 meses fixado no artigo 6º da minuta do Decreto e reiterado na cláusula primeira, inciso II, do Termo de Compromisso e Garantia resolve-se de modo definitivo pela aplicação do princípio da hierarquia das normas jurídicas, com fundamento no artigo 9º da Lei nº 6.766/1979 – norma federal de hierarquia superior, nos termos dos artigos 24, I, e 30, II, da Constituição Federal e do art. 2º da **LINDB**.

O artigo 9º da Lei nº 6.766/1979 não fixa prazo rígido e único para a execução de obras de infraestrutura, conferindo ao Município a prerrogativa de aprovar o cronograma apresentado pelo empreendedor dentro de parâmetros de razoabilidade técnica. O artigo 2º da Lei Complementar Municipal nº 1.184/2007, ao estipular o prazo ordinário de 24 meses (prorrogável a 48 meses apenas para a rede elétrica), constitui norma municipal de caráter geral que, pelo critério hierárquico da **LINDB**, cede diante da norma federal de hierarquia superior – a qual autoriza expressamente a aprovação de cronograma com prazo adequado à

realidade de cada empreendimento (art. 9º c/c art. 18, V, da Lei nº 6.766/1979).

No caso concreto, o cronograma físico-financeiro prevendo 48 meses para todas as obras foi aprovado pelo Departamento Municipal de Obras, Urbanismo, Engenharia e Saneamento Básico, órgão técnico competente. A fixação desse prazo na minuta do Decreto configura exercício legítimo da competência municipal de aprovação do cronograma, autorizada pela norma federal hierarquicamente superior, que prevalece sobre o prazo ordinário da Lei Complementar n° 1.184/2007. Reforça essa conclusão o enquadramento do empreendimento na modalidade de Loteamento de Interesse Social (**LIS**), expressamente reconhecida pelo **GRAPROHAB** sob o Certificado nº 224/2025, corroborando a legitimidade da extensão do prazo em conformidade com o art. 4º, § 6º, da Lei nº 6.766/1979.

CONCLUSÃO: O prazo de 48 meses encontra amparo direto no artigo 9º c/c art. 18, V, da Lei Federal nº 6.766/1979, norma hierarquicamente superior que prevalece sobre o prazo ordinário de 24 meses da Lei Complementar Municipal nº 1.184/2007, por força dos artigos 24, I, e 30, II, da CF/88 e do critério hierárquico do artigo 2º da **LINDB**. Não há vício de legalidade a sanar.

Seção VI – Metragem Mínima dos Lotes – Prevalência do Art. 4º, II, da Lei nº 6.766/1979 pela Hierarquia das Normas

O artigo 5º da Lei Complementar Municipal nº 1.184/2007 determina que os lotes resultantes de parcelamento para fins urbanos possuam área não inferior a 200 m² e frente não inferior a 10 m. Os lotes do Loteamento Jardim Ettore possuem área mínima de 160 m², 40 m² abaixo do limite ordinário municipal.

A questão resolve-se por duplo fundamento jurídico, de natureza autônoma e cumulativa, conforme se expõe a seguir.

Subseção 1 – Fundamento Municipal – Lei Complementar n° 57, de 16 de junho de 2023

A Lei Complementar Municipal nº 57, de 16 de junho de 2023, declarou área urbana e de interesse social a gleba integrante da matrícula nº 11.426 do CRI da Comarca de Brotas/SP – Chácara Boa Vista –, correspondente a 68.631,80 m², destinada exclusivamente à implantação do Loteamento de Interesse Social denominado Jardim Ettore (art. 1º).

O art. 2º da LC nº 57/2023 declara expressamente que a área integra o perímetro urbano do Município e se destina com exclusividade ao Loteamento de Interesse Social Jardim Ettore, mediante reconhecimento e proteção

do direito de propriedade inscrito no art. 5º, inciso XXII, da Constituição Federal e cumprimento da função social da propriedade.

Trata-se, portanto, de norma municipal posterior e especial em relação à LC nº 1.184/2007, que: (**I**) Reconhece expressamente a natureza de Interesse Social do empreendimento no âmbito do próprio ordenamento jurídico municipal; (**II**) Integra a área ao perímetro urbano especificamente para fins de implantação do Loteamento de Interesse Social; e (**III**) Constitui ato legislativo de aprovação municipal da destinação habitacional de interesse social, no sentido mais amplo, pela própria Câmara Municipal, com sanção do Prefeito.

Sob a perspectiva dos critérios de resolução de antinomias consagrados no art. 2º da **LINDB**, a LC nº 57/2023 prevalece sobre o art. 5º da LC nº 1.184/2007 por dois critérios independentes e cumulativos: (**a**) o critério cronológico **–** "***lex posterior derogat legi priori*" –**, eis que a LC nº 57/2023 é norma posterior à LC nº 1.184/2007; e (**b**) o critério da especialidade **–** "***lex specialis derogat legi generali*" –**, eis que a LC nº 57/2023 é norma especial voltada especificamente à gleba objeto deste processo e ao empreendimento Jardim Ettore, ao passo que a LC nº 1.184/2007 é norma geral de parcelamento do solo aplicável à generalidade dos casos.

Destarte, a própria legislação municipal, em sua versão mais recente e específica, conferiu ao empreendimento tratamento diferenciado compatível com a área mínima de 160 m², afastando a incidência do patamar ordinário de 200 m² da LC nº 1.184/2007 para o caso concreto.

Subseção 2 –Fundamento Federal – Art. 4º, Inciso II, da Lei nº 6.766/1979 e Hierarquia das Normas

Ainda que se entendesse não suficiente o fundamento municipal acima exposto **–** o que se reconhece apenas por cautela argumentativa **–**, o resultado jurídico seria o mesmo pela aplicação direta do princípio da hierarquia das normas jurídicas. O art. 4º, inciso II, da Lei Federal nº 6.766/1979 **–** norma de superior hierarquia, nos termos dos arts. 24, I, e 30, II, da CF/88 e do art. 2º da **LINDB –** dispõe: ***"Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos: [...] II – os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes."***

A ressalva expressa contida na parte final do inciso II é norma federal especial que, por sua posição hierárquica superior, derroga, para as situações nela descritas, os parâmetros mínimos fixados pela legislação municipal. A aplicação do critério hierárquico da **LINDB** ("***lex superior derogat legi inferior*"**),

consagrado pelo modelo constitucional dos artigos 24, §§ 1º e 4º, e 30, II, da CF/88, impõe a prevalência da norma federal: a lei municipal não pode restringir exceção que a lei federal, no exercício de sua competência para editar normas gerais de direito urbanístico, expressamente estabeleceu.

Para que a ressalva federal incida, a lei exige a satisfação de dois requisitos cumulativos: (**I**) que o loteamento se destine à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social; e (**II**) que a modalidade de interesse social seja previamente aprovada pelos órgãos públicos competentes.

Ambos os requisitos estão integralmente preenchidos. Quanto ao primeiro: o empreendimento foi expressamente aprovado pelo **GRAPROHAB** na modalidade Loteamento de Interesse Social, conforme Certificado nº 224/2025 (Protocolo nº 19.685, de 08/07/2025), confirmado pelo art. 11 do Decreto nº 23/2026. Quanto ao segundo: o Certificado **GRAPROHAB** nº 224/2025 constitui, ele próprio, a aprovação prévia pelo órgão público estadual competente para análise de projetos habitacionais no Estado de São Paulo, satisfazendo integralmente o requisito federal. Acresce que a LC Municipal nº 57/2023, ao declarar a área como de interesse social e destinar a gleba exclusivamente ao Loteamento Jardim Ettore, configura, também ela, aprovação prévia pelo órgão público competente no âmbito municipal, reforçando o preenchimento desse segundo requisito.

Preenchidos os dois requisitos, opera-se de pleno direito a incidência da ressalva federal, que afasta o parâmetro ordinário municipal de 200 m² e valida a área mínima de 160 m² prevista no projeto. A ausência de disposição expressa anterior na LC Municipal nº 1.184/2007 sobre a redução da área mínima para loteamentos de interesse social em nada prejudica essa conclusão: por força da hierarquia normativa, o silêncio da lei municipal geral não tem o condão de revogar ou restringir a exceção que a lei federal superior expressamente consagra.

Subseção 3 – Conclusão da Análise sobre a Metragem Mínima dos Lotes

A área mínima de 160 m² repousa sobre fundamento dual, de igual solidez jurídica:

a) Fundamento municipal: a LC nº 57/2023, norma posterior e especial, declarou expressamente a gleba como área urbana e de interesse social destinada ao Loteamento Jardim Ettore, afastando, pelos critérios cronológico e da especialidade (art. 2º da **LINDB**), o patamar ordinário de 200 m² da LC nº 1.184/2007 para o caso concreto; e

b) Fundamento federal: o art. 4º, inciso II, segunda parte, da Lei Federal nº 6.766/1979, norma de hierarquia superior que prevalece

sobre o art. 5º da LC Municipal nº 1.184/2007, por força dos arts. 24, §§ 1º e 4º, e 30, II, da CF/88 e do critério hierárquico do art. 2º da **LINDB**, valida expressamente a área mínima reduzida para loteamentos de interesse social previamente aprovados por órgão competente.

Não há incompatibilidade jurídica a sanar, sendo desnecessária a aprovação de qualquer lei municipal adicional para esse fim. A área mínima de 160 m² é plenamente válida sob ambos os prismas analisados.

Seção VII – Artigos 12 e 13 – Competência para Aprovação e Anuência Estadual

O artigo 12 atribui ao Município a competência para aprovação do projeto de loteamento. O artigo 13 reserva aos Estados o exame e a anuência prévia em situações específicas, entre as quais o loteamento que abranja área superior a 1.000.000 m². No presente caso, a gleba possui 68.631,80 m², valor muito inferior a esse limite. Todavia, a obtenção do Certificado **GRAPROHAB** nº 224/2025 demonstra que o empreendimento foi submetido à análise estadual e obteve aprovação, satisfazendo, por via mais ampla, as exigências dos artigos 12 e 13.

Seção VIII – Artigos 14 e 15 – Áreas de Proteção Especial e Normas Estaduais

Os artigos 14 e 15 conferem aos Estados a prerrogativa de definir e regulamentar áreas de proteção especial. Os órgãos estaduais competentes analisaram o empreendimento e concederam a aprovação via GRAPROHAB. O artigo 5º, inciso I, da minuta do Decreto Municipal, referência o cumprimento das exigências do Certificado **GRAPROHAB**, especialmente no tocante à disposição de resíduos sólidos, atendendo plenamente ao disposto nos artigos 14 e 15 da Lei nº 6.766/1979.

Seção IX – Artigo 16 – Prazo para Aprovação ou Rejeição do Projeto

O art. 16 determina que a lei municipal defina os prazos para aprovação ou rejeição do projeto de parcelamento. O processo tramita regularmente desde novembro de 2025, com análise técnica concluída favoravelmente e Decreto de Aprovação formalmente elaborado, demonstrando o atendimento tempestivo às exigências processuais.

Seção X – Artigo 17 – Imutabilidade das Áreas Públicas

O artigo 17 veda ao loteador alterar a destinação das áreas públicas constantes do projeto e do memorial descritivo desde a data de

aprovação do loteamento. O artigo 9º da minuta do Decreto Municipal determina a transferência das áreas públicas ao domínio municipal mediante escritura pública e respectivo registro, no prazo máximo de 90 dias a contar da publicação do Decreto, em plena consonância com esse dispositivo.

Seção XI – Artigo 18 – Documentação para Registro do Loteamento e Garantia das Obras

O artigo 18 estabelece que, aprovado o projeto, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 dias, sob pena de caducidade, acompanhado de documentação específica. Quanto ao instrumento de garantia, os artigos 14 e §§ do Decreto e a Cláusula Terceira do Termo de Compromisso preveem a constituição de hipoteca de primeiro grau sobre 36 lotes das Quadras B, G, H e I, avaliados em R$ 2.976.619,50, valor superior ao custo estimado das obras de R$ 2.948.970,69. Esse mecanismo atende ao art. 18, inciso V, da Lei nº 6.766/1979, que admite a aprovação de cronograma acompanhado de competente instrumento de garantia como alternativa à prévia execução das obras.

O artigo 3º da Lei Complementar nº 1.184/2007 também prevê a possibilidade de caução sobre lotes do próprio parcelamento como modalidade de garantia.

Seção XII – Artigo 19 – Procedimento de Registro e Publicidade

O artigo 19 dispõe que, encontrada em ordem a documentação, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e publicará edital do pedido de registro. O artigo 18 da minuta do Decreto Municipal ressalta que este somente produzirá efeitos legais com o competente registro do loteamento no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Brotas/SP. A loteadora deverá providenciar o registro dentro do prazo legal de 180 dias a contar da publicação do Decreto.

Seção XIII – Artigo 22 – Transferência das Áreas Públicas ao Município

O artigo 22 determina que, desde a data do 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 equipamentos urbanos. O artigo 3º da minuta do Decreto formaliza essa transferência, elencando as respectivas áreas e metragens. O § 3º do artigo 22, incluído pela Lei nº 14.620/2023, referenciado no artigo 15 do Decreto, prevê que a individualização cadastral dos lotes só ocorrerá após a emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras (**TVEO**) definitivo, medida que protege os interesses dos futuros adquirentes e impede a comercialização de lotes sem infraestrutura implantada.

Seção XIV – Artigo 23 – Cancelamento do Registro

O artigo 23 elenca as hipóteses de cancelamento do registro do loteamento. O Termo de Compromisso e Garantia prevê mecanismo de execução da caução e incorporação dos lotes hipotecados ao patrimônio municipal na hipótese de inadimplemento da loteadora (Cláusula Quinta), o que é compatível com essa sistemática.

Seção XV – Artigo 24 – Publicidade do Processo e dos Contratos

O artigo 24 assegura que o processo de loteamento e os contratos depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo. A minuta do Decreto, ao estabelecer a obrigação de depósito do contrato-padrão de promessa de venda (art. 10), garante o cumprimento da publicidade exigida pelo artigo 24, além de atender ao art. 18, inciso VI, da Lei nº 6.766/1979.

IV – ANÁLISE DA MINUTA DO DECRETO E DO TERMO DE COMPROMISSO E GARANTIA

A minuta do Decreto Municipal, apresenta estrutura e conteúdo compatíveis com as exigências da Lei nº 6.766/1979 e da legislação municipal aplicável. Os artigos do Decreto contemplam: a aprovação do loteamento com identificação completa da gleba (art. 1º); a composição quantitativa e qualitativa dos lotes (art. 2º); a definição das áreas que passarão ao domínio público (art. 3º); a vinculação da aprovação ao cumprimento do Termo de Compromisso (art. 4º); as obrigações da loteadora (art. 5º); o prazo de 48 meses para execução das obras (art. 6º); a designação do órgão fiscalizador (art. 7º); as obrigações de comunicação cadastral (art. 8º); a transferência das áreas públicas (art. 9º); o contrato-padrão de promessa de venda (art. 10); a classificação de uso e ocupação do solo (art. 11); o acesso de órgãos públicos (art. 12); a vedação à venda antes do registro (art. 13); a garantia hipotecária (art. 14); a individualização cadastral condicionada ao TVEO (art. 15); e as demais disposições operacionais (artigos 16 a 19).

O Termo de Compromisso e Garantia formaliza os compromissos da loteadora perante o Município, incluindo a transferência das áreas públicas (Cláusula Primeira, I), a execução das obras no prazo de 48 meses (Cláusula Primeira, II), a fiscalização permanente (Cláusula Primeira, III), as restrições a serem mencionadas nas escrituras (Cláusulas Primeira, IV a VI), a responsabilidade pelos custos de obras eventualmente executadas pelo Município (Cláusula Primeira, VII), a incorporação das benfeitorias ao patrimônio municipal (Cláusula Segunda), a garantia hipotecária dos 36 lotes (Cláusula Terceira), o cumprimento das exigências do **GRAPROHAB** (Cláusula Quarta) e o mecanismo de

notificação e execução da caução em caso de inadimplemento (Cláusula Quinta).

V – CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

Diante da análise empreendida, conclui-se que o processo administrativo nº 7414/2025 apresenta o cumprimento dos requisitos exigidos pela Lei Federal nº 6.766/1979, especialmente nos artigos 6º a 9º e 12 a 24, bem como pela legislação municipal aplicável. Os dois pontos anteriormente sinalizados como potencialmente controversos – o prazo de 48 meses e a metragem mínima de 160 m² – estão definitivamente equacionados pela aplicação do princípio da hierarquia das normas jurídicas (Pirâmide de Kelsen), com respaldo constitucional nos artigos 24, §§ 1º e 4º, e 30, II, da CF/88, e operacionalizado pelo critério hierárquico do artigo 2º da **LINDB**; e a metragem mínima dos lotes de 160 m² pelo fundamento dual, composto pelo reconhecimento específico da área como de interesse social pela Lei Complementar Municipal n° 57/2023 e pela ressalva expressa do artigo 4°, inciso II da Lei Federal n° 6.766/1979, não havendo vícios de legalidade a sanar quanto ao mérito normativo.

A incorporação, no preâmbulo da minuta do Decreto, da fundamentação expressa sobre a área mínima de 160 m² e confere ao instrumento maior transparência, rastreabilidade e segurança jurídica, eliminando qualquer ambiguidade quanto à validade do parâmetro adotado. Portanto, o Decreto encontra-se em condições de ser publicado sem ressalvas de ordem legal.

Formulam-se as seguintes recomendações operacionais para a fase pós-publicação:

I) Publicação do Decreto e imediato monitoramento dos prazos de 90 dias para: (**a**) transferência das áreas públicas mediante escritura pública e registro (art. 9º do Decreto e art. 22 da Lei nº 6.766/1979); e (**b**) outorga da Escritura Pública de Caução com Garantia Hipotecária dos 36 lotes indicados (art. 14, § 1º, do Decreto);

II) Exigência de apresentação do contrato-padrão de promessa de venda (art. 10 do Decreto e art. 18, VI, da Lei nº 6.766/1979) para depósito no Cartório de Registro de Imóveis, garantindo a publicidade exigida pelo art. 24 da lei federal;

III) Fiscalização rigorosa do prazo de 180 dias, a contar da publicação do Decreto, para que a loteadora proceda ao registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Brotas/SP, sob pena de caducidade da aprovação (art. 18, caput, da Lei nº 6.766/1979); e,

IV) Vedação à comercialização de lotes antes do registro do empreendimento junto ao Oficial de Registro de Imóveis (art. 13 do Decreto e art.

Prefeitura Municipal de Torrinha
ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 46.364.220/0001-03
Procuradoria Jurídica

37 da Lei nº 6.766/1979), devendo o Município adotar as medidas administrativas e judiciais cabíveis diante de eventual inobservância.

Eis o Parecer, salvo melhor juízo, que levamos a apreciação do excelentíssimo senhor Prefeito Municipal.

Ademais, tratando-se de parecer opinativo, ou seja, revestido de caráter técnico-opinativo, não vincula por si só, a formação da convicção do Chefe do Executivo Municipal e sua deliberação sobre o tema abordado.[2]

Torrinha, 11 de maio de 2026.

ROBERTO CEZAR MOREIRA:06626304836

Assinado de forma digital por ROBERTO CEZAR MOREIRA:06626304836
Dados: 2026.05.11 18:13:58 -03'00'

Roberto Cezar Moreira
Procurador Jurídico
OAB/SP 93.888
(Portaria n° 202/2022)

[2] "O parecer emitido por procurador ou advogado de órgão da administração pública não é ato administrativo. Nada mais é do que a opinião emitida pelo operador do direito, opinião técnico-jurídica, que orientará o administrador na tomada da decisão, na prática do ato administrativo, que se constitui na execução *ex oficio* da lei. Na oportunidade do julgamento, porquanto envolvido na espécie simples parecer, ou seja, ato opinativo que poderia ser, ou não, considerado pelo administrador." (Mandado de Segurança n° 24.584-1 - Distrito Federal - Relator: Min. Marco Aurélio de Mello – STF.)

Rua Jose Antunes, 900 – Parque Residencial Piedade – CEP: 17360-000 – Torrinha/SP
Fone: 14 3656 9600
E-mail: pjcoordenadoria@torrinha.sp.gov.br