



CÂMARA MUNICIPAL DE BARIRI

BARIRI - ESTADO DE SÃO PAULO

PARECER Nº 15/2018

Processo: Veto ao Autógrafo nº 06/2018 (PL nº 04/2018 do Poder Legislativo)

Autor: Paulo Henrique Barros de Araújo.

RELATÓRIO

Trata-se de consulta formulada acerca do voto expedido pelo Chefe do Poder Executivo deste Município.

Após ter sido regularmente apresentado e instruído, foi encaminhado a este Procurador Jurídico para a elaboração de parecer jurídico de caráter não vinculativo.

FUNDAMENTAÇÃO

É consabido que o exercício do voto, bem como da sanção, é expressão do poder popular concedido ao Alcaide para realizar seu juízo de valor acerca de um projeto de lei. No caso do primeiro, a oposição pode defluir de duas espécies de entendimento: o voto político, fundado no interesse público, e o jurídico, baseado em uma suposta inconstitucionalidade ou ilegalidade.

In casu, cuida-se de voto político, do qual se depreende que a emenda proposta à Lei Municipal nº 4.801/2017, se mantida, tornaria inócuas tal normativa, vez que se poderia construir edículas em qualquer terreno do município.

Pois bem. Em termos legislativos, nosso ordenamento jurídico apresenta a Lei nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Dentre seus artigos, dos quais vários regulamentam os loteamentos urbanos, há os dispositivos nº 6, 7 e 9, que tratam do projeto de loteamento a ser enviado à Administração Pública Municipal. El-los:



CÂMARA MUNICIPAL DE BARIRI

BARIRI - ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 7º. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos.

Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18.

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:



CÂMARA MUNICIPAL DE BARIRI

BARIRI - ESTADO DE SÃO PAULO

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes (negrito).

Nota-se que a referida Lei determina que os planos e memoriais levados à Prefeitura Municipal podem trazer, dentre outros itens, as limitações ou restrições urbanísticas que deverão ser respeitadas pelos eventuais proprietários de terrenos insertos no loteamento.

Do ponto de vista local, enquanto ainda não existe Lei de Zoneamento Urbano neste município, há uma única norma, a Lei nº 3.104/2000, em plena vigência, que traz requisitos para a aprovação de loteamentos nesta localidade.

Nesse sentido, é possível questionar se tais restrições convencionais, como a finalidade dos lotes que compõem um empreendimento imobiliário, ainda que ausente lei municipal, devem ser respeitados. A meu ver, a resposta é positiva, desde que o plano do loteamento tenha sido aprovado pela Administração Pública municipal e registrado no cartório de imóveis local.

O entendimento sustentado neste parecer decorre do Recurso Especial nº 302.906/SP, da lavra do ministro Herman Benjamin, prolatado na data de 26 de agosto de 2010, o qual tem sua emenda colacionada abaixo:



CÂMARA MUNICIPAL DE BARIRI

BARIRI - ESTADO DE SÃO PAULO

OBRA NOVA. RESTRIÇÕES URBANÍSTICO-AMBIENTAIS CONVENCIONAIS ESTABELECIDAS PELO LOTEADOR. ESTIPULAÇÃO CONTRATUAL EM FAVOR DE TERCEIRO, DE NATUREZA PROPTER REM, DESCUMPRIMENTO. PRÉDIO DE NOVE ANDARES, EM ÁREA ONDE SÓ SE ADMITEM RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES. PEDIDO DE DEMOLIÇÃO. VÍCIO DE LEGALIDADE E DE LEGITIMIDADE DO ALVARÁ. IUS VARIANDI ATRIBUÍDO AO MUNICÍPIO. INCIDÊNCIA DO PRINCÍPIO DA NAO-REGRESSAO (OU DA PROIBIÇÃO DE RETROCESSO) URBANÍSTICO-AMBIENTAL. VIOLAÇÃO AO ART. 26, VII, DA LEI 6.766/79 (LEI LEHMANN), AO ART. 572 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 (ART. 1.299 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002) E À LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. ART. 334, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. VOTO-MÉRITO.

1. As restrições urbanístico-ambientais convencionais, historicamente de pouco uso ou respeito no caos das cidades brasileiras, estão em ascensão, entre nós e no Direito Comparado, como veículo de estímulo a um novo consensualismo solidarista, coletivo e intergeracional, tendo por objetivo primário garantir às gerações presentes e futuras espaços de convivência urbana marcados pela qualidade de vida, valor estético, áreas verdes e proteção contra desastres naturais.

2. Nessa renovada dimensão ética, social e jurídica, as restrições urbanístico-ambientais convencionais conformam genuína índole pública, o que lhes confere caráter privado apenas no nome, porquanto não se devevê-las, de maneira reducionista, tão-só pela ótica do loteador, dos compradores originais, dos contratantes posteriores e dos que venham a ser lideiros ou vizinhos.

3. O interesse público nas restrições urbanístico-ambientais em loteamentos decorre do conteúdo dos ônus enumerados, mas igualmente do licenciamento do empreendimento pela própria Administração e da extensão de seus efeitos, que iluminam simultaneamente os vizinhos internos (= coletividade menor) e os externos (= coletividade maior), de hoje como do amanhã.

4. As restrições urbanístico-ambientais, ao denotarem, a um só tempo, interesse público e interesse privado, atrelados simbioticamente, incorporam uma natureza propter rem no que se refere à sua relação com o imóvel e aos seus efeitos sobre os não-contratantes, uma verdadeira estipulação em favor de terceiros (individual e coletivamente falando), sem que os proprietários-sucedentes e o próprio empreendedor imobiliário original percam o poder e a legitimidade de fazer respeitá-las. Nelas, a sábia e prudente voz contratual do passado é preservada, em genuíno consenso intergeracional que antecipa os valores urbanístico-ambientais do presente e veicula as expectativas imaginadas das gerações vindouras.

5. A Lei Lehmann (Lei 6.766/1979) contempla, de maneira expressa, as "restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente" (art. 26, VII). Do dispositivo legal resulta, assim, que as restrições urbanístico-ambientais legais se apresentam como normas-piso, sobre as quais e a partir das quais operam e se legitimam as condicionantes contratuais, valendo, em cada área, por isso mesmo, a que for mais restritiva (= regra da maior restrição).

6. Em decorrência do princípio da prevalência da lei sobre o negócio jurídico privado, as restrições urbanístico-ambientais convencionais devem estar em harmonia e ser compatíveis com os valores e exigências da Constituição Federal,



CÂMARA MUNICIPAL DE BARIRI

BARIRI - ESTADO DE SÃO PAULO

da Constituição Estadual e das normas infraconstitucionais que regem o uso e a ocupação do solo urbano.

7. Negar a legalidade ou legitimidade de restrições urbanístico-ambientais convencionais, mais rígidas que as legais, implicaria recusar cumprimento ao art. 26, VII, da Lei Lehmann, o que abriria à especulação imobiliária ilhas verdes solitárias de São Paulo (e de outras cidades brasileiras), como o Jardim Europa, o Jardim América, o Pacaembu, o Alto de Pinheiros e, no caso dos autos, o Alto da Lapa e a Bela Aliança (City Lapa).

8. As cláusulas urbanístico-ambientais convencionais, mais rígidas que as restrições legais, correspondem a inequívoco direito dos moradores de um bairro ou região de optarem por espaços verdes, controle do adensamento e da verticalização, melhoria da estética urbana e sossego.

9. A Administração não fica refém dos acordos 'egoísticos' firmados pelos loteadores, pois reserva para si um *ius variandi*, sob cuja égide as restrições urbanístico-ambientais podem ser ampliadas ou, excepcionalmente, afrouxadas.

10. O relaxamento, pela via legislativa, das restrições urbanístico-ambientais convencionais, permitido na esteira do *ius variandi* de que é titular o Poder Público, demanda, por ser absolutamente fora do comum, ampla e forte motivação lastreada em clamoroso interesse público, postura incompatível com a submissão do Administrador a necessidades casuísticas de momento, interesses especulativos ou vantagens comerciais dos agentes econômicos.

11. O exercício do *ius variandi*, para flexibilizar restrições urbanístico-ambientais contratuais, haverá de respeitar o ato jurídico perfeito e o licenciamento do empreendimento, pressuposto geral que, no Direito Urbanístico, como no Direito Ambiental, é decorrência da crescente escassez de espaços verdes e dilapidação da qualidade de vida nas cidades. Por isso mesmo, submete-se ao princípio da não-regressão (ou, por outra terminologia, princípio da proibição de retrocesso), garantia de que os avanços urbanístico-ambientais conquistados no passado não serão diluídos, destruídos ou negados pela geração atual ou pelas seguintes.

12. Além do abuso de direito, de ofensa ao interesse público ou inconciliabilidade com a função social da propriedade, outros motivos determinantes, sindicáveis judicialmente, para o afastamento, pela via legislativa, das restrições urbanístico-ambientais podem ser enumerados: a) a transformação do próprio caráter do direito de propriedade em questão (quando o legislador, p. ex., por razões de ordem pública, proíbe certos tipos de restrições), b) a modificação irrefutável, profunda e irreversível do aspecto ou destinação do bairro ou região; c) o obsoletismo valorativo ou técnico (surgimento de novos valores sociais ou de capacidade tecnológica que desconstitui a necessidade e a legitimidade do ônus), e d) a perda do benefício prático ou substantivo da restrição.

13. O ato do servidor responsável pela concessão de licenças de construção não pode, a toda evidência, suplantar a legislação urbanística que prestigia a regra da maior restrição. À luz dos princípios e rédeas prevalentes no Estado Democrático de Direito, impossível admitir que funcionário, ao arrepio da legislação federal (Lei Lehmann), possa revogar, pela porta dos fundos e casuisticamente, conforme a cara do freguês, as convenções particulares firmadas nos registros imobiliários.

14. A regra da maior restrição (ou, para usar a expressão da Lei Lehmann, restrições "supletivas da legislação pertinente") é de amplo conhecimento do mercado imobiliário, já que, sobretudo no Estado de São Paulo, foi



CÂMARA MUNICIPAL DE BARIRI

BARIRI - ESTADO DE SÃO PAULO

reiteradamente prestigiada em inúmeros precedentes da Corregedoria-Geral de Justiça, em processos administrativos relativos a Cartórios de Imóveis, além de julgados proferidos na jurisdição contenciosa.

15. Irrelevante que as restrições convencionais não constem do contrato de compra e venda firmado entre a incorporadora construtora e o proprietário atual do terreno. No campo imobiliário, para quem quer saber o que precisa saber, ou confirmar o que é de conhecimento público, basta examinar a matrícula do imóvel para aferir as restrições que sobre ele incidem, cautela básica até para que o adquirente verifique a cadeia dominial, assegure-se da validade da alienação e possa, futuramente, alegar sua boa-fé. Ao contrato de compra e venda não se confere a força de eliminar do mundo jurídico as regras convencionais fixadas no momento do loteamento e constantes da matrícula do imóvel ou dos termos do licenciamento urbanístico-ambiental. Aqui, como de resto em todo o Direito, a ninguém é dado transferir o que não tem ou algo de que não dispõe nemo dat quod non habet.

16. Aberrações fáticas ou jurídicas, em qualquer campo da vida em sociedade, de tão notórias e auto evidentes falam por si mesmas e independem de prova, especializada ou não (Código de Processo Civil, art. 334, I), tanto mais quando o especialista empresário, com o apoio do Administrador desidioso e, infelizmente, por vezes corrupto, alega ignorância daquilo que é do conhecimento de todos, mesmo dos cidadãos comuns.

17. Condenará a ordem jurídica à desmoralização e ao descrédito o juiz que legitimar o rompimento odioso e desarrazoadamente do princípio da isonomia, ao admitir que restrições urbanístico-ambientais, legais ou convencionais, valham para todos, à exceção de uns poucos privilegiados ou mais espertos. O descompasso entre o comportamento de milhares de pessoas cumpridoras de seus deveres e responsabilidades sociais e a astúcia especulativa de alguns basta para afastar qualquer pretensão de boa-fé objetiva ou de ação inocente.

18. O Judiciário não desenha, constrói ou administra cidades, o que não quer dizer que nada possa fazer em seu favor. Nenhum juiz, por maior que seja seu interesse, conhecimento ou habilidade nas artes do planejamento urbano, da arquitetura e do paisagismo, reservará para si algo além do que o simples papel de engenheiro do discurso jurídico. E, sabemos, cidades não se erguem, nem evoluem, à custa de palavras. Mas palavras ditas por juízes podem, sim, estimular a destruição ou legitimar a conservação, referendar a especulação ou garantir a qualidade urbanístico-ambiental, consolidar erros do passado, repeti-los no presente, ou viabilizar um futuro sustentável.

19. Recurso Especial não provido.

A pesquisa de acórdãos do TJ-SP traz entendimento similar àquela apresentada pelo STJ, que assim registram:

Noutro quadrante, ressalte-se que as restrições urbanísticas aqui impostas visam padronizar as construções em loteamento, gerando proveito ao conjunto de moradores, que tem valorização imobiliária pela localização do imóvel e podem gozar do conforto estético superior ao oferecido em áreas da cidade onde são aplicadas apenas as legislações municipais. As restrições convencionais, ainda que mais gravosas do que as previstas pelo direito de vizinhança e nas normas administrativas, podem ser pactuadas entre as partes, sendo comuns nos



CÂMARA MUNICIPAL DE BARIRI

BARIRI - ESTADO DE SÃO PAULO

loteamentos e condomínios edilícios. Tais normas tem natureza de normas urbanísticas complementares e devem integrar o contrato para vincular os adquirentes com especial destaque, como devidamente realizado pela associação ré na hipótese dos autos. Não há, portanto, qualquer ilegalidade em norma da associação que limita o direito de construir, marcando-se que as regras trazem real utilidade para os associados (TJSP, Apelação nº 1013484-36.2015.8.26.0068; Relator Rômulo Russo, data do julgamento: 05/12/2017) (negritei).

...

Ação de nunciação de obra nova. Loteamento urbano aberto. Desrespeito a normas condominiais. Instalação de "hotel para cachorros". Construção que não obedeceu ao recuo mínimo de 10 metros exigido nas regras convencionais internas e nem a proibição de realização de atividades comerciais. Irrelevante que a municipalidade tenha aprovado o projeto. Prevalência sobre as leis urbanísticas na hipótese das normas convencionais serem mais exigentes. Adequação da obra que se impõe. Recurso provido em parte (TJSP; Apelação 0022518-18.2012.8.26.0566; Relator (Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/10/2017; Data de Registro: 24/10/2017) (negritei).

...

APELAÇÃO. AÇÃO DEMOLITÓRIA. LOTEAMENTO. INOBSERVÂNCIA DE RECUO MÍNIMO FRONTAL ESTIPULADO PELA ASSOCIAÇÃO. 1. O proprietário do lote não pode se recusar ao cumprimento das normas criadas e fiscalizadas com a sua participação, pois está vinculado à declaração que fez ao aceitar as normas restritivas de edificação expressamente delimitadas na escritura de compra e venda para aquisição do imóvel. A obrigação é constituída validamente em favor dos interesses da coletividade. Seu comportamento contraditório não abriga a sua pretensão, valendo lembrar que "nemo potest venire contra factum proprium", ou seja, a ninguém é assegurado legitimamente agir contra os atos próprios, regra que compreende princípio geral do direito e que está assentada nos valores decorrentes da boa-fé exigida nas relações jurídicas 2. No caso em exame, embora o projeto de construção tenha sido aprovado pela autora, os réus não observaram o recuo mínimo frontal previsto no regulamento da sociedade autora, conforme comprovou a perícia realizada, de modo que estava justificada a demolição da área irregularmente erigida. 3. A anistia concedida pela Prefeitura Municipal se circunscreve tão somente às restrições urbanísticas legais, não podendo alcançar, igualmente, as restrições convencionais. Precedentes. 4. Diante da condenação ao cumprimento de obrigação de fazer, podia o Douto Magistrado, como efetivamente ocorreu, com fundamento no art. 461, do Código de Processo Civil, fixar astreintes com o fim de compelir os réus a demolir a obra irregular. A multa arbitrada em guarda relação com a obrigação a ser cumprida e não se mostra excessiva, razão pela qual deve ser mantido o seu valor e a sua periodicidade. Recurso da autora provido para julgar procedente o pedido e determinar, também, a demolição daquilo que foi erigido sobre o recuo mínimo preestabelecido. Recurso da ré parcialmente provido apenas para ampliar a 120 dias o prazo para promover



CÂMARA MUNICIPAL DE BARIRI

BARIRI - ESTADO DE SÃO PAULO

as adequações determinadas (TJSP; Apelação 0007786-47.2007.8.26.0068; Relator (a): Carlos Alberto Garbi; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/04/2015; Data de Registro: 09/04/2015) (negritei).

...

*Registro de Imóveis - Loteamento - Requerimento de averbação de desdobra de lote - Restrição urbanística do loteamento publicada no registro predial, que veda a subdivisão de lotes - **Prevalência da restrição convencional à aprovação municipal do desdobra (Processos CG nºs 29/2006 e 453/2006; CSM, Apelações Cíveis nºs 22.300-0/0 e 63.641-0/6) - Irrelevância da anuência do loteador e de sociedade de amigos de bairro, fora do quadro adequado para alteração ou cancelamento da restrição - Averbação indeferida - Recurso não provido.** (Parecer 236/2007-E, acolhido em 13.7.2007 pelo Desembargador Gilberto Passos de Freitas, Corregedor-Geral da Justiça de São Paulo) (negritei).*

...

*Registro de Imóveis - Averbação de construção para fins não-residenciais obstada - Vedação constante de cláusula - padrão do loteamento -**Prevalência da restrição convencional - Autorização pela Prefeitura Municipal - Irrelevância** - Recursos não providos. Em que pesem os argumentos expendidos pelo Recorrente, o referido desdobra não pode ser averbado na matrícula em questão, como bem decidido pelo Meritíssimo Juiz Corregedor Permanente, à luz ainda dos pareceres do Ministério Público em ambas as instâncias. Com efeito, do contrato-padrão de compromisso de compra e venda dos lotes do aludido empreendimento, arquivado na serventia predial por ocasião do registro do loteamento, consta a obrigação do compromissário comprador de "não subdividir o imóvel" objeto da negociação (cláusula 7ª, letra "c" - fls. 35 v.). Tal cláusula, sem dúvida, inviabiliza a realização do desdobra do lote em questão e a sua averbação no registro imobiliário. **Observe-se que, como salientado na decisão recorrida e no parecer da Douta Procuradoria Geral de Justiça, restrição convencional dessa natureza, inserida em contrato-padrão de loteamento, tem prevalência ainda que o desdobra tenha sido aprovado pela Municipalidade ou que a lei municipal a tenha afastado. Isso porque a restrição em causa, como outras incluídas nos contratos-padrão, tem por finalidade assegurar a qualidade urbanística do loteamento e garantir ao adquirente e aos demais proprietários de lotes o padrão do local e as características do empreendimento.** Bem por isso, inclusive, a obrigatoriedade do depósito de modelo dos contratos no registro de imóveis, para que todos os interessados possam ter ciência das restrições convencionais (Parecer 160/2006-E, acolhido em 8.5.2006 pelo Desembargador Ruy Pereira Camilo, Corregedor-Geral da Justiça de São Paulo) (negritei).*

*Ação demolitória - Princípio constitucional da função social da propriedade Direito de construir condicionado às restrições urbanísticas convencionais, impostas pelo loteador - **Prevalência***



CÂMARA MUNICIPAL DE BARIRI

BARIRI - ESTADO DE SÃO PAULO

sobre as leis urbanísticas - Edificação desconforme à planta aprovada - Utilização não licenciada do imóvel - Recurso improvido
(TJSP, apelação nº 9188376-41.2005.8.26.0000, Relator: Alves Bevilacqua, Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Público, Data do julgamento: 02/12/2008, por unanimidade) (negrito).

Da leitura dos citados arestos, depreende-se que as restrições urbanísticas convencionais previstas no plano de loteamento, desde que aprovado e registrado nas repartições competentes, passam a ser cogentes, pois refletem "*inequívoco direito dos moradores de um bairro ou região de optarem por espaços verdes, controle do adensamento e da verticalização, melhoria da estética urbana e sossego*"¹.

Ademais, a doutrina trata tais restrições urbanísticas como "normas piso", de sorte que a superveniência de lei municipal posterior menos restringente não derroga ou ab-roga as referidas restrições previstas no plano de loteamento, pois tal medida estaria em contradição com o "princípio do não regresso (ou da proibição de retrocesso)", amplamente aceito na tutela de interesses difusos, tal qual ocorre nos ramos do direito ambiental e urbanístico.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, opino pela manutenção do voto ao Autógrafo nº 06/2018 (PL nº 04/2018 do Poder Legislativo), vez que reflete a atual jurisprudência dos Tribunais Superiores, de sorte que uma lei municipal não deve regulamentar de forma menos restritiva os espaços sobre os quais já existam restrições convencionais, desde que o empreendimento imobiliário esteja aprovado na repartição municipal competente e registrado no Cartório de Imóveis da localidade.

¹ Recurso Especial nº 302.906/SP.



CÂMARA MUNICIPAL DE BARIRI

BARIRI - ESTADO DE SÃO PAULO

É o parecer.

Bariri, 27 de fevereiro de 2018.

Câmara Municipal de Bariri

Pedro Henrique Carinhato e Silva
Procurador Jurídico
OAB/SP nº 356.521