

Ilustríssimo Senhor Presidente do Conselho Municipal do Plano Diretor da Estância Turística de Avaré Estado de São Paulo.

Processo CMPD nº 336/2019 - Protocolo PM 32672/2019 de 30/10/2019

CENTRO EDUCACIONAL PORTINARI LTDA EPP, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrito no CNPJ sob nº 05.983.645/0001-05, com sede na Rua Irmã Dulce, 42 - Jardim América II, neste ato representado por seus sócios proprietários **PAULO RICARDO DURÇO**, brasileiro, professor, portador da cédula de identidade RG nº 17.792.691 - SSP/SP, devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 110.699.318-70, e **ÉRIKA FILONZI MENK**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 19.933.246-0, ambos com endereço funcional na sede da empresa encimada, vêm respeitosamente à honrosa presença de Vossa Senhoria, encaminhar os seguintes documentos:

- **Certidão do Cartório de Registro de imóveis** sobre o loteamento regularmente aprovado e registrado, com a averbação do instrumento particular de compra e venda nas matrículas destes lotes (contrato padrão que integra o processo respectivo arquivado em cartório com a seguinte cláusula: "O uso e ocupação do(s) lote(s) do desmembramento "Jardim América 2" será residencial e/ou comercial, nos termos da Lei Municipal nº 534, de 22 de dezembro de 2003");

- **Certidão da Câmara Municipal** sobre a vigência da Lei 534/2003 que classificou os lotes de 01 a 22 do Loteamento Jardim América II de residencial para residencial e/ou comercial.

- **Aprovação do projeto de construção do prédio comercial em 2008** (Alvará comercial 406);

- **Autorização para emplacamento numérico do imóvel**, onde o próprio setor de Cadastro Imobiliário do Município emitiu em 2013 autorização para emplacamento numérico nº 39 e o classificou como "comercial";

- **Processo 02/2011** - Caso semelhante que já foi discutido pelo Plano Diretor e recebeu a correta reinterpretação após a edição da nova Resolução (Também existia Lei municipal e o CMPD acatou o que previa a lei).

- **Assinatura dos vizinhos** a favor da construção da quadra e alteração do zoneamento para ZM2;

- Comunicação Interna da Secretaria de Planejamento e Transporte que reconhece o direito adquirido como sendo de uso comercial;

Merece destaque também o fato de que próximo a quadra 57, temos a quadra 2 classificada como ZM3 (em azul no mapa) e, de acordo com o inciso II do artigo 88 do Plano Diretor, a Política de Zoneamento e uso de solo deve respeitar o zoneamento de forma gradativa, ou degradê, na linguagem popular utilizada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, ou seja, próximo a uma área ZM3 deve-se estar uma área ZM2 e não ZM1 e/ou ZR como no presente caso.

Deste modo, diante do acima exposto solicito acolhimento do pleito formulado por Centro Educacional Portinari, no sentido de que seja reclassificado os lotes 08, 09, 14 e 15 da quadra 57 do Loteamento Jardim América II, como sendo ZM2 (ZONA MISTA 2), por se tratar de direito adquirido antes da promulgação da Lei que institui o Plano Diretor da Estância Turística de Avare.

Paulo Ricardo Durço *Erika Filonzi Menk*
CENTRO EDUCACIONAL PORTINARI LTDA EPP
PAULO RICARDO DURÇO - ÉRIKA FILONZI MENK
Representantes Legais

**COMUNICAÇÃO INTERNA**

Prefeitura da Estância Turística de Avaré

Nº 554776

De: **Sec. de Planejamento e Transportes**Para: **Procuradoria Geral do Município**

A/C Dra Ana Claudia Curiati Vilem

Solicito parecer jurídico referente ao Processo CMPD nº 336/2019, em nome de Centro Educacional Portinari. O requerente solicita que seja feita alteração de zoneamento nos lotes de sua propriedade sob números 14 e 15 do Loteamento Jardim América 2. Ocorre que o loteamento foi classificado como uso comercial e ou residencial conforme Lei nº 534, de 22/12/2003. Quando o Plano Diretor foi instituído em 2011 o loteamento foi classificado como ZR.

O lote 14 foi adquirido anteriormente a esta data, tendo portanto, direito adquirido de uso comercial.

O lote 15 foi adquirido em 07/01/2013, porém o proprietário apresentou certidão municipal de 28/02/2013 onde consta que o lote é comercial e no CRI não consta nenhuma alteração do uso dos lotes. Solicitamos que nos informem se o lote 15 também tem direito adquirido sobre o uso comercial.

Atenciosamente

Alexandre Nigro
Secretário Municipal

04/12/2019

Assinatura

Recibo - Vista

04/12/2019

DECLARAÇÃO

Na condição de proprietário de imóvel residencial situado na Rua Irmã Dulce nº 1, no bairro Jardim América II, nesta cidade de Avaré-SP, DECLARO por livre e espontânea vontade, QUE NÃO ME Oponho a que venha a ser edificada uma QUADRA COBERTA, para abrigar os alunos do COLÉGIO PORTINARI, com o objetivo de uso para a prática de esportes e outras atividades pertinentes ao colégio, situada na mesma rua sob o nº 27, sobre os lotes dos terrenos nºs 14 e 15, de matrículas 62801 e 61442, respectivamente, do CRI de Avaré-SP, ambos de propriedade do CENTRO EDUCACIONAL PORTINARI LTDA. Da mesma forma, NÃO ME Oponho, a que venha a ser dada nova classificação de zoneamento pelo Plano Diretor da Estância Turística de Avaré-SP, para os mencionados lotes, de forma a permitir a edificação para o fim supramencionado. Firmo a presente DECLARAÇÃO, para os fins acima colimados.

Avaré, 17 de janeiro de 2020.

Proprietário:

Isadora Garcia de Souza *Isadora Garcia de Souza*

Nome:

VANDA CORREIA DO C. C. N. AVELLAN *Vanda Correia do C. C. N. Avelan*

CPF nº:

099.728.278-95

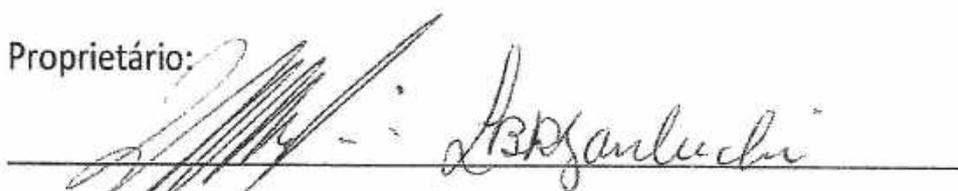
960.005.708-57

DECLARAÇÃO

Na condição de proprietário de imóvel residencial situado na Rua Irmã Dulce nº 94, no bairro Jardim América II, nesta cidade de Avaré-SP, DECLARO por livre e espontânea vontade, QUE NÃO ME Oponho a que venha a ser edificada uma QUADRA COBERTA, para abrigar os alunos do COLÉGIO PORTINARI, com o objetivo de uso para a prática de esportes e outras atividades pertinentes ao colégio, situada na mesma rua sob o nº 27, sobre os lotes dos terrenos nºs 14 e 15, de matrículas 62801 e 61442, respectivamente, do CRI de Avaré-SP, ambos de propriedade do CENTRO EDUCACIONAL PORTINARI LTDA. Da mesma forma, NÃO ME Oponho, a que venha a ser dada nova classificação de zoneamento pelo Plano Diretor da Estância Turística de Avaré-SP, para os mencionados lotes, de forma a permitir a edificação para o fim supramencionado. Firmo a presente DECLARAÇÃO, para os fins acima colimados.

Avaré, 17 de janeiro de 2020.

Proprietário:



Nome:



CPF nº:

516.667.908-34

DECLARAÇÃO

Na condição de proprietário de imóvel residencial situado na Rua Irmã Dulce nº 5, no bairro Jardim América II, nesta cidade de Avaré-SP, DECLARO por livre e espontânea vontade, QUE NÃO ME Oponho a que venha a ser edificada uma QUADRA COBERTA, para abrigar os alunos do COLÉGIO PORTINARI, com o objetivo de uso para a prática de esportes e outras atividades pertinentes ao colégio, situada na mesma rua sob o nº 27, sobre os lotes dos terrenos nºs 14 e 15, de matrículas 62801 e 61442, respectivamente, do CRI de Avaré-SP, ambos de propriedade do CENTRO EDUCACIONAL PORTINARI LTDA. Da mesma forma, NÃO ME Oponho, a que venha a ser dada nova classificação de zoneamento pelo Plano Diretor da Estância Turística de Avaré-SP, para os mencionados lotes, de forma a permitir a edificação para o fim supramencionado. Firmo a presente DECLARAÇÃO, para os fins acima colimados.

Avaré, 17 de janeiro de 2020.

Proprietário:

Roberto Rominguês de Oliveira

Nome:

Roberto Rominguês de Oliveira

CPF nº:

122.766.158-42

DECLARAÇÃO

Na condição de proprietário de imóvel comercial situado na Avenida Gilberto Filgueiras nº223 ,no bairro Jardim América II, nesta cidade de Avaré-SP, DECLARO por livre e espontânea vontade, QUE NÃO ME OPONHO a que venha ser edificada uma QUADRA COBERTA, para abrigar os alunos do COLÉGIO PORTINARI, com o objetivo de uso para a prática de esportes e outras atividades pertinentes ao colégio, situada na mesma rua sob o nº 27, sobre os lotes dos terrenos nºs 14 e 15,de matrículas 62801 e 61442, respectivamente, do CRI de Avaré-SP, ambos de propriedade do CENTRO EDUCACIONAL PORTINARI LTDA. Da mesma forma, NÃO ME OPONHO, a que venha a ser dada nova classificação de zoneamento pelo Plano Diretor da Estância Turística de Avaré-SP, para os mencionados lotes, de forma a permitir a edificação para o fim supramencionado. Firmo a presente DECLARAÇÃO, para os fins colimados.

Avaré, 17 de janeiro de 2020.

Proprietário:

DANUSA FRANCO BENINI FRANCISCO *Danusa Franco Benini*

Nome:

Danusa Franco Benini Francisco *fbs*

CPF nº:

258.407.178-94

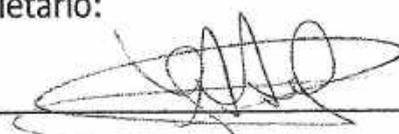
258.407.168-12

DECLARAÇÃO

Na condição de proprietário de imóvel residencial situado na Rua Irmã Dulce nº 65 ,no bairro Jardim América II, nesta cidade de Avaré-SP, DECLARO por livre e espontânea vontade, QUE NÃO ME Oponho a que venha ser edificada uma QUADRA COBERTA, para abrigar os alunos do COLÉGIO PORTINARI, com o objetivo de uso para a prática de esportes e outras atividades pertinentes ao colégio, situada na mesma rua sob o nº 27, sobre os lotes dos terrenos nºs 14 e 15,de matrículas 62801 e 61442, respectivamente, do CRI de Avaré-SP, ambos de propriedade do CENTRO EDUCACIONAL PORTINARI LTDA. Da mesma forma, NÃO ME Oponho, a que venha a ser dada nova classificação de zoneamento pelo Plano Diretor da Estância Turística de Avaré-SP, para os mencionados lotes, de forma a permitir a edificação para o fim supramencionado. Firmo a presente DECLARAÇÃO, para os fins colimados.

Avaré, 17 de janeiro de 2020.

Proprietário:



Nome:



CPF nº:

043 614 088-02

DECLARAÇÃO

Na condição de proprietário de imóvel residencial situado na Avenida Gilberto Filgueiras nº 283 ,no bairro Jardim América II, nesta cidade de Avaré-SP, DECLARO por livre e espontânea vontade, QUE NÃO ME OPONHO a que venha ser edificada uma QUADRA COBERTA, para abrigar os alunos do COLÉGIO PORTINARI, com o objetivo de uso para a prática de esportes e outras atividades pertinentes ao colégio, situada na mesma rua sob o nº 27, sobre os lotes dos terrenos nºs 14 e 15, de matrículas 62801 e 61442, respectivamente, do CRI de Avaré-SP, ambos de propriedade do CENTRO EDUCACIONAL PORTINARI LTDA. Da mesma forma, NÃO ME OPONHO, a que venha a ser dada nova classificação de zoneamento pelo Plano Diretor da Estância Turística de Avaré-SP, para os mencionados lotes, de forma a permitir a edificação para o fim supramencionado. Firmo a presente DECLARAÇÃO, para os fins colimados.

Avaré, 17 de janeiro de 2020.

Proprietário:



Nome:

Sopo Edgar Karmachon

CPF nº:

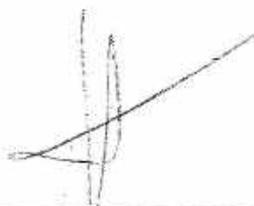
036.719.268-30

DECLARAÇÃO

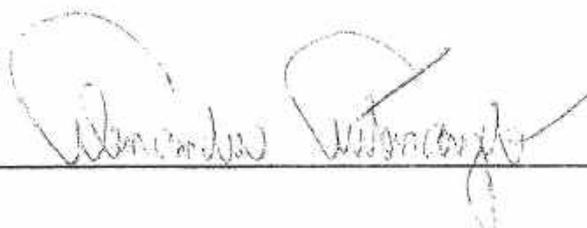
Na condição de proprietário de imóvel residencial situado na Rua Irmã Dulce nº 73, no bairro Jardim América II, nesta cidade de Avaré-SP, DECLARO por livre e espontânea vontade, QUE NÃO ME Oponho a que venha a ser edificada uma QUADRA COBERTA, para abrigar os alunos do COLÉGIO PORTINARI, com o objetivo de uso para a prática de esportes e outras atividades pertinentes ao colégio, situada na mesma rua sob o nº 27, sobre os lotes dos terrenos nºs 14 e 15, de matrículas 62801 e 61442, respectivamente, do CRI de Avaré-SP, ambos de propriedade do CENTRO EDUCACIONAL PORTINARI LTDA. Da mesma forma, NÃO ME Oponho, a que venha a ser dada nova classificação de zoneamento pelo Plano Diretor da Estância Turística de Avaré-SP, para os mencionados lotes, de forma a permitir a edificação para o fim supramencionado. Firmo a presente DECLARAÇÃO, para os fins acima colimados.

Avaré, 17 de janeiro de 2020.

Proprietário:



Nome:



CPF nº:

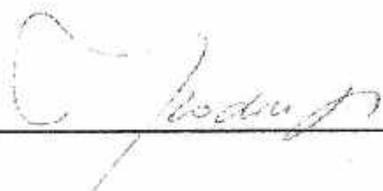
141378238-5

DECLARAÇÃO

Na condição de proprietário de imóvel residencial situado na Rua Irmã Dulce nº 8, no bairro Jardim América II, nesta cidade de Avaré-SP, DECLARO por livre e espontânea vontade, QUE NÃO ME OPONHO a que venha a ser edificada uma QUADRA COBERTA, para abrigar os alunos do COLÉGIO PORTINARI, com o objetivo de uso para a prática de esportes e outras atividades pertinentes ao colégio, situada na mesma rua sob o nº 27, sobre os lotes dos terrenos nºs 14 e 15, de matrículas 62801 e 61442, respectivamente, do CRI de Avaré-SP, ambos de propriedade do CENTRO EDUCACIONAL PORTINARI LTDA. Da mesma forma, NÃO ME OPONHO, a que venha a ser dada nova classificação de zoneamento pelo Plano Diretor da Estância Turística de Avaré-SP, para os mencionados lotes, de forma a permitir a edificação para o fim supramencionado. Firmo a presente DECLARAÇÃO, para os fins acima colimados.

Avaré, 17 de janeiro de 2020.

Proprietário:



Nome:

REGINA CELY CAVALARI

CPF nº:

044.842.688-92

DECLARAÇÃO

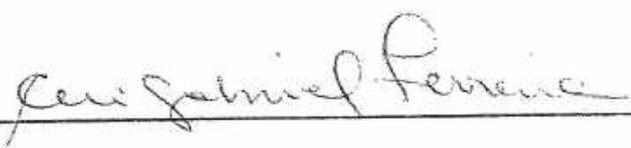
Na condição de proprietário de imóvel comercial situado na Avenida Gilberto Filgueiras nº291 ,no bairro Jardim América II, nesta cidade de Avaré-SP, DECLARO por livre e espontânea vontade, QUE NÃO ME Oponho a que venha ser edificada uma QUADRA COBERTA, para abrigar os alunos do COLÉGIO PORTINARI, com o objetivo de uso para a prática de esportes e outras atividades pertinentes ao colégio, situada na mesma rua sob o nº 27, sobre os lotes dos terrenos nºs 14 e 15,de matrículas 62801 e 61442, respectivamente, do CRI de Avaré-SP, ambos de propriedade do CENTRO EDUCACIONAL PORTINARI LTDA. Da mesma forma, NÃO ME Oponho, a que venha a ser dada nova classificação de zoneamento pelo Plano Diretor da Estância Turística de Avaré-SP, para os mencionados lotes, de forma a permitir a edificação para o fim supramencionado. Firmo a presente DECLARAÇÃO, para os fins colimados.

Avaré, 17 de janeiro de 2020.

Proprietário:



Nome:



CPF nº:

057 014 278-46

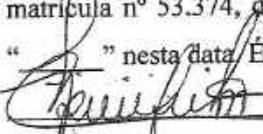


Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Avaré 49

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE AVARÉ / SP

Julio Rovai Orlandi
Oficial

CERTIDÃO

CERTIFICO, atendendo a pedido de pessoa interessada que a presente certidão é cópia autêntica, extraída nos termos dos Artigos 19 e 21 da Lei 6.015/73, de 31.12.1973, referente ao **“Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra”**, arquivado junto ao processo do desmembramento denominado **“Jardim América II”**, situado neste município de Avaré/SP, registrado no sob nº 03 da matrícula nº 53.374, deste Ofício, composta de 04 (quatro) folhas, por mim numeradas e rubricadas **“A”** nesta data. É o que tenho a certificar conforme pedido-feito. Avaré, 28 de janeiro de 2020. Eu,  Cristiane Osorio Pinto Leite – Escrevente Autorizada, a digitei, conferi e subscrevo. (prot/rec. nº 207.477).

*OS IMÓVEIS DOS MUNICÍPIOS DE ÁGUAS DE SANTA BÁRBARA, CERQUEIRA CÉSAR E IARAS PASSARAM A PERTENCER AO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CERQUEIRA CÉSAR A PARTIR DE 12.09.1965. OS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE ITAÍ PERTENCERAM A ESTA COMARCA DE AVARÉ DE 20.09.1928 A 25.11.2009, DEPOIS PASSARAM À COMARCA DE ITAÍ, TENDO ANTES PERTENCIDO À COMARCA DE FAXINA (ATUAL ITAPEVA).

Desta Certidão:

EMOLUMENTOS.....	R\$ 32,97
AO ESTADO.....	R\$ 9,37
A SECR. FAZ.....	R\$ 6,41
AO SINOREG.....	R\$ 1,74
AO TRIBUNAL.....	R\$ 2,26
AO MIN. PUBL.....	R\$ 1,58
ISS.....	R\$ 0,99
TOTAL.....	R\$ 55,32



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso acima, ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br/> e informe o Selo: 1205683C3AO000064893EU20H

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

19052 8 11 215100

12056-8-204001-210200-0619



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE AVARÉ / SP

Julio Rovai Orlandi

Oficial

Oficial de Registro de Imóveis
e Anexos da Comarca de Avaré

JARDIM AMÉRICA 2

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

1

Lote(s):

Pelo presente Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, de um lado, como promitente vendedor, o Sr. **GIOVANNI MARCO DELLE SEDIE**, portador do Documento de Identidade RG. nº 2.856.643-SSP-SP, inscrito no Ministério da Fazenda, CPF. sob nº 225.350.718-00, brasileiro, divorciado, economista, residente e domiciliado na Rodovia João Melão, (SP-255), Km 274, neste município de Avaré, Estado de São Paulo, doravante simplesmente designado **VENDEDOR**, e de outro lado, como promitente(s) comprador(es), ... doravante simplesmente designado(s) **COMPRADOR(ES)**, têm entre si justo e contratado o que se dispõe neste instrumento, cujas cláusulas e condições, mutuamente aceitam e outorgam e prometem cumprir e respeitar.

1. Na forma do título devidamente registrado sob nº 01, na matrícula 53.374 do livro 02 do Serviço de Registro de Imóveis e Anexo da Comarca de Avaré, SP, o **VENDEDOR** se tornou senhor legítimo possuidor de uma gleba de terras com a área de 10.796,68 metros quadrados, situada nesta cidade, município e comarca de Avaré, frente à Av. Joaquim Antônio Alves, na qual implantou o desmembramento de lotes urbanos, denominado "Jardim América 2", aprovado pela Prefeitura Municipal de Avaré, na conformidade do Processo nº 051/99 e registrado sob nº 3 da referida matrícula, de conformidade com a lei Federal 6.766 de 19.12.1979 e demais legislações pertinentes. Referido desmembramento é composto de vários lotes, dentre o qual o que a seguir se descreve e confronta integrante de sua planta e memorial descritivo: ...

Que, após conferência métrica "In loco" do(s) lote(s), o(s) **COMPRADOR(ES)** verificou(aram) a existência dos marcos de concreto, percorrendo pessoalmente suas divisas, tendo encontrado as medidas e confrontações em conformidade com a planta, arquivada no Registro de Imóveis, da qual uma cópia é entregue neste ato, ao(s) **COMPRADOR(ES)**, ficando a partir desta data, sob sua exclusiva responsabilidade, a conservação dos referidos marcos de concreto.

2. O **VENDEDOR** se compromete a vender livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e pessoais, dívidas, hipotecas legais ou convencionais, e o(s) **COMPRADOR(ES)** a comprar(em) o(s) referido(s) lote(s) de terreno, descrito(s) no item anterior, mediante as seguintes cláusulas e condições de preço e prazo:

CLÁUSULA 1ª

O preço certo e previamente ajustado da presente transação é de R\$... (...) que o(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a pagar da seguinte forma:

Parágrafo primeiro

As prestações acima, assim como o saldo do preço, estão sujeitas ao reajuste de seus valores de conformidade com a variação do índice mensal do IGPM-FGV, publicado pela Fundação



51
fcs

160
D

JARDIM AMÉRICA 2
INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

2

Getúlio Vargas, cuja aplicação do índice referencial dar-se-á a cada período de 12 (doze) meses, a contar desta data.

Parágrafo segundo

Os encargos e atualização monetária incidentes sobre as prestações previstas neste instrumento e sobre o saldo devedor do preço do lote são pós-fixados e, em decorrência, não estão sujeitos à desindexação ou deflação a qualquer título.

CLÁUSULA 2ª

Nas hipóteses de mudança de padrão monetário do País e/ou extinção, suspensão e/ou congelamento dos índices eleitos neste contrato e/ou congelamentos de preços e de obrigações pecuniárias decorrentes de compra e venda de imóvel, e/ou proibição ou restrição legal do ajuste das prestações e do saldo do preço dos valores das obrigações dos contratos imobiliários e/ou de construção, a forma de pagamento do preço a prazo, a critério do VENDEDOR e desde que não haja impeditivo legal ficará suspensa e, em consequência, no mês da ocorrência de qualquer das hipóteses acima, quer sejam temporárias ou não e/ou parciais ou totais, o saldo devedor do preço será apurado de acordo com o critério estabelecido no parágrafo seguinte:

Parágrafo único

Suspensa a forma de pagamento a prazo, em razão dos motivos retro citados, o VENDEDOR notificará o(s) COMPRADOR(ES) para comparecimento ao seu escritório, com antecedência mínima de cinco (5) dias, para que fique ajustada, de comum acordo, nova forma de liquidação do saldo do preço apurado, com eleição de índice e critério de sua aplicação, com objetivo de preservação e restauração do valor do saldo do preço apurado e manutenção do atual equilíbrio econômico e financeiro da relação contratual.

CLÁUSULA 3ª

Vencida e não paga qualquer das prestações, este contrato será considerado rescindido trinta (30) dias depois de constituído(s) em mora o(s) COMPRADOR(ES), de acordo com a legislação vigente.

Parágrafo único

Qualquer recebimento fora do prazo estipulado na cláusula primeira representará mera liberdade por parte do VENDEDOR e não significará novação contratual ou concessão de moratória para as demais prestações.

CLÁUSULA 4ª

O atraso no pagamento das prestações do saldo do preço, sujeitará(o) o(s) COMPRADOR(ES) ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, da multa convencional de 2% (dois por cento) e da atualização monetária pelo índice mensal do IGPM-FGV, calculados sobre o valor da dívida vencida e não paga, exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses, arcando ainda o(s) COMPRADOR(ES), com as custas cartorárias despendidas com a sua notificação e honorários advocatícios, na hipótese de intervenção judicial.

CLÁUSULA 5ª





Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Avaré

50

169

JARDIM AMÉRICA 2
INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA
3

Excluída a hipótese de rescisão por inadimplência do(s) COMPRADOR(ES), o presente contrato é irrevogável e irretroatável, e obriga as partes contratantes, seus herdeiros ou sucessores, autorizados desde já todos os registros e averbações necessários.

CLÁUSULA 6ª

Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplência do(s) COMPRADOR(ES) e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o oficial do registro de imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo VENDEDOR ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao registro de imóveis.

Parágrafo primeiro

Ocorrendo o depósito a que se refere esta cláusula, o oficial do registro de imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

Parágrafo segundo

No caso de não ser encontrado o interessado, o oficial do registro de imóveis depositará a quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I, art. 666, do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

CLÁUSULA 7ª

O registro de compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

- I - por decisão judicial;
- II - a requerimento conjunto das partes contratantes;
- III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

CLÁUSULA 8ª

Se o credor das prestações se recusar a recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do oficial do registro de imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio registro de imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplência do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 da Lei 6.766, de 19.12.79.

CLÁUSULA 9ª

O(s) COMPRADOR(ES) entra(m) neste ato na posse do(s) lote(s), posse essa que conservará(ão) a título precário, até que esteja plenamente cumprido este compromisso, obrigando-se a manter o lote em perfeito estado de conservação e limpeza, cumprir todas as determinações e exigências das autoridades públicas federais, estaduais e municipais, e a pagar nas épocas próprias, às repartições competentes, todos os impostos e taxas, inclusive IPTU e as de melhoria, devidos a partir da assinatura deste compromisso e que venham a ser lançados sobre o lote e seus acessórios, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome do VENDEDOR.



Oficial de Registro de Imóveis e Anexos - Comarca de Avaré - SP

12056-8 - AA 215407

12056-8-20-001-25000-0019

53
98

162
67

JARDIM AMÉRICA 2
INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

CLÁUSULA 10ª

O(s) COMPRADOR(ES) somente poderá(ão) erigir as benfeitorias e construções que desejar(em) durante a vigência do presente contrato, com a prévia e expressa anuência do VENDEDOR, atendendo ainda as exigências emanadas dos poderes competentes e desde que atendidas todas as condições de uso e ocupação dos lotes contidas neste instrumento.

CLÁUSULA 11ª

O uso e a ocupação do(s) lote(s) do desmembramento "JARDIM AMERICA 2", será residencial e/ou comercial, nos termos da Lei Municipal nº 534, de 22 de dezembro de 2.003, ficando o(s) COMPRADOR(ES), seus herdeiros e sucessores, obrigados a cumprir as posturas municipais e estaduais.

CLÁUSULA 12ª

Em hipótese alguma poderá haver subdivisão de lotes, mesmo na sucessão "causa-mortis", extinção de condomínio, divisão amigável ou usucapião.

CLÁUSULA 13ª

Desde já o VENDEDOR anui no interesse manifesto da maioria absoluta, ou seja 2/3 dos proprietários de lotes, na instituição de uma associação dos moradores do desmembramento "JARDIM AMÉRICA 2", que poderá a seu critério manter na entrada principal, controle dos visitantes.

CLÁUSULA 14ª

Todas as despesas com este instrumento de compromisso, reconhecimento de firmas, averbações, escrituras futuras, emolumentos de Cartório, "ITBI" e registro, bem como qualquer imposto ou taxa que venha a ser criado com relação ao lote objeto do presente, são de exclusiva responsabilidade do(s) COMPRADOR(ES);

CLÁUSULA 15ª

O(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a comunicar por escrito ao VENDEDOR qualquer eventual mudança do domicílio, dentro do prazo de dez (10) dias a contar da data da instalação do novo domicílio, sob pena de, não o fazendo, ser(em) considerado(s) como lugar incerto e não sabido, sofrendo as consequências judiciais dessa caracterização;

CLÁUSULA 16ª

O VENDEDOR, nos termos do artigo 5º, da lei Municipal de nº 321, de 27.06.1995 e Lei nº 410, de 09.04.1996, já executou às suas expensas, os seguintes melhoramentos e benfeitorias:

1. limpeza do terreno a ser desmembrado, bem como todo o movimento de terra para a abertura das vias de circulação;
2. serviço topográfico necessário para implantação do empreendimento;
3. toda a implantação das infra-estruturas abaixo:
 - a) rede de distribuição de água potável, conforme projeto aprovado pelo órgão competente;
 - b) rede coletora de esgoto sanitário e domiciliar, conforme projeto aprovado pelo órgão competente;



Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Avaré

5

JARDIM AMÉRICA 2
INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA
5

- c) rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão e iluminação pública, conforme projeto aprovado pelo órgão competente;
- d) demarcação dos lotes com marcos de concreto devidamente numerados; e ainda,
- e) implantação de guias e sarjetas e pavimentação asfáltica e de broquete de concreto, na testada de todos os lotes vendidos.

CLÁUSULA 17ª

Declara(m) o(s) COMPRADOR(ES), para fins e efeitos do que dispõe o artigo 46, da lei nº 8.078, de 11.09.1990 (Código de Defesa do Consumidor) que, antes da assinatura deste contrato, recebeu(ram) do VENDEDOR, todos os esclarecimentos que entendeu(ram) necessários, especialmente no que se refere ao preço, saldo do preço e a forma pela qual serão pagas as prestações do mesmo.

CLÁUSULA 18ª

Declara o VENDEDOR, sob as penas da Lei, que não é empregador, bem como não é proprietário, nem explora atividade agropecuária, pesqueira, ou extração de minerais, em caráter permanente ou temporário, diretamente ou por intermédio de prepostos e com auxílio de empregados, utilizado a qualquer título, ainda que de forma não contínua, motivo pelo qual não acha-se obrigado a contribuir para o INSS e que o imóvel objeto deste contrato não faz parte de seu ativo imobilizado.

CLÁUSULA 19ª

O presente contrato, por ser retificação e ratificação de entendimentos anteriores, resultantes de aproximação das partes e que tiveram caráter transitório, torna sem efeito, quaisquer outros documentos eventualmente assinados, destituídos assim, de força probante ou efeito jurídico, não podendo ser invocados para eventual alteração do ora pactuado pelas partes, por se tratar o presente, de contrato definitivo que anula quaisquer ajustes anteriores.

CLÁUSULA 20ª

Quitado o preço e cumprida as demais obrigações contratuais, será outorgada escritura de venda e compra do(s) lote(s) objeto deste contrato, ao(s) COMPRADOR(ES), em Tabelionato desta cidade de Avaré. A outorga da escritura definitiva de venda e compra deverá ser solicitada no prazo máximo de sessenta (60) dias, contados a partir do último pagamento efetuado.

CLÁUSULA 21ª

As partes autorizam o oficial do Serviço de Registro de imóveis, a proceder todas as averbações necessárias ao registro deste contrato.

CLÁUSULA 22ª

As partes contratantes, elegem o Fora da Comarca de Avaré, Estado de São Paulo, para dirimir eventuais dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne.



Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Avaré - SP

215408

12056-8-AA



104

JARDIM AMÉRICA 2
INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA
6

E, estando justos e contratados, mandaram digitar o presente em três (03) vias de igual teor, o qual depois de lido e achado conforme, outorgam, aceitam e assinam na presença das testemunhas a todo ato presentes.

Estância Turística de Avaré, ...

GIOVANNI MARCO DELLE SEDIE

Comprador(es)

Testemunhas:





CÂMARA DE VEREADORES DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ



CERTIDÃO Nº 01/2020

MARCIA DIAS GUIDO, Chefe Legislativo da Câmara de Vereadores da Estância Turística de Avaré, usando das atribuições que lhe são conferidas, **CERTIFICA** para os devidos fins, que consultando o sistema SISCAM desta Edilidade, verifiquei constar que na Lei Municipal nº 534, de 22 de dezembro de 2003, que dispõe sobre alteração de finalidade de uso de solo urbano e dá outras providências, **NÃO CONSTA REVOGAÇÃO EXPRESSA**.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente. //

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ, aos 28 de janeiro de 2.020

MÁRCIA DIAS GUIDO
Chefe Legislativo

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA PORTARIA 328/2015 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA





Prefeitura da Estância Turística de Avaré

57
[Handwritten signature]

Lei n.º 534, de 22 de dezembro de 2003.

(Dispõe sobre alteração de finalidade de uso de solo urbano)

WAGNER BRUNO, Prefeito Municipal da Estância Turística de Avaré, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de Avaré decretou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:-

Artigo 1º - Fica alterada a finalidade de uso previsto do loteamento "JARDIM AMÉRICA II", objeto da matrícula n.º 53.374, de residencial para residencial e/ou comercial.

Parágrafo único - A área constante no "caput" refere-se aos lotes 01 a 22, na extensão de 9.349,81 m² e área remanescente denominada "A", numa extensão de 1.446,87 m², perfazendo uma área total de 10.796,68 m².

Artigo 2º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Turística de Avaré, aos 22 de dezembro de 2003.


WAGNER BRUNO
PREFEITO MUNICIPAL

Publicado na Secretaria da Prefeitura, na data supra.

58
SP

TÍTULO
PROJETO ARQUITETÔNICO

FOLHA
UNICA

ASSUNTO
PROJETO DE CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO COMERCIAL
(CENTRO EDUCACIONAL - ESCOLA)

LOCAL
RUA IRMÃ DULCE, Nº 42 - LOTE 08 / LOTE 09
"JARDIM AMÉRICA II" - AVARÉ / EST. SÃO PAULO

PROPRIETÁRIO(A)
CENTRO EDUCACIONAL PORTINARI LTDA.
CNPJ: 05.983.645/0001-05

INSCR. CADASTRAL
4.057.013/014.00

ESCALA
1:100

DATA
20 de outubro de 2008

SITUAÇÃO (s/escala)

Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da prefeitura, do direito de propriedade do terreno.



Fabiano Peres Ramos
Erica Tolongimant

ÁREAS	M²
DO TERRENO	665,60
A CONSTRUIR	
PAVTO. TÉRREO	500,40
PAVTO. SUPERIOR	482,80
TOTAL	983,20
ÁREA LIVRE	165,20

PROPRIETÁRIO(A)

AUTOR DO PROJETO E RESP. TÉCNICO
FABIANO PERES RAMOS
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP: 5060759106

APROVAÇÃO DA PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

Prefeitura da Estância Turística de Avaré
Secretaria Municipal da Habitação

APROVADO

Decreto Est. nº 12.342/78
Proc. nº 40968. Alvará nº 406
Claudia Vieira Claro Garcia
ARQUITETA
CREA 5061567307

Expedido em 27 de OUT de 2008



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

**Secretaria Municipal da Fazenda
Seção de Cadastro Imobiliário**

Autorização para Emplacamento Numérico

Nº 080/2013

SETOR CADASTRO
IMOBILIÁRIO

AUTORIZA, conforme levantamento efetuado, que o imóvel abaixo descrito obteve o seguinte emplacamento numérico:

Nº do Imóvel: 39
Finalidade: Comercial
Inscrição Cadastral: 4.057.020.000
Endereço: RUA IRMA DULCE
Bairro: JARDIM AMERICA II
Cadastrado em nome de: CENTRO EDUCACIONAL PORTINARI LTDA



Avaré, 28/02/2013

Sonia Aguiilar Prezotto
Seção de Cadastro Imobiliário

Sonia Aguiilar Prezotto
Atendente
Matrícula 2026

Validade de 30 dias após a data da emissão.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

Lei nº 1.226, de 20 de agosto de 2.009.

PUBLICADO EM
29 1 08 1 2009
Semana 01 Oficial
Edição 425 Pág 05

(Dispõe sobre alteração de finalidade de uso do solo urbano nos locais que especifica e dá outras providências)

ROGÉLIO BARCHETTI URRÊA, Prefeito da Estância Turística de Avaré, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

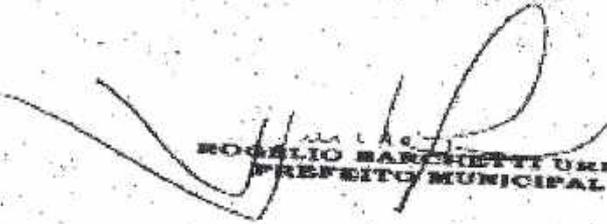
Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de Avaré decretou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Artigo 1º - Fica alterada a finalidade de uso previsto do Loteamento "Parque Residencial Colina Verde", de residencial para residencial e/ou comercial.

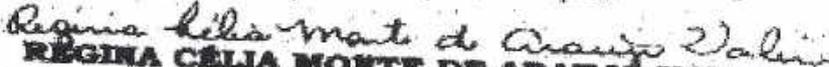
Parágrafo Único - A área constante no "caput" compreende a Avenida Angelo Contrucci, entre a Avenida Gilberto Filgueiras e Rua Abílio Garcia.

Artigo 2º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura da Estância Turística de Avaré, aos 20 de agosto de 2.009.


ROGÉLIO BARCHETTI URRÊA
PREFEITO MUNICIPAL

Publicada na Secretaria da Prefeitura, na data supra.


REGINA CÉLIA MONTE DE ARAUJO VALIM
SECRETÁRIA ADMINISTRATIVA



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 154, de 27 de setembro de 2011

61
JOS

Processo nº 002/2011

Abertura: 12/12/2011

Interessado: Bethina de Arruda Mota Melado

Distribuído p/
João José Dalcim

Distribuído em 14/12/2011

Objeto

Verificar a divergência entre mapa e texto do Residencial Colina Verde de acordo com o pedido da Terra Nova Departamentos de Imóveis Ltda.

Relatório / Análise Global

A interessada solicita esclarecimento sobre a definição do uso e ocupação do solo na Avenida Ângelo Contrucci (antiga Avenida Nações Unidas), trecho entre a Avenida Gilberto Filgueiras e Rua Abílio Garcia, tendo origem desta solicitação o requerimento da empresa Terra Nova Departamento de Imóveis Ltda., de 25/10/2011, contidas nas folhas 003 e 004 deste processo, em função do interesse da mesma em construir edifício de uso misto (comercial e residencial) nos lotes cadastrados sob nº 4.171.002.00 e nº 4.171.003.00.

O texto do Plano Diretor define as ZR, a saber:

Art. 50. A Zona Residencial – ZR conforme o mapa do Anexo 2, destina-se ao uso/esquilamento residencial unifamiliar, com apenas uma unidade habitacional isolada por lote.

Parágrafo único. A Zona Residencial – ZR – inserem-se nas áreas delimitadas pelos perímetros formados pelos loteamentos Jardim América, lotes úndicos à Rua Irmã Dulce - Jardim América II, Jardim Europa, Royal Park, Boa Vista, Recanto Vereda do Sol, Morada do Sol, Estância Brabância, São Felipe, Residencial Falanghe, Residencial Chácara Rancho Alegre, Reserva do Horto, Green Village, Porto Seguro, Jardim Botânico.

O Anexo 2 do Plano Diretor inseriu o Parque Residencial Colina Verde como ZR.

Verifica-se que no texto da LC 154/2011 (Plano Diretor do Município) não está incluído o Parque Residencial Colina Verde como ZR, ao passo que o Anexo 2 o inclui.

Verifica-se também que a Lei nº 1.226, de 20/08/2009, alterou o uso do solo no trecho da Avenida Ângelo Contrucci (antiga Avenida Nações Unidas), a saber:

Art. 1º. Fica alterada a finalidade de uso previsto do Loteamento "Parque Residencial Colina Verde" de residencial para residencial e/ou comercial.

Parágrafo único - A área constante no "caput" compreende a Avenida Ângelo Contrucci, entre a Avenida Gilberto Filgueiras e a Rua Abílio Garcia.

Verifica-se também no citado local a instalação de usos comerciais, conforme relação contida nas folhas 003 e 004 deste processo, implantados anteriormente à entrada em vigor da LC 154/2011.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 154, de 27 de setembro de 2011

62
JRS

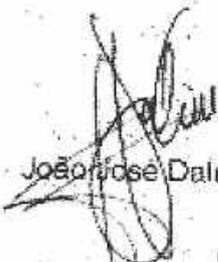
Conclusão

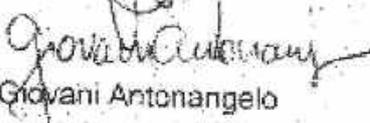
Data 19/12/2011

Após análise e discussão sobre o questionamento apresentado pela interessada, os membros desta comissão deliberaram o seguinte entendimento:

Acatar o que dispõe a Lei nº 1.226 de 20/08/2009, o que viabiliza a ocupação dos lotes localizados na confrontação com a Avenida Ângelo Contrucci (antiga Avenida Nações Unidas), trecho entre a Avenida Gilberto Filgueiras e Rua Abílio Garcia para uso residencial e/ou comercial.

Interpretar o Anexo 2 da LC n.º 154/2011, considerando como ZM1 (Zona Mista 1) o uso e ocupação do solo para os lotes localizados na confrontação com a Avenida Ângelo Contrucci (antiga Avenida Nações Unidas), trecho entre a Avenida Gilberto Filgueiras e Rua Abílio Garcia, tendo em vista que este critério de zoneamento é o sequencialmente posterior a ZR.


João José Dalcim


Giovanni Antonangelo

Janiayna Martins da Costa



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ
Conselho Municipal do Plano Diretor
Lei Complementar nº 154, de 27 de setembro de 2011

63
JRS

RESOLUCAO CMPD N° 002/2011

Dispõe sobre a interpretação da divergência entre Texto e Mapa

O Conselho Municipal do Plano Diretor, usando as atribuições que lhe confere em o artigo 143 da Lei Complementar n.º 154/2011, em consonância com o aprovado na reunião extraordinária realizada em 21 de dezembro de 2011, ao que se refere o Processo CMPD n.º 002/2011,

CONSIDERANDO a verificação de divergência entre mapa Anexo 2 e o texto da LC n.º 154/2011, quanto ao Parque Residencial Colina Verde, uma vez que o Anexo 2 inseriu o referido bairro como ZR - Zona Residencial.

CONSIDERANDO que o parágrafo único do art. 20 da LC 154/2011 não contempla o Parque Residencial Colina Verde como ZR;

CONSIDERANDO que a Lei nº 1.226, de 2008/2009 alterou o uso do solo na trecho da Avenida Angelo Contrucci (antiga Avenida Nações Unidas) trecho entre a Avenida Gilberto Filgueiras e a Rua Abílio Garcia tornando-a residencial e uso comercial.

RESOLVE:

Art. 1º. Acatar o que dispõe a Lei nº 1.226, de 2008/2009, viabilizando a ocupação dos lotes localizados na confrontação com a Avenida Angelo Contrucci (antiga Avenida Nações Unidas) trecho entre a Avenida Gilberto Filgueiras e Rua Abílio Garcia, para uso residencial e uso comercial.

Art. 2º. Interpretar o Anexo 2 da LC n.º 154/2011, considerando como ZMI (Zona Mista I) o uso e ocupação do solo para os lotes localizados na confrontação com a Avenida Angelo Contrucci (antiga Avenida Nações Unidas) trecho entre a Avenida Gilberto Filgueiras e Rua Abílio Garcia.

Art. 3º. A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Avare, 22 de dezembro de 2011

Marcos Bonck Rufigliaro
Presidente

URBANISMO - PARCELAMENTO DO SOLO

02/02

PROJETO DE UM DESMEMBRAMENTO

DENOM.: JARDIM AMERICA 2

PROP.: GIOVANNI MARCO DELLE SEDIE

LOCAL: AV. JOAQUIM ANTONIO ALVES, 220 - AVARE-S.P.

ESC. 1:1000

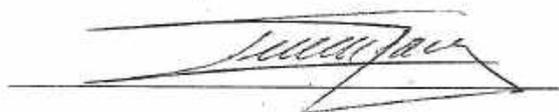
ART. Nº 060037553099004

SITUACAO SEM ESCALA

VIDE MAPA DO MUNICIPIO EM ANEXO

DECLARO QUE APROVACAO DO PROJETO NAO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROPRIETARIO

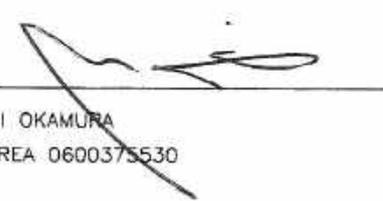


AREAS

AREA DA GLEBA 10.796,68 m2
AREA DO DESMEMBRAMENTO 9.349,81 m2
AREA REMANESCENTE 1.446,87 m2

AUTOR DO PROJETO

CARLOS SATOSHI OKAMURA
ARQUITETO - CREA 0600375530



PREFEITURA MUNICIPAL DE AVARE
Secretaria Municipal de Infra Estrutura e Planejamento Urbano
APROVADO
Conforme Decreto Est. nº 12.342/78
Proc. Nº 051/91 Alvará Nº
Expedido em 15 de 01 de 1991

PREFEITURA MUNICIPAL DE AVARE
Secretaria Municipal de Infra Estrutura e Planejamento Urbano
APROVADO
Conforme Decreto Est. nº 12.342/78
Proc. Nº Alvará Nº
Expedido em de de 19

65
8/28

URBA

PRO.

DEN

PRO

LOCA

ESC

SITUA

VIDE M

AREAS

AREA I
AREA
AREA I

PREFEITUR
Secretaria

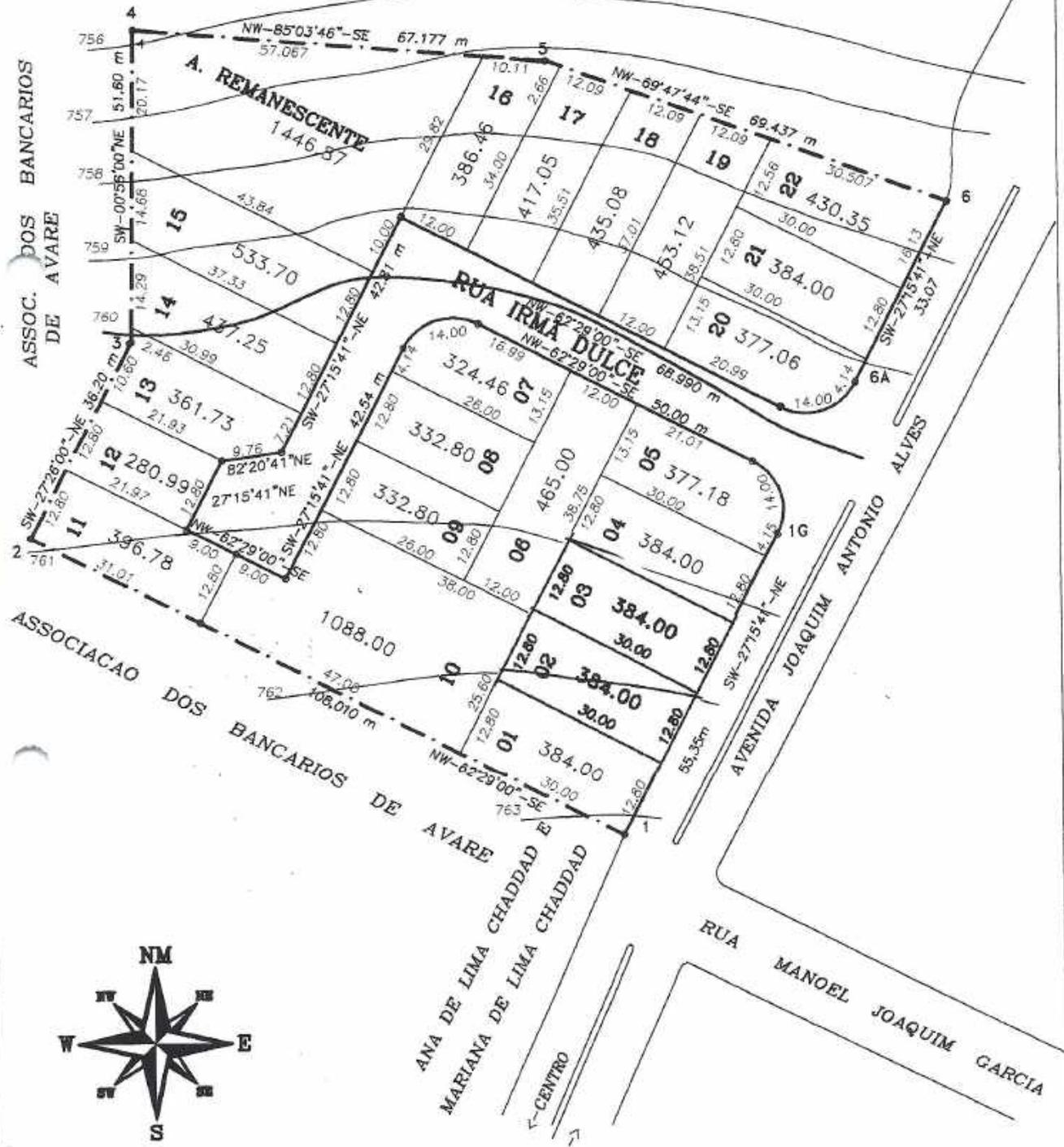
A
Conform
Proc. N^o 2

Expedido

PREFEITURA MUNICIPAL DE AVARE

ASSOC. DOS BANCARIOS DE AVARE

ASSOCIACAO DOS BANCARIOS DE AVARE



← CENTRO

Ilustríssimo Senhor Presidente do Conselho Municipal do Plano Diretor da Estância Turística de Avaré Estado de São Paulo.

Processo CMPD nº 336/2019 - Protocolo PM 32672/2019 de 30/10/2019

CENTRO EDUCACIONAL PORTINARI LTDA EPP, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrito no CNPJ sob nº 05.983.645/0001-05, com sede na Rua Irmã Dulce, 42 - Jardim América II, neste ato representado por seus sócios proprietários **PAULO RICARDO DURÇO**, brasileiro, professor, portador da cédula de identidade RG nº 17.792.691 - SSP/SP, devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 110.699.318-70, e **ÉRIKA FILONZI MENK**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 19.933.246-0, ambos com endereço funcional na sede da empresa encimada, vêm respeitosamente à honrosa presença de Vossa Senhoria, atendendo pedido verbal do Presidente do CMPD, informar que:

Atualmente o colégio conta com 8 salas de aulas que praticam atividades esportivas 1 vez por semana, com duração aproximada de uma hora e meia cada aula. A quadra tem por finalidade de uso: aulas de educação física, robótica, yoga e gincana anual.

A quadra não será usada no intervalo das aulas, pois o colégio possui pátio dentro da própria unidade escolar.

Diante do acima exposto reiteramos o acolhimento do pleito formulado por Centro Educacional Portinari, no sentido de que seja reclassificado os lotes 08, 09, 14 e 15 da quadra 57 do Loteamento Jardim América II, como sendo ZM2 (ZONA MISTA 2), por se tratar de direito adquirido antes da promulgação da Lei que institui o Plano Diretor da Estância Turística de Avaré.

Paulo Ricardo Durço Erika Filonzi Menk
CENTRO EDUCACIONAL PORTINARI LTDA EPP
PAULO RICARDO DURÇO - ÉRIKA FILONZI MENK
Representantes Legais

Acessi em
17/03/2020

DECLARAÇÃO

Na condição de proprietário do lote 16, do bairro Jardim América II, nesta cidade de Avaré – SP, DECLARO por livre e espontânea vontade, QUE NÃO ME Oponho a que venha a ser edificada uma QUADRA COBERTA, para abrigar os alunos do COLÉGIO PORTINARI, com o objetivo de uso para práticas de esportes e outras atividades pertinentes ao colégio, situado na Rua Irmã Dulce sob o nº 27, sobre os lotes dos terrenos N°s 14 e 15, de matrículas 62801 e 61442, respectivamente, do CRI de Avaré – SP, ambos de propriedade do CENTRO EDUCACIONAL PORTINARI LTDA. Da mesma forma, NÃO ME Oponho, a que venha a ser dada nova classificação de zoneamento pelo Plano Diretor da Estância Turística de Avaré – SP, para os mencionados lotes, de forma a permitir a edificação para o fim supramencionado. Firmo a presente DECLARAÇÃO, para os fins acima colimados.

Avaré, 17 de janeiro de 2020.

Proprietário:

José Fernando A. de Campos

Nome:

José Fernando A. de Campos

CPF nº:

033.663.012-21

*Atestado em
17/01/2020*

69
fz



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 213, de 29 de março de 2016

Processo nº 336/2.019	Abertura: 04/11/2.019
Interessado: CENTRO EDUCACIONAL PORTINARI Ltda.	

Distribuído p/ Comissão conjunta	Integrantes: João Paulo Tristão, Cirene Gomes, Silmara Rodrigues, Lauro Russo, Homero P. Filho, Sandra Theodoro, Francisco Pinto, Marcelo Bannwart e César P. Cruz
---	--

Objeto	Alteração de zoneamento de lotes do Jardim América II de propriedade de Centro Educacional Portinari Ltda.
---------------	--

Relatório / Análise Global

O interessado, Centro Educacional Portinari Ltda., doravante conhecido como **Colégio Portinari**, através de seus representantes legais e conforme protocolo-requerimento nº 032672/2.019 de 30/10/2.019, solicita **deferimento para ampliação de salas de aulas com construção nos lotes 14 e 15 do Jardim América II.**

Para tanto anexou a seguinte documentação:

- Inscrição do Colégio Portinari no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica;
- Autorização de emplacamento numérico nº 080/2.013 emitido pela Prefeitura para o lote 15;
- Lei municipal nº 534/2.003 de 22/12/2.003;
- Averbação do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) de 14/01/2.004 que informa que ser a área residencial e comercial;
- Registro no CRI do lote 14 em 13/12/2.010 averbando a aquisição em nome da requerente;
- Registro no CRI do lote 15 de 07/01/2.013 averbando a aquisição em nome da requerente.

Apesar da solicitação equivocada do interessado, uma vez que não cabe a esse Conselho a aprovação de construções, o CMPD abriu, em 04/11/2.019, o processo nº 336/2.019 e o **encaminhou ao GTA em 11/11/2.019**. Por sua vez o GTA, por interseção de seu coordenador, o Secretário Municipal de Planejamento e Transporte, Sr. Alexandre Nigro e através da CI nº 554776, encaminhou o processo para a Procuradoria Geral do Município (PGM) solicitando um parecer para a matéria.

O parecer do GTA foi encaminhado ao CMPD em 18/02/2.020 acompanhado do parecer da PGM que serviu de embasamento para o GTA, porém incompleto, em virtude de falta de documento citado no mesmo. Após solicitação, através do ofício CMPD nº 02/2.020 de 21/02/2.020, a documentação foi complementada em 04/03/2.020, o qual se trata de uma cópia de **recomendação** do ministério público emitida em **11/05/2.015**.

O interessado, em 04/03/2.020, conforme Protocolo-requerimento nº 004036, solicitou a esse Conselho, com supedâneo no artigo 21, § 3º do Regimento Interno desse Conselho Municipal, a imediata apreciação do processo em tela na reunião designada para o dia 05 do corrente, *"posto se tratar de matéria de pouca complexidade, inclusive com pareceres favoráveis da Procuradoria Geral do Município e GTA, que reconhecem de pleno o direito adquirido do interessado, conforme documentos que já integram o processo onde resta cristalino o uso como residencial e/ou comercial dos lotes em discussão."*

Alternativamente, requer também a convocação de reunião extraordinária para apreciação da matéria, *"face a urgência que o caso requer"*.

fz
d
caul
f
MB
f
t



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 213, de 29 de março de 2016

Em 05/03/2020, durante a reunião ordinária do CMPD, foi apresentada a solicitação de análise de urgência, porém, por não se tratar de "matéria de baixa complexidade", o pleito lido em plenário, foi indeferido. Além de não ser "baixa complexidade" destacou-se ainda que o processo não havia sido distribuído para uma comissão, portanto, sequer fora objeto de análise, com o agravante de que os autos em questão retornaram de forma completa da Prefeitura Municipal, no dia anterior à solicitação, ou seja, em 04/03/2020. Após todas as considerações, o Colegiado, sensibilizado pela necessidade de urgência, agendou reunião interna para análise de processo para o dia 09.03.2020.

Nesta mesma data, o interessado encaminhou documentação complementar a esse Conselho, quais sejam:

- Certidão do CRI sobre o desmembramento Jardim América II;
- Certidão da Câmara Municipal de Avaré sobre a vigência da lei nº 534/2.003;
- Aprovação do projeto de construção do prédio da escola em 2.008 (alvará comercial 406);
- Autorização para emplacamento numérico do imóvel (lote 15);
- Documentos referentes ao Processo CMPD n.º 02/2.011;
- Declarações da maioria dos vizinhos a favor da construção da quadra poliesportiva e alteração do zoneamento de forma a permitir a edificação para o fim mencionado;
- Comunicação interna nº 554776 de 04/12/2.019 emitida pelo Coordenador do GTA, o Secretário Municipal de Planejamento Sr. Alexandre Nigro, encaminhando o processo para a Procuradoria onde, afirmando reconhecer o direito adquirido ao interessado como sendo os lotes objeto da solicitação de uso misto, solicita parecer da PGM para subsidiar seu parecer.

Aqui, precisamos destacar que o encaminhamento à PGM para obtenção de parecer se deu **22 dias após o CMPD ter enviado o processo junto à SEPLAN** para análise e parecer do GTA.

Em 18/02/2.020 o GTA, portanto **105 dias após o CMPD ter protocolado o processo junto à SEPLAN** através da Ata - Reunião GTA de 14/02/2.020, encaminhou a esse Conselho, onde se manifesta favorável ao pedido do Colégio Portinari, embasado exclusivamente, no parecer favorável da PGM o qual foi anexado ao processo, bem como cópia da recomendação do Ministério Público de 11/05/2.015 ao qual já nos referimos anteriormente.

Em 09/03/2.020, o interessado alterou sua solicitação original como segue: "que sejam reclassificados os lotes 08, 09, 14 e 15 da quadra 57 do loteamento Jardim América II, como sendo ZM-2 (zona mista 2), por se tratar de direito adquirido antes da promulgação da Lei que instituiu o Plano Diretor da Estância Turística de Avaré."

Diante da falta de uniformidade e consistência do objeto das solicitações vamos, em nossa análise, considerar a solicitação, como sendo: **"reconhecer que os lotes 08, 09, 14 e 15 são de uso misto (residencial e/ou comercial) e reclassificá-los como ZM-2, de modo a consolidar a situação do prédio da escola que ocupa os lotes 08 e 09 (disposição transitória) e possibilitar a ampliação do Centro Educacional Portinari Ltda com a construção, nos lotes 14 e 15, de uma quadra poliesportiva."**

DA ANÁLISE

O Colégio Portinari, em setembro de 2.019, requereu ao CMPD a alteração do zoneamento de todo o Jardim América II (ZR-1 e ZM-1) para ZM-2 buscando, da mesma forma como agora solicita, a ampliação de suas dependências com a construção de uma quadra poliesportiva nos lotes 14 e 15 do desmembramento. Para tanto foi aberto o



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 213, de 29 de março de 2016

71
fbs

processo CMPD nº 333/2.019 tendo sido o parecer desfavorável e como consequência a não alteração do zoneamento estabelecido pela LC 213/16 (Plano Diretor).

A diferença daquela solicitação da atual, que ora analisamos, está na amplitude da alteração solicitada qual seja, a primeira solicitava que o desmembramento todo fosse alterado para ZM-2 e a atual, que apenas os lotes 08, 09, 14 e 15 o sejam. Porém, a essência do pedido é a mesma: alterar o zoneamento para ZM-2, para possibilitar implantação de uma quadra poliesportiva nos lotes 14 e 15.

Através da documentação e alegações apresentadas pelo interessado, constata-se, a "priori" que:

- O Colégio Portinari exerce suas atividades no local desde 2.009, em edifício regularmente construído nos lotes 08 e 09, portanto, antes da promulgação do primeiro plano diretor de Avaré (LC 154/2.011 de 23/09/2.011);
- A lei municipal nº 534/2.003 que alterou o uso dos lotes do Jardim América II para residencial e/ou comercial não consta como revogada, conforme certidão de vigência expedida pela Câmara Municipal de Avaré.
- O interessado adquiriu o lote 14 (matrícula nº 62.801) em 13/12/2.010, com finalidade mista, uma vez que a aquisição se deu antes da vigência da LC 154/2011, conforme se observa nas informações registradas na referida matrícula;
- O interessado adquiriu o lote 15 (matrícula nº 61.442) em 07/01/2.013, posteriormente a vigência da LC 154/2011, ou seja, nesta data o uso para o local já era estritamente residencial, porém, o interessado afirma que adquiriu o lote considerando como vigente a lei municipal 534/2.003, e que entende que seu uso é comercial.
- O GTA, órgão essencialmente técnico de subsídio ao CMPD, conforme observado no texto da CI nº 554776 de 04/12/2.019 acima referida e em seu lacônico parecer, se absteve de quaisquer análises técnicas e adentrou na seara jurídica, preferindo a judicialização do caso em tela, ao passo que afirma que "há direito adquirido" e baseia seu parecer apenas nesse quesito!

A seguir informaremos resumidamente os argumentos apresentados pela PGM para emitir parecer favorável ao interessado e, concomitantemente iremos analisando a viabilidade e validade dos mesmos, como segue:

I. Dos argumentos que abordam aspectos jurídicos, tanto em nível federal como municipal, que têm, de certa forma, influência sobre o Plano Diretor municipal.

Argumento 1.

Que a Lei Federal nº 6.766/79 dispõe em seu artigo 28 que *"qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no registro de imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação"*, o que não ocorreu neste caso específico; portanto, também por esse argumento, a PGM entende que o interessado tem o direito adquirido de ocupação comercial dos seus lotes!

Argumento 2.

Que a Lei Municipal nº 534/2.003 de 22/12/2.003 que classificou os lotes de 01 a 22 do desmembramento "Jardim América II" de residencial para residencial e/ou comercial não foi revogada expressamente pela lei do Plano Diretor que alterou a classificação dos lotes

8

1

1

amp

1

MB

1

1



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 213, de 29 de março de 2016

daquele desmembramento para residenciais, nos termos do artigo 2º, parágrafo 1º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro. Ou seja, alega que essa lei, vigente antes do plano diretor, quando da compra dos lotes continua vigente até os dias de hoje uma vez que não foi revogada expressamente! Informa também, que ainda consta nas matrículas dos lotes daquele loteamento como sendo de uso residencial e/ou comercial.

Análise em bloco dos argumentos 1 e 2

As normas legais e urbanísticas alusivas a parcelamentos de solos são de competência municipal. Não se trata aqui de normas de registro imobiliário pura e simplesmente porque, neste campo, a União tem expressa e privativa competência para legislar. Tratando-se, porém de questão urbanística e desenvolvimento urbano, a competência legislativa passa a ser municipal por força de sua autonomia consagrada constitucionalmente.

Tal competência pode ser comprovada em farta legislação pertinente sendo que as mais representativas transcrevemos a seguir.

Da Lei Federal 6.766/79

...

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, **observadas** as disposições desta Lei e as das **legislações estaduais e municipais pertinentes.**

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

§ 1º A **legislação municipal definirá**, para cada zona em que se divida o território do Município, **os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo**, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Da Constituição Federal

...

Art. 30. Compete aos Municípios:

- I. legislar sobre assuntos de interesse local;
- II. suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016)

§ 1º. O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Da Lei nº 10.257 de 10/07/2.001 (Estatuto da Cidade)

Art. 1º. Na execução da política urbana, de que tratam os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 213, de 29 de março de 2016

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I. garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II. gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III. cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV. planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V. oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI. ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra - estrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infra - estrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental;

Assim sendo, a Lei do Plano Diretor de 2.011 (LC 154), cumprindo objetivo de promover o ordenamento do uso do solo urbano e rural (artigo 8º, incisos I e III) e conforme os princípios previstos na Política de Uso e Ocupação do Solo (incisos I e II do artigo 10 e caput do artigo 9º da Seção I do Capítulo IV da LC 154), criou e estabeleceu um novo

73
fjs

Handwritten signature

Handwritten mark

Handwritten signature

Handwritten signature



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 213, de 29 de março de 2016

zoneamento para o município.

Baseado nestes princípios e objetivos, especialmente no princípio da função social da propriedade, o zoneamento adotado promoveu muitas alterações nos usos e ocupação estabelecidos para os parcelamentos já implantados no município, sendo entretanto, tais alterações antecedidas de estudos, discussões, ampla divulgação e apresentações em inúmeras audiências públicas!

E mais, a lei do plano diretor se transformou numa lei de zoneamento municipal, ao qual todos os parcelamentos já implantados ou não, ficam subordinados!

Importante destacar que a iniciativa de propor a lei do Plano Diretor é do Executivo Municipal o que atesta sua autorização às mudanças de uso/ocupação adotadas; e mais, trata - se de uma Lei Complementar, portanto, hierarquicamente superior a qualquer lei ordinária que simplesmente classifique ou altere uso de lotes!

A Procuradora alega também que a Lei Municipal nº 534/2.003 que classificou os lotes de 01 a 22 do desmembramento "Jardim América II" de residencial para residencial e/ou comercial não foi revogada expressamente pela lei do Plano Diretor que alterou a classificação dos lotes daquele desmembramento para residenciais, nos termos do artigo 2º, parágrafo 1º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (ver transcrição abaixo).

Acontece porém, que a Procuradora não leva em consideração que neste mesmo parágrafo estão previstas mais 02 situações que caracterizam revogação de lei anterior pela vigência de lei posterior quais sejam:

- Quando a lei posterior seja incompatível com a anterior;
- Quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.

"Artigo 2º Não se destinando a vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue.

§ 1º A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior."

Assim, com a vigência da lei do Plano Diretor, a lei nº 534/2.003 ficou incompatível com ela e portanto, conforme estabelecido no dispositivo legal acima citado, **pode e deve ser considerada revogada.**

Complementarmente ao argumento de se respeitar o objeto da lei 534/2003, o interessado anexou ao processo cópia da resolução 002/2.011 (integralmente transcrita abaixo) na qual os relatores do processo invocam também, como argumento favorável ao interessado, uma lei ordinária de 2.009 que conferia ao loteamento o status de zona mista. Ou seja, argumenta a Procuradora que naquela ocasião, aquela lei foi acatada e portanto, não foi considerada tacitamente revogada pelo Conselho. Dessa forma, por isonomia, o requerente solicita que a lei 534/2.003 seja considerada vigente e acatada pelo Conselho, reconhecendo assim direito adquirido de ocupar seus lotes com um empreendimento comercial.

Resolução 02/2.011

RESOLUÇÃO CMPD N.º 002/2011

Dispõe sobre a interpretação da divergência entre Texto e Mapa



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 213, de 29 de março de 2016

O Conselho Municipal do Plano Diretor, usando as atribuições que lhe conferem o artigo 143 da Lei Complementar n.º 154/2011, em consonância com o aprovado na reunião extraordinária realizada em 21 de dezembro de 2011, ao que se refere o Processo CMPD n.º 002/2011,

CONSIDERANDO a verificação de divergência entre mapa Anexo 2 e o texto da LC n.º 154/2011, quanto ao Parque Residencial Colina Verde, uma vez que o Anexo 2 inseriu o referido bairro como ZR – Zona Residencial.

CONSIDERANDO que o parágrafo único do art. 50 da LC 154/2011 não contempla o Parque Residencial Colina Verde como ZR;

CONSIDERANDO que a Lei nº 1.226, de 20/08/2009 alterou o uso do solo no trecho da Avenida Ângelo Contrucci (antiga Avenida Nações Unidas) trecho entre a Avenida Gilberto Filgueiras e a Rua Abílio Garcia tornando-o residencial e/ou comercial,

RESOLVE:

Art. 1º. Acatar o que dispõe a Lei nº 1.226, de 20/08/2009, viabilizando a ocupação dos lotes localizados na confrontação com a Avenida Ângelo Contrucci (antiga Avenida Nações Unidas), trecho entre a Avenida Gilberto Filgueiras e Rua Abílio Garcia, para uso residencial e/ou comercial.

Art. 2º. Interpretar o Anexo 2 da LC n.º 154/2011, considerando como ZM1 (Zona Mista 1) o uso e ocupação do solo para os lotes localizados na confrontação com a Avenida Ângelo Contrucci (antiga Avenida Nações Unidas), trecho entre a Avenida Gilberto Filgueiras e Rua Abílio Garcia.

Art. 3º. A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

A análise do teor dessa resolução demonstra claramente, ao contrário do que quer argumentar a Procuradora, que esse Conselho deliberou de forma correta e, portanto, não serve de argumento para invocar direito adquirido ao interessado, pois vejamos:

1º. O relator constata uma divergência entre mapa Anexo 2 e o texto da LC n.º 154/2011, quanto ao Parque Residencial Colina Verde, uma vez que o Anexo 2 inseriu o referido bairro como ZR – Zona Residencial contrariando o parágrafo único do art. 50 da LC 154/2011 (integralmente transcrito a seguir) que **não contempla** o Parque Residencial Colina Verde como ZR;

Art. 50. A Zona Residencial – ZR conforme o mapa do Anexo 2, destina-se ao uso estritamente residencial unifamiliar, com apenas uma unidade habitacional isolada por lote.

Parágrafo único. A Zona Residencial – ZR – inserem-se nas áreas delimitadas pelos perímetros formados pelos loteamentos Jardim América, lotes lindeiros à Rua Irmã Dulce - Jardim América II, Jardim Europa, Royal Park, Boa Vista, Recanto Vereda do Sol, Morada do Sol, Estância Brabância, São Felipe, Residencial Falanghe, Residencial Chácara Rancho Alegre, Reserva do Horto, Green Village, Porto Seguro, Jardim Botânico. " **Grifo nosso.**

Aliás, foi muito oportuna a menção por parte do interessado dessa Resolução pois, como se verifica no parágrafo único, o legislador tratou claramente no texto da lei como "estritamente residenciais" **os lotes lindeiros à Rua Irmã Dulce, pertencentes ao Bairro denominado Jardim América II**, ou seja, os lotes objeto da presente solicitação



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 213, de 29 de março de 2016

76
[Handwritten signature]

passaram a ter esta classificação pelo zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor. Assim, não cabe qualquer argumentação de que o Anexo 2 esteja errado quanto a sua pintura, tampouco, seja omissivo.

2º. A resolução 02/2.011 foi emitida para, a pedido de interessado, corrigir um suposto erro cometido pelo legislador ao classificar o local pertencente ao Parque Residencial Colina Verde, objeto da solicitação, em zona residencial (ZR), contrariando o que havia sido estabelecido desde 2.009 através de Lei municipal.

Mais uma vez, se analisarmos o parágrafo único do artigo 50 acima transcrito, verificamos que o mesmo não inclui como ZR o Parque Residencial Colina Verde.

Assim o legislador, reconhecendo o erro pois, por ocasião da elaboração da Lei a classificação do loteamento conferida pela lei municipal nº 1.226 de 20/08/2.009 não foi alterada, deferiu o pedido do interessado mantendo o local como zona mista 1 (ZM-1).

Portanto, percebe-se claramente que não houve, por parte do CMPD, reconhecimento de vigência de lei de zoneamento/ classificação de uso e ocupação de solo que contrariasse ou fosse incompatível com Lei Complementar do Plano Diretor.

Assim, mais uma vez afirmamos que, muito embora não possua revogação expressa, a lei nº 534/2.003 foi e está tacitamente revogada pela Lei Complementar n.º 154/2011, uma vez que o parágrafo único do artigo 50, trouxe o local classificado como Zona Estritamente Residencial (ZR), fato confirmado pelo Anexo 2, da referida lei (mapa de zoneamento).

Enfim, por se tratar de discussão jurídica, não adentraremos profundamente no quesito de revogação da lei, contudo, cabe observar que a lei municipal nº 534/2.003, chamada ordinária é hierarquicamente inferior a lei revogadora, que é uma **Lei Complementar, que especifica e implanta o zoneamento em todo o perímetro urbano**. E mais, não cabe ao CMPD reconhecer direito adquirido!

Cabe ainda ressaltar que o CMPD, já em 2012, através da resolução 12 a seguir transcrita, especificou que a Câmara deveria efetuar uma revisão nas leis vigentes.

RESOLUÇÃO CMPD N.º 012/2012

Dispõe sobre a continuidade de vigência de leis editadas anteriormente ao Plano Diretor

O Conselho Municipal do Plano Diretor, usando as atribuições que lhe confere o artigo 143 da Lei Complementar n.º 154/2011, em consonância com o aprovado na reunião ordinária realizada em 14 de março de 2012, ao que se refere o Processo CMPD n.º 017/2012,

CONSIDERANDO o art. 2 da LC n.º 154/2011;

CONSIDERANDO o art. 11, inciso I da LC n.º 154/2011;

CONSIDERANDO o art. 49 da LC n.º 154/2011,

RESOLVE:

Art. 1º. Todas as leis vigentes editadas anteriormente a promulgação da LC n.º 154/2011 devem ser adequadas a esta.

Parágrafo único: Cabe a Câmara de Vereadores de Avaré a revisão e adequação constante no caput deste artigo.

Art. 2º. Todas as Secretarias da Administração Pública devem atentar para a aplicação dessa prerrogativa.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

77
fjs



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 213, de 29 de março de 2016

Art.3º. A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.
Avaré, 16 de março de 2012.

Marcos Boock Rutigliano

Presidente

Publicada no Semanário Oficial nº 556 de 24/03/2012

II. Dos argumentos que invocam documentação emitida pela Prefeitura e o Plano Diretor, especialmente o texto da LC 213/2.016.

Argumento 3.

Que os lotes 14 e 15, objetos da solicitação do interessado vêm sendo utilizados como estacionamento de veículos desde 2.010;

Argumento 4.

Que a Prefeitura, através da Autorização de Emplacamento Numérico nº 080/2.013 de 28/12/2.013 para o lote 15 (lote nº 39, cadastro nº 4.057.020.000), reconheceu-o como de uso comercial;

Análise em bloco dos argumentos 3 e 4

A PGM entende que o Colégio Portinari teve o reconhecimento, pela Prefeitura, de que os lotes 14 e 15 seriam comerciais uma vez que têm sido utilizados como estacionamento de veículos desde 2.010 e ainda, em virtude da Prefeitura ter expedido, em 2.013, um documento de emplacamento de lote declarando que o mesmo seria comercial.

Na verdade, o que temos de fato e importante, é que os lotes têm sido usados como estacionamento de veículos **exclusivo para funcionários ou pessoas que se dirigem ao Portinari!** Ou seja, o Portinari **não aluga ou vende o espaço para estacionamento de veículos** portanto, não tem caráter "comercial"!

Por sua vez, a emissão e assinatura do documento de emplacamento demonstra que o servidor desconhece o zoneamento municipal implantado pelo Plano Diretor ou insiste em ignorá-lo! Assim, entendemos que o servidor cometeu um erro grave, no mínimo um lamentável equívoco.

Há de se falar ainda, que o documento apresentado não vale como prova para o pleito em questão. É público e notório que o documento que autoriza ou não um empreendimento a funcionar é a chamada Certidão de Uso do Solo. O documento apresentado trata-se única e exclusivamente de uma autorização de emplacamento de imóvel.

Portanto, em nossa visão, esses dois fatores não conferem ao requerente direito algum para uso comercial dos imóveis em tela. Porém, consideramos relevante ressaltar que a ocupação dos lotes 14 e 15 como extensão do Colégio, utilizando-os como estacionamento, minimizou os impactos negativos que seriam gerados pelo trânsito e estacionamento de veículos na Rua Irmã Dulce!

Conforme informado pelo interessado, o lote nº 15 foi adquirido pelo interessado em 2.013, portanto depois da promulgação do Plano Diretor de 2.011.

Para invocar seu direito adquirido de uso comercial daquele lote o interessado informou que ao comprá-lo, consultou o Cartório de Registro de Imóveis que informou que o lote estava registrado como residencial e/ou comercial.

Acontece que, a partir da vigência da Lei Complementar do Plano Diretor, o uso e ocupação do solo deveria ser verificado no zoneamento por ela implementado e não

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'J' and 'fjs'.

Handwritten signature 'MB' on the right margin.

Handwritten signature 'fjs' on the right margin.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 213, de 29 de março de 2016

apenas no Cartório de Registro de Imóveis! Ou seja, se o interessado tivesse consultado a Lei de Zoneamento (Plano Diretor) ou solicitado uma Certidão de Uso e Ocupação de Solo para a Prefeitura ele teria a informação correta, ou seja, que aquele lote estava inserido numa zona residencial ZR-1. Conforme reza a Constituição Federal, todos temos obrigação de conhecer as leis!!

Argumento 5.

Que o zoneamento adotado para o Jardim América II não obedeceu ao princípio de gradação de impacto conf. conforme preconizado no Artigo 88, incisos I e II da LC 213/2.016;

Análise

Visualizando-se o mapa do zoneamento no entorno do J. América II percebe-se facilmente que o zoneamento adotado atende sim ao princípio de gradação de impactos pois:

- A ZM-3 referida (Av. Prefeito Paulo A. Novaes) está a mais de 150 metros distante do J. América II e entre ambos existe uma ZM-1, portanto uma gradação;
 - Os lotes "externos" do loteamento foram classificados com ZM-1 permanecendo os "internos" como ZR-1 garantindo desta forma, uma gradação de impacto.
- Portanto, consideramos esse argumento inválido, devendo assim, ser desprezado.

Argumento 6.

Que o zoneamento hoje estabelecido pelo plano diretor inviabiliza a ampliação do Colégio, dessa forma viola o cumprimento do disposto no Artigo 38, incisos V e VI da LC 213/2.016;

Análise

O artigo 38 da LC 213/2.016 (plano diretor) está inserido na *Seção X – Da Política da Educação* e como tal, trata das diretrizes para consecução da *Política de Educação* do município ou seja, não se refere a Política de Uso e Ocupação do Solo que é tratada na *Seção I* e muito menos de zoneamento que é tratado no *Título II – Ordenamento Territorial*, mais especificamente em seu *Capítulo I*.

Mesmo que fosse pertinente a argumentação da procuradora, podemos afirmar que aqui novamente temos um equívoco. Nos dois incisos citados no parecer, especialmente o inciso V, o autor do parecer interpreta a palavra "garantia" como direito incondicional, para se construir ou ampliar prédios escolares para atendimento de demanda, independente de zoneamento. Errado! A palavra "garantia" tem o significado de "assegurar", ou seja, que os gestores da Política de Educação assegurem ou se responsabilizem pela construção ou ampliação de prédios escolares para atender a demanda educacional. Da mesma forma no inciso VI, a palavra garantia tem o mesmo significado e objetivo qual seja, que os gestores "asseguem" que as construções escolares sigam os padrões mínimos de infraestrutura, de acordo com o FNDE e outras tais. Ou seja, não se pode construir ou ampliar escolas onde o zoneamento não permite ou melhor, as construções devem ser construídas ou funcionarem de acordo com o que o zoneamento permite.

O zoneamento implantado e vigente em nosso município não permite a construção de escolas em zonas residenciais, apenas e exclusivamente em zonas mistas, de acordo com o impacto previsto para a atividade.

Entretanto, conforme argumenta o interessado, este adquiriu os lotes 14 e 15, tidos como lotes de uso misto conforme informação do CRI, com a intenção futura de ampliar as atividades do Colégio.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ
Conselho Municipal do Plano Diretor
Lei Complementar nº 213, de 29 de março de 2016

Argumento 7.

Que desde 2.008, portanto antes da promulgação do primeiro plano diretor, está no loteamento implantado (lotes 08 e 09) o Colégio Portinari cujo nível de incomodidade (anexo 6 da LC 213/16) é 3 (médio impacto) e impacto ao entorno já está consolidado e que, portanto, já em 2.011 o zoneamento daquele loteamento deveria ter sido adotado como ZM-2 e não ZR; e conseqüentemente, não tendo isto adotado ZM-2, o Conselho deveria corrigir esse erro, autorizando e promovendo a devida alteração, como assim o fez em situações análogas e, para justificar tal afirmação, cita 03 processos do CMPD através de suas respectivas resoluções números 02/2.011, 146/2.017 e 158/2.018.

Análise

Na época da implantação do loteamento não havia sido implantado ainda a Av. Misael E. Leal portanto, a única via de acesso aos lotes, exceto aos lotes 01, 02, 03, 04, 05, 20, 21 e 22 que se localizam em área "externa" do loteamento, acessíveis pela Av. Gilberto Figueiras, era Rua Irmã Dulce, com todas as suas restrições e limitações.

O primeiro Plano Diretor de Avaré foi aprovado em 27/09/2.011 através da LC 154/2.011. Naquela época, no loteamento J. América II vigorava a seguinte situação/ocupação para os seus 22 lotes:

- 10 lotes desocupados (45,45%);
- 01 lote ocupado com construções abandonadas, em processo de deterioração (4,54%);
- 07 lotes ocupados com residências (31,82%);
- 04 lotes ocupados com comércio/ serviços, dentre eles 02 ocupados pelo Colégio Portinari (18,18%).

Se considerarmos a posição dos lotes em relação ao entorno podemos classificar os lotes em "lotes externos" num total de 12 e lotes "internos" num total de 10.

Como já informamos anteriormente, os lotes "externos" tem acesso à Av. Misael E. Leal (04 lotes) ou à Av. Gilberto Figueiras (08 lotes).

Se considerarmos apenas os lotes "internos" (10 lotes), onde se localiza o Colégio Portinari, tínhamos a seguinte situação naquela época:

- 03 lotes desocupados (30%);
- 01 lote ocupado com construções abandonadas, em processo de deterioração (10%);
- 04 lotes ocupados com residências (40%);
- 02 lotes ocupados com comércio/ serviços, ocupados pelo Colégio Portinari (20%).

Ou seja, a ocupação comercial no local, representada exclusivamente pelo Colégio Portinari, correspondia apenas em 20% do total, porém, considerando-se a reduzida área do loteamento, a pequena quantidade de lotes e a configuração dos mesmos, de forma concentrada no "interior" do loteamento, verifica-se que todos os demais lotes (08) estão impactados pela atividade do Colégio Portinari!

O impacto que o Colégio causa aos demais lotes, deve ser desprezado uma vez que estes já estão impactados por estarem localizados na "periferia" do loteamento, com acesso pelas Avenidas Gilberto Figueiras e Misael E. Leal.

Aqui é importante frisar que em 2.011 a atividade de estabelecimentos de ensino fundamental, médio, técnico e profissionalizante com área construída igual ou inferior a 1.000 m², como era o Colégio Portinari, se enquadrava em Nível 3 de impacto e incomodidade (médio impacto) podendo portanto ser exercida em zona mista 2 (ZM-2). Atualmente, na LC 213/16 continua vigente o mesmo enquadramento dessa atividade.

79
[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'S', 'C', 'A', 'B', 'D', 'F']



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 213, de 29 de março de 2016

80

Handwritten signatures and initials on the right margin.

Cabe ressaltar que ao se estabelecer o Zoneamento não se observou o impacto consolidado provocado pelo Colégio Portinari na área "interna" do loteamento, tendo sido considerado a situação dos lotes "externos", o que resultou no estabelecimento do zoneamento na época, qual seja: os lotes "externos", por terem acesso às avenidas do entorno, foram classificadas como zona mista 1 (ZM-1) e os "internos", como zona residencial 1 (ZR-1).

No ato do zoneamento, se respeitou a gradação de impacto, uma vez que os lotes lindeiros à Av. Misael E. Leal também continuavam tendo acesso pelo Rua Irmã Dulce (J. América II) ou seja, se comunicavam com os lotes "internos" podendo impactá-los negativamente sendo então adotado zona mista 1 (ZM-1) pois permite apenas usos de baixíssimo ou baixo impacto.

Vale destacar que os impactos são agravados pelas condições urbanísticas desfavoráveis existentes no local, quais sejam:

- Se constituir, o loteamento, num bairro encravado e isolado;
- Existência de 01 única rua de acesso (entrada e saída) ao local;
- Rua de acesso estreita e sem saída, com retorno em "cul de sac";
- Dificuldade de acesso para veículos para atendimento de emergências, especialmente incêndios.

Os argumentos acima foram, basicamente, os mesmos utilizados pelo CMPD para indeferir o pedido similar do Colégio Portinari de setembro/2.019, conforme processo CMPD nº 333/2.019, conforme parecer do GTA à época.

Porém, não se deve desprezar que os impactos foram amenizados com a implantação da Av. Misael E. Leal que tirou o fluxo de veículos para os lotes que passaram a ter frente para aquela avenida.

Quanto às declarações firmadas pelos vizinhos, favoráveis à construção da quadra e alteração do zoneamento, verifica-se que são muito simples e não contém detalhamento sobre as atividades que poderão se instalar nos lotes ora avaliados, não permitindo aos anuentes a plena compreensão do que significa a classificação requerida, já que para instalação de quadra há a necessidade de classificá-los como ZM-2 (ver na sequência).

Art. 63. A Zona Mista 2 - ZM2, conforme o mapa do Anexo 2, tem por objetivo reforçar a permanência do uso residencial compatibilizado com demais usos, incentivando a concentração de atividades complementares às áreas circunvizinhas, dando característica de centralidade, admitindo-se instalação de atividades enquadradas de até Nível 3 de incomodidade, do Anexo 6 desta Lei Complementar, respeitando-se os parâmetros contidos nos arts. 59 e 60.

Uma vez classificado como ZM-2, quaisquer dos usos contemplados pelo Anexo 6 até o nível 3 de incomodidade poderão no local se instalar. Observa-se ainda que as declarações apresentadas no processo são cópias simples, e que nenhuma destas consta reconhecimento de firma ou comprovação real de que os outorgantes são de fato os proprietários. A aceitação de tais documentos apenas se dá pela observância do princípio da boa fé, sendo portanto, de total responsabilidade do interessado que apresentou as declarações como prova da vontade da vizinhança, possíveis irregularidades ou inverdades que parem sobre tais declarações.

Handwritten signatures and initials on the right margin.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 213, de 29 de março de 2016

81
FDS

Apenas a título de conhecimento, transcrevemos as resoluções citadas pelo requerente, contudo, não adentraremos a discussão específica das mesmas, uma vez que todas trazem em seu bojo as justificativas pelas quais foram editadas e que demonstram, que apesar de similares, não configuram a mesma situação do caso em análise, portanto, não devendo ser consideradas como jurisprudências.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Resolução 146/2.017

RESOLUÇÃO CMPD N.º 146/2017

Dispõe sobre interpretação do Anexo 2.

O Conselho Municipal do Plano Diretor, usando as atribuições que lhe confere o artigo 158, inciso XI, da Lei Complementar n.º 213/2016, em consonância com o aprovado na reunião ordinária realizada em 16 de fevereiro de 2017, ao que se refere o Processo CMPD n.º 260/2016,

Considerando que a área objeto da solicitação está classificada como ZR – Zona Residencial no Anexo II da LC 213/2016;

Considerando que o referido imóvel encontra-se inserido em loteamento regularmente aprovado em Cartório, sendo que do registro o loteamento o lote fora aprovado como comercial, conforme comprovou a documentação juntada aos autos;

Considerando que a classificação como ZR se deu em virtude da aprovação da Lei do Plano Diretor e posterior alteração (LC 213/2016), sendo que não foi efetuado levantamento lote a lote para a referida classificação;

Considerando que houve comprovação com extensa documentação, que o imóvel fora adquirido anteriormente como comercial; e

Considerando que o imóvel embora pertencente ao loteamento Villagio Falanghe, esse possui acesso independente e autônomo pela Rua Mato Grosso, e, dessa forma não trará qualquer incomodidade nem intervenções aos lotes internos;

RESOLVE:

Art. 1º. Reinterpretar a área de 468,00 metros quadrados, correspondente ao lote 15 da Qda "C", do loteamento Villagio Falanghe, matriculado sob n.º 61.697 do CRI de Avaré, localizada à Rua Mato Grosso como ZM1 (Zona Mista 1), com possibilidade de instalação de atividades com níveis 01 e 02 de incomodidade.

Art. 2º. A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.
Avaré, 20 de fevereiro de 2017.

Handwritten signature

Resolução 158/2.018

RESOLUÇÃO CMPD N.º 158/2018

Dispõe sobre interpretação do Anexo 2.

O Conselho Municipal do Plano Diretor, usando as atribuições que lhe confere o artigo 158, inciso XI, da Lei Complementar n.º 213/2016, em consonância com o aprovado na reunião ordinária realizada em 22 de fevereiro de 2018, ao que se refere o Processo CMPD n.º 286/2017.

Considerando que a área objeto da solicitação está classificada como ZR – Zona Residencial no Anexo II da LC 213/2016;

Considerando que os imóveis encontram-se inseridos em loteamento regularmente aprovado em Cartório, sem restrição de zoneamento anterior à lei do Plano Diretor;

Considerando que a classificação como ZR foi feita na Lei do Plano Diretor em 2011 e que na alteração realizada em 2016 (LC 213/2016), foi alterado o entorno e não o trecho pedido e que não foi efetuado levantamento lote a lote para a referida classificação;

Considerando que o processo passou por audiência pública em 18 de dezembro de 2017 e teve manifestação favorável;

RESOLVE:

Handwritten signature



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 213, de 29 de março de 2016

Art. 1º. Reinterpretar os lotes lindeiros à rua Abílio Garcia, pertencentes às quadras 152, 374 e 375; e os lotes lindeiros à rua Eduardo Vicentini, quadras 375 e 372; de Zona Residencial (ZR) como Zona Mista 2 (ZM2).

Art. 2º. A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.
Avaré, 28 de fevereiro de 2018.

CONCLUSÃO

Da análise e discussão apresentada entendemos que os argumentos apresentados pela PGM, em favor do interessado, resumidamente, deverão ser desconsiderados uma vez que:

1. Não cabe ao CMPD reconhecer direito adquirido ou expedir autorização para construção ou ampliação de empreendimento, estando suas competências limitadas ao que dispõe o artigo 158 da LC 213/16;
2. A Lei Complementar do Plano Diretor é hierarquicamente superior a leis ordinárias;
3. O Zoneamento está inserido no bojo do Plano Diretor e está vigente desde a sua aprovação, cabendo a todos os órgãos a sua observação;
4. Apenas a certidão de uso do solo é o documento válido para saber se um determinado uso pode ou não se instalar em determinado local, devendo Cartório e outros bancos de dados, serem utilizados apenas de forma complementar para quaisquer aquisições.

Entretanto,

I. Considerando que a Lei do Plano Diretor classificou os lotes 08, 09, 14 e 15, bem como os demais lotes "internos" do Jardim América 2, como ZR-1 Zona Residencial estritamente unifamiliar;

II. Considerando que os lotes 08 e 09, se enquadram em disposição transitória, conforme artigo 169 da LC 213/2016, uma vez que o Colégio foi aprovado e instalado anteriormente à vigência do primeiro Plano Diretor que instituiu o Zoneamento;

III. Considerando que muito embora o CMPD entenda que a classificação ideal para o Bairro Jardim América II seria de ZM-1 (ver redação abaixo), tendo em vista o encravamento dos lotes internos e acesso precário, há um empreendimento já instalado anteriormente a vigência do Plano Diretor, enquadrado como disposição transitória, classificado como nível 3 de incomodidade e que seu constante funcionamento já impacta de forma permanente os demais imóveis;

Art. 62. A Zona Mista 1 - ZM1, conforme o mapa do Anexo 2, é destinada ao uso predominantemente residencial e complementarmente aos serviços, comércios, indústrias e institucionais, de acordo com as atividades enquadradas nos usos de Nível 1 e 2 de incomodidade, do Anexo 6 desta Lei Complementar, respeitando-se os parâmetros contidos nos arts. 59 e 60.

IV. Considerando que o Jardim América 2 é composto de 22 lotes, dos quais 04 são de propriedade do Colégio Portinari, e que foi juntado aos autos 10 declarações de vizinhos



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 213, de 29 de março de 2016

referentes a 10 lotes, porém, segundo informação verbal do interessado, as dez declarações se referem a 17 lotes dos 18 pertencentes a terceiros;

V. Considerando que se apresentou também declaração do proprietário da área remanescente do desmembramento, Jardim América II, lote "externo", confrontante com os lotes 15 e 16;

VI. Considerando que a vizinhança citada nos itens V e VIX, declararam, através de documento subscrito, que não se opõem à alteração do zoneamento para ZM dos lotes 14 e 15 de a modo a permitir a ampliação do Colégio Portinari com a construção de uma quadra poliesportiva no local;

VII. Considerando que as declarações firmadas pelos vizinhos foram aceitas e consideradas pelo princípio da boa fé, apesar de serem precárias, já que não possuem reconhecimento de firma, título de propriedade e não demonstram entendimento claro dos usos que poderão se instalar a partir da classificação como ZM-2, ressalva-se assim, que qualquer distorção da verdade é de total responsabilidade do Interessado que fez a utilização de tais documentos para a apreciação do caso em tela;

VIII. Considerando que a quadra poliesportiva a ser construída nos lotes 14 e 15 atenderá exclusivamente a necessidade de ampliação do Colégio caracterizando-se como sua extensão e parte inseparável portanto, não destinada a prática esportiva de terceiros;

IX. Considerando que a quadra será utilizada apenas em período diurno, para aulas de educação física, robótica, ioga e gincana anual e não como pátio recreativo, conforme declarado pelo interessado;

X. Considerando que a construção da quadra poliesportiva não provocará maiores impactos à precária infraestrutura urbana da localidade, além dos já consolidados;

XI. Considerando que há o parecer favorável da PGM e do GTA às alterações solicitadas pelo interessado;

XII. Considerando que o estabelecimento de ensino está OBRIGADO ao cumprimento de normas do Corpo de Bombeiros como obtenção do AVCB, Código de Obras, de legislações específicas da Secretaria da Educação, bem como de outras que avaliam as condições de funcionamento e segurança de alunos, colaboradores e outros; e

XIII. Considerando a recomendação do Ministério Público utilizada como subsídio para embasar o pedido, de que resoluções interpretativas não podem inovar a ordem jurídica,

Entendemos que os lotes 08 e 09 enquadram-se em disposição transitória, e portanto, não necessitam de reclassificação, ficando o pleno funcionamento da escola garantido nos termos do artigo 169, da LC 213/16 e Decidimos **favoravelmente** à reclassificação dos lotes 14 e 15 do Jardim América II como Zona Mista 2 (ZM-2), devendo tal classificação ser incluída no Anexo 2, por meio de alteração e ou revisão da LC 213/2.016, respeitando-se os dispostos no artigo 100 da Lei Orgânica.

Antes de encerrarmos este Relatório e, em consequência da análise apresentada no presente relatório, este Conselho recomenda a adoção de no mínimo 03 ações que considera pertinentes e importantes, quais sejam:

- A Prefeitura, através de órgão competente, juntamente com o interessado, deverá promover medidas para mitigar os impactos gerados pelo trânsito e estacionamento de veículos na Rua Irmão Dulce bem como, garantir proteção e segurança aos alunos que



84
8/25

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 213, de 29 de março de 2016

desembarcam na Av. Gilberto Filgueiras para se dirigirem ao Colégio;

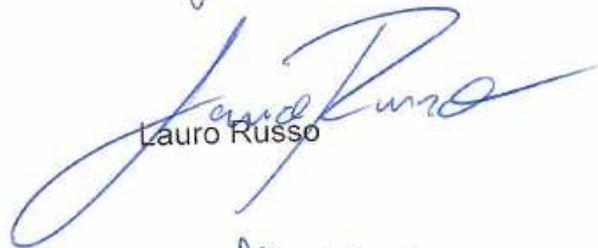
- A Prefeitura deverá exigir que o interessado adote, na medida do possível, recuos de construção ou implante elementos construtivos para minimizar impactos sonoros gerados pelas atividades promovidas na quadra poliesportiva e pátio recreativo do Colégio;
- A Prefeitura, através de órgão competente, deverá verificar o cumprimento da Resolução SS-493, de 08 de setembro de 1994, ou outra norma que a suceda, quanto à elaboração de projetos de edificação de escolas de 1º e 2º graus no âmbito do Estado de São Paulo, visando à segurança e conforto dos alunos.

É o relatório.


João Paulo Tristão


Cirene Gomes

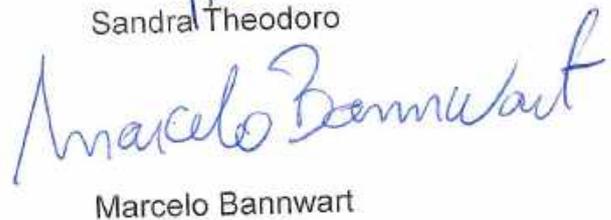

Silmara Rodrigues

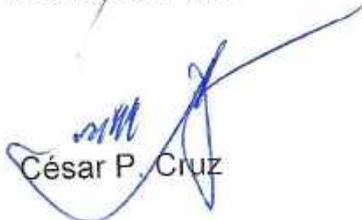

Lauro Russo


Homero P. Filho


Sandra Theodoro


Francisco Pinto


Marcelo Bannwart


César P. Cruz



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E TRANSPORTES

Avaré, 27 de fevereiro de 2020

Ofício SPT nº 017/2020

Prezado,

Em resposta ao protocolo nº 3233/2020, de 21/02/2020, referente ao Processo CMPD nº 336/2019, encaminhamos cópia do parecer do Ministério Público do Estado de São Paulo, de 11 de maio de 2015.

Sendo o que se apresenta nesta oportunidade, estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,


ALEXANDRE LEAL NIGRO
Secretário Municipal

A/C PAULO HENRIQUE CICCONE



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

86
JPS

Promotorias de Justiça de Avaré - SP.
Curadoria do Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo
Rua Piauí, n.º 1.388 - centro - CEP - 18.701-050.
Telefones: (14) 3733-7676 - 3732-3244.

RECOMENDAÇÃO

CONSIDERANDO que é função institucional do Ministério Público a defesa do patrimônio público e social, da moralidade e eficiência administrativas, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos, na forma dos artigos 127, *caput*, e 129, inciso III, da Constituição Federal e artigo 25, inciso IV, alínea "a", da Lei n.º 8.625/93;

CONSIDERANDO que são princípios norteadores da Administração Pública a legalidade, a impessoalidade, a moralidade, a publicidade e a eficiência;

CONSIDERANDO que cabe ao Município executar políticas de desenvolvimento urbano, visando garantir o bem estar de seus habitantes, além de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, sendo instrumento básico dessa política o plano diretor (artigos 30, inciso VIII, e 182, *caput*, e § 2º, ambos da Constituição Federal);

CONSIDERANDO que a política urbana tem como uma de suas diretrizes gerais a "ordenação e controle do uso-do solo", por meio da qual se busca evitar "a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes" (artigo 2º, inciso VI, alínea "b", do Estatuto da Cidade) e que o reconhecimento de "uso consolidado" para uma propriedade deve se harmonizar com tais diretrizes;

CONSIDERANDO que para a implementação do Plano Diretor é garantida a "promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade" (artigo 40, § 4º, inciso I, do Estatuto da Cidade) e, como



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Promotorias de Justiça de Avaré - SP.
Curadoria do Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo
Rua Piauí, n.º 1.388 - centro - CEP - 18.701-050.
Telefones: (14) 3733-7676 - 3732-3244.

diretriz da política urbana, haverá audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população (artigo 2º, inciso XIII, do Estatuto da Cidade);

CONSIDERANDO que o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), que não exige a obrigatoriedade de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), mostra-se instrumento essencial para o desenvolvimento urbano e permite que se examine a adequação de um empreendimento no local e em seu entorno, no que tange às questões de sistema viário e de transportes, produção de ruídos e resíduos sólidos, capacidade da infraestrutura instalada etc.;

CONSIDERANDO que o Plano Diretor de Avaré - Lei Complementar Municipal nº 154/2011 - tem como princípios, dentre outros, a "função social da propriedade" e a "gestão democrática e participativa do município"; como objetivo, dentre outros, "estabelecer parâmetros de ocupação e parcelamento do solo, bem como critérios para a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo"; e estabelece como diretriz, dentre outras, que "a política de uso e ocupação do solo do município tem por objetivos ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, com sustentabilidade ambiental, garantindo o bem estar e a qualidade de vida de seus cidadãos";

CONSIDERANDO que a atuação em desconformidade à lei pode configurar ato de improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429/92, além de eventual responsabilização de ordem administrativa e criminal;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Promotorias de Justiça de Avaré - SP.
Curadoria do Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo
Rua Piauí, n.º 1.388 - centro - CEP - 18.701-050.
Telefones: (14) 3733-7676 - 3732-3244.

CONSIDERANDO que segundo o enunciado da Súmula nº 346, do Supremo Tribunal Federal, "a Administração Pública pode declarar a nulidade dos seus próprios atos";

CONSIDERANDO que de acordo com o enunciado da Súmula nº 473, também do Supremo Tribunal Federal, "a administração pode anular seus próprios atos quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial";

* **CONSIDERANDO** que as resoluções interpretativas do Conselho Municipal do Plano Diretor de Avaré não podem inovar a ordem jurídica, devendo respeitar todas as normas de hierarquia superior;

* **CONSIDERANDO** que diversas resoluções interpretativas do Conselho Municipal do Plano Diretor de Avaré, em tese, contrariam as normas urbanísticas do Município de Avaré ao amparar o uso de imóveis para fins diversos do permitido pelas regras de zoneamento urbano da área em que se localizam ou dos projetos originais dos loteamentos, notadamente em áreas exclusivamente residenciais;

CONSIDERANDO que o artigo 27, parágrafo único, inciso IV, da Lei Federal nº 8.625, de 12 de fevereiro de 1993, faculta ao Ministério Público expedir recomendações administrativas não vinculantes aos órgãos da Administração Pública Federal, Estadual e Municipal;

CONSIDERANDO que o artigo 5º do Ato Normativo nº 484 do CPJ - Colégio de Procuradores de Justiça do Ministério Público do Estado de São

89
RS



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Promotorias de Justiça de Avaré - SP.
Curadoria do Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo
Rua Piauí, n.º 1.388 - centro - CEP - 18.701-050.
Telefones: (14) 3733-7676 - 3732-3244.

Paulo estabelece que: "A recomendação é instrumento destinado à orientação de órgãos públicos ou privados, para que sejam cumpridas normas relativas a direitos e deveres assegurados ou decorrentes das Constituições Federal e Estadual e serviços de relevância pública e social";

O **Ministério Público do Estado de São Paulo**, sem prejuízo de outras providências administrativas ou judiciais, **RECOMENDA** ao **Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal da Estância Turística de Avaré** e ao **Conselho Municipal do Plano Diretor de Avaré** que:



Tomem as medidas necessárias para a revisão de todas das resoluções interpretativas expedidas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor de Avaré, com escopo de localizar e expurgar eventuais disposições que contrariem expressa ou tacitamente legislação Federal, Estadual ou Municipal, bem como destinação original de projeto de loteamento urbano, e se caso, alt re-as, anule-as ou revogue-as, de forma a adequá-las a todas as normas de nível hierárquico superior.

Avaré-SP, 11 de maio de 2015.

Cezar Rodrigues Marques
Promotor de Justiça

