



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

Parecer PGM/CGC Nº 039594830

EMENTA Nº 12.258

Patrimônio imobiliário. Usucapião extrajudicial. Interferência com trecho do leito projetado de via pública. Logradouro oficial. Ementa nº 12.088. Aplicabilidade. Imóvel vizinho recuado. Irrelevância.

INTERESSADO: Dionisio Ortiz

ASSUNTO : Usucapião extrajudicial.

Informação nº 195/2021 - PGM-AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

Senhor Procurador Coordenador

Trata-se de procedimento de usucapião extrajudicial, em curso perante o 11º Oficial de Registro de Imóveis, envolvendo lote situado na rua Gabriel Faure nº 260, contribuinte 165.366.0009-5, na região administrativa da Subprefeitura do M'Boi Mirim.

DEMAP 3 constatou, com fundamento na planta AU 1185, interferência do imóvel usucapiendo com trecho de 4,85m² do logradouro confrontante, conforme indicado na planta 038684834, acrescentando que o alinhamento não estava definido à época do levantamento GEGRAN. No entanto, o imóvel

respeita o alinhamento definido no MDC (038842719), bem como o alinhamento efetivamente existente no local (038395066).

CASE, por sua vez, esclareceu que a via é oficial, nos termos do Decreto nº 15.825/1979 (038746157).

Diante desse quadro, a unidade oficiante propôs a manifestação do desinteresse da municipalidade no procedimento, com fundamento na orientação fixada na Ementa nº 12.088 (039187054).

A diretoria do departamento, no entanto, embora concordando com a conclusão alcançada, submeteu o presente à apreciação da PGM/CGC, em razão do aparente recuo do imóvel vizinho (039188932).

É o resumo do essencial.

Conforme exposto no parecer que deu origem à Ementa nº 11.773, em razão do advento do regime instituído pela Lei Municipal nº 15.720/13 (art. 19) e pela Lei Federal nº 13.465/17 (art. 69), a Municipalidade deixou de pretender fazer valer uma situação projetada anteriormente a 19/12/1979 nos casos em que o loteamento foi implantado antes da mencionada data em desacordo com o plano aprovado e está integrado à cidade, passando a considerar municipais, assim, apenas as áreas efetivamente destinadas ao uso público e não mais aquelas que, embora previstas como tal, tenham sido ocupadas por terceiros.

Ocorre que, no caso em exame, não foi comprovada a existência da desconformidade antes de 1979, circunstância que afasta a aplicação da mencionada orientação (Ementa nº 11.902).

Assim, passou a ser examinada a eventual aplicação da Ementa nº 12.088.

De fato, quando existe uma discrepância entre a situação implantada de um logradouro oficializado e aquela prevista no respectivo plano de parcelamento do solo deve-se entender que já houve uma manifestação oficial em favor da preservação da situação fática em detrimento da projetada, uma vez que, ao oficializar uma situação, o Poder Público municipal deixou de reconhecer como eficaz a outra, preservando-se, com isso, as expectativas dos particulares envolvidos.

Desse modo, inclusive por força do que dispõe o artigo 102 da Lei nº 16.642/17 (Código de Obras e Edificações), deve ser considerada estabilizada a situação de um determinado logradouro oficial, ficando superadas as divergências em relação ao plano de parcelamento.

A propósito, dispõe o mencionado dispositivo do Código de Obras:

Art. 102. Para os fins deste Código, consideram-se fixados os atuais alinhamentos e nivelamento dos logradouros públicos existentes no Município de São Paulo, oficializados ou pertencentes a loteamento

aceito ou regularizado, bem como daqueles oriundos de melhoramento viário executado sob a responsabilidade do Poder Público Municipal, Estadual ou Federal.

Parágrafo único. No caso de indefinição, a pedido do interessado, a Prefeitura deve fornecer o alinhamento e nivelamento, mediante a emissão de certidão.

Portanto, tratando-se de logradouro oficial quando da entrada em vigor da referida lei, como no caso dos autos, deve-se entender que a situação dominial é aquela correspondente ao alinhamento implantado.

No caso em exame, a unidade técnica do DEMAP constatou que o imóvel objeto do pedido de usucapião respeita o alinhamento retratado no MDC/2004, sendo irrelevante, portanto, que um dos lotes vizinhos esteja aparentemente recuado, já que tal circunstância não altera o alinhamento consolidado na quadra (Ementa 12.207).

Efetivamente, a análise das fotografias do *Google Maps* (039593337, 039593471, 039593521, 039593671 e 039593702) indica que o mencionado recuo corresponde, na realidade, ao acesso à oficina mecânica vizinha, que tem sido utilizado inclusive para o estacionamento de veículos, nada indicando a sua afetação ao uso público. Daí a conclusão da SUB-MB de que o imóvel respeita o alinhamento existente no local (038395066). Trata-se, aliás, de situação comum na cidade, em que esses espaços são até fechados com correntes após o término do horário de funcionamento dos estabelecimentos.

Quanto à regularização do parcelamento, cuja origem remonta ao ARR 2395, aprovado em 1967 (038176299), cabe observar que não há elemento algum que indique que a via em questão tenha eventualmente sido implantada conforme configuração constante do plano de loteamento aprovado e posteriormente regularizado, não sendo possível, assim, reconhecer o efeito estabilizador da planta AU 1185 no trecho em questão, conforme parecer objeto da Ementa nº 12.088 acima mencionada. Nesse sentido, a Ementa nº 12.198.

Portanto, diante de todo o exposto, acompanho a conclusão do DEMAP no sentido da manifestação do desinteresse da municipalidade no presente procedimento de usucapião extrajudicial.

São Paulo, / /2021.

RICARDO GAUCHE DE MATOS
PROCURADOR ASSESSOR – AJC
OAB/SP 89.438
PGM

De acordo.

São Paulo, / /2021

TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO
PROCURADORA ASSESSORA CHEFE - AJC
OAB/SP 175.186
PGM

RGM

SEI 6021.2021-0003104-8-usucapião



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Gauche de Matos, Procurador(a) do Município**, em 22/02/2021, às 07:20, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO, Procurador Chefe**, em 22/02/2021, às 14:02, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **039594830** e o código CRC **877D5431**.

Referência: Processo nº 6021.2021/0003104-8

SEI nº 039594830



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

Encaminhamento PGM/CGC Nº 039595377

INTERESSADO: Dionisio Ortiz

ASSUNTO : Usucapião extrajudicial.

Cont. da Informação nº 195/2021 – PGM.AJC

DEMAP G

Senhor Diretor

Considerando que, nos termos da manifestação da AJC (Ementa 12.258), que acompanho, a conclusão alcançada, no sentido de ser aplicável ao caso em exame o entendimento objeto da Ementa nº 12.088, encontra-se de acordo com a orientação da PGM a respeito da matéria, restituo o presente para prosseguimento.

São Paulo, / /2021.

TIAGO ROSSI
PROCURADOR DO MUNICÍPIO
COORDENADOR GERAL DO CONSULTIVO
OAB/SP 195.910
PGM

RGM / TNSS

SEI 6021.2021-0003104-8-usucapião



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Rossi, Coordenador(a) Geral**, em 22/02/2021, às 16:46, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **039595377** e o código CRC **C41EA540**.

Referência: Processo nº 6021.2021/0003104-8

SEI nº 039595377