



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 039597361

EMENTA Nº 12.259

Patrimônio imobiliário. Ação de usucapião. Interferência com vias públicas. Logradouros oficiais. Ementa nº 12.088. Aplicabilidade. Imóvel vizinho recuado. Irrelevância.

INTERESSADO: Hilaria Guarino da Silva

ASSUNTO : Ação de usucapião. Autos nº 1037259-13.2017.8.26.0100 – 2ª VRP.

Informação nº 196/2021 - PGM-AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

Senhor Procurador Coordenador

Trata-se de ação de usucapião envolvendo imóvel situado na rua Romantismo nº 7, na região administrativa da Subprefeitura de Cidade Ademar.

DEMAP 3 constatou (037836075), com fundamento na planta do ARR 2181, interferência do imóvel usucapiendo com trechos do mencionado logradouro, bem como da rua Realismo, conforme indicado na planta 037757323, em verde, acrescentando que a situação de desconformidade não estava caracterizada quando do levantamento GEGRAN, bem como que o imóvel respeita o alinhamento

indicado no MDC/2004 (038554135).

CASE, por sua vez, esclareceu que as vias mencionadas são oficiais, nos termos do Decreto nº 30.800/1991 (037879587).

Diante desse quadro, a unidade oficiante propôs a manifestação do desinteresse da municipalidade no feito (038579551).

A diretoria do departamento, no entanto, embora concordando com a conclusão alcançada, com fundamento no entendimento objeto da Ementa nº 12.088, submeteu o presente à apreciação da PGM/CGC, em razão da informação da SUB-AD de que o imóvel não respeitaria o alinhamento existente no local (019640549), aspecto também apontado no laudo apresentado pela Defensoria Pública (035105702, p. 7)

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.

Quanto à regularização do parcelamento (037716120), 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, não sendo possível, assim, reconhecer o efeito estabilizador da regularização, conforme parecer objeto da Ementa nº 12.088. Nesse sentido, a Ementa nº 12.198.

Por outro lado, no que diz respeito à questão suscitada pelo DEMAP (039391770), que não tem relação com a interferência apontada, o próprio departamento constatou que não se trata de avanço do imóvel usucapiendo sobre a calçada, mas do recuo da edificação vizinha em relação ao alinhamento configurado na planta do loteamento e no MDC, conforme pode ser observado no documento 039391718 e na planta 037757323.

Seja como for, o fato de um dos lotes vizinhos estar recuado não altera o alinhamento consolidado na quadra (Ementa 12.207).

Diante de todo, e considerando que o imóvel usucapiendo respeita o alinhamento definido no MDC, acompanho a conclusão do DEMAP no sentido da aplicação ao caso em exame da orientação fixada na Ementa 12.088.

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 6021.2019-0023348-8-usucapião



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Gauche de Matos, Procurador(a) do Município**, em 22/02/2021, às 07:24, 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 14:00, 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 **039597361** e o código CRC **365708BD**.



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 039598031

INTERESSADO: Hilaria Guarino da Silva

ASSUNTO : Ação de usucapião. Autos nº 1037259-13.2017.8.26.0100 – 2ª VRP.

Cont. da Informação nº 196/2021 – PGM.AJC

DEMAP G

Senhor Diretor

Considerando que, nos termos da manifestação da AJC (Ementa 12.259), 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 6021.2019-0023348-8-usucapião



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Rossi, Coordenador(a) Geral**, em 22/02/2021, às 16:59, 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 **039598031** e o código CRC **405E4438**.

Referência: Processo nº 6021.2019/0023348-8

SEI nº 039598031