

do processo nº 2011-0.021.998-2


SOLANGE SILVA MAIA JACOBINI
AGPF - RF. 655.299.4
BGM/CGS/AJC

Folha de Informação nº 173
em 08/03/2021

EMENTA Nº 12.268

Patrimônio imobiliário. Ação de usucapião.
Manifestação de desinteresse no feito. Loteamento.
Regularização sumária. Caracterização.

INTERESSADO: Cláudio Antonio Gonçalves e outros

ASSUNTO : Ação de usucapião. Autos nº 0135993-02.2006.8.26.0100 –
2ª VRP.

Informação nº 258/2021 - PGM-AJC

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO
Senhor Procurador Coordenador**

Trata-se de ação de usucapião envolvendo imóvel com 203,00m² localizado na Rua Ibiraiaras nº 43, Jardim Vista Alegre, na região administrativa da Subprefeitura Freguesia/Brasilândia.

Consta para o local o plano de loteamento regularizado AU-3659 (fls. 51), cuja origem remonta ao Arruamento 1661 (fls. 112).


1

do processo nº 2011-0.021.998-2


SOLANGE SILVA MAIA JACOBINI
AGPP - RF: 655.299.4
PGM/CGCIAJC

Folha de Informação nº 174

em 08/03/2021

Ocorre que DEMAP 3, após tentar, sem sucesso, realizar a sobreposição da planta AU ao levantamento GEGRAN de 1973, constatou a divergência entre o plano do loteamento e a situação implantada, circunstância que impediu a indicação de eventual interferência com próprios municipais (111/112).

Diante desse quadro, e considerando que o imóvel usucapiendo respeita o alinhamento implantado no local (fls. 67), a Municipalidade manifestou desinteresse no feito (fls. 136/137), propondo o DEMAP, na sequência, a efetiva regularização do loteamento (fls. 140/141 e 170/172).

Feito o breve relatório acima, passo a opinar.

De acordo com o informado pela SEHAB, trata-se do loteamento *Jardim Vista Alegre*, que foi aprovado pela Municipalidade no ano de 1963 e posteriormente regularizado no ano de 1992, conforme a planta AU 02/3659/82 mencionada no relatório. Segundo a referida pasta, porém, as plantas utilizadas pelo DEMAP nas tentativas de sobreposição realizadas não garantem a menor precisão, em razão dos métodos de elaboração e escalas diferentes, além das distorções sofridas a cada reprodução, circunstâncias que não permitem afirmar com certeza absoluta que a planta de regularização não coincide com a implantação fática, não se justificando, assim, ainda de acordo com a CRF, o desarquivamento do processo que cuidou do assunto (fls. 147, 155, 159 e 160/161).



do processo nº 2011-0.021.998-2


SOLANGE SILVA MAIA JACOBINI
AGPF - RF: 655.299.4
SGM/CGCIAJC

Folha de Informação nº 175
em 08,03,2021

Seja como for, após a manifestação do desinteresse da Municipalidade no feito (fls. 136/137), sobreveio o parecer que deu origem à Ementa 11.773, deixando a Municipalidade, assim, 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), 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, portanto, apenas as áreas efetivamente destinadas ao uso público e não mais aquelas que, embora previstas como tal, tenham sido ocupadas por terceiros.

No caso dos autos, pelo que se depreende da manifestação de DEMAP 3 (fls. 111/112) e das plantas de fls. 109/110 e 168, a divergência constatada é significativa, não podendo ser atribuída a meras distorções das plantas, tanto que não foi possível realizar a pretendida sobreposição. Além do mais, a desconformidade já estava caracterizada quando da elaboração do levantamento GEGRAN em 1973.

Note-se, ainda, que a regularização foi processada nos termos do Decreto nº 15.764/79 (fls. 147), que exigia, para tanto, a implantação do parcelamento até 1972.

Portanto, no caso em exame, ocorreu a regularização sumária do loteamento, nos termos expostos na Ementa nº 11.882. A propósito, o seguinte trecho do parecer em questão:



do processo nº 2011-0.021.998-2


SOLANGE SILVA MAIA JACOBINI
AGPF - RF: 655.299.4
BGM/CGC/AJC

Folha de Informação nº 176


em 08/03/2021

Nos casos de loteamentos regularizados em que a realidade fática diverge da planta então adotada, a própria regularização ocorreu de modo imperfeito, eis que tal planta - normalmente inspirada na aprovação anterior - continuou a não corresponder a regularidade, decerto porque o procedimento, embora tenha cuidado de outros assuntos não menos relevantes, acabou por não incluir a verificação precisa da situação efetivamente implantada. Para que a regularização fosse plena, a realidade implantada deveria coincidir com os elementos formais: para tanto, seria preciso que, com base em um levantamento técnico, tivesse sido elaborada uma nova planta, que retratasse fielmente a situação fática, de modo que não houvesse interferência alguma entre lotes e áreas públicas, justamente porque estas teriam sido, nessa hipótese, apropriadamente realocadas.

Não tendo sido efetivada tal providência, o fato é que persistiu a irregularidade do loteamento nesse aspecto, o que, a rigor, tornaria necessário um novo procedimento de regularização, não fosse a modalidade de regularização sumária prevista pelos dispositivos legais mencionados. Com base neles, na forma descrita no parecer objeto da Ementa n. 11.773 - PGM-AJC, é possível afirmar que o loteamento em questão alcançou a regularidade plena por força de lei, não havendo mais necessidade de providências quanto à alocação imperfeita de áreas públicas decorrente da imprecisão na implantação do projeto de loteamento.

 4

do processo nº 2011-0.021.998-2


SOLANGE SILVA MAIA JACOBINI
AGPP - RF: 655.299.4
BGM/CGC/AJC

Folha de Informação nº 177
em 08/03/2021

Aliás, ainda que assim não fosse, eventual ocupação de trecho projetado da via confrontante também estaria superado, uma vez que, nos termos da Ementa 12.088, quando existe uma discrepância entre a implantação de um logradouro oficializado e o leito projetado 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,


Assim, 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.

De fato, 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.



do processo nº 2011-0.021.998-2


SOLANGE SILVA MAIA JACOBINI
AGPP - RF: 655.299.4
DGM/CGC/AJC

Folha de Informação nº 178

em 08/03/2021

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, deve-se entender que a situação dominial é aquela correspondente ao alinhamento implantado.

No caso em exame, diga-se de passagem, a Rua Ibiraiaras é oficial, nos termos do Decreto nº 34.049/94 (fls. 52).

Com efeito, o Decreto nº 27.568/88, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 34.049/94, considera oficiais as vias que sirvam de acesso a lotes que possuam registro junto à circunscrição imobiliária competente, bem como aquelas objeto de denominação atribuída pelo órgão técnico competente.

E a Rua Ibiraiaras foi denominada pelo Decreto nº 21.567/85, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 43.654/03.

Por outro lado, apesar de não constar registro imobiliário para o lote usucapiendo (fls. 70), uma vez que o imóvel é constituído por parcela do lote 1 da quadra 10 do loteamento *Jardim Vista Alegre* (fls. 75), com origem na transcrição 2.256 do 8º RI (fls. 83), o lote confrontante do lado esquerdo encontra-se registrado no 18º RI, na matrícula nº 26.628 (fls. 71/73).



do processo nº 2011-0.021.998-2


SOLANGE SILVA MAIA JACOBINI
AGPP - RF: 655.299.4
PGM/CGC/AJC

Folha de Informação nº ¹⁷⁹~~178~~

em 08/03/2021

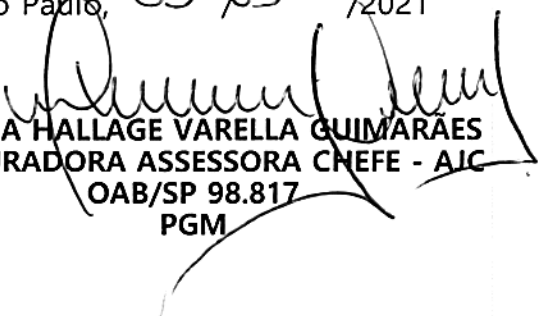
Diante de todo o exposto, e considerando que o presente processo atingiu a sua finalidade, mediante a manifestação do desinteresse da Municipalidade na ação de usucapião, bem como que SEHAB/CRF tomou ciência da situação do parcelamento do solo executado no local, parece-me que os autos poderão ser devolvidos ao DEMAP para arquivamento.

São Paulo, ⁰⁵ / ⁰³ /2021.


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

De acordo.

São Paulo, ⁰⁵ / ⁰³ /2021

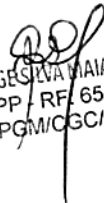

**MÁRCIA HALLAGE VARELLA GUIMARÃES
PROCURADORA ASSESSORA CHEFE - AJC
OAB/SP 98.817
PGM**

Folha de Informação nº 180

do processo nº 2011-0.021.998-2

em 08/03/2021.

INTERESSADO: Cláudio Antonio Gonçalves e outros


SOLANGE SILVA MAIA JACOBINI
AGPP - RF. 655.299.4
PGM/CGC/AJC

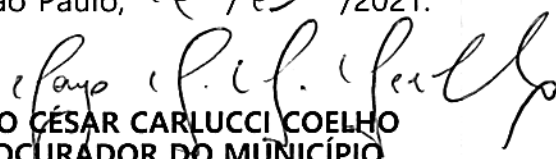
ASSUNTO : Ação de usucapião. Autos nº 0135993-02.2006.8.26.0100 –
2ª VRP.


Cont. da Informação nº 258/2021 – PGM.AJC

**DEMAP G
Senhor Diretor**

Restituo o presente com a manifestação da Assessoria Jurídico-Consultiva da Coordenadoria Geral do Consultivo (Ementa 12.268), que acompanho.

São Paulo, 08/03 /2021.


**CAYO CÉSAR CARLUCCI COELHO
PROCURADOR DO MUNICÍPIO
COORDENADOR GERAL DO CONSULTIVO
OAB/SP 168.127
PGM**


RGM / MHVG
PA021998-usucapião-RGM