



## 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 031923909**

#### **EMENTA Nº 12.163**

Patrimônio imobiliário. Ação de usucapião. Interferência com área pública constatada. Ementas 11.773 e 12.088. Inaplicabilidade. Processo de regularização do loteamento em curso. Planta AU em elaboração retratando a situação fática. Não impugnação. Admissibilidade. Manifestação da autoridade competente para a expedição do auto de regularização do parcelamento. Necessidade.

**INTERESSADO:** Avani Honorio de Araujo

**ASSUNTO** : Ação de usucapião. Autos nº 1021107-55.2015.8.26.0100 – 1ª VRP.

**Informação nº 874/2020 - PGM-AJC**

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

**COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO**

**Senhor Procurador Coordenador**

Trata-se de ação de usucapião envolvendo imóvel localizado na Rua Eugênia Infante da Câmara nº 125, podendo o bem ser observado na fotografia 027137519.

DEMAP 33 constatou (028378465), com fundamento na planta AU 0025, a interferência do imóvel com trechos do *espaço livre* projetado 1 (82,12m<sup>2</sup>) e do leito projetado da rua 21 (2,61m<sup>2</sup>) do parcelamento, conforme indicado na planta 028377983.

Segundo a SEHAB/CRF (027866736), o lote usucapiendo integra o loteamento denominado “Jardim Mabel”, de propriedade da CDHU, que corresponde ao ARR 2180, regularizado conforme planta AU 0025. Ocorre que, após a averbação da regularização, constatou-se a implantação do parcelamento em desacordo com o projeto, tanto em relação à localização dos lotes, já que alguns foram implantados em áreas destinadas ao uso público, como em relação ao sistema viário, executado em quadras de propriedade da CDHU. Assim, está sendo elaborada uma nova planta AU com a representação da situação fática atual, devendo o lote objeto da presente ação ser preservado tal como implantado (030859836).

De acordo com DEMAP 33, as plantas do ARR 2180 e AU 0025 são semelhantes. Por outro lado, o imóvel respeita o alinhamento estabelecido no MDC (029018328).

Diante desse quadro, o DEMAP entende que, por não se enquadrar o caso nas Ementas 11.773 e 12.088, bem como por não estar concluída a regularização do parcelamento, a Municipalidade deve impugnar a pretensão formulada na ação de usucapião (031745521).

É o relatório do essencial.

Conforme exposto no parecer que deu origem à mencionada **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.

Por outro lado, de acordo com o parecer que deu origem à **Ementa nº 12.088**, quando existe uma discrepância entre a situação implantada de uma via oficializada 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. Nesse sentido, aliás, o artigo 102 da Lei nº 16.642/17 (Código de Obras e Edificações).

No caso em exame, porém informa o DEMAP que não se trata de irregularidade anterior a 1979, tampouco, em sua maior parte, de interferência com o sistema viário (029448490), não se aplicando, portanto, os precedentes mencionados.

Para a análise do assunto, porém, convém resgatar orientação fixada na Informação nº 4175/2007-SNJ.G, anterior à evolução legislativa acima mencionada.

Com efeito, de acordo com a mencionada orientação, as áreas públicas são adquiridas por força dos atos de aprovação, inscrição ou registro do parcelamento, não podendo a implantação em desacordo com o respectivo projeto produzir efeitos em relação ao Município.

No entanto, as desconformidades de implantação podem ser solucionadas, nos termos do artigo 40 da Lei Federal nº 6.766/79, mediante a substituição da planta original, ficando prejudicada a adoção de medidas possessórias até a conclusão da análise pela unidade técnica competente, em razão da possibilidade de alteração da situação existente.

Enquanto isso, a Municipalidade deve continuar impugnando as ações de usucapião, bem como os procedimentos de retificação de registro imobiliário, conforme a situação jurídica existente, como pretende o DEMAP no caso em exame.

Contudo, avançando no tema, parece-me que isso não impede uma manifestação antecipada e pontual de SEHAB/CRF a respeito de uma iniciativa de regularização parcial, mediante a ação de usucapião, promovida pelo interessado, uma vez que a impugnação pretendida pelo DEMAP não é compatível com a decisão técnica de manutenção do lote tal como implantado.

De fato, conforme exposto no precedente da Ementa nº 12.088, as normas atuais permitem que a regularização seja promovida por seus beneficiários, individual ou coletivamente, ou mesmo pelos proprietários envolvidos, atingindo a totalidade ou trechos da gleba parcelada. Daí a conclusão de que, para a regularização de um único lote isoladamente, o usucapião é instrumento apropriado, justificando-se, ademais, a manifestação antecipada da Municipalidade quando já existe uma análise urbanística realizada pelo órgão técnico competente.

Para tanto, porém, é imprescindível uma manifestação expressa da autoridade competente para a expedição do auto de regularização do parcelamento, já que se trata de ato que integra a mesma esfera de atribuições.

Recomendo, portanto, a remessa do presente à SEHAB/CRF para manifestação expressa da autoridade competente a respeito do assunto.

São Paulo,        /        /2020.

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

De acordo.

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

RGM

SEI 6021.2020-0003675-7-usucapião



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Gauche de Matos, Procurador(a) do Município**, em 24/08/2020, às 07:46, 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 24/08/2020, às 13:25, 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 **031923909** e o código CRC **BFF58599**.



**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 031924737**

**INTERESSADO:** Avani Honorio de Araujo

**ASSUNTO** : Ação de usucapião. Autos nº 1021107-55.2015.8.26.0100 – 1ª VRP.

**Cont. da Informação nº 874/2020 – PGM.AJC**

**SEHAB / CRF**

**Senhora Coordenadora**

Diante da necessidade de ser preservada a competência da SEHAB a respeito do assunto, é necessária a manifestação expressa da autoridade que detém a atribuição de determinar a expedição do auto de regularização do parcelamento, concordando ou não com a impugnação da Municipalidade na ação de usucapião, nos termos expostos pela Assessoria Jurídico-Consultiva da PGM. Para tanto, promovo a devolução do presente.

São Paulo, / /2020.

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

RGM / TNSS

SEI 6021.2020-0003675-7-usucapião



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Rossi, Coordenador(a) Geral**, em 24/08/2020, às 16:15, 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 **031924737** e o código CRC **E2178DCF**.

Referência: Processo nº 6021.2020/0003675-7

SEI nº 031924737