



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 032388498

EMENTA Nº 12.166

Loteamento inscrito e regularizado. Ausência de informação quanto à destinação de áreas públicas. Aplicabilidade subsidiária do entendimento objeto da Ementa n. 12.088 – PGM-AJC para o fim de considerar desnecessária a investigação documental relativa ao antigo loteamento. Necessidade de interpretação e complementação das informações do Mapa Digital da Cidade para a identificação de interferências com leitos de via em caso de alinhamento consolidado.

INTERESSADA: Thopgan - Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.

ASSUNTO: Retificação de área. Prenotação n. 449.915 do 3º Registro de Imóveis.

Informação n. 911/2020 - PGM-AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

Senhor Coordenador Geral

O presente foi instaurado para acompanhar pedido de retificação de registro relativo ao imóvel situado entre a Avenida Parada Pinto e as ruas Conselheiro Moreira de Barros, Tavannes e Prof. Anésia Sincorá, em Lausanne Paulista.

Consta a existência de loteamento inscrito (doc. 028695974) e regularizado (doc. 028870617) no local.

A Divisão Técnica de Apoio de DEMAP elaborou estudo de sobreposição (doc. 029999296), no qual foi indicada a existência de uma via interna ao lote, não mapeada nem cadastrada. Além disso, foram identificados indícios de interferência com trechos destinados a viários projetados indicados nas plantas do loteamento inscrito e regularizado, assim como com áreas constantes como destinadas ao uso comum retratadas no Mapa Digital da Cidade (doc. 029999331).

CASE informou não haver informações sobre a referida via interna (doc. 030175053), ao passo que SUB-ST informou que se trata de via particular, aberta apenas para os usuários do estabelecimento ali existentes, esclarecendo, ainda, que não consta a realização de obras e serviços municipais no local (doc. 031340504).

PARHIS informou que o loteamento estava implantado antes de 1972 e que a planta de regularização se refere apenas a alguns lotes do plano original. No mais, afirmou não dispor de documentos oficiais

a respeito (doc. 030420175).

Diante disso, a unidade oficiante entendeu ser aplicável o entendimento objeto da Ementa n. 11.773 – PGM-AJC para o fim de aceitar que prevaleça a situação fática, em detrimento da configuração prevista no loteamento inscrito, observado que a planta de regularização não destinou áreas ao sistema viário, não podendo servir para apontar interferências com logradouros existentes. Entendeu inviável, ainda, sustentar o domínio público da via interna, por não constar de plano de melhoramento ou parcelamento do solo, assim como por não estar representada na quadra fiscal e por fazer parte da área abrangida por lote registrado em nome da requerente, além de não ser objeto de manutenção ou coleta de lixo, estando sinalizada como via de acesso privada. Por isso, foi proposto que a impugnação se referisse somente à preservação dos alinhamentos das vias retratados no Mapa Digital da Cidade – MDC (doc. 031805161).

Por solicitação da Diretoria do Departamento, DEMAP-3 esclareceu que não havia alinhamentos consolidados no local por ocasião do levantamento GEGRAN (doc. 032131161).

A Diretoria de DEMAP observou, então, que não seria o caso de reconhecer a ocorrência de regularização sumária, dado não estar comprovado que a desconformidade estaria consolidada em 19.12.1979, cabendo, entretanto, aplicar o entendimento objeto da Ementa n. 12.088 – PGM-AJC, por se tratar de possíveis interferências com leitos de vias oficiais. A área hachurada em amarelo no canto superior esquerdo da planta de sobreposição, contudo, estaria prevista como lote no plano de parcelamento, de modo que a interferência ocorreria apenas com base no MDC. Além disso, a área estaria a seguir o mesmo alinhamento dos trechos vizinhos, de modo que a exclusão dessa área do registro retificado levaria à existência de um dente no alinhamento da via. Já as duas interferências em aparelho no canto inferior esquerdo estão apuradas apenas com base no MDC, elemento que, isoladamente, não se presta a sustentar a incorporação da área ao patrimônio municipal. Por isso, somente deveriam ser impugnadas as interferências que ultrapassassem a área do AU e do loteamento inscrito e do MDC, em face da consolidação do alinhamento, com exceção da área hachurada em amarelo no canto superior esquerdo do estudo de sobreposição, que seguiria o alinhamento do MDC das áreas contíguas. Por fim, acompanhou o entendimento no sentido de que não haveria como sustentar o domínio público sobre a via interna (doc. 032136586).

É o breve relatório.

Não parece haver algo a acrescentar no tocante à via interna ao imóvel retificando, cujo caráter privado é sustentado, em uníssono, nas manifestações antecedentes. Assim sendo, cabe apenas enfrentar a questão das possíveis interferências com logradouros oficiais.

Com base nos esclarecimentos oferecidos por DEMAP-31 (doc.032131161), realmente estaria afastada a aplicação o entendimento objeto Ementa n. 11.773 – PGM-AJC, pois a anterioridade da implantação deve ser analisada de acordo com a desconformidade considerada, e não com base na consolidação do loteamento em geral (Ementa n. 11.902 – PGM-AJC).

Não obstante, mesmo que se tratasse de desconformidade anterior a 19.12.1979, não estaria demonstrada a aplicação exata do entendimento objeto da Ementa n. 11.773 – PGM-AJC, da mesma forma como o caso não se identifica perfeitamente com o entendimento objeto da Ementa n. 12.088 – PGM-AJC.

Conforme bem apontado por DEMAP-13, com base nas informações de PARHIS, não houve destinação de áreas públicas em razão da regularização do parcelamento do solo, nem mesmo no pequeno trecho em que esta incidiu. Assim sendo, deve ser considerada *descartada* a utilização da planta AU 1602 para fins dominiais, justamente porque é de se pressupor que os lotes ali previstos partiram de uma configuração viária antecedente, que nem sequer se cogitou regularizar.

Por outro lado, são incipientes as informações a respeito da inscrição do parcelamento do solo. Constam do presente apenas os dados básicos da inscrição (doc. 028695974) e uma planta que não

menciona a inscrição, não indica um levantamento topográfico e nem sequer aponta um quadro de áreas (doc. 028696171). Dessa planta consta até mesmo a existência de vias que eram tidas como anteriormente oficiais – é o caso da Rua Conselheiro Moreira de Barros, que confronta com o imóvel retificando. Não há indicação das áreas destinadas como públicas, o que teria de constar de um memorial. Com isso, não se conhece exatamente a destinação de áreas que poderia ter decorrido desse loteamento. Não se pode descartar a hipótese, a propósito, de que a inscrição tenha tido por objeto apenas a venda de lotes a prestação, mas com base em quadras preexistentes.

Evidentemente, essas insuficiências poderiam ser solucionadas, com a obtenção dos dados disponíveis na Serventia Predial. Isso, contudo, não teria utilidade alguma, tendo em vista o disposto no art. 102 da Lei n. 16.642/17, que consolidou os alinhamentos consolidados de vias oficiais existentes no Município, tornando superadas as situações projetadas. Assim, ainda que houvesse uma configuração projetada válida, ela teria cedido passo à realidade implantada, nos termos expostos no parecer objeto da Ementa n. 12.088 – PGM.AJC.

Assim, o entendimento contido nesse parecer poderia ser utilizado em caráter subsidiário, apenas para o fim de tornar desnecessário prosseguir nos estudos relativos ao vetusto parcelamento do solo, na linha do parecer objeto da Ementa n. 11.910 – PGM-AJC, que enfrentou questão semelhante em relação a um possível reconhecimento da regularização sumária. Não obstante, é preciso deixar claro que não se trata de entender como superada uma eventual configuração projetada, mas de deixar de investigá-la, em vista do dispositivo legal superveniente.

Não sendo mais viável sustentar o domínio público por força dessa possível configuração projetada, ela tampouco pode ser considerada para outros fins. Se um espaço destinado a lote foi ocupado por viário, não cabe mais levar em conta a situação projetada para admitir que essa área possa tornar a ser incorporada ao lote. Prevalece a situação consolidada, a partir da qual, aliás, deve ser reconhecida a afetação ao uso público, com as consequências pertinentes.

Por outro lado, é preciso enfatizar que o art. 102 da Lei n. 16.642/17 não se refere propriamente às linhas constantes do MDC, mas ao alinhamento existente na época. Por isso, o MDC deve ser um elemento de análise inicial, a ser interpretado e complementado por outras investigações, a fim de apurar se, depois da entrada em vigor do Código de Obras e Edificações, o lote considerado invadiu o alinhamento precedente. É nesse caso que se deve considerar a existência interferência com próprios municipais.

O caso presente constitui um bom exemplo da necessidade dessa averiguação complementar, uma vez que é possível observar, especialmente com base nas fotos da função *Street View* do sítio eletrônico *Google Maps*, que a área em amarelo, constante da sobreposição efetuada (doc. 029999296), na parte superior esquerda, para a qual foram identificados indícios de interferência, constitui apenas um recuo da edificação, que está separada do alinhamento por um jardim aparentemente integrante do terreno particular. A linha do MDC, portanto, não indica o alinhamento da via, mas a posição de uma edificação recuada, não se prestando, ao que parece, isoladamente, à identificação de interferência com próprios municipais.

Já a área hachurada em amarelo, na mesma sobreposição, na parte inferior (doc. 029999296), tampouco resiste a uma análise da situação existente, retratada no mesmo sítio eletrônico. Como se pode observar, as mesmas edificações ali existem ao menos desde 2010, com a mesma configuração, de modo que eventual interferência haveria apenas se esse alinhamento não tivesse sido adequadamente retratado no levantamento apresentado para a retificação. Caso descartada essa hipótese, ou seja, caso a descrição proposta pelo interessado corresponda efetivamente ao alinhamento predial existente, não haverá fundamento para impugnar o pedido.

Assim sendo, em sendo acolhido o entendimento aqui sustentado, sugere-se o retorno do presente a DEMAP, para prosseguimento, com a conclusão de que poderão ser considerados, para o fim da análise de preservação dos próprios municipais, os alinhamentos prediais existentes, na forma do art.

102 da Lei n. 16.642/17, observada a necessidade de que os elementos do MDC sejam confrontados com outros elementos probatórios, a fim de que eventual impugnação somente seja oferecida caso realmente demonstrada a violação dos alinhamentos fixados por essa lei.

JOSÉ FERNANDO FERREIRA BREGA
PROCURADOR ASSESSOR – AJC
OAB/SP 173.027
PGM

De acordo.

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



Documento assinado eletronicamente por **Jose Fernando Ferreira Brega, Procurador(a) do Município**, em 27/08/2020, às 21:14, 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 28/08/2020, às 12:03, 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 **032388498** e o código CRC **C0425D57**.



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 032389535

INTERESSADA: Thopgan - Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.

ASSUNTO: Retificação de área. Prenotação n. 449.915 do 3º Registro de Imóveis.

Cont. da Informação n. 911/2020 – PGM.AJC

DEMAP

Senhor Diretor

Encaminho-lhe o presente, com o parecer da Coordenadoria Geral do Consultivo, que acolho, no sentido de que o entendimento objeto da Ementa n. 12.088 – PGM-AJC poderá ser aplicado subsidiariamente, para o fim de reconhecer como desnecessária uma investigação mais aprofundada quanto à inscrição do loteamento, observado que eventuais interferências inicialmente baseadas na confrontação do imóvel retificando com o Mapa Digital da Cidade deverão ser corroboradas por outros elementos de análise, a fim de demonstrar a violação ao alinhamento fixado pelo art. 102 da Lei n. 16.642/17.

TIAGO ROSSI

PROCURADOR DO MUNICÍPIO

COORDENADOR GERAL DO CONSULTIVO

OAB/SP 195.910

PGM



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Rossi, Coordenador(a) Geral**, em 28/08/2020, às 16:09, 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 **032389535** e o código



CRC 5066F53D.

Referência: Processo nº 6021.2020/0013827-4

SEI nº 032389535