



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 032593064

EMENTA Nº 12.171

Loteamento aprovado. Via confrontante com os lotes usucapiendos retratada no loteamento lindeiro. Necessidade de identificação dos limites entre as glebas para análise de eventual interferência com o leito da via. Alinhamento decorrente da divisa entre as glebas, e não da configuração gráfica relativa à via proposta no plano de parcelamento que a originou.

INTERESSADO: Daniel Lopes Monteiro.

ASSUNTO: Ação de usucapião. Proc. n. 1085334-49.2018.8.26.0100 – 1ª Vara de Registros Públicos.

Informação n. 935/2020 - PGM-AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

Senhor Coordenador Geral

O presente foi instaurado para acompanhar pedido de usucapião relativo ao imóvel situado na confluência entre as ruas Trafalgar e Soldado José Reymão, no Parque Novo Mundo.

Inicialmente, DEMAP apontou interferência com viário projetado do ARR-0540 (doc. 020090496 e 020090701).

PARHIS informou que o referido arruamento seria anterior a 19.12.1979, estando integrado à cidade (doc. 021469000).

Tendo sido identificado que o pedido de usucapião se refere às matrículas de três lotes, e não a um espaço físico delimitado em levantamento (doc. 022185505), observou-se que parte de uma dessas matrículas foi desfalcada em razão de ação de desapropriação indireta (doc. 022343433).

DESAP juntou as plantas correspondentes (doc. 022631275 e 022685372), informando a área incorporada ao patrimônio municipal (doc. 022685439).

DEMAP-3 observou que os lotes implantados no local não apresentam interferência com a área desapropriada (doc. 022863091). No entanto, como o pedido de usucapião se refere à totalidade das matrículas, sem ressalva do desfalque sofrido em razão da desapropriação, a Diretoria de DEMAP

determinou a impugnação do pedido (doc. 022974324).

DEMAP-3 providenciou estudo de sobreposição que incluiu a delimitação da área desapropriada (doc. 024628055). Em seguida, considerando os lotes originais matriculados como objeto do pedido de usucapião, apresentou as áreas de interferência e invasão (doc. 028341050, 028372760, 028579779 e 028581430).

DESAP informou que a área objeto de desapropriação indireta teve como limite o alinhamento da guia de pavimentação do empreendimento Pro Morar Vila Maria (doc. 028701958), e não o traçado atual da Rua Trafalgar, como havia sido observado por DEMAP-3 (doc. 028581430).

PARHIS apresentou informações sobre o ARR-2319, em que foi prevista a rua depois denominada Trafalgar, com termo de verificação de execução de obras (doc. 029487820, fls. 2). Também foi juntada a última planta oficial prevista para o parcelamento, após projeto modificativo, com indicação da divisa da gleba (doc. 029490332). Entende a Coordenadoria que essa planta deve prevalecer, por se referir a loteamento com aceitação técnica e com documentação mais adequada (doc. 029490476).

DEMAP-3 apresentou novo estudo de sobreposição, considerando a planta do ARR-2319, mas indicando interferência com o leito implantado da Rua Trafalgar. No entanto, após manifestação de sua Assistência Técnica (doc. 031577203), a Diretoria do Departamento solicitou a alteração desse estudo, para que a interferência fosse feita em comparação com o alinhamento constante da planta do ARR-2319 (doc. 031628774), o que foi providenciado (doc. 031746953 e 031755510).

A unidade oficiante entende aplicável a orientação contida na Ementa n. 11.773 – PGM-AJC, pois seria razoável presumir a implantação anterior a 1979 quando não há comprovação em sentido contrário (doc. 021757242 e 029957822).

A partir dos vários estudos efetuados, a Diretoria do Departamento indica três interferências para o local: a) área desapropriada, que desfalcou o lote 19, hoje ocupada pela Rua Trafalgar; b) área onde também está implantada a Rua Trafalgar, segundo o alinhamento constante do MDC, e que não foi objeto de desapropriação; c) área do alinhamento projetado da Rua Trafalgar, segundo o ARR-2319, não implantado no local. Além disso, haveria invasão na confluência das vias Trafalgar e Soldado José Reymão, que, a rigor, não faria parte do pedido de usucapião, que se refere aos lotes matriculados, mas deve ser objeto de análise. Entende a Diretoria que todas as interferências apontadas merecem impugnação, observando, especialmente, que o ARR-2319 foi aprovado em 1980, não havendo indicação de que tivesse sido implantado em desacordo com o projetado. No entanto, poderia ser considerada a situação dos lotes do ARR-0540, como é o caso dos lotes em questão, que já estavam definidos quando implantado o ARR-2319, o que coloca em questão essa interferência. Por outro lado, se considerada a planta do ARR-2319, poderia ser afastada a invasão da esquina, assim como se fosse reconhecida a regularização sumária de toda a quadra. Essas peculiaridades foram submetidas a esta Coordenadoria (doc. 032144297).

É o breve relatório.

A análise do presente envolve a discussão de diferentes causas de aquisição do domínio público municipal.

Em primeiro lugar, parece fora de dúvida a necessidade de impugnar o pedido, no mínimo, para o fim de preservar os alinhamentos existentes. Isso se justifica na medida em que o pedido foi feito tendo como referência certos registros imobiliários (referentes aos lotes 18, 19 e 20 da quadra), de modo que, a rigor, o pedido incluiria as parcelas desses lotes que foram absorvidas pelo leito da Rua Trafalgar, o que não pode ser admitido.

A impugnação quanto à área objeto de desapropriação indireta estaria abrangida numa impugnação relativa às áreas afetadas ao uso comum. Como já observado por esta Assessoria (Informação n. 1253/2016 - PGM-AJC), a desapropriação na forma indireta não enseja configurações *projetadas*: sendo um dado espaço ocupado irreversivelmente pelo Município, essa situação, retratada nessa

ação, é que deve ser preservada. No caso presente, as informações dão conta de que a área tida como apossada foi delimitada pelas guias colocadas pela Municipalidade, conforme informado por DESAP (doc. 028701958). Como é muito improvável que essas guias tenham sido alteradas, é de se pressupor que a área objeto de desapropriação indireta coincide com o leito carroçável da via, de modo que sua preservação estaria garantida caso respeitado o alinhamento existente no local. Entre o alinhamento e a área apossada e indenizada haveria, ainda, o trecho correspondente ao passeio ali existente.

Por outro lado, não parece possível justificar uma impugnação apenas com base na configuração prevista no arruamento 2319. De fato, essa planta de arruamento não define o alinhamento existente nessa quadra, porquanto se refere apenas ao viário em questão, ao passo que os lotes confinantes estão localizados fora da gleba parcelada, tendo origem no ARR-0540. Portanto, não cabe levar em consideração a linha ali traçada para identificar um possível alinhamento – que, aliás, aparece com configuração distinta na última planta elaborada para o local, que indica expressamente o limite do terreno original (doc. 029490332) –, mas de identificar qual seria a divisa entre as glebas que originaram esses parcelamentos.

A área que originou o ARR-2319 tem como limite a faixa reservada do Rio Tietê – o que é retratado nos registros dos lotes usucapiendos (doc. 019556068). Esse seria o limite do domínio municipal, cuja preservação deve ser verificada no caso em questão. Aliás, é essa a solução adequada para a sobreposição existente: definir a divisa entre as glebas originais (Ementa n. 11.862 – PGM-AJC), de modo que a destinação da via pública prevista no arruamento 2319, hoje Rua Trafalgar, só poderia atingir as áreas situadas nos limites da gleba parcelada, e não aquelas que se situam além desta.

É provável, pelo desenho da planta de desapropriação (doc. 022685372), que a implantação da rua tenha ocorrido justamente sobre essa faixa reservada e que a Urbe tenha sido vencida, na ação de desapropriação, na defesa da tese relativa ao domínio de tal faixa. Em tese, caso isso não tenha ocorrido, tendo a rua sido implantada aquém dos limites da faixa reservada, seria possível uma impugnação relativa a essa faixa, pois ela não poderia simplesmente ser incorporada pelos lotes usucapiendos. Essa matéria comporta, pois, nova avaliação técnica.

Não obstante, cabe adiantar, desde logo, que apenas uma discrepância muito significativa poderia justificar uma impugnação a respeito, pois é de se pressupor que a acomodação das divisas tenha ocorrido justamente na implantação da via, ou seja, que a Municipalidade tenha entendido como sua, no passado, a área que acabou ocupada pela via. Não seria razoável, quarenta anos depois, por meio de uma sobreposição documental mais precisa, pugnar por uma configuração ligeiramente diversa, sobretudo se já houve uma atuação da Municipalidade no local no sentido de delimitar sua propriedade e efetuar a abertura de uma via no local, efetuando um acertamento de divisas (Ementa n. 11.805 – PGM-AJC).

Por fim, no tocante ao ARR-0540, só foi identificada no caso uma área projetada como pública que não tenha recebido essa destinação, que corresponde ao perímetro apontado com invasão, por não estar incluído nas matrículas envolvidas e, conseqüentemente, no pedido de usucapião. Em relação a esse espaço, cuja análise se faz necessária, realmente não parece ainda possível cogitar a existência de regularização sumária (Ementa n. 11.773 – PGM-AJC), haja vista que não há comprovação de que a desconformidade estivesse consolidada antes de 19.12.1979. Embora a situação atual aparentemente seja compatível com aquela retratada em levantamento topográfico de 10.08.1981 (doc. 022631275) e na planta do ARR-2319 (doc. 028794708), com alvará expedido em 08.08.1980, o fato é que o primeiro levantamento, de 1981, caracteriza os lotes usucapiendos como vagos, estando assim caracterizado que não havia uma situação consolidada nessa ocasião.

Diante disso, a situação projetada somente poderia ser considerada superada, caso se trate de logradouros oficiais, pela eventual aplicação do art. 102 da Lei n. 16.642/17 (Ementa n. 12.088 – PGM-AJC), de modo que eventualmente se considerem fixados, para o local, os alinhamentos atualmente existentes.

Assim sendo, sugere-se seja o presente restituído a DEMAP, para prosseguimento da apuração quanto aos limites da gleba que originou o ARR-2319, em especial quanto à antiga faixa reservada do Rio Tietê, com as ressalvas acima apontadas, bem como para análise de eventual aplicação do art. 102 da Lei n. 16.642/17 no tocante ao trecho de esquina.

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 01/09/2020, às 11:40, 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 01/09/2020, às 14:36, 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 **032593064** e o código CRC **414019EE**.



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 032593813

INTERESSADO: Daniel Lopes Monteiro.

ASSUNTO: Ação de usucapião. Proc. n. 1085334-49.2018.8.26.0100 – 1ª Vara de Registros Públicos.

Cont. da Informação n. 935/2020 – PGM.AJC

DEMAP

Senhor Diretor

Encaminho-lhe o presente, para prosseguimento, nos termos do parecer da Assessoria Jurídico-Consultiva, que endosso, no sentido de que eventual interferência com o leito da Rua Trafalgar deverá ser avaliada com base nos limites da gleba que a originou, correspondentes à antiga faixa reservada do Rio Tietê, cabendo analisar, ainda, eventual aplicação do art. 102 da Lei n. 16.642/17, no tocante ao trecho da esquina, apontado como objeto de invasão nos estudos já realizados.

TIAGO ROSSI

PROCURADOR DO MUNICÍPIO

COORDENADOR GERAL DO CONSULTIVO

OAB/SP 195.910

PGM



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Rossi, Coordenador(a) Geral**, em 01/09/2020, às 18:43, 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 **032593813** e o código
CRC **DA9BDB3A**.

Referência: Processo nº 6021.2019/0028416-3

SEI nº 032593813