



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 037228772

EMENTA Nº 12.240

Retificação de curso d'água em decorrência de canalização executada pela Municipalidade dentro de terreno particular. Ausência de desapropriações e de alteração da situação fundiária do imóvel envolvido. Inaplicabilidade do art. 27 do Código de Águas.

INTERESSADA: Chamssol Administradora e Construtora Ltda.

ASSUNTO: Pedido de retificação de área. Proc. n. 1041105-67.2019.8.26.0100 - 1ª Vara de Registros Públicos.

Informação n. 1420/2020 - PGM-AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

Senhor Coordenador Geral

Trata o presente de acompanhar pedido de retificação relativo ao imóvel situado na Rua Araribá, n. 8, Alto da Mooca (doc. 028324572).

Em uma primeira análise do caso, DEMAP-3 entendeu que só haveria interferência com próprios municipais caso fosse considerada a planta do loteamento Jardim Guanabara, arquivada no 7º Cartório de Registro de Imóveis ou outra documentação que indicasse a oficialização dos logradouros denominados Rua 7 e viela previstos nessa planta (doc. 030904972).

Considerando tratar-se de planta meramente arquivada, sem aceitação técnica do Município, a unidade oficiante propôs a manifestação de desinteresse no feito (doc. 031016869 e 031018217).

No entanto, em seguida, PROJ informou que o terreno retificando é atingido por córrego canalizado (doc. 031030644).

Foi solicitado novo estudo a DEMAP-3, que concluiu não haver interferência com áreas públicas contidas no parcelamento ARR-0880 e no MDC (doc. 031166317).

Por solicitação de DEMAP-13 (doc. 031122684), foi elaborado estudo de domínio por DEMAP-11, com destaque para as análises técnicas efetuadas pela Assistência Técnica do Gabinete, que apontaram interferência com antigo leito de córrego (doc. 032837159 e 034983177) e a manifestação de DTR, juntada por cópia, no sentido de que o loteamento Jardim Guanabara é irregular, sendo os logradouros objeto de averbação registrária, mas não havendo o afirmar seu caráter público (doc. 035224344). Ao

final, concluiu o estudo que não há informações que assegurem credibilidade ao loteamento, executado de modo irregular, estando os logradouros questionados fora da gleba parcelada. Assim, não seria possível considerar como públicas a Avenida Sete e Viela 3. No entanto, o estudo dominial do p.a. 2013-0.233.114-7 deveria prosseguir para análises em relação a tais áreas (doc. 035286117). Posteriormente, DEMAP-11 entendeu inviável sustentar o domínio público das áreas correspondentes ao antigo leito do córrego canalizado, porque teria havido a canalização do curso d'água, mas sem alteração do seu curso, tendo sido canalizados em linha reta apenas os trechos em curva. Além disso, não teria havido desapropriações para a obra e o registro retificando não menciona confrontação ou corte da área pelo córrego (doc. 036259094).

A Diretoria de DEMAP endossou tais conclusões, tanto em relação à inaptidão da planta arquivada para produzir efeitos dominiais favoráveis ao Município quanto no tocante à impossibilidade de sustentar o domínio municipal dos trechos correspondentes ao antigo leito do córrego. No entanto, submeteu o caso à análise desta Coordenadoria, sobretudo no que diz respeito à segunda questão (doc. 036275617).

É o breve relatório.

Não há como sustentar uma impugnação ao pedido por nenhum dos dois motivos aventados.

De fato, a questão relativa às plantas arquivadas no registro de imóveis, que serviram de base para a averbação de logradouros, já se encontra analisada no parecer objeto da Ementa n. 11.881 – PGM-AJC, sendo aplicáveis ao presente caso as conclusões lá alcançadas. Além disso, as análises técnicas elaboradas no curso do presente apuraram que eventuais trechos abertos de logradouros averbados se encontram além do imóvel retificando, não ensejando, assim, fundamento para o reconhecimento de interferência com próprios municipais.

No que concerne à aplicação do art. 27 do Código de Águas ao caso presente, parece também assistir razão à unidade especializada e à Diretoria de DEMAP.

Com efeito, o preceito em questão está relacionado às situações em que se verifica alguma espécie de intervenção pública sob a perspectiva fundiária. Ainda que não haja desapropriações – por exemplo, quando as águas são deslocadas para outra área que já era do responsável pela intervenção –, é necessário que certas providências dominiais sejam tomadas para o deslocamento das águas entre terrenos. Não por outra razão, o dispositivo em questão se encontra em capítulo do Código referente à acessão.

No caso dos autos, não se efetuou operação fundiária alguma, mas um sutil deslocamento das águas dentro do próprio terreno do interessado, que manteve todas as suas características. Nenhuma área foi desapropriada para a passagem do novo curso, que se manteve igualmente no mesmo terreno particular. Não há motivo, assim, para que os trechos de antigo álveo não ocupados pelo novo curso tenham passado ao domínio municipal.

Eventual entendimento em sentido contrário importaria, ademais, em emprestar efeitos demasiados ao posicionamento definido pela Urbe no tocante aos tubos de uma mera canalização de córrego, como se houvesse relevância dominial em relação aos espaços subterrâneos precisos que foram ocupados. Ademais, implicaria a necessidade sucessiva de uma delicada apuração de áreas dotadas de dimensões ínfimas, as quais – segundo essa tese – surgiriam em meio ao imóvel particular como verdadeiros enclaves, cuja vocação seria uma inevitável reincorporação ao mesmo terreno – providência que envolveria todo o custoso trâmite dominial aplicável ao Município. Decerto não foi esse o propósito do art. 27 do Código de Águas, que se enuncia de modo pretensamente favorável aos interesses do responsável pela obra. Não cabe a este, pois, considerar a aplicação do preceito em situações que, longe de lhe oferecerem efetivos benefícios, poderiam tão somente servir para causar perplexidade em órgãos judiciários, responsáveis por analisar – e certamente rejeitar – uma pretensão assim fundamentada.

Assim sendo, não havendo realmente como sustentar a existência de interferência do imóvel usucapiendo com próprios municipais, sugere-se o retorno do presente àquele Departamento, para que se autorize a manifestação de desinteresse da Municipalidade no feito.

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 07/01/2021, às 08:54, 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 07/01/2021, às 19:37, 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 **037228772** e o código CRC **6747837B**.



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 037229224

INTERESSADA: Chamssol Administradora e Construtora Ltda.

ASSUNTO: Pedido de retificação de área. Proc. n. 1041105-67.2019.8.26.0100 - 1ª Vara de Registros Públicos.

Cont. da Informação n. 1420/2020 – PGM.AJC

DEMAP

Senhor Diretor

Nos termos do parecer da Assessoria Jurídico-Consultiva, que acolho, no sentido de que não há como sustentar a existência de interferência do imóvel retificando com próprios municipais, encaminho-lhe o presente, pela competência, para que seja autorizada a manifestação de desinteresse no feito.

TIAGO ROSSI

PROCURADOR DO MUNICÍPIO

COORDENADOR GERAL DO CONSULTIVO

OAB/SP 195.910

PGM



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Rossi, Coordenador(a) Geral**, em 08/01/2021, às 10:38, 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 **037229224** e o código CRC **B322FDD8**.