



## **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 N° 038217415**

### **EMENTA N° 12.248**

Patrimônio imobiliário. Ação de usucapião. Loteamento. Planta de regularização imperfeita. Ementa n° 11.935. Aplicação.

**INTERESSADO:** Tania Maria Santos Santana

**ASSUNTO** : Ação de usucapião. Autos n° 1104905-74.2016.8.26.0100 – 2ª VRP.

**Informação n° 073/2021 - PGM-AJC**

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

**COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO**

**Senhor Procurador Coordenador**

Trata-se, em síntese, de ação de usucapião envolvendo imóvel, com 166,25m<sup>2</sup>, localizado na Rua Fauvismo n° 229, Jardim Esperança, na região administrativa da Subprefeitura Freguesia/Brasilândia.

Apontada interferência com o leito do mencionado logradouro, com fundamento na planta de regularização AU-3569 (033814087), DEMAP indaga a respeito da aplicação ao caso dos autos das Ementas 11.773 e 12.088 (037997980).

Com efeito, conforme exposto no parecer que deu origem à Ementa n° 11.773, em razão do advento do regime instituído pela Lei Municipal n° 15.720/13 (art. 19) e pela Lei Federal n° 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.

No caso dos autos, SEHAB/CRF esclareceu que, de modo geral, o sistema viário do loteamento *Jardim Esperança* já estava implantado antes de 19/12/1979, inclusive junto ao imóvel usucapiendo, que já apresentava situação semelhante quando do levantamento GEGRAN/1974. No entanto, não consta plano de parcelamento aprovado anterior (035356248).

Portanto, pare-me aplicável ao caso dos autos a orientação objeto da Ementa nº 11.935, nos seguintes termos:

#### **EMENTA Nº 11.935**

Loteamento anterior a 19.12.1979. Regularização em 1992, com averbação da planta AU e previsão de logradouro. Desconformidade manifesta entre a planta de regularização e a realidade implantada. Ausência de fundamento para sustentar o domínio público com base na planta AU. Aplicabilidade do art. 69 da [Lei Federal n. 13.465/17](#) e do art. 19 da [Lei Municipal n. 15.720/13](#) apenas para o fim de considerar o loteamento regular sob a perspectiva urbanístico-ambiental, dispensando outras providências a respeito.

De fato, inexistindo um plano de parcelamento do solo anterior aprovado, mas apenas a planta de regularização que não retratou adequadamente a situação fática, não se aplica o entendimento objeto da Ementa nº 11.773, devendo simplesmente ser desconsiderada a planta imperfeita, uma vez que ela não gerou efeitos dominiais.

De qualquer modo, o parcelamento foi atingido pela denominada regularização sumária, apesar da ausência de repercussão dominial na esfera municipal.

Aliás, ainda que assim não fosse, a questão também estaria superada, 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 melhoria viário executado sob a responsabilidade do Poder Público Municipal, Estadual ou Federal.*

*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 Fauvismo é oficial, nos termos do Decreto nº 30.525/1991, que também denominou o logradouro (033927323). E DEMAP 3 confirmou que a interferência apontada já estava configurada quando do levantamento GEGRAN (037968638).

Diante de todo o exposto, e considerando que de acordo com SEHAB/CRF o parcelamento está integrado à cidade, não existindo, ademais, qualquer outra interferência (037968638), além do fato de que o lote usucapiendo respeita o alinhamento implantado no local (033481972), parece-me que a Municipalidade poderá manifestar o seu desinteresse no feito, com as cautelas de praxe.

São Paulo,     /     /2021.

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

RGM

SEI 6021.2020-0032948-7-usucapião-RGM



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Gauche de Matos, Procurador(a) do Município**, em 28/01/2021, às 07:26, 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 **038217415** e o código  
CRC **97EF13F6**.

---

Referência: Processo nº 6021.2020/0032948-7

SEI nº 038217415



## **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 038218004**

**INTERESSADO:** Tania Maria Santos Santana

**ASSUNTO** : Ação de usucapião. Autos nº 1104905-74.2016.8.26.0100 – 2ª VRP.

**Cont. da Informação nº 073/2021 – PGM.AJC**

**DEMAP G**

**Senhor Diretor**

Restituo o presente com a manifestação da Assessoria Jurídico-Consultiva da Coordenadoria Geral do Consultivo, que acompanho, no sentido da aplicação da Ementa nº 11.935 ao caso em exame.

São Paulo, / /2021.

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

RGM

SEI 6021.2020-0032948-7-usucapião-RGM



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Rossi, Coordenador(a) Geral**, em 29/01/2021, às 10:50, 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 **038218004** e o código  
CRC **8128DDD7**.

---

Referência: Processo nº 6021.2020/0032948-7

SEI nº 038218004