

Folha de Informação nº 100

do processo n. 2015-0.146.868-1

em 03/05/2021

Rosana Ap. D. Torres
AGPP - RP 736.749.01

EMENTA Nº 12.276

Interferência entre imóvel usucapiendo e via pública prevista em parcelamento do solo, sem comprovação de anterioridade a 19.12.1979. Alinhamentos definidos pelo art. 102 da Lei n. 16.642/17 (Ementa 12.088 - PGM-AJC). Caracterização de situação de implantação desconforme e de oficialização dos logradouros existentes. Ausência de outras particularidades do caso que decorram das dimensões da área de interferência.

INTERESSADO: Vilma Pequeno da Silva

ASSUNTO: Retificação de área. Matrícula 12.190, do 3º Cartório de Registro de Imóveis.

Informação n. 482/2021 - PGM-AJC

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO
Senhor Coordenador Geral**

Tratou o presente originalmente de acompanhar pedido de retificação de área relativo a imóvel localizado na Avenida Masão Watanabe, n. 1150, Jardim Pery.

Folha de Informação nº 101

do processo n. 2015-0.146.868-1

em 03/05/2015 AD/D. Torres
ROSANA AP. D. TORRES
AGPP - RF: 736.749.011

Realizada análise técnica, foi identificada interferência com o leito projetado de viário (fls. 54), o que levou a Municipalidade a impugnar o pedido (fls. 65/66).

No entanto, como o procedimento foi arquivado por desinteresse da parte (fls. 68), o presente expediente passou a tratar de eventual invasão de próprio municipal (fls. 72).

Vistoria identificou que o imóvel observa o alinhamento dos lotes lindeiros, estando as vias confrontantes abertas e entregues ao trânsito público (fls. 76).

CRF informou que, embora conste procedimento de regularização para o parcelamento, este não chegou a obter aceitação técnica nem auto de regularização, não tendo sido tampouco elaborada planta de regularização (fls. 80).

Em seguida, PARHIS informou que o loteamento em questão, objeto de aprovação pela Municipalidade, foi implantado em desconformidade antes de 1979, estando integrado à cidade (fls. 88).

DEMAP-3 informou que a implantação em desacordo já era observada quando do levantamento GEGRAN (fls. 91v.) e que o alinhamento do imóvel retificando é coincidente com o do Mapa Digital da Cidade (MDC) e com a Ortofoto de 2017 (fls. 94).

CASE informou que as vias lindeiras ao imóvel são oficiais, por terem sido objeto de decretos de denominação (fls. 96).

Folha de Informação nº 102

do processo n. 2015-0.146.868-1

em 03/05/21
Rosana Ap. D. Torres
AGPP - RF: 736.749.0/1

DEMAP-G observou que o local é em parte retratado com curvas de nível no levantamento GEGRAN, de modo que não seria possível o reconhecimento da regularização sumária do parcelamento. Entretanto, apontou que, sendo a situação existente consonante com o MDC e sendo as vias lindeiras oficiais, estariam presentes os requisitos para aplicação, ao caso, do entendimento objeto da Ementa n. 12.088 – PGM-AJC. No entanto, destacou o fato de a interferência apurada ser de grande porte, decorrente do aparente deslocamento da totalidade da quadra em sua implantação. Por isso, submeteu o caso à análise desta Coordenadoria (fls. 97/99).

É o breve relatório.

Parece assistir inteira razão à Diretoria de DEMAP no sentido de que, embora não seja cabível, neste caso, reconhecer a existência da chamada regularização sumária, tratada no parecer ementado sob n. 11.773 - PGM-AJC, a situação parece ter sido alcançada pelo art. 102 da Lei n. 16.642/17, na forma descrita no parecer objeto da Ementa n. 12.088 – PGM-AJC.

De fato, como se trata de logradouros oficializados, com uma discrepância entre a situação implantada e aquela prevista no respectivo plano de parcelamento do solo, parece aplicável o art. 102 da Lei 16.642/17 para o fim de considerar estabilizada a situação de um determinado logradouro oficial tal como existente – com a superação, por força de tal dispositivo, das divergências na implantação em relação ao plano de parcelamento.

Folha de Informação nº 103

do processo n. 2015-0.146.868-1

em 03/05/21
Rosana M. D. Torres
AGPP - RF: 736.749.0/1

De todo modo, o próprio parecer objeto da Ementa n. 12.088 – PGM-AJC faz a ressalva de que a conclusão ali obtida foi alcançada apenas em tese, não se podendo desprezar as peculiaridades decorrentes da complexidade das situações fáticas que caracterizam as questões dominiais relacionadas aos próprios municipais. Nesse sentido, observou-se que a estabilização definida pelo art. 102 da Lei n. 16.642/17 se refere apenas, em princípio, às situações de implantação de alinhamentos, e não à invasão de áreas públicas e aos logradouros simplesmente não implantados, advertindo-se, ademais, quanto à necessidade de tratar diferentemente as situações em que a Municipalidade investiu contra uma determinada situação de fato – nas quais não haveria motivo para que o interessado invocasse o princípio da confiança legítima –, ou aquelas em que houvesse dificuldade para apuração e configuração do alinhamento existente. Eventuais particularidades poderiam, ainda, ser objeto de análise pelos órgãos técnicos competentes.

No entanto, a dimensão da discrepância entre o alinhamento projetado e o alinhamento real poderia, quando muito, suscitar mais atenção na análise quanto à existência de peculiaridades, mas não representa, por si só, um elemento que afaste o entendimento exposto no referido parecer. Por maior que seja a discrepância, não está caracterizado nenhum elemento que descaracterize o fato de se tratar de uma implantação desconforme de loteamento, profundamente consolidada, que não implica, no trecho em questão, nenhuma invasão de próprios municipais antes existentes, muito menos que tenha sido questionada pela Municipalidade no passado.

De fato, o ponto central daquele entendimento é a impossibilidade de que dois alinhamentos convivam no local após a manifestação oficial a respeito do alinhamento efetivamente implantado,



Folha de Informação nº 104


do processo n. 2015-0.146.868-1

em 03/05/21
AGPP - RF: 736.749.0/1

tendo a Lei n. 16.642/17 dado prevalência a este último. O fundamento do parecer não é algo relacionado à tolerância com pequenas imperfeições, na linha das diferenças de dimensões admitidas nos contratos de compra e venda (Código Civil, art. 500), mas a segurança jurídica e a confiança legítima, que devem ser igualmente atendidas nos casos em que a falha na implantação do logradouro foi ainda mais pronunciada.

Assim sendo, caso acolhido o posicionamento aqui desenvolvido, sugere-se seja o presente restituído a DEMAP, para as anotações cabíveis e o oportuno arquivamento.

São Paulo, 22 / 04 / 2021.


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

De acordo.

São Paulo, 29 / 4 / 2021.



RODRIGO BRACET MIRAGAYA
PROCURADOR ASSESSOR CHEFE SUBSTITUTO – AJC
OAB/SP 98.817
PGM

Folha de Informação nº 105

do processo n. 2015-0.146.868-1

em 03/05/21

INTERESSADO: Vilma Pequeno da Silva


Rosaria Ap. D. Torres
AGPP - RF: 736.749.0/1

ASSUNTO: Retificação de área. Matrícula 12.190, do 3º Cartório de Registro de Imóveis.


Informação n. 482/2021 - PGM-AJC

PGM

Senhora Procuradora Geral

Encaminho-lhe o presente, nos termos do entendimento da Assessoria Jurídico Consultiva desta Coordenadoria Geral, que acolho, no sentido da aplicabilidade do entendimento objeto da Ementa n. 12.088 – PGM-AJC, por se tratar de alinhamentos consolidados de logradouros oficiais, não sendo as dimensões da discrepância em relação à configuração projetada um critério que, isoladamente, possa afastar a estabilização de tais alinhamentos, na forma do art. 102 da Lei n. 16.642/17.


São Paulo, 29/04/2021.


CAYO CÉSAR CARLUCCI COELHO
PROCURADOR DO MUNICÍPIO
COORDENADOR GERAL DO CONSULTIVO
OAB/SP 168.127
PGM

Folha de Informação nº 106

do processo n. 2015-0.146.868-1

em 03/05/21


Rosana Ap. D. Iorres
AGPP - RF: 736.749.011

INTERESSADO: Vilma Pequeno da Silva

ASSUNTO: Retificação de área. Matrícula 12.190, do 3º Cartório de Registro de Imóveis.

Cont. da Informação n. 482/2021 – PGM.AJC

DEMAP
Senhor Diretor

Encaminho-lhe o presente, nos termos do entendimento da Coordenadoria Geral do Consultivo desta Procuradoria Geral do Município, que acolho, de tal modo que, afastada a hipótese de existência de invasão de próprios municipais, o presente poderá ser objeto de arquivamento.

São Paulo, / / 2021.


MARINA MAGRO BERINGHS MARTINEZ
PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/SP 169.314
PGM