



## 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° 031637565**

#### **EMENTA N° 12.159**

Patrimônio imobiliário. Usucapião extrajudicial. Interferência. Via que integra loteamento regularizado. Oficialização. Ementa nº 12.088. Aplicação. Complementação da instrução. Necessidade.

**INTERESSADO:** Pedro Fernandes

**ASSUNTO** : Usucapião extrajudicial

**Informação nº 839/2020 - PGM-AJC**

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

**COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO**

**Senhor Procurador Coordenador**

Trata-se de procedimento de usucapião extrajudicial, em curso perante o 8º Oficial de Registro de Imóveis, envolvendo imóvel localizado na Rua Barra dos Bugres nº 87, esquina com a Rua Lafaiete Coutinho, antiga Rua Cátia.

O imóvel integra o AU 1737, encontrando-se o local indicado, de forma aproximada, no croqui patrimonial 104561 (030090790, p. 1), que é lindeiro ao AU 1738 objeto do croqui 104560 (030090790,

p. 3).

Conforme pode ser observado nos referidos croquis, a Rua Barra dos Bugres tem sua origem no AU-1737, enquanto a antiga Rua Cátia foi prevista no AU 1738.

DEMAP 3 constatou interferências do imóvel usucapiendo na confluência de ambos os logradouros, conforme indicado na planta 031128265.

DEMAP G, por sua vez, embora considerando ser aplicável ao caso a orientação objeto da Ementa nº 12.088, entendeu que a situação apresentaria uma peculiaridade, uma vez que, segundo CASE, o trecho oficial da Rua Barra dos Bugres não alcança a citada confluência onde foi apontada a interferência, enquanto a segunda via é oficial (031440627).

É o relatório do essencial.

De acordo com o parecer que deu origem à Ementa nº 12.088, quando existe uma discrepância entre a situação implantada de um logradouro oficializado e aquela prevista 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 melhoramento 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.*

No caso em exame, a planta 031128265 indica claramente que a interferência apontada envolve a antiga Rua Cátia, do AU 1738, cujo leito é oficial, nos termos do Decreto nº 38.951/2000, sendo irrelevante, portanto, o fato de não atingir o local a oficialização da Rua Barra dos Bugres (faixa em

azul na citada planta).

A propósito, cabe enfatizar que o traçado da via é semelhante nas plantas dos dois arruamentos (AU 1737 e AU 1738), nos termos expostos na Informação 031066494.

Por outro lado, a Subprefeitura Pirituba/Jaraguá, informou que o imóvel usucapiendo respeita o alinhamento existente no local (030209566), que pode ser observado na fotografia 030209213. A situação encontra-se definida também no MDC/2004 (030778699 e 030786311).

Ocorre que o decreto de oficialização da antiga Rua Cátia menciona expressamente as plantas AU.

Assim, antes do exame da eventual aplicação da conclusão alcançada na Ementa nº 12.088, parece-me necessário verificar se a situação já estava consolidada nos levantamentos anteriores e se seria o caso de ser aplicado o entendimento objeto da Ementa nº 11.773.

Para tanto, recomendo a devolução do presente ao DEMAP para prosseguimento.

São Paulo,     /     /2020.

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

De acordo.

São Paulo,     /     /2020

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

RGM

SEI 6021.2020-0019558-8-usucapião



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Gauche de Matos, Procurador(a) do Município**, em 10/08/2020, às 07:54, 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 10/08/2020, às 11:19, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **031637565** e o código CRC **B828BCDD**.



**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 031638217**

**INTERESSADO:** Pedro Fernandes

**ASSUNTO** : Usucapião extrajudicial

**Cont. da Informação nº 839/2020 – PGM.AJC**

**DEMAP G**

**Senhor Diretor**

Restituo o presente com a manifestação da AJC, que acompanho, para prosseguimento.

São Paulo, / /2020.

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

RGM / TNSS

SEI 6021.2020-0019558-8-usucapião



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Rossi, Coordenador(a) Geral**, em 10/08/2020,



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site  
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **031638217** e o código  
CRC **5F05166E**.

---