

Folha de Informação nº 128

do p.a. n. 2018-0.010.859-8

em 01/10/18

Vanilda Maria L. Carvalho
RF, 568.89375 - PGM - AJC

EMENTA Nº 11.892

Via projetada constante de plano de parcelamento aprovado, atingido pela caducidade. Posterior implantação. Impossibilidade de fazer valer a configuração das áreas públicas previstas no plano aprovado.

INTERESSADOS: José Aparecido Gerarde e Maria Marli Martins Gerarde.

ASSUNTO: Ação de usucapião. Travessa Pisa, 12.

Informação n. 1068/2018 - PGM-AJC

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

Trata o presente de acompanhar ação de usucapião ajuizada por José Aparecido Gerarde e Maria Marli Martins Gerarde, reativa a imóvel situado na Travessa Pisa, n. 12, São Miguel Paulista.

Efetuada a instrução, DEMAP-3 apontou interferência da área usucapienda com o leito da Travessa Pisa, conforme previsto em planta aprovada em 1965 para abertura de passagem - PS 1360 (fls. 94/97).

Folha de Informação nº 129

do p.a. n. 2018-0.010.859-8

em 01/10/18

Marcia L. Carvalho
BSF 500.000 - PGM - AJC

PARHIS juntou documentação relativa à passagem aprovada (fls. 102/115), especialmente relatório de 1972, em que se apurou a ausência de implantação do projeto e a caducidade do alvará, o que justificou o arquivamento do expediente (fls. 108). Apresentou, ainda, informações relativas ao *Loteamento Vila Verde*, não aprovado nem inscrito (fls. 25), cuja quadra 4 foi reparcelada para a abertura da passagem em questão e cuja regularização até hoje não foi concluída (fls. 109/112).

SEHAB-CRF juntou folhas planialtimétricas de 1974 e 1980, tendo observado que o *Loteamento Vila Verde*, a que corresponde a Planta AU 05/6006/83, realmente ainda não foi regularizado, constando apenas uma planta arquivada perante o registro imobiliário. Observou-se, ainda, que a passagem em questão consta como aberta no levantamento de 1980/1981, o que permite sugerir, mas não afirmar de modo categórico, que ela estaria aberta antes de 19.12.1979. Além disso, foi informado que o sistema viário do loteamento se encontra integrado à malha da cidade (fls. 118/122).

DEMAP-12 propôs a manifestação de desinteresse no feito, pelo fato de a implantação ter ocorrido antes de 1979, sendo possível, assim, adotar-se a situação implantada e não a configuração do loteamento aprovado (fls. 124).

A Diretoria de DEMAP entendeu que os elementos colhidos são suficientes para justificar o entendimento adotado nas Ementa n. 11.773 - PGM-AJC, submetendo ao assunto a esta Coordenadoria pelo fato de a passagem enfocada ter sido possivelmente aberta antes de 19.12.1979 (fls. 125).

Folha de Informação nº 130

do p.a. n. 2018-0.010.859-8

em 01 / 10 / 18

É o relatório do essencial.

Vanda Maria S. Carvalho
NF. 563.0420 - PGM - AJC

Com a devido respeito ao entendimento contrário, o fato é que, mesmo sem a aplicação do art. 69 da Lei Federal n. 13.465/17 e do art. 19 da Lei Municipal n. 15.720/13, nos termos da Ementa n. 11.773 - PGM-AJC, não parece possível sustentar o domínio público com base na planta aprovada da passagem em questão, de forma a fazer prevalecer a situação projetada em detrimento da implantada.

Com efeito, conforme relatado, a abertura da passagem chegou a ser aprovada em 1965, mas a situação existente em 1972 revelava que o projeto ainda não havia sido implantado, tendo a unidade competente, na época, considerado caduco o alvará (fls. 108). O entendimento parece correto: de modo geral, o prazo de vigência das licenças para parcelamento do solo nunca foi superior a três anos (art. 727 do Ato n. 663/34 - Consolidação do Código de Obras "Arthur Saboya" e art. 11, § 2º, da Lei n. 7.805/72), não havendo notícia de prorrogação da vigência da licença em questão.

Assim, o parcelamento do solo chegou a ser licenciado, mas nunca foi executado, tendo ocorrido sua caducidade. Com isso, a situação jurídica dessa quadra retornou à situação anterior à aprovação do loteamento, inclusive no tocante aos efeitos patrimoniais de tal licenciamento em favor da Municipalidade. Em outras palavras: não tendo sido implantado o loteamento, portanto, foi resolvida a situação dominial resultante de sua aprovação, que não pode, assim, ser considerada apta a sustentar o domínio público sobre as áreas ali previstas como tal.

Folha de Informação nº 131

do p.a. n. 2018-0.010.859-8

em 01/10/18

Maria Helena de Carvalho
Coordenadora Geral do Consultivo

Conforme já se observou na fundamentação do parecer ementado sob o n. 11.773 - PGM.AJC:

(...) Com efeito, os atos formais de aprovação, inscrição e registro de parcelamento são aptos a gerar o domínio, por parte do Município, das áreas públicas previstas no respectivo plano. Essa configuração, contudo, como visto, tem um caráter resolúvel, podendo ser alterada por força da caducidade do parcelamento ou de sua regularização. Assim, a aprovação, inscrição ou registro do parcelamento dão início a uma situação transitória, mas eficaz, de domínio público, segundo a configuração ali estabelecida. Não executado o parcelamento, verifica-se sua caducidade, de modo que a configuração dominial projetada já não prevalece (...)¹.

Dessa forma, o que existe, na verdade, é um loteamento totalmente irregular, executado sem base em aprovação de alguma. Embora a execução do parcelamento guarde semelhanças com o anterior, não é possível afirmar que o loteador tenha efetuado a destinação de vias nos termos da aprovação anterior, sem que haja um ato jurídico válido associado a um elemento gráfico apto a servir de base para tal confrontação. Sem um

¹ O mesmo constou da Informação n. 4.175/2007 - SNJ.G, que tratou da tese do caráter formal da aquisição de áreas por força do parcelamento do solo: "Nessa tese, a efetiva implantação do parcelamento constitui um ato que está relacionado à eficácia do ato de inscrição ou registro. De fato, caso o parcelamento não seja implantado, opera-se a caducidade e não se aperfeiçoam os efeitos de tais atos formais, de forma que a gleba não deve ser tida como parcelada, nem as áreas indicadas como públicas passarão a ter esse caráter". De igual modo, há precedentes desta Procuradoria Geral em que não se reconheceram efeitos dominiais em relação a parcelamentos aprovados e não implantados (cf. Ementa n. 11.425 - PGM.AJC e Informação n. 1.158/12 - PGM-AJC).

Folha de Informação nº 132

em 01/10/18

do p.a. n. 2018-0.010.859-8

ato formal em vigor, que possa servir como oferta relativa ao concurso voluntário, somente podem ser consideradas oferecidas as áreas públicas correspondentes às vias efetivamente abertas.

Com efeito, conforme já se observou, a utilização da configuração definida em plantas para a apuração das características do domínio municipal decorrente de parcelamentos do solo é uma possibilidade decorrente do regime instituído pelo Decreto Lei n. 58/37, mas não merece interpretação ampliativa que permita a extensão desse regime aos loteamentos totalmente irregulares, que não tenham sido objeto de um ato formal de aprovação, inscrição, registro ou regularização. Por outro lado, a planta arquivada no cartório não pode ser adotada como fonte de efeitos jurídicos específicos. Na ausência de um ato jurídico correspondente – por exemplo, de aprovação, inscrição ou registro –, os logradouros existentes naquela região não se tornaram públicos por força do depósito dessa planta, mas simplesmente a partir da afetação, de acordo com a configuração fática efetivamente implantada (cf. Ementa n. 11.881 - PGM-AJC).

Por outro lado, não parece possível, de modo algum, afirmar que o logradouro tenha sido efetivamente implantado com largura superior àquela que hoje existe no local. Não há indicação, por exemplo, de que a via teria sido asfaltada ou recebido melhoramentos públicos com a configuração projetada, tendo sido depois parcialmente invadida pelos lotes vizinhos. A única configuração de que se tem notícia é aquela correspondente às vias atualmente existentes, que devem servir, como visto, como referência para a apuração do domínio público correspondente.

Manoel Corrêa
157.503.111-11 - AJC

Folha de Informação nº 133

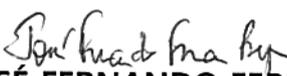
do p.a. n. 2018-0.010.859-8

em 01/10/18

Venda M. X. Curvelo
Rf. 503.222.C. PGM - AJC

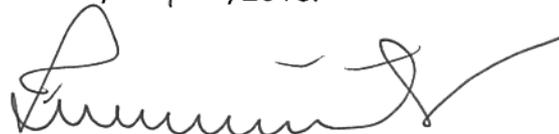
Diante do exposto, estando desde logo caracterizada a ausência de domínio público diverso daquele correspondente à situação implantada, e sendo assim desnecessária a aplicação do entendimento objeto da Ementa n. 11.773 - PGM-AJC, sugere-se seja o presente restituído a DEMAP, para que, conforme proposto pela unidade oficiante, seja autorizada a manifestação de desinteresse no feito. Posteriormente, o expediente deverá ser encaminhado a CGPATRI para anotações relativas ao fato de que a planta PS-1360, relativa a parte da Quadra 4 do Loteamento Vila Verde (fls. 25), não poderá ser considerada para fins dominiais, tendo em vista a caducidade da aprovação em questão.

São Paulo, 05 / 09 / 2018.


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

De acordo.

São Paulo, 10 / 9 / 2018.


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

Folha de Informação nº 134

do p.a. n. 2018-0.010.859-8

em 01 / 10 / 18

INTERESSADOS: José Aparecido Gerarde e Maria Marli Martins Gerarde.

ASSUNTO: Ação de usucapião. Travessa Pisa, 12.

Cont. da Informação n. 1068/2018 – PGM.AJC

PGM

Senhor Procurador Geral

Encaminho-lhe o presente, com o entendimento da Assessoria Jurídico-Consultiva desta Coordenadoria Geral do Consultivo, que acolho, no sentido de que não parece possível sustentar o domínio público sobre o leito projetado da Travessa Pisa, sugerindo-se o retorno do presente a DEMAP, para que se autorize a manifestação de desinteresse no feito, com posterior remessa a CGPATRI, para as anotações necessárias.

São Paulo, 21109 /2018.


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

Folha de Informação nº 135

do p.a. n. 2018-0.010.859-8

em 01/10/18

INTERESSADOS: José Aparecido Gerarde e Maria Marli Martins Gerarde.

ASSUNTO: Ação de usucapião. Travessa Pisa, 12.

*Manoel Aparecido Gerarde
Rf. 553.033.0 - PGM - AJC*

Cont. da Informação n. 1068/2018 – PGM.AJC

**DEMAP
Senhora Diretora**

Com o entendimento da Coordenadoria Geral do Consultivo, que acolho, no sentido de que não há como sustentar o domínio público sobre a configuração projetada da Travessa Pisa, encaminho-lhe o presente, para que se autorize a manifestação de desinteresse no feito, seguindo-se a remessa a CGPATRI, para as anotações pertinentes.

São Paulo, 01/10 /2018.


**GUILHERME BUENO DE CAMARGO
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/SP 188.975
PGM**


JFB / TNSS / TR