



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PGM/CGC - PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo
Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900
Telefone:

Parecer PGM/CGC Nº 013350013

EMENTA Nº
11.923

Loteamento anterior a 19.12.1979. Ocupação de espaço livre. Ausência de informação sobre se tal ocupação decorreu da implantação do parcelamento e se ocorreu também antes dessa data. Necessidade de complementação da instrução para avaliar a aplicabilidade do art. 69 da Lei Federal n. 13.465/17 e do art. 19 da Lei Municipal n. 15.720/13 (Ementa n. 11.773 - PGM-AJC).

INTERESSADA: Noelia Silva de Santana.

ASSUNTO: Ação de usucapião.

Informação n. 1529/2018 - PGM-AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO
Senhor Coordenador Geral

O presente foi instaurado para acompanhar ação de usucapião relativa ao imóvel situado na Rua Engenheiro George Estephenson, 25 (antigo 200), Jardim São Gabriel.

A Divisão Técnica de Apoio de DEMAP apontou interferência do imóvel usucapiendo com espaço livre constante do loteamento *Jardim Paraguaçu* (doc. 012187206). No entanto, a Procuradoria oficiante observou que já foi reconhecida da implantação de tal parcelamento e sua integração à cidade antes de 19.12.1979, sendo assim aplicável o entendimento objeto da Ementa n. 11.773 - PGM-AJC (doc. 012521345).

A Diretoria de DEMAP endossou tal entendimento, submetendo-o a esta Coordenadoria antes de uma deliberação relativa à manifestação de desinteresse na ação, que dele decorreria (doc. 012986989).

É o breve relatório.

Não parece possível, com a instrução realizada até o momento, acompanhar a proposta de DEMAP.

A fundamentação adotada na Ementa n. 11.773 - PGM.AJC foi construída, sob o ponto de vista dominial, em torno do caráter resolúvel da propriedade pública decorrente da aprovação, inscrição ou registro de planos de parcelamento do solo. No caso da regularização sumária, quando não aperfeiçoado o ciclo de produção urbanístico relativo ao parcelamento do solo, as situações transitórias foram superadas realidade existente, o que, no caso das áreas antes previstas como públicas, acabou por resolver o domínio que havia sido gerado, em caráter formal, no início do processo de parcelamento.

Como se vê, trata-se de uma realidade situada no contexto dos parcelamentos irregulares, não alcançando outras situações de ocupação de áreas municipais, sobretudo aquelas que já haviam sido incorporadas em definitivo ao domínio público – por exemplo, bens desapropriados. Por isso é que constou do referido parecer:

"Assim sendo, caso acolhida, a tese aqui desenvolvida não serviria, é claro, para legitimar toda espécie de antiga ocupação de próprios municipais que não esteja relacionada especificamente à questão ora enfrentada, nem dispensaria uma análise de cada caso para a verificação de alguma particularidade que pudesse levar a uma conclusão distinta".

É evidente que uma interferência parcial com um espaço livre, numa situação em que se apresente deslocado e parcialmente ocupado por lotes, pode ser considerada uma questão decorrente da implantação imperfeita do parcelamento do solo. De modo distinto, no caso da ocupação *total* de um espaço livre – que jamais esteve prevista, nem sequer de modo imperfeito, no projeto original – não parece possível afirmar, *a priori*, que se trate de algo decorrente propriamente da execução do parcelamento do solo, embora essa seja uma das possibilidades a serem consideradas[1].

Assim, não é possível extrair conclusões definitivas a partir da informação de que um determinado parcelamento é anterior a 19.12.1979 se não há como afirmar que a desconformidade em análise faz parte da implantação do parcelamento. Sem nenhuma outra informação a respeito, não seria despropositado considerar que se trata de um espaço livre que chegou a ser entregue à Urbe, tendo sido depois invadido. Nesse caso, a reconhecida regularização *ex lege* da totalidade do parcelamento não teria efeitos no sentido de legitimar a ocupação do espaço livre.

Sem que se verifique o que ocorreu no caso, a própria anterioridade a 19.12.1979 não pode ser aferida a partir da data da implantação do parcelamento original. A propósito, embora essa verificação possa ser feita em partes, conforme observado na Ementa n. 11.902 - PGM-AJC, é necessário apurar se a desconformidade considerada realmente antecede a tal data[2].

Dessa sorte, não há como prescindir de uma análise quanto ao que provocou a ocupação do espaço livre por lotes, análise que certamente poderá identificar uma causa relacionada à implantação do parcelamento – tendo em conta, em especial, os inúmeros problemas que acometeram o Jardim Paraguaçu –, justificando a aplicação do entendimento objeto da Ementa n. 11.773 - PGM- AJC. No contexto atual, contudo, não é possível chegar a uma conclusão a respeito.

Assim sendo, sugere-se o retorno a DEMAP, para prosseguimento da instrução, a fim de que se obtenham outros elementos sobre a ocupação do espaço livre em questão, antes de uma deliberação quanto à aplicabilidade do referido parecer ao caso.

São Paulo, 14 / 12 / 2018.

JOSÉ FERNANDO FERREIRA BREGA

PROCURADOR ASSESSOR – AJC

OAB/SP 173.027

PGM

De acordo.

São Paulo, 14 / 12 / 2018.

TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO

PROCURADORA ASSESSORA CHEFE – AJC

OAB/SP 175.186

PGM

[1] A propósito, em relação a outro espaço livre do mesmo loteamento Jardim Paraguaçu, a instrução relatada na Ementa n. 11.910 - PGM-AJC mostrou que houve uma sobreposição entre parcelamentos, de tal modo que a área prevista como pública acabou por ser loteada, antes de 19.12.1979, no âmbito de outro loteamento, justificando a aplicação do entendimento constante da Ementa n. 11.773

- PGM-AJC. O mesmo parecer faz referência a outros expedientes que cuidaram de problemas envolvendo tal loteamento, dos quais é provável que constem informações sobre a ocupação tratada no caso presente.

[2] Consta daquele parecer: "A aplicação da regularização a partes do loteamento, cuja viabilidade foi analisada no parecer ementado sob o n. 11.773 - PGM.AJC, exige determinadas cautelas. Assim, o marco temporal definido pela lei deve ser cotejado com a específica irregularidade identificada. Nesse sentido, a situação concreta de desconformidade, que poderia vir a ser tida como regularizada, deve ser anterior a 19.12.1979, não bastando, pois, aferir, de modo geral, o momento da implantação do parcelamento como um todo".



Documento assinado eletronicamente por **Jose Fernando Ferreira Brega, Procurador do Município**, em 30/01/2019, às 17:05, 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 01/02/2019, às 11:29, 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 https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **013350013** e o código CRC **4F4706A2**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PGM/CGC - PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

Encaminhamento PGM/CGC Nº 013350291

INTERESSADA: Noelia Silva de Santana.

ASSUNTO: Ação de usucapião.

Cont. da Informação n. 1529/2018 – PGM.AJC

DEMAP

Senhora Diretora

Encaminho-lhe o presente, com o entendimento da Assessoria Jurídico-Consultiva desta Coordenadoria Geral do Consultivo, que acolho, no sentido de que a aplicação do entendimento objeto da Ementa n. 11.773 - PGM-AJC dependerá da complementação da instrução no tocante à ocupação considerada.

São Paulo, / / 2018.

TIAGO ROSSI

PROCURADOR DO MUNICÍPIO

COORDENADOR GERAL DO CONSULTIVO

OAB/SP 195.910

PGM



Documento assinado eletronicamente por **TIAGO ROSSI, Coordenador Geral**, em 05/02/2019, às 15:46, 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
[https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=14503938&i...)



acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **013350291** e o código CRC **D5CB6CBF**.

Referência: Processo nº 6021.2018/0029469-8

SEI nº 013350291