

Folha de Informação nº 172

do processo nº 2012-0.081.495-5

em 07/01/19 *Andréa*

ANDRÉA WIESER TESTA  
Assist. Gestão P. Públicas

**EMENTA Nº 11.926**

Parcelamento do solo. Loteamento implantado antes de 19/12/1979. Aceitação técnica em 03/02/1983. Irrelevância. Aplicação do artigo 69 da Lei Federal nº 13.465/17 e do artigo 19 da Lei Municipal nº 15.720/13. Ementa nº 11.773. Precedente. Ementa nº 11.882.

**INTERESSADO:** Josefa Pereira da Silva

**ASSUNTO** : Ação de usucapião. Autos 0026616-23.2011.8.26.0100 - 2ª VRP.

**Informação nº 1.559/2018 - PGM-AJC**

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

Trata-se de ação de usucapião envolvendo imóvel localizado na avenida Wilhelm Friedrich Lodwig nº 204, antiga avenida 1 do loteamento *Jardim Clarice*, contribuinte nº 166.192.0065-5.

 1

Folha de Informação nº 173

do processo nº 2012-0.081.495-5

em 07/01/19 *André*

ANDRÉA WIESER TESTA  
Assist. Gestão P. Públicas

O DEMAP constatou interferência do imóvel, tal como mostrado na planta pericial de fls. 119, com o alinhamento viário indicado na planta AU-5131 (fls. 91/92, 124, 141 e 151), circunstância que levou a Municipalidade a impugnar a pretensão (fls. 93/96 e 142/144).

Na sequência, porém, partindo da premissa de que o loteamento teria sido implantado antes de 1979, o referido departamento aventou a possibilidade da aplicação, ao caso dos autos, da orientação traçada na Ementa nº 11.773, com a consequente manifestação de desinteresse no feito (fls. 161/163 e 168/171).

É o relatório.

De acordo com a orientação fixada na Ementa nº 11.773, a Municipalidade, no regime atualmente em vigor (art. 69 da Lei Federal nº 13.465/17 e art. 19 da Lei Municipal nº 15.720/13), não pode mais pretender fazer valer uma situação projetada antes de 19/12/1979 nos casos em que o loteamento foi implantado antes da mencionada data e está integrado à cidade. Assim, nesses casos, devem ser consideradas municipais apenas as áreas efetivamente destinadas ao uso público. Por outro lado, não existe mais a imposição de que a regularização fundiária seja realizada pelo Município, devendo a SEHAB avaliar, no âmbito de sua competência, a prioridade do caso concreto submetido à sua apreciação.



Folha de Informação nº 174

do processo nº 2012-0.081.495-5

em 07/01/19 *André*

ANDRÉA WIESER TESTA  
Assist. Gestão P. Públicas

No caso em exame, o DEMAP 3 apontou a interferência em questão com o leito da avenida Wilhelm Friedrich Lodwig com base na planta AU-5131 (fls. 124, penúltimo parágrafo), que, por sua vez, coincide com a planta original do ARR-4076 (fls. 156).

Inicialmente, a referida unidade esclareceu que o alinhamento indicado no GEGRAN/1973 coincidia com a mencionada planta AU-5131, divergindo, porém, do alinhamento indicado no MDC/2004 (fls. 141, segundo parágrafo). Já a configuração do imóvel indicada na planta pericial de fls. 119 está de acordo com a situação mostrada no MDC/2004, o que demonstraria o avanço do imóvel sobre a via (fls. 151).

A SEHAB/CRF, por sua vez, esclareceu que o mencionado ARR-4076 foi aprovado em 1955 e inscrito no ano seguinte, acrescentando que, posteriormente, foi autuado novo processo para tratar de eventuais pendências, tendo sido elaborada, então, a planta AU-16/5131/82 "para fins administrativos".

Já a aceitação técnica ocorreu em 03/02/83, com fundamento no Ato nº 663/34 e no Decreto nº 15.764/79, que tratava da regularização de parcelamentos executados anteriormente a 1º de novembro de 1972. Observou ainda a referida unidade que o parcelamento encontra-se integrado à cidade (fls. 137).



Folha de Informação nº 175

do processo nº 2012-0.081.495-5

em 07/01/19 *Andréa*

ANDRÉA WIESER TESTA  
Assist. Gestão P. Públicas

Parece-me, portanto, caracterizada a implantação do parcelamento em questão, em desacordo com o plano aprovado, antes de 19/12/1979, sendo irrelevante que a aceitação técnica tenha ocorrido posteriormente (Ementa nº 11.882).

Aliás, ao prestar esclarecimentos a respeito do questionamento da Municipalidade, informou o senhor perito judicial (fls. 147/148):

"A implementação de lotes em campo nunca é um procedimento extremamente preciso e correto, sendo que sempre ocorrem diferenças entre as dimensões arredondadas típicas de projetos e registros tabulares e as medidas reais existentes *in loco*. Por essa razão existem tolerâncias entre as diferenças dos descritivos e a situação fática local.

Especificamente, nesta quadra, analisando o mapa digital da cidade, foi possível verificar que, de fato, a extremidade da quadra, junto à Rua Henri Matisse, foi implementada de modo diverso em relação ao plano do loteamento. Porém não há elementos técnicos que garantam que o alinhamento projetado esteja tão fora do real conforme indicado no croqui da Prefeitura de fls. 314. Uma sobreposição de plantas equivalente pode demonstrar que o alinhamento projetado corresponde ao alinhamento consolidado, de modo diverso ao abordado pela Prefeitura (vide croqui em anexo).



Folha de Informação nº 176

do processo nº 2012-0.081.495-5

em 07/01/19 *Andréa*

ANDRÉA WIESER TESTA  
Assist. Gestão P. Públicas

A análise da Municipalidade indica também que todos os lotes dessa face de quadra estariam interferindo com a área pública do passeio, o que enseja um disparate.

**O lote usucapiendo encontra-se implementado em consonância com o alinhamento predial consolidado e com o arruamento erigido há muitos anos.** Por isso não existe ocupação indevida na porção frontal do lote.

As análises da Prefeitura e a planta de fls. 314 foram produzidas sem subsídio técnico que permita a certeza da diferença entre o alinhamento predial consolidado e o projetado."

Em resposta aos esclarecimentos do senhor perito, o DEMAP 3 reiterou sua conclusão anterior, ressaltando que a interferência foi apurada com base no alinhamento viário da planta AU-5131, que coincide com o alinhamento do levantamento GEGRAN/1973 (fls. 151).

No entanto, posteriormente, a referida unidade esclareceu que no GEGRAN/1973 a avenida Wilhelm Friedrich Lodwig já estava aberta, mas com o alinhamento indefinido no trecho em questão, não existindo, portanto, interferência do imóvel usucapiendo, que sequer aparece implantado na ocasião (fls. 91), com o alinhamento previsto em tal levantamento (fls. 167).



Folha de Informação nº 177

do processo nº 2012-0.081.495-5

em 07/01/19 *André*

ANDRÉA WIESER TESTA  
Assist. Gestão P. Públicas

Assim, não existe prova de que o loteamento tenha sido implantado no trecho em questão conforme a planta AU-5131, tudo indicando que ocorreu o deslocamento da via, já que o imóvel objeto da ação respeita o alinhamento implantado no local e a avenida Wilhelm Friedrich Lodwig, antiga avenida 1, conserva sua largura original de 14 metros indicada na planta AU-5131 (fls. 23), conforme informado pela Subprefeitura do Campo Limpo às fls. 47.

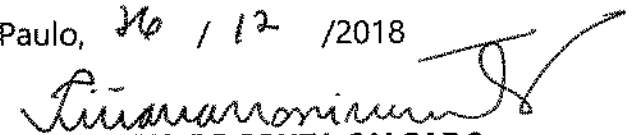
Diante de todo o exposto, nos termos do artigo 69 da Lei Federal nº 13.465/17 e do artigo 19 da Lei Municipal nº 15.720/17, parece possível aplicar o entendimento contido na Ementa nº 11.773 - PGM.AJC ao caso em exame, uma vez que se trata de parcelamento executado anteriormente a 19/12/1979 em desacordo com o plano aprovado, encontrando-se o loteamento, ademais, integrado à cidade.

São Paulo, 21 / 12 /2018.

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

De acordo.

São Paulo, 20 / 12 /2018

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

Folha de Informação nº 178

do processo nº 2012-0.081.495-5

em 07/01/19 *André*

ANDRÉA WIESER TESTA  
Assist. Gestão P. Públicas

**INTERESSADO:** Josefa Pereira da Silva


**ASSUNTO** : Ação de usucapião. Autos 0026616-23.2011.8.26.0100 - 2ª  
VRP.


**Cont. da Informação nº 1.559/2018 – PGM.AJC**

**DEMAP G  
Senhora Diretora**

Restituo estes autos com a manifestação da AJC, que  
acompanho, no sentido da aplicação do entendimento contido na Ementa nº  
11.773 - PGM.AJC ao caso em exame

São Paulo, 07/01 /2019.

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

  
RGM / TNSS  
PA081495-usucapião