

**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 Nº 017833839**EMENTA Nº 12.006**

Loteamento aprovado. Análise técnica: ausência de interferência com áreas públicas projetadas. Inviabilidade da aplicação 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) em relação ao lote usucapiendo.

INTERESSADA: Cirene Damos Gurkas e outro.**ASSUNTO:** Ação de usucapião. Proc. n. 1075577-65.2017.8.26.0100 - 1ª Vara de Registros Públicos.**Informação n. 780/2019 - 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 Vitória do Meraim, 349, Cidade Continental - 26º Subdistrito - Vila Prudente.

A Divisão Técnica de Apoio de DEMAP elaborou estudo de sobreposição (doc. 014470814), no qual foi observado que estão preservadas as áreas públicas contidas nos dois arruamentos aprovados lindeiros ao lote (ARR 0740 e ARR 1543), embora tal sobreposição tenha sido considerada precária em relação ao mapa digital da cidade (MDC). Além disso, apontou-se uma área em rosa que não faria parte de nenhum dos loteamentos. Por outro lado, identificou-se que o lote usucapiendo teria no local 28 metros, ao passo que constaria com 25 metros na planta aprovada do Loteamento Cidade Continental, referente ao local (doc. 014483635).

Em manifestação posterior, a mesma Divisão ratificou o estudo de sobreposição e concluiu novamente pela ausência de indícios de interferência com próprios municipais. Por fim, observou que por ocasião do levantamento GEGRAN já havia alinhamento no local, não respeitado pelo imóvel em sua frente (doc. 015356516).

PARHIS afirmou que o ARR 0740, implantado em desacordo com o plano aprovado, estava consolidado por ocasião do levantamento GEGRAN e que hoje se encontra em área densamente edificada (doc. 014914544).

DEMAP-11 elaborou estudo de domínio a respeito da faixa apontada em rosa por DEMAP-3, tendo concluído pela ausência de elementos para que se sustentasse a incorporação, pela Municipalidade, da faixa além dos 25 metros de profundidade original da quadra (doc. 016518204).

A Diretoria de DEMAP posicionou-se no sentido da ausência de elementos para apontar interferência com próprios municipais, conclusão ratificada pela possível aplicação do entendimento objeto da Ementa n. 11.773 - PGM-AJC. No entanto, submeteu o caso à análise desta Coordenadoria, observado que, sendo acatado tal entendimento, será autorizada a manifestação de desinteresse da Municipalidade no feito (doc. 016596241).

É o breve relatório.

De fato, não há como cogitar uma impugnação ao pedido formulado.

A análise técnica concluiu, por meio do estudo de sobreposição realizado, que as áreas públicas lindeiras – via pública de um loteamento e espaço livre de outro – estão preservadas (doc. 014483635). Por outro lado, a unidade especializada elaborou estudo de domínio sobre área lindeira que estaria a ser englobada pelo lote em questão, concluindo-se que ela não é municipal (doc. 016518204). Se não é identificada uma interferência com próprios municipais, não há como impugnar um pedido de usucapião ou retificação de área.

Alguma hesitação poderia advir, é certo, do fato de estar a haver um aumento de uma dimensão linear do lote em relação à planta aprovada. No entanto, conforme já se sustentou anteriormente, tal circunstância pode até mesmo recomendar uma análise ainda mais cuidadosa de um determinado caso, mas não gera nenhuma presunção de interferência com área pública (Informação n. 656/2019 - PGM-AJC).

Por outro lado, conforme também já afirmado, o ordenamento pátrio não contempla uma espécie de aquisição de domínio público residual, o que levaria à existência de áreas que, por não estarem incluídas em registros particulares, teriam de ser necessariamente públicas (Ementa n. 11.881 - PGM-AJC). Se a implantação dos loteamentos foi feita de modo que não se ocupou todo o espaço disponível, fazendo surgiu a faixa rosa mencionada, isso, por si, não a transfere para o domínio municipal.

A propósito, de acordo com as ponderações de DEMAP-11 (doc. 016518204) convém observar que os lotes da quadra possuem 28 metros de profundidade no registro imobiliário, aparentemente de acordo com a planta particular arquivada (doc. 013923390, fls. 44). Assim sendo, nem mesmo seria possível afirmar que a faixa rosa teria sido abandonada pelos loteadores, mas sim alienada como parte integrante dos lotes, segundo a planta arquivada. De todo modo, não houve oferta de tais espaços à Municipalidade, nem inclusão de áreas destinadas como públicas em tais alienações.

Por fim, vale observar que já se entendeu possível a aplicação subsidiária do disposto no art. 69 da Lei Federal n. 13.465/17 e no art. 19 da Lei Municipal n. 15.720/13, nos termos da Ementa n. 11.773 - PGM-AJC, para o fim de dispensar a elaboração de novas análises e a obtenção de outros elementos técnicos (Ementa n. 11.910 - PGM-AJC). O caso presente, contudo, não pode ser tratado de modo semelhante, eis que não há indicativo nenhum no sentido de que os estudos técnicos realizados foram insuficientes ou incorretos, o que tornaria necessário um juízo sobre se caberia complementá-los ou corrigi-los.

Houvesse alguma possível impropriedade nos estudos realizados, e sendo identificado, assim, que existiria a chance de que o lote em questão pudesse avançar sobre áreas projetadas como públicas na planta aprovada de parcelamento do solo, poderia ser invocada a aplicação do entendimento objeto da Ementa n. 11.773 - PGM-AJC para o fim de entender regularizada, *ex lege*, a situação existente, dispensando o prosseguimento da análise técnica a respeito. No entanto, não foi aqui apurada nenhuma possibilidade de interferência com as áreas destinadas como públicas, de forma a justificar que a situação fática prevaleça sobre a projetada. Ao contrário: o estudo técnico realizado aponta que as áreas públicas lindeiras ao lote em questão foram preservadas.

Há notícia de que o loteamento foi implantado de modo desconforme, o que leva à conclusão de que essas desconformidades foram resolvidas pela regularização feita por lei, nos termos do art. 69 da Lei Federal n. 13.465/17 e do art. 19 da Lei Municipal n. 15.720/13. Essas desconformidades podem até mesmo ser a causa de que só se possa efetuar uma sobreposição precária, conforme referido por DEMAP-3 (doc. 014483635). Contudo, nem mesmo o avanço antes observado no GEGRAN existe no MDC, como se vê na sobreposição efetuada (doc. 014470814). Assim, como não foi efetivamente identificada interferência do imóvel retificando com a situação projetada, não há como afirmar que a regularização sumária tenha modificado a situação do lote em questão, não podendo, assim, ser arguida como fundamento para que a Municipalidade deixe de impugnar o pedido.

Na verdade, a invocação da Ementa n. 11.773 - PGM-AJC, neste caso, poderia servir tão somente para deixar de cogitar, *a priori*, outros possíveis questionamentos em relação ao estudo técnico. Nessa linha, mesmo que qualquer outro estudo fosse realizado, concluindo pela existência de interferência com áreas públicas projetadas na planta aprovada, essa apuração não alteraria a conclusão alcançada quanto à inviabilidade de impugnação ao pedido, por força da consolidação da situação fática nos termos do art. 69 da Lei Federal n. 13.465/17 e do art. 19 da Lei Municipal n. 15.720/13. Não se trataria, contudo, de uma aplicação subsidiária de tais preceitos, mas de uma invocação hipotética, que poderia ser utilizada em caráter de mero reforço argumentativo.

Dessa sorte, a regularização sumária não deve ser entendida como um fundamento presente para que a Municipalidade deixe de impugnar o pedido, nem sequer em caráter subsidiário, já que não foi apurada a existência de interferência da área usucapienda com próprios municipais e não foi identificado motivo algum para que se considere essa hipótese.

Assim sendo, estando clara a ausência de fundamentos para que impugne o pedido formulado, sugere-se a restituição do presente a DEMAP, para que se autorize, pela competência, a manifestação de desinteresse no feito.

JOSÉ FERNANDO FERREIRA BREGA

PROCURADOR ASSESSOR – AJC

OAB/SP 173.027

PGM

De acordo.

TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO

PROCURADORA ASSESSORA CHEFE – AJC

OAB/SP 175.186

PGM



Documento assinado eletronicamente por **Jose Fernando Ferreira Brega, Procurador do Município**, em 24/06/2019, às 14:42, 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 25/06/2019, às 10:56, 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 **017833839** e o código CRC **0FF2DABB**.

Referência: Processo nº 6021.2018/0040565-1

SEI nº 017833839

**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 017834934**INTERESSADA:** Cirene Damos Gurkas e outro.**ASSUNTO:** Ação de usucapião. Proc. n. 1075577-65.2017.8.26.0100 - 1ª Vara de Registros Públicos.**Cont. da Informação n. 780/2019 – PGM.AJC****DEMAP****Senhora Diretora**

Com o entendimento da Coordenadoria Geral do Consultivo, que acolho, no sentido da ausência de elementos para fundamentar eventual impugnação ao pedido, restituo-lhe o presente, pela competência, para que seja autorizada a manifestação de desinteresse no feito.

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

Documento assinado eletronicamente por **TIAGO ROSSI, Coordenador(a) Geral**, em 27/06/2019, às 17:18, 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 **017834934** e o código CRC **5DE51878**.