



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 027533924

EMENTA Nº 12.122

Loteamento aprovado. Alinhamento desconforme o projetado, implantado antes de 19.12.1979, não retratado diante de um dos lotes usucapiendos. Circunstância que não afasta a configuração da desconformidade. 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 aos lotes usucapiendos.

INTERESSADOS: Yochiko Koga Assera e Pedro Assera

ASSUNTO: Ação de usucapião. Proc. n. 1051644-34.2015.8.26.0100 - 2ª Vara de Registros Públicos.

Informação n. 380/2020 - 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 Gustavo Dias de Oliva, n. 138/140, São João Clímaco.

A Divisão Técnica de Apoio de DEMAP elaborou estudo de sobreposição (doc. 023966097), no qual foi identificada uma interferência com viário projetado integrante do loteamento aprovado denominado Jardim Secker. (ARR-1560).

PARHIS afirmou que o loteamento é anterior a 19.12.1979 e que está integrado à cidade (doc. 024704962).

A Diretoria de DEMAP aponta que o alinhamento da via já estava deslocado sobre a via projetada quando do levantamento GEGRAN, mas apenas parcela da interferência apontada já estava configurada em 19.12.1979, se considerado o levantamento GEGRAN. Por isso, questiona-se a possibilidade de aplicação, ao caso, do entendimento desenvolvido no parecer objeto da Ementa n. 11.773 – PGM-AJC (doc. 026892916).

É o breve relatório.

De fato, não há como cogitar uma impugnação ao pedido formulado, pois parece adequado aplicar o

entendimento contido na Ementa n. 11.773 - PGM.AJC ao caso em exame, uma vez que realmente se trata de parcelamento executado de maneira desconforme ao plano aprovado, estando implantado e integrado à cidade anteriormente a 19.12.1979, nos termos do art. 69 da Lei Federal n. 13.465/17 e do art. 19 da Lei Municipal n. 15.720/17.

A peculiaridade existente no caso presente diz respeito ao fato de o imóvel usucapiendo corresponder a dois lotes, dos quais somente um aparece edificado no levantamento GEGRAN de acordo com a situação atualmente existente.

Em pareceres anteriores, foi observado que, em caso de aplicação da regularização a partes do loteamento, o marco temporal definido pela lei deve ser cotejado com a específica irregularidade identificada, ou seja, 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 (Ementa 11.902 – PGM-AJC).

No entanto, isso não implica sempre uma análise individual de cada lote: há situações em que a desconformidade se refere a um conjunto de lotes, de modo que uma mesma solução deve ser obtida em relação a todos eles. Vale ressaltar, a propósito, que a regularização sumária, ainda que possa ter repercussões individuais, as quais podem ser aferidas em casos concretos, não deixa de ter relação com a implantação do parcelamento, de modo que é possível analisar as desconformidades segundo uma perspectiva mais abrangente.

Se um determinado viário é implantado de modo deslocado em toda uma quadra, havendo uma configuração uniforme do alinhamento real em posição distinta do alinhamento projetado, não há razão para perquirir, lote a lote, se cada um deles já apresentava muros ou edificações, e muito menos para afirmar que, nos lotes não ocupados em 19.12.1979, deveria prevalecer o alinhamento projetado. A desconformidade na implantação de uma via tem caráter mais amplo do que o alinhamento considerado da perspectiva de cada lote, pois não há sentido que a implantação se estabilize de modo heterogêneo e irregular, com a formação dos chamados *dentes*.

Considere-se, por exemplo, uma quadra com dez lotes, sendo nove deles murados ou edificados e um deles vazio. Considere-se, também, que a rua para a qual esses lotes têm frente foi implantada aquém da situação projetada, ou seja, com prejuízo nas dimensões do viário, mas de tal forma que há uma uniformidade entre os muros e edificações dos lotes ocupados. Quando o último lote for ocupado, certamente não se cogitará verificar a observância do alinhamento projetado, uma vez que o alinhamento se definiu, *in loco*, a partir da implantação dos demais lotes. Não se trata de beneficiar um lote à custa da irregularidade de outro, mas de seguir uma implantação que, na prática, acabou por definir um alinhamento, que vai acabar por ser seguido pelo último lote a ser ocupado.

Na verdade, quando há um deslocamento na implantação de uma via, não se pode colocar em questão a conduta do proprietário que, acompanhando os vizinhos, posiciona sua edificação no trecho limdeiro ao logradouro aberto, onde pensa estar localizado seu lote. É justamente esse tipo de situação que deve ser solucionado pela regularização do parcelamento – em qualquer de suas modalidades –, já que seria inviável fazer cumprir o plano original, até mesmo em razão da necessidade de indenizar edificações construídas de boa-fé. Em especial, seria igualmente inviável sustentar em juízo, em um procedimento de caráter contencioso, o interesse da Municipalidade em fazer prevalecer tal alinhamento irregular, com a demolição de parte da edificação existente.

O caso presente, ainda que em pequenas proporções, parece constituir uma dessas situações em que não cabe tratar de modo distinto o titular do lote que se limitou a observar o alinhamento já existente no local, definido pelos proprietários vizinhos. Com efeito, embora sejam poucos os lotes envolvidos, o fato é que o imóvel usucapiendo segue o alinhamento do confrontante lateral. Dos três lotes que confrontariam com o logradouro nessa posição, dois já estavam configurados no levantamento GEGRAN, de modo que é possível afirmar que o alinhamento já estava implantado de modo deslocado antes de 19.12.1979, ainda que um dos lotes envolvidos ainda não ostentasse esse deslocamento na

ocasião.

Vale ressaltar, contudo, que o entendimento aqui desenvolvido não abrange qualquer situação na qual seja considerado um conjunto de lotes, a fim de estender a um lote a conclusões alcançadas em relação a outros. No caso concreto, é possível identificar que o alinhamento já estava definido no local, não havendo como negar que o último lote fosse ocupado segundo essa situação preexistente. Trata-se de um juízo interpretativo, a ser realizado conforme as peculiaridades do caso e a natureza da desconformidade observada, que possa ter sido objeto da chamada regularização sumária.

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(a) do Município**, em 08/04/2020, às 10:24, 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 08/04/2020, às 20:56, 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 **027533924** e o código CRC **B1D97A71**.



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 027534183

INTERESSADOS: Yochiko Koga Assera e Pedro Assera

ASSUNTO: Ação de usucapião. Proc. n. 1051644-34.2015.8.26.0100 - 2ª Vara de Registros Públicos.

Cont. da Informação n. 380/2020 – PGM.AJC

PGM

Senhora Procuradora Geral

Com o entendimento da Coordenadoria Geral do Consultivo, que acolho, no sentido da aplicabilidade, ao caso, do entendimento objeto da Ementa n. 11.773 – PGM-AJC e da consequente ausência de elementos para fundamentar eventual impugnação ao pedido, propõe-se a remessa do presente a DEMAP, 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 09/04/2020, às 17:34, 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 **027534183** e o código CRC **853042B6**.



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 027534341

INTERESSADOS: Yochiko Koga Assera e Pedro Assera

ASSUNTO: Ação de usucapião. Proc. n. 1051644-34.2015.8.26.0100 - 2ª Vara de Registros Públicos.

Cont. da Informação n. 380/2020 – PGM.AJC

DEMAP

Senhor Diretor

Nos termos do entendimento da Coordenadoria Geral do Consultivo desta Procuradoria Geral do Município, que acolho, no sentido da aplicabilidade, ao caso, da chamada regularização sumária (Ementa n. 11.773 – PGM-AJC), encaminho-lhe o presente, pela competência, para que seja manifestado o desinteresse da Municipalidade no feito.

MARINA MAGRO BERINGHS MARTINEZ

PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO

OAB/SP 169.314

PGM



Documento assinado eletronicamente por **Marina Magro Beringhs Martinez, Procurador(a) Geral do Município**, em 22/04/2020, às 17:37, 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 **027534341** e o código CRC **53EEF859**.