



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 030486626

EMENTA Nº 12.142

Patrimônio imobiliário. Ação de usucapião. Área afetada ao uso comum. Oficialização. Ementa nº 12.088. Aplicação. Inteligência do artigo 102 da Lei nº 16.642/2017.

INTERESSADO: Edvaldo Falcari Dias e sua mulher

ASSUNTO : Ação de usucapião. Autos nº 1045850-32.2015.8.26.0100 – 1ª VRP.

Informação nº 727/2020 - PGM-AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

Senhor Procurador Coordenador

Trata-se de ação de usucapião envolvendo área localizada nos fundos do imóvel nº 1.170 da rua Morada Nova de Minas.

O perito judicial concluiu que a área usucapienda consiste em remanescente de lote particular, integrando a viela lindeira, que a Municipalidade mantém com iluminação pública e calçamento, conforme apurado no local (027494297, pp. 53 e 54). A propósito, a fotografia 027494297, p. 42,

constante do laudo.

Os requerentes alegam que pretendem construir uma garagem no local (027293832). Segundo apurou o perito judicial, porém, existe um conflito com os vizinhos a respeito do assunto (027494297, p. 49). Uma das vizinhas, diga-se de passagem, já manifestou a sua oposição nos autos judiciais, afirmando que os autores jamais tiveram a posse da área (030294203).

A viela em questão tem sua origem no loteamento implantado no local (ARR 902). O trecho em estudo, porém, apesar de corresponder a parte do lote lindeiro, jamais foi ocupado, encontrando-se em comum com a viela original, conforme exposto pela Assistência Técnica do Gabinete do DEMAP (029830606).

ILUME confirmou a natureza pública da iluminação existente na via (029984758), cujo caráter oficial foi atestado por SEL (030222337).

A Subprefeitura de São Mateus, porém, não localizou registros de intervenções realizadas no local (029625959).

Realizado um estudo de domínio, a primeira conclusão foi no sentido de que não estaria caracterizada a afetação da área ao uso comum, justamente em razão da ausência de demonstração de qualquer intervenção urbanística na área (030015449).

A chefia do DEMAP 11, contudo, destacou algumas peculiaridades do caso, como o fato de estar a área em comum com o leito da viela, de forma consolidada, sem jamais ter sido ocupada para outra finalidade (030061786).

A diretoria do departamento, por sua vez, observou que o alinhamento está de acordo com o MDC e que a área usucapienda apresenta as mesmas características do restante da viela, indagando, assim, a respeito da aplicação do entendimento objeto da Ementa nº 12.088 ao caso em exame (030294235).

É o relatório do essencial.

De acordo com o parecer que deu origem à Ementa nº 12.088, quando existe uma discrepância entre a situação implantada de um logradouro oficializado e aquela prevista no respectivo plano de parcelamento do solo deve-se entender que já houve uma manifestação oficial em favor da preservação da situação fática em detrimento da projetada, uma vez que, ao oficializar uma situação, o Poder Público municipal deixou de reconhecer como eficaz a outra, preservando-se, com isso, as expectativas dos particulares envolvidos.

Assim, inclusive por força do que dispõe o artigo 102 da Lei nº 16.642/17 (Código de Obras e Edificações), deve ser considerada estabilizada a situação de um determinado logradouro oficial, ficando superadas as divergências em relação ao plano de parcelamento.

De fato, dispõe o mencionado dispositivo do Código de Obras:

Art. 102. Para os fins deste Código, consideram-se fixados os atuais alinhamentos e nivelamento dos logradouros públicos existentes no Município de São Paulo, oficializados ou pertencentes a loteamento aceito ou regularizado, bem como daqueles oriundos de melhoramento viário executado sob a responsabilidade do Poder Público Municipal, Estadual ou Federal.

Parágrafo único. No caso de indefinição, a pedido do interessado, a Prefeitura deve fornecer o alinhamento e nivelamento, mediante a emissão de certidão.

Portanto, tratando-se de logradouro oficial quando da entrada em vigor da referida lei, deve-se entender que a situação dominial é aquela correspondente ao alinhamento implantado.

No caso em exame, a planta 029823404 mostra que ocorreu o deslocamento da quadra onde está situada a área usucapienda quando da implantação do parcelamento, remanescendo o espaço em questão, que foi afetado ao uso comum e atingido pelo ato de oficialização, uma vez que a área recebeu o mesmo tipo de pavimentação da viela original, de modo que não é possível sequer distinguir visualmente quais seriam os respectivos limites, conforme pode ser observado nas fotografias existentes (027494297, p. 42, 029644268).

Diante de todo o exposto, em resposta à indagação formulada pelo DEMAP, parece-me aplicável o entendimento objeto da Ementa nº 12.088 ao caso dos autos, devendo a Municipalidade, portanto, impugnar a pretensão formulada na ação de usucapião objeto do presente (Autos nº 1045850-32.2015.8.26.0100 – 1ª VRP).

São Paulo, / /2020.

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

De acordo.

São Paulo, / /2020

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

RGM

SEI 6021.2020-0006015-1-usucapião



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Gauche de Matos, Procurador(a) do Município**, em 15/07/2020, às 08:55, 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 15/07/2020, às 14:17, 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 <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **030486626** e o código CRC **E7AE1A45**.



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 030487986

INTERESSADO: Edvaldo Falcari Dias e sua mulher

ASSUNTO : Ação de usucapião. Autos nº 1045850-32.2015.8.26.0100 – 1ª VRP.

Cont. da Informação nº 727/2020 – PGM.AJC

DEMAP G

Senhor Diretor

Restituo o presente com a manifestação da AJC, que acompanho, no sentido de ser aplicável ao caso em exame o entendimento objeto da Ementa nº 12.088.

São Paulo, / /2020.

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

RGM / TNSS

SEI 6021.2020-0006015-1-usucapião



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Rossi, Coordenador(a) Geral**, em 20/07/2020, às 00:17, 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 <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **030487986** e o código CRC **1B14B53F**.