



PREFEITURA DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PGM/COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

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

Telefone:

PROCESSO 6021.2025/0003868-6

Parecer PGM/CGC Nº 142911287

EMENTA Nº 12.366 - Retificação de registro imobiliário. Apuração de possível interferência com área municipal lindeira, oriunda de desapropriação. Método consolidado de aferição da preservação do patrimônio municipal de acordo com a planta expropriatória. Imperfeições técnicas, reconhecidos pelo setor especializado, que possibilitam o afastamento excepcional da planta expropriatória como elemento comparativo.

INTERESSADA: Nova Gasômetro S.A.

ASSUNTO: Retificação extrajudicial. Protocolo n. 294.386 - 17º Registro de Imóveis.

Informação nº 1077/2025 - PGM.AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria Geral do Consultivo

Senhora Coordenadora Geral

Trata o presente de acompanhar pedido de retificação extrajudicial de registro imobiliário relativo ao imóvel objeto das matrículas n. 42.969 e 70.923, ambas do 17º Registro de Imóveis, situado entre as ruas Chico Pontes e São Quirino, no 47º Subdistrito - Vila Guilherme (doc. 118428844).

Com base em estudo de sobreposição (doc.121769375), DEMAP-3 apontou interferência com área municipal oriunda de desapropriação, realizada de acordo com a Planta P-26.046-C1 (doc. 121769867).

Impugnado o pedido (doc.121806971), a interessada sustentou que a planta de desapropriação apresentaria distorções em relação às medidas consignadas nela própria, prejudicando os trabalhos de sobreposição executados pelo setor técnico de DEMAP. Por isso, na verdade, não haveria prejuízo ao imóvel municipal (doc. 124328329, fls. 11/15).

DEMAP-3 afirmou assistir razão à interessada, confirmando que há divergências entre as medidas consignadas e aquelas passíveis de obtenção em

escala na planta expropriatória e ressaltando que a área constante da matrícula é superior àquela requerida para fins de retificação (doc. 127037916).

Diante desse posicionamento, a unidade oficiante solicitou autorização para que fosse manifestado desinteresse no feito (doc. 127042872 e 127072245).

A Diretoria de DEMAP, no entanto, solicitou nova análise por parte de DEMAP-3 (doc. 127094400), que, por sua vez, reiterou a conclusão anterior, esclarecendo que: a) os elementos técnicos posteriormente juntados pela interessada não diferiam dos originais; b) a sobreposição efetuada a partir da planta expropriatória P-25.455-CE também gera distorções; c) foi utilizada a planta P 26.046-C1 para fins de estudo comparativo porque isso havia sido efetuado por DEMAP-32 no processo n. 2014-0.202.636-2, sendo essa planta, ademais, referenciada no corpo da planta P-25.455-C3 (doc. 127601916).

Em seguida, a Diretoria de DEMAP solicitou a DESAP que informasse se havia nos autos da desapropriação outro elemento que permitisse uma apuração mais precisa da área expropriada (doc. 127648898), tendo sido juntados os documentos correspondentes (doc. 128151483), depois retificados (doc. 128584732), a partir dos quais DEMAP-3 tampouco identificou interferências com próprios municipais (doc. 129023784).

Diante disso, a unidade oficiante voltou a propor a manifestação de desinteresse no feito (doc. 129026005).

A Diretoria de DEMAP, então, solicitou complementação da análise técnica, tendo DEMAP-3 confirmado a preservação das áreas desapropriadas (doc. 129619163).

DESAP ratificou os elementos técnicos apresentados (doc. 130067392 e 130109151).

Diante do processado, a Diretoria de DEMAP conclui não haver elementos para fundamentar a interferência do imóvel retificando com a área expropriada, submetendo tal conclusão ao exame desta Coordenadoria (doc. 130224647).

É o relato do processado.

O caso em exame enseja a reiteração das observações lançadas por esta Assessoria na Informação n. 487/2024 - PGM-AJC, proc. n. 6021.2023/0010625-4 (doc. 105008563), no que diz respeito à compreensão jurídica de como pode dar-se a aquisição do domínio público com base em plantas expropriatórias e de como isso tende a repercutir nas análises efetuadas em DEMAP, sobretudo no tocante à verificação da preservação de áreas municipais em procedimentos de usucapião e retificação de registro imobiliário.

De fato, a desapropriação não está limitada a registros imobiliários existentes. O Poder Público desapropria os espaços necessários às finalidades invocadas, sendo frequente até mesmo que sejam atingidos parcialmente as unidades imobiliárias envolvidas. Apenas se exige, pois, que o expropriante individualize a área pretendida, indicando qual é a porção do território de que necessita e que será tomada compulsoriamente do proprietário, mediante indenização.

Por isso, em geral, a desapropriação é feita de acordo com uma planta elaborada com base em um levantamento topográfico, que define, com precisão, as áreas a serem expropriadas. A técnica mais utilizada consiste na indicação de pontos de amarração que permitem, quando necessário, por meio de estudos comparativos, localizar o imóvel que será incorporado ao domínio público.

Elaborada a partir de critérios técnicos que possibilitam a adequada localização dos bens expropriados, a planta de desapropriação tem uma relevância *muito significativa* para os estudos dominiais. Daí a prática difundida, via de regra inquestionável, de proceder à sobreposição gráfica entre a planta expropriatória e os levantamentos apresentados pelos interessados em pedidos de usucapião e retificação de área. Por meio de tal sobreposição, realizada com base em pontos de amarração consistentes, é possível identificar com precisão quais foram os trechos incorporados ao patrimônio público, e que não assim devem ser integrados aos registros particulares lindeiros.

Assim como ocorre no tocante às plantas de loteamento, que constituem elementos valiosos de análise sempre que tecnicamente adequadas (Ementa n. 12.038 - PGM-AJC), as plantas expropriatórias devidamente elaboradas autorizam até mesmo que o Poder Público invista contra a realidade fática consolidada, a qual normalmente constitui o ponto de partida de pedidos de usucapião e retificação de registro. Em outras palavras, pode a Administração demonstrar que lhe pertencem, em caráter originário, áreas que constaram como expropriadas, mesmo que ocupadas por particular ou mesmo que abrangidas por antigos registros imobiliários, desde que a planta expropriatória correspondente permita tecnicamente a identificação de tais áreas.

É justamente nesse ponto, pois, que deve ser considerada a questão relacionada à precisão dos elementos adotados pela planta expropriatória para a identificação do bem incorporado ao domínio público, notadamente a hipótese de que tal elemento gráfico não tenha sido elaborado com adequada precisão técnica.

No caso presente, como relatado, a interessada apontou, por meio do profissional por ela contratado, que há distorções na planta expropriatória adotada para fins de comparação, especialmente no que diz respeito a divergências entre as medidas apontadas e aquelas passíveis de obtenção em escala, o que teria prejudicado os estudos de sobreposição efetuados. Essas ponderações foram acolhidas por DEMAP-3, ficando caracterizada, pois, a imperfeição da planta expropriatória para fins de delimitação precisa do imóvel municipal.

Com isso, tornou-se inviável a adoção preferencial da planta expropriatória em questão para o estudo técnico comparativo, sobretudo em detrimento da implantação consolidada existente.

Na verdade, caracterizando de modo imperfeito a área expropriada, sujeitou-se a Municipalidade à análise de sua situação dominial de acordo com os critérios aplicáveis a qualquer proprietário comum. Isso consiste na aferição, a partir dos registros existentes e da situação implantada, quanto a se a proposta apresentada por um determinado interessado tem caráter *intra muros*. Para tanto, cabe considerar a hipótese de que todos os registros envolvidos fossem retificados, identificando-se, a partir disso, se estariam preservados os direitos dos confrontantes (Ementa 11.805 - PGM-AJC).

É importante reiterar, de todo modo, que os estudos de sobreposição com base em plantas expropriatórias constituem a regra. No caso presente, o apontamento de interferência deve ser superado em vista da fundamentação técnica, que demonstrou *distorções* na planta de desapropriação, tornando inviável uma análise comparativa mais precisa. Ademais, apurou-se que o imóvel retificando teria área inferior segundo a proposta ora apresentada, o que constitui um reforço no sentido de que a superação das imprecisões técnicas não ocorreria em prejuízo ao Poder Público municipal.

Assim sendo, estando afastada a existência de interferência com próprios municipais, de acordo com as análises técnicas efetuadas, sugere-se que o

presente seja restituído a DEMAP, para que seja autorizada a manifestação de desinteresse no feito.

JOSÉ FERNANDO FERREIRA BREGA
Procurador Assessor Chefe - AJC
OAB/SP 173.02



Jose Fernando Ferreira Brega
Procurador(a) do Município
Em 22/09/2025, às 16:15.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **142911287** e o código
CRC **99050735**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PGM/COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

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

Telefone:

PROCESSO 6021.2025/0003868-6

Encaminhamento PGM/CGC Nº 142911852

INTERESSADA: Nova Gasômetro S.A.

ASSUNTO: Retificação extrajudicial. Protocolo n. 294.386 - 17º Registro de Imóveis.

Cont. da Informação nº 1077/2025 - PGM.AJC

DEMAP

Senhora Diretora

Com a manifestação da Assessoria Jurídico-Consultiva, que acolho, no sentido da inviabilidade de que se mantenha a alegação de interferência com próprio municipal, restituo-lhe o presente, pela competência, para que seja autorizada a manifestação de desinteresse no feito.

TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO

Procuradora Coordenadora Geral do Consultivo - CGC

OAB/SP 175.186



TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO

Procurador(a) Chefe

Em 22/09/2025, às 16:23.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **142911852** e o código
CRC **1AEDED83**.
