PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

Folha de Informação nº 204

do processo nº 2014-0.174.776-7

em 17/01/17.

INTERESSADO: Movimento Quero Um Teto Central

ASSUNTO : Ação de usucapião. Autos nº 0149588-97.2008.8.26.0100 - 2ª VRP.

Informação nº 042/2017 - PGM-AJC

(SIMPROC 60 21 15 001)
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA JURÍDICO-CONSULTIVA
Senhor Procurador Assessor Chefe

Trata-se de ação de usucapião ajuizada pelo *Movimento Quero Um Teto Central* com o objetivo de promover a regularização do loteamento executado na gleba objeto da transcrição nº 43.758 do 8º CRI, transmitindo a seus associados os respectivos títulos de propriedade.

De acordo com a inicial, foram construídas no local mil moradias, com toda a infraestrutura necessária, existindo processo de regularização no âmbito da SEHAB (fls. 06/07).

O perito judicial constatou que o imóvel apresenta área total de 222.826,23m², conforme levantamento de fls. 124.

A Divisão Técnica de Apoio do DEMAP, por sua vez, elaborou a planta de sobreposição de fls. 134, onde podem ser observadas diversas ruas abertas no interior da área objeto da ação.

A propósito, a Coordenadoria de Regularização Fundiária da SEHAB informou que se trata do loteamento *Jardim Monte Belo*, que integra um projeto elaborado pelo antigo RESOLO, não existindo, porém, planta AU para o local. O assunto é objeto do PA 1994-0.003.581-0 (fls. 138).

Diante desse quadro, o DEMAP concluiu que a Municipalidade não deveria impugnar a pretensão (fls. 130/133).

A PGM, porém, determinou a impugnação quanto às vias abertas, com fundamento no levantamento Geomapa/Ortofoto (Mapa Digital da Cidade/2004), nos termos da proposta alternativa apresentada pelo próprio DEMAP às fls. 132,. segundo parágrafo (fls. 162/166).

Com efeito, segundo a SEHAB/CRF, já foram licitadas e executadas obras de infraestrutura urbana no local, como rede de drenagem de águas pluviais, pavimentação das vias, muros de arrimo para contenção de encostas, urbanismo e paisagismo (fls. 138). No mesmo sentido, o perito judicial relatou em seu laudo que o local é servido pelos principais melhoramentos urbanos, como guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de água, rede de esgoto, rede telefônica, iluminação pública, rede de energia elétrica e transporte coletivo nas proximidades (fls. 46/48).

No entanto, segundo a Divisão Técnica de Apoio do DEMAP, podem ter ocorrido alterações nas vias configuradas no Mapa Digital da Cidade, em razão do tempo decorrido (fls. 198). Por isso a referida unidade recomendou a complementação do laudo pericial, com a realização do levantamento topográfico das ruas efetivamente implantadas (fls. 172).

Ocorre que, para tanto, o perito judicial estimou seus honorários em R$ 140.000,00 (fls. 194).

Diante desse quadro, o DEMAP submete o assunto novamente à apreciação superior, recomendando a adoção da primeira alternativa inicialmente proposta, ou seja, a não intervenção no feito (fls. 200/203).

De fato, o próprio autor informa na inicial que "está totalmente sem receita para executar qualquer obra, não possui sequer verba para regularizar o loteamento, passando por sérias dificuldades financeiras" (fls. 04), tudo indicando, portanto, que também não poderá arcar com os custos da perícia. Desse modo, tudo leva a crer que o loteamento deverá ser regularizado de ofício pela própria Municipalidade.

Note-se que o perito judicial não apontou interferências com áreas públicas por ser o objetivo do autor regularizar o parcelamento, mediante o destaque de tais parcelas (fls. 107), devendo, para tanto, ser atendidas as diretrizes municipais (fls. 193, último parágrafo).

Diante de todo o exposto, parece-me que a Municipalidade poderá concordar com a abertura de matrícula para a gleba, desde que conste do título averbação no sentido da existência de áreas afetadas ao uso público no local, que serão apuradas no processo de regularização do parcelamento. A propósito, vale lembrar a seguinte manifestação da então Secretaria dos Negócios Jurídicos no PA 2013-0.141.138-4 (Informação nº 3650/2014-SNJ.G):

> "É preciso ressaltar que a existência de registro imobiliário sobre uma determinada área municipal não retira desta, de modo algum, seu caráter público. Como se sabe, os próprios municipais não estão necessariamente sujeitos à sistemática do registro imobiliário e as causas de aquisição do domínio público restam inteiramente eficazes mesmo que o particular ostente um registro que abranja área de

propriedade da Urbe. Assim, o fato de área pública estar registrada em nome de particular não lhe confere domínio sobre esta".

Logo, "a existência de áreas afetadas ao uso público no âmbito de um parcelamento a ser regularizado - por exemplo, vias públicas, por vezes oficializadas -, que acabam por ser registradas em nome do particular quando se abre o registro para a gleba objeto da intervenção (...) não redunda, por certo, em nenhuma espécie de alienação de tais áreas públicas ao parcelador. Trata-se, tão somente, de um expediente formal para promover a regularização, que não se confunde com a alienação de áreas públicas, a ser feita nos termos da Lei Orgânica do Município. Adquiridas, por força do regime especial aplicável ao Poder Público, as áreas afetadas continuam públicas, mas integram o registro para fins de regularização." (Informação nº 3650/2014-SNJ.G).

Todas as circunstâncias do caso, porém, deverão ser devidamente comunicadas ao juízo.

São Paulo, 11 / 01 /2017.

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

De acordo.

São Paulo, 11 / 01 /2017.

TIAGO ROSSI
PROCURADOR ASSESSOR CHEFE - AJC
OAB/SP 195.910
PGM

RGM
PA174776-usucapião-A

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

Folha de Informação nº 208

do processo nº 2014-0.174.776-7

em 17/01/17

CRISTIANE LEITE ADELUNGUE
AGPP - RF 730.616-7
PGM-AJC

INTERESSADO: Movimento Quero Um Teto Central

ASSUNTO : Ação de usucapião. Autos nº 0149588-97.2008.8.26.0100 - 2ª VRP.

Cont. da Informação nº 042/2017 – PGM.AJC

(SIMPROC 60 21 40 010)
DEMAP G
Senhora Diretora

Acolhendo a manifestação de fls. 200/203 e o pronunciamento da Assessoria Jurídico-Consultiva da Procuradoria Geral do Município, no sentido de que a Municipalidade poderá concordar com a abertura de matrícula para a gleba, com a ressalva apontada, restituo estes autos para prosseguimento, devendo o juízo ser devidamente informado a respeito das circunstâncias do caso.

São Paulo, 17/ 01 /2017.

RICARDO FERRARI NOGUEIRA
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/SP nº 175.805
PGM

RGM / TR
PA174776-usucapião-A