PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

Folha de Informação nº 200

do p.a. n. 2013-0.214.939-0

em 17/01/2020

ANDRÉA WIESER TESTA
Assist. Gestão P. Públicas

EMENTA Nº 12.093

Planta de regularização (AU) elaborada para fins internos. Averbação no Cartório de Registro de Imóveis feita pelo loteador. Logradouro oriundo de loteamento não inscrito, aprovado ou regularizado. Inviabilidade de aquisição do domínio segundo a configuração projetada.

INTERESSADOS: Evanildo Vidal dos Santos e outro.

ASSUNTO: Ação de usucapião. Proc. n. 0063789-47.2012.8.26.0100 - 2ª Vara de Registros Públicos.

Informação n. 9/2020 - PGM-AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO
Senhor Coordenador Geral

Trata o presente de acompanhar ação de usucapião relativa ao imóvel situado na Rua Antonieta Martha Cerqueira (antiga Rua Três), n. 30, Itaim Paulista.

O lote está inserido na área correspondente ao *Loteamento Jardim Dom Bosco*, não aprovado (fls. 28) nem inscrito ou registrado (fls. 81), mas objeto da planta AU/04/5154/82 (fls. 19/22 e 40/41). Embora haja informação quanto à averbação do loteamento (fls. 24/25; 83; 143; 170/173), a referida planta só teria sido elaborada para fins internos, de tal modo que

o loteamento permanece sem aceitação técnica (fls. 28) e sem auto de regularização (fls. 168v. e 175).

Com base na mencionada planta AU, DEMAP apontou interferência com o leito da via (fls. 91/92 e 132/133), o que levou DEMAP-12 a impugnar o pedido (fls. 93/98 e 134/138). Em vista de alegações apresentadas pelo autor (fls. 139/141), DEMAP-3 afirmou que as conclusões persistiriam caso considerada válida a planta AU-5151 (fls. 142 e 186).

A Procuradora oficiante submeteu a questão relativa à validade da planta AU (fls. 187/188), ao passo que a chefia de DEMAP-12 entendeu pela manifestação de desinteresse no feito (fls. 189).

DEMAP-G solicitou informação quanto à coincidência entre a planta que teria sido juntada por ocasião da averbação do loteamento e a Planta AU/5154, tendo DEMAP-3 asseverado a compatibilidade entre os dados correspondentes (fls. 192). Em seguida, a Diretoria do Departamento posicionou-se pela impossibilidade de que referida planta seja utilizada para apuração de interferência com próprios municipais, submetendo o caso a esta Coordenadoria (fls. 196/199).

É o relatório do essencial.

De fato, não parece possível sustentar o domínio público com base na planta AU 04/5154/82. A planta, em si, não traz consequência jurídica alguma, por se tratar de mera representação gráfica, elaborada para fins internos e relativa a uma regularização ainda em curso. Na verdade, o documento poderia ter alguma relevância se tivesse realmente ocorrido a regularização do parcelamento, com a expedição do correspondente auto. Não havendo tal ato formal, nem sequer se mostra necessário adentrar o

mérito das falhas intrínsecas de tal planta – por exemplo, o fato de não ter retratado a realidade implantada, sobretudo defronte o lote em questão.

Conforme já observado por esta Assessoria, a utilização da configuração definida em plantas para a apuração das características do domínio municipal decorrente de parcelamentos do solo é uma possibilidade que surgiu a partir do regime instituído pelo Decreto Lei n. 58/37, mas não merece interpretação ampliativa que permita a extensão desse regime aos loteamentos que não tenham sido objeto de um ato formal de aprovação, inscrição, registro ou regularização (Ementa n. 11.881 - PGM-AJC).

Na verdade, o único elemento existente a respeito do parcelamento em questão é a averbação realizada junto à transcrição imobiliária relativa à gleba (fls. 171), o que se deu a pedido do particular. No entanto, nem sequer se trata de uma averbação do loteamento em si, mas de alguns de seus componentes, com certo grau de imprecisão. Assim é que as ruas são descritas apenas em função de sua largura, de modo insuficiente para situá-las no espaço.

De todo modo, conforme já se ressaltou em caso anterior, a averbação de rua não constitui instrumento para a transferência da propriedade, mas um ato registrário de acertamento da situação fundiária, que interessa, no caso, ao proprietário privado – por exemplo, para regularizar a confrontação do imóvel particular ou apurar sua real disponibilidade, até mesmo a fim de subsidiar um eventual licenciamento edilício (Ementa n. 11.881 - PGM-AJC).

Além disso, ainda que a averbação tivesse elementos técnicos aptos a caracterizar devidamente seu alcance, o loteador não poderia, com tal ato registrário provocado unilateralmente, impor à

Municipalidade a aceitação do logradouro conforme o desejo do parcelador. A averbação deve ser entendida como a fase de *oferta* que caracteriza o concurso voluntário, que só poderia produzir efeitos caso sucedida de uma *aceitação* por parte da Urbe – o que poderia ocorrer, por exemplo, com o término do processo de regularização.

É impossível afirmar que tal aceitação tenha ocorrido segundo a configuração projetada. Não há elemento algum no sentido de que a tal praça pudesse ter sido implantada ou oficializada de acordo com a situação constante da planta de loteamento. Ao contrário, existe a indicação, desde o levantamento GEGRAN, de uma implantação semelhante à situação atual.

Assim, não é possível afirmar que o logradouro em algum momento tenha sido efetivamente implantado de modo diverso daquele hoje existente no local. Não há indicação, por exemplo, de que a via teria sido asfaltada ou recebido melhoramentos públicos com a configuração projetada, tendo sido depois parcialmente invadida pelos lotes vizinhos. Na verdade, o domínio público jamais se consolidou segundo a configuração indicada na planta AU.

Portanto, o logradouro em questão não decorre da inscrição, registro, aprovação ou regularização do parcelamento e não foi objeto de uma aceitação que tenha levado ao aperfeiçoamento do concurso voluntário segundo uma conformação distinta daquela atualmente existente. Assim sendo, não há fundamento para sustentar o domínio público baseado na configuração constante da referida planta AU, razão pela qual não há como sustentar a existência de interferência do bem usucapiendo com áreas municipais.

Folha de Informação nº 204

do p.a. n. 2013-0.214.939-0

em 17 / 01 / 2020
ANDREA WIESER TESTA
Assist. Gestão P. Públicas

Diante do exposto, estando desde logo caracterizada a ausência de domínio público diverso daquele correspondente à situação implantada no local, sugere-se seja o presente restituído a DEMAP, para que se autorize a manifestação de desinteresse no feito.

São Paulo, 03 / 01 / 2020.

JOSÉ FERNANDO FERREIRA BREGA
PROCURADOR ASSESSOR – AJC
OAB/SP 173.027
PGM

De acordo.

São Paulo, 06 / 01 / 2020.

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

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

Folha de Informação nº 205

do p.a. n. 2013-0.214.939-0

em 17 / 01 / 2020
ANDRÉA WIESER TESTA
Assist. Gestão P. Públicas

INTERESSADOS: Evanildo Vidal dos Santos e outro.

ASSUNTO: Ação de usucapião. Proc. n. 0063789-47.2012.8.26.0100 - 2ª Vara de Registros Públicos.

Cont. da Informação n. 9/2020 – PGM.AJC

PGM
Senhora Procuradora Geral

Encaminho-lhe o presente, com o entendimento da Assessoria Jurídico-Consultiva desta Coordenadoria Geral do Consultivo, que acolho, no sentido de que não há como sustentar o domínio público, com base na planta AU 5154, em contraposição à situação fática existente, de modo que o presente poderá ser restituído a DEMAP, para que seja manifestado o desinteresse no feito.

São Paulo, 9 / 1 /2020.

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

JFB / TNSS

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

Folha de Informação nº 206

do p.a. n. 2013-0.214.939-0

em 17 / 01 / 2020

ANDRÉA WIESER TEST
Assist. Gestão P. Públicas

INTERESSADOS: Evanildo Vidal dos Santos e outro.

ASSUNTO: Ação de usucapião. Proc. n. 0063789-47.2012.8.26.0100 - 2ª Vara de Registros Públicos.

Cont. da Informação n. 9/2020 - PGM.AJC

DEMAP

Senhor Diretor

De acordo com o entendimento manifestado por esse Departamento e pela Coordenadoria Geral do Consultivo, no sentido da impossibilidade de sustentar a impugnação ao pedido com base na planta AU 5154, restituo-lhe o presente, pela competência, para que seja autorizada a manifestação de desinteresse no feito.

São Paulo, 16 /01 /2020.

RACHEL MENDES FREIRE DE OLIVEIRA
PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO - SUBSTITUTA
OAB/SP 196.348
PGM

JFB / TNSS / TR