COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

A força da realidade urbana

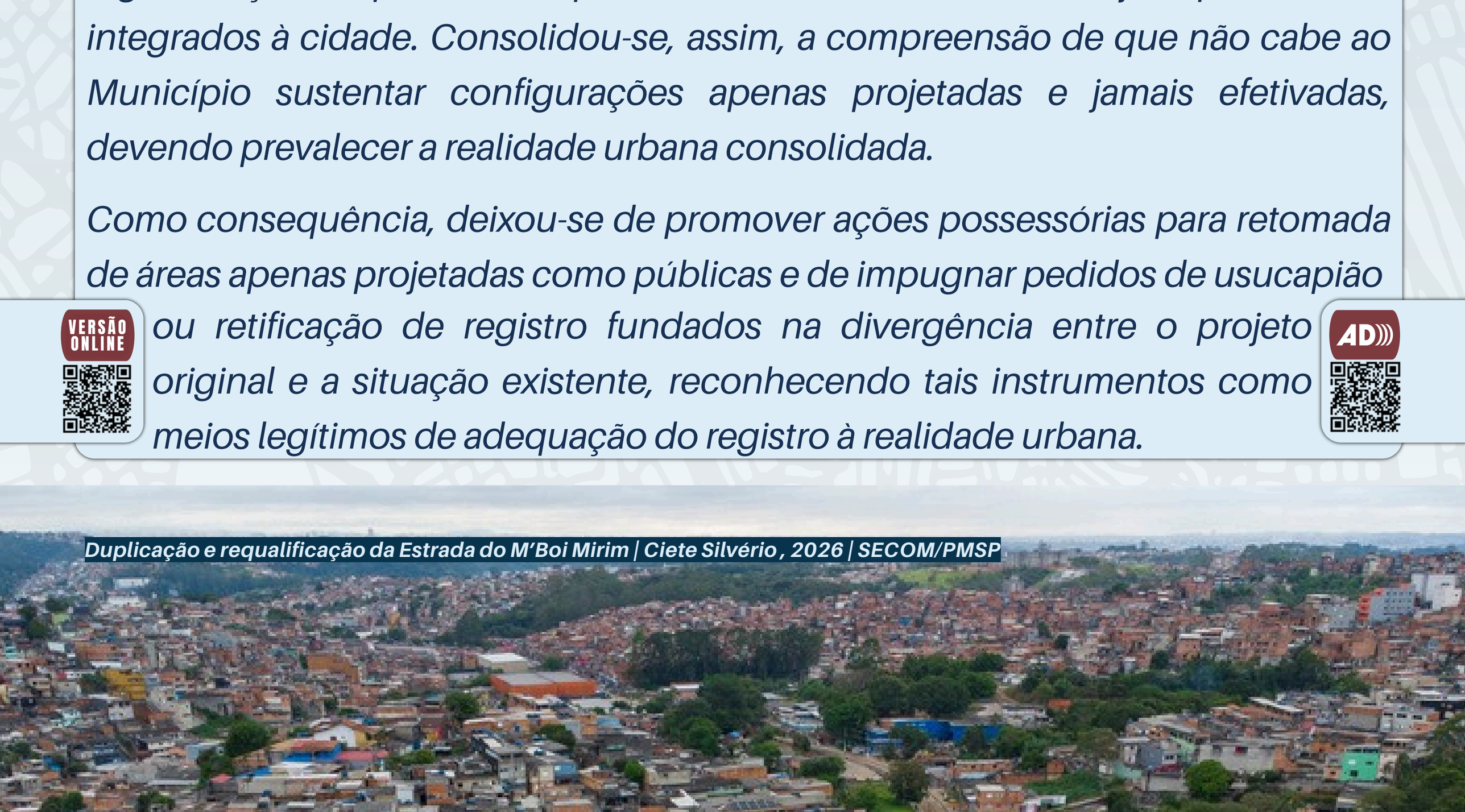
A dinâmica *da metrópole paulistana impõe desafios permanentes à gestão do território, especialmente em relação a parcelamentos do solo antigos, muitas vezes incompatíveis com os projetos originalmente aprovados. A PGM enfrentou a questão da coexistência entre a configuração formal desses loteamentos, registrados antes da Lei de Parcelamento do Solo de 1979, e a realidade consolidada ao longo de décadas de ocupação. A Ementa 11.773 reorientou a atuação municipal em situações nas quais áreas projetadas como públicas foram efetivamente ocupadas e integradas ao tecido urbano, conciliando segurança jurídica e pacificação social.*

Esse entendimento acompanha a evolução da legislação urbanística, especialmente com a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), que admitiu a regularização simplificada de parcelamentos anteriores a 1979 já implantados e integrados à cidade. Consolidou-se, assim, a compreensão de que não cabe ao Município sustentar configurações apenas projetadas e jamais efetivadas, devendo prevalecer a realidade urbana consolidada.

Como consequência, deixou-se de promover ações possessórias para retomada de áreas apenas projetadas como públicas e de impugnar pedidos de usucapião ou retificação de registro fundados na divergência entre o projeto original e a situação existente, reconhecendo tais instrumentos como meios legítimos de adequação do registro à realidade urbana.

VERSÃO ONLINE

AD



Duplicação e requalificação da Estrada do M'Boi Mirim | Ciete Silvério , 2026 | SECOM/PMSP