PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Folha de Informação nº 334

do processo nº 2015-0.197.662-8 em 24/02/2016

CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-AJC

EMENTA Nº 11.675

Pedido de desoficialização de passagem localizada na rua Paracatu. Abertura aprovada pela Municipalidade. Averbação do logradouro. Conclusão no sentido do domínio público. Ementa nº 9.757 e Ementa nº 10.199. Revisão. Domínio público descaracterizado.

INTERESSADO: Construtora Dado Ltda.

ASSUNTO : Pedido de desoficialização de passagem localizada na rua Paracatu.

Informação nº 222/2016 - PGM-AJC

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

Trata-se de pedido de desoficialização de passagem localizada na rua Paracatu. Para tanto, alega a interessada, em síntese, que as moradias construídas no local sempre foram ocupadas por familiares e inquilinos do proprietário, além de terem sido alienadas em conjunto, acrescentando que jamais existiu o propósito de parcelar o terreno, bem como que a via apresenta largura inferior à que era legalmente exigida.

Folha de Informação nº 335

do processo nº 2015-0.197.662-8 em 24/02/2016

CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-AJC

PARHIS, ao esclarecer que a passagem em questão foi regularizada pela Municipalidade e teve o seu leito averbado sob nº 1 na matrícula nº 83.810 do 8º CRI, solicitou o exame do assunto pelo DEMAP (fls. 276/278).

Após analisar a questão, o referido departamento concluiu que não existem elementos para a Municipalidade sustentar o domínio público sobre o logradouro (fls. 323/333).

Com efeito, conforme exposto pelo referido departamento, a questão objeto destes autos remonta à aquisição, feita por Afiz Sadi, de um terreno com 965,00m², localizado na rua Paracatu, nos termos da transcrição nº 60.735 de 27 de maio de 1959 (fls. 210). Na sequência, o proprietário requereu a abertura de uma passagem no imóvel para a construção de lojas e moradias, conforme projeto aprovado pelo alvará nº 176.972, de 19 de dezembro de 1961 (fls. 52).

Ocorre que, no ano de 1977, foi autuado o PA 137.744/77 (atual PA 1978-0.005.681-3), que segue com o presente, para cuidar de irregularidades no local, por se tratar de via indicada em mapa de oficialização a que se refere a Lei nº 4.371/53, conforme exposto por PARHIS às fls. 276. O artigo 9º do mencionado diploma legal, porém, excluiu expressamente do seu alcance as passagens (fls. 275). Seja como for, de acordo com o cadastro da SEHAB, a via é oficial pelo Decreto genérico nº 34.049/94 (fls. 276). No mencionado processo, contudo, Afiz Sadi informou não ter interesse em estabelecer uma passagem pública no imóvel, diante dos estudos para a construção de um edifício residencial no local, com a consequente demolição das casas construídas e locadas (fls. 79 do citado PA).

Folha de Informação nº 336

do processo nº 2015-0.197.662-8 em 24 /02 /2016

CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-AJC

Vistoria realizada na ocasião constatou a abertura da via e somente a existência de locatários no local (fls. 102 do citado PA.). O processo, no entanto, culminou com a regularização de ofício do parcelamento (fls. 128 do citado PA), mediante a elaboração da planta AU-10-4323-85 de fls. 138 do citado processo, nos termos da decisão de fls. 157/158 da 1ª Vara de Registros Públicos.

Assim, aberta a matrícula nº 83.810 do 8º CRI, o logradouro foi averbado (fls. 32/33 dos autos principais). Na sequência, foi elaborado o croqui patrimonial 104.556 de fls. 282/283. Note-se que, na ocasião, a situação chegou ser questionada pelo antigo PARSOLO (fls. 165 do PA 1978-0.005.681-3). No entanto, a Assistência Jurídica do departamento confirmou a conclusão alcançada acerca da transferência da via para o domínio público (fls. 168/171 do citado PA).

Foram também abertas matrículas próprias para os quatro imóveis situados no interior da vila (v. projeto de fls. 52 e quadra fiscal de fls. 266), que foram transmitidos do espólio de Afiz Sadi para a requerente construtora Dado Ltda. (fls. 44/47 dos autos principais).

Recente vistoria informa que a passagem encontra-se fechada e desocupada, existindo entulho e maquinário para obras no seu interior, conforme fotografias de fls. 311/313 (fls. 314).

Diante desse quadro, e revendo minha manifestação a respeito do assunto no processo nº 1999-0.100.530-2 (Ementa nº 10.199 - fls. 199/202 do cit. PA), impõe-se a conclusão de que não se consumou o parcelamento do solo no local.

Folha de Informação nº 337

do processo nº 2015-0.197.662-8 em 24/02/206

CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-AJC

De fato, no mencionado processo nº 1999-0.100.530-2, o antigo proprietário Afiz Sadi requereu a anulação da decisão da Municipalidade que regularizou a passagem, afirmando não se tratar de um arruamento ou loteamento, mas somente de um acesso às casas situadas nos fundos, que foram construídas para fins de locação, sem jamais terem sido alienadas a terceiros. Acrescentou que foi surpreendido com a regularização de ofício promovida pela Municipalidade. Por fim, reiterou o seu propósito de demolir as casas e construir um edifício no local.

Após a regular instrução, o antigo PATR 1, invocando inclusive precedentes a respeito do assunto (Ementa nº 5463 e Ementa nº 7641 - fls. 116/134 do citado PA), concluiu tratar-se de passagem particular, sob o fundamento de que o proprietário jamais teve a intenção de transferir a passagem ao domínio público (fls. 135/138 do citado PA). A diretoria do departamento, porém, discordou desse entendimento, sustentando o caráter público da via pelas seguintes razões: 1) a passagem foi aprovada durante a vigência do Código de Obras Arthur Saboya, que considerava público esse tipo de logradouro; 2) restou configurado o parcelamento do solo, mediante a subdivisão de gleba em lotes, com a abertura de nova via de circulação; 3) a via foi averbada; 4) não houve clara e efetiva contestação do requerente; 5) a via é dotada de melhoramentos públicos, como guias, sarjetas e iluminação pública, pavimentação, rede de água e esgoto, conforme vistoria de fls. 102 do processo 1978-0.005.681-3; 6) o leito da passagem deixou de ser tributado (fls. 141/143 do citado PA).

A PGM (Ementa nº 9757 - fls. 161/171 do citado PA) e SNJ. G (fls. 172 do citado PA) acolheram a conclusão da diretoria do DEMAP, o que levou ao indeferimento do pedido de desoficialização (fls. 173 do citado PA).

Folha de Informação nº 338

do processo nº 2015-0.197.662-8 em 29/02/2016

CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-AJC

Afiz Sadi formulou, então, pedido de reconsideração, reiterando seus argumentos (fls. 180/181 do citado PA). Tanto o antigo PATR 1 como a diretoria do departamento mantiveram seus respectivos entendimentos a respeito do assunto (fls. 183/191 do citado PA). A PGM, por sua vez, com base nos atos de aprovação e averbação da passagem, reiterou a sua conclusão anterior, opinando no sentido do indeferimento do pedido de reconsideração (Ementa nº 10.199 - fls. 199/203 do citado PA), manifestação acolhida por SNJ. G (fls. 207 do citado PA). Assim, o pedido de reconsideração foi indeferido por SGM (fls. 210 do citado PA), com o consequente arquivamento dos autos.

Conforme acima exposto, porém, parece-me que a conclusão deve ser revista.

Realmente, de acordo com os precedentes mencionados pelo antigo PATR 1 (Ementas 5463 e 7641), pressuposto para a consumação do parcelamento do solo é a alienação de trechos da área maior, remanescendo entre os lotes vendidos espaços destinados a ruas e praças.

As manifestações da diretoria do então Departamento Patrimonial, bem como os pronunciamentos anteriores da PGM, porém, atentaram para os atos de aprovação e averbação da passagem, desconsiderando a circunstância acima exposta. Contudo, conforme ressaltado na Informação nº 4175/2007-SNJ.G, embora as áreas públicas sejam adquiridas por força dos atos de aprovação, inscrição ou registro do parcelamento do solo, tais atos formais podem padecer de algum vício ou perderem sua eficácia, o que impede a aquisição do domínio pela Municipalidade.

Folha de Informação nº 339

do processo nº 2015-0.197.662-8 em 24/02/2016

CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-AJC

No caso dos autos, o proprietário do terreno sempre manifestou a sua oposição à transferência da via ao domínio público, afirmando que jamais pretendeu executar um plano de parcelamento do solo no local, tanto que jamais alienou individualmente qualquer dos prédios edificados no terreno a terceiros. Portanto, parece-me que a averbação da passagem, promovida de ofício pela Municipalidade, foi indevida, uma vez que o logradouro não foi oferecido ao domínio público, circunstância que afasta a caracterização do *concurso voluntário*.

Por outro lado, a propósito da manifestação reproduzida às fls. 165/169, cabe enfatizar que, do mesmo modo que a atribuição de fração ideal do leito da via afasta o caráter público de uma passagem aprovada, nos termos da Súmula nº 1 da PGM, "Com muito mais razão, portanto, pode-se sustentar que não passam ao domínio público as passagens abertas em área privada, que jamais foi objeto de parcelamento. Neste caso, é evidente que o proprietário do terreno, embora nele tenha feito erigir diversas unidades residenciais, nunca teve o intuito de transferir ao domínio público a via de acesso a tais unidades, simplesmente porque o caráter privado de seu uso é incontestável." (Ementa nº 5463 - fls. 127 do PA 1999-0.100.530-2).

Quanto aos melhoramentos, a ficha de vistoria de fls. 102 do PA 1978-0.005.681-3, ao contrário do afirmado pela diretoria do então Departamento Patrimonial, não menciona a existência de iluminação pública. De qualquer modo, não existe prova da introdução de melhoramentos pelo Poder Público, circunstância que, se confirmada, poderia levar à caracterização da afetação da passagem ao uso comum do povo.

Folha de Informação nº 340

do processo nº 2015-0.197.662-8 em 24/02/2016

CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-AJC

Já a ausência de tributação do leito da passagem não altera a conclusão alcançada, devendo a Secretaria de Finanças promover a regularização do lançamento e a cobrança dos valores devidos relativos aos exercícios anteriores, conforme também ressaltado no precedente mencionado (Ementa nº 5463)

Por fim, vale lembrar que, para a aplicação do disposto no Decreto nº 27.568/88, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 34.049/94, que considera oficiais as vias existentes que sirvam de acesso a lotes com registro junto à circunscrição imobiliária competente, o logradouro deve ter sido previamente oferecido ao Poder o Público, ficando afastada a sua aplicação nos casos em que não houve parcelamento do solo (Ementa nº 5463).

Diante de todo o exposto, parece-me que, caso seja acolhida a conclusão alcançada, caberá à SEHAB promover o cancelamento do AU 10/4323/85 (fls. 283), devendo ser declarado prejudicado, nos termos do artigo 35 da Lei nº 14.141/06, o pedido anterior de aquisição, formulado por Lela Maluli Sadi no PA 2014-0.115.497-9.

São Paulo, 19 / 02 /2016.

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

De acordo.

São Paulo, 22/ 02/2016.

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

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Folha de Informação nº 341

do processo nº 2015-0.197.662-8 em 24/02/2016

CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-AJC

INTERESSADO: Construtora Dado Ltda.

ASSUNTO : Pedido de desoficialização de passagem localizada na rua Paracatu.

Cont. da Informação nº 222/2016 – PGM.AJC

(SIMPROC 60 21 10 004)
SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
Senhor Secretário

Encaminho estes autos a Vossa Excelência, com as manifestações do DEMAP e da AJC, que acompanho, no sentido de que os elementos existentes não permitem à Municipalidade sustentar a incorporação ao domínio público do leito da passagem objeto do croqui patrimonial 104556, encontrando-se superadas, assim, as manifestações anteriores a respeito do assunto (Ementa nº 9.757 e Ementa nº 10.199), conforme recente manifestação envolvendo caso semelhante (Informação nº 991/2015-PGM-AJC).

Seguem os processos 1978-0.005.681-3 e 1999-0.100.530-2 e passa a acompanhar o presente o PA 2014-0.115.497-9.

São Paulo, 23 / 2 /2016.

ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/SP nº 162.363
PGM

PGM / TR
PA197662-passagem