

Folha de Informação nº 172

do processo nº 2015-0.036.943-4

em 11/08/16

**INTERESSADO:** Tenda Negócios Imobiliários

  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
CONSTITUINSA

**ASSUNTO:** Pedido de servidão de passagem.

**Informação n. 964/2016 - PGM-AJC**

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**ASSESSORIA JURÍDICO-CONSULTIVA**  
**Senhor Procurador Assessor Chefe**

Trata-se de pedido de servidão, formulado por *Tenda Negócios Imobiliários*, para passagem subterrânea de rede de água pluvial e esgoto na área verde municipal objeto da matrícula n. 413.611, do 11º Cartório de Registro de Imóveis.

O pedido inaugural foi instruído com cópias: a) da manifestação favorável de DEPAVE; b) de documentos relativos à aprovação dos empreendimentos imobiliários; c) dos registros imobiliários envolvidos; d) das diretrizes emitidas pela SABESP.

Há manifestação favorável de SP-MB (fls. 93), bem como declaração da SABESP de que a obra já se encontra executada e de que será providenciada a averbação da passagem sob a área pública, sendo o custo do registro assumido pela Construtora Tenda (fls. 145).

Folha de Informação nº 173

do processo nº 2015-0.036.943-4

em 11/08/16

Procurador L. Carvalho  
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO  
FUNDATUNSA

DEUSO informou que, à luz da legislação de uso e ocupação do solo, é admissível execução da passagem subterrânea em questão, o que seria condicionado à devolução da área verde ao uso público e à recomposição das condições originais do terreno, respeitadas as disposições da legislação vigente (fls. 149/168).

DGPI solicita manifestação desta PGM, à luz do art. 87 da Lei Orgânica do Município.

É o breve relato.

Esta Procuradoria Geral, em parecer bastante alentado, já se manifestou favoravelmente à passagem de equipamento de infraestrutura urbana no subsolo de área verde. Observou-se, naquela ocasião, tendo em vista que o equipamento seria repassado à SABESP, que seria esta a verdadeira ocupante da área municipal. Assim, seria o caso de aplicar ao caso a Portaria PREF n. 331/86, segundo a qual caberia à companhia estadual instituir a correspondente servidão para a passagem da rede, podendo ser outorgada permissão de uso em casos de comprovada urgência. Além disso, seria também admissível a cessão nos termos do Decreto n. 52.201/11, em vista da natureza da possível permissionária. No caso da permissão, em se tratando de ligação a tubulação situada em via pública, esta teria um caráter acessório à rede gerida por CONVIAS, nos termos da Lei n. 13.614/03, sujeitando-se também a esta, inclusive no que se refere à onerosidade. Observou-se, ainda, naquele caso, a necessidade de demonstração da impossibilidade ou excessiva onerosidade de eventual alternativa, nos termos do art. 1.286 do Código Civil (Ementa n. 11.680 - Informação n. 786/2016).

Folha de Informação nº 124

do processo nº 2015-0.036.943-4

em 11/08/16

Vanda Maria Carvalho  
PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO

Todas essas observações parecem aplicáveis ao caso presente, em que se discute, igualmente, a implantação de rede de infraestrutura – no caso, de água pluvial e esgoto. No entanto, os elementos apresentados não permitem, neste momento, uma conclusão sobre o procedimento a ser observado ou sobre a decisão a ser tomada quanto ao pedido.

Caso se pretenda, de fato, celebrar alguma espécie de ato negocial envolvendo diretamente a incorporadora que figura como requerente deste expediente, a única solução viável parece ser aquela prevista no art. 1.286 do Código Civil. Nesta hipótese, o Poder Público atuaria como um proprietário qualquer, estando obrigado a suportar a passagem das redes, mediante indenização, desde que esteja demonstrada a impossibilidade ou excessiva onerosidade de eventual alternativa, com a possibilidade de exigir que instalação seja feita de modo menos gravoso ao imóvel municipal.

Vale ressaltar, aqui, que não se trata de uma hipótese de cessão de uso, mas de aplicação dos limites inerentes da propriedade definidos pelo Código Civil atual. A passagem das redes não teria como título habilitante a cessão da posse do bem, mas o direito, fundamentado na lei civil, que assiste ao proprietário lindeiro em determinadas situações. Nessas situações, todo proprietário está sujeito a suportar a passagem de redes de utilidade pública em favor de seu vizinho, valendo o mesmo em relação ao Município no caso dos imóveis que lhe pertencem.

Folha de Informação nº 175

do processo nº 2015-0.036.943-4

em 11/08/16  
[Handwritten signature]  
[Stamp: 11.08.2016, 10:00, PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO]

No período de vigência do Código Civil revogado, em que não havia previsão da passagem forçada de dutos, o Município chegou a admiti-la mediante *permissão de uso* (cf., a propósito, a título de exemplo, os Decretos n. 10.189/72, 16.166/79, 18.838/83 e 30.469/91). No entanto, com a edição do novo Código, abriu-se a possibilidade de oneração de imóvel vizinho mediante indenização, o que resolveria a relação entre os imóveis – ou melhor, entre seus proprietários – em caráter perpétuo. A nova previsão não implica, é claro, alguma espécie de prejuízo às cessões efetuadas a seu tempo e sujeitas a regime jurídico próprio.

Por outro lado, é certo que boa parte dos imóveis municipais corresponde a vias públicas, as quais se configuram como o espaço, por excelência, para a instalação dessas redes. Não parece que o referido preceito civil se aplique a tais usos, que, aliás, estão sujeitos, neste Município, ao regime específico definido na Lei n. 13.614/03. Assim, o artigo 1.286 do Código Civil poderia ser aplicado somente em relação às outras áreas municipais, que não se destinam ordinariamente à instalação de redes de infraestrutura.

Não consta, contudo, que haja procedimento fixado para esse tipo de situação em âmbito municipal, mas é certo, como referido, que ela envolve consequências legais do domínio sobre um dado imóvel, algo de que a Municipalidade, portanto, não poderia esquivar-se. Assim, cabe à Urbe, titular da área verde na qual seriam instaladas as redes, apurar a impossibilidade ou excessiva onerosidade de eventual alternativa, bem como aferir um valor que entenda justo para a indenização prevista pelo Código

Folha de Informação nº 176

do processo nº 2015-0.036.943-4

em 11/08/16

Vanda M. L. Carvalho  
PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO

Civil, isso tudo para o fim de eventualmente entabular um acordo com o requerente ou mesmo justificar o possível ajuizamento de uma ação para a imposição de um pagamento ou para a retirada das redes, conforme o caso, em razão da frustração da via amigável.

Por outro lado, como não está prevista a competência para tanto, a avença, caso viável, precisaria ser submetida ao Senhor Prefeito, inclusive para fins de eventual delegação de competência. Vale observar, contudo, que não haveria discricionariedade para o acordo em si, porquanto a Municipalidade está em posição de sujeição definida pela lei civil, não podendo opor-se à passagem das redes; dessa sorte, caber-lhe-ia tão somente analisar a verificação das hipóteses de a impossibilidade ou excessiva onerosidade de eventual alternativa e o valor da indenização.

Vale observar, ademais, que o Código Civil estabelece essa solução como uma hipótese relacionada aos chamados direitos de vizinhança, que poderia, no máximo, por aproximação, ser denominada *servidão legal*. Assim, não se trata de uma servidão em sentido próprio, o que não impede, é claro, a análise do pedido com base no art. 1.286 do referido Código, observado, de todo modo, que a situação constitui uma inerência da propriedade e não propriamente algo que se institua. Assim, caso se adote tal solução, não será estritamente necessário que se lavre escritura pública nem que se proceda ao registro do ato, embora o requerente possa, no seu interesse, tomar alguma providência nesse sentido.

Folha de Informação nº 177

do processo nº 2015-0.036.943-4

em 11/08/16  
Vanda Maria L. Carvalho  


Convém deixar claro: caso fosse formalizado o acordo com o proprietário lindeiro, nos termos apontados, a questão entre este e a Municipalidade estaria resolvida em caráter definitivo, cabendo à última suportar a passagem das redes ainda que estas fossem transferidas – por exemplo, mediante doação – à SABESP. Não seria necessária, assim, nenhuma outra providência formal relativa a tal transferência, nem mesmo o cumprimento continuado de tarefas usuais relativas à gestão ordinária da ocupação, uma vez que – reitere-se – não haveria propriamente, no caso, uma cessão do bem a quem quer que seja. Evidentemente, pode haver eventos específicos, tais como obras e vazamentos, mas estes deveriam ser enfrentados de modo pontual, com base nas regras do direito de vizinhança, e não com base nos controles permanentes aplicáveis a permissionários e concessionários de bens municipais.

Fora dessa hipótese de formalização da passagem forçada de dutos, as demais soluções envolveriam a outorga de permissão de uso à SABESP ou a instituição de servidão por parte desta. A propósito, em ambos os casos, não há necessidade de comprovação da impossibilidade ou excessiva onerosidade de eventual alternativa, porquanto a instituição da servidão é feita pela SABESP, em caráter unilateral, ao passo que a permissão de uso poderia ser outorgada à empresa estadual com base no interesse público, cuja análise pode envolver outros elementos além das estritas necessidades do proprietário lindeiro.

No entanto, tendo em vista que a única manifestação da empresa constante dos autos (fls. 145) não alcança a opção por uma dessas

Folha de Informação nº 178

do processo nº 2015-0.036.943-4

em 11/08/16  
*Vanderlândia J. Carvalho*  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

soluções, ambas, como visto, juridicamente viáveis, será o caso de concluir a instrução do expediente, sobretudo para o fim de apurar o efetivo propósito de que a SABESP venha a manifestar sua vontade a respeito. Para tanto, poderá DGPI prosseguir na instrução do presente.

Assim sendo, sugere-se o encaminhamento do presente a DGPI, com manifestação no sentido da viabilidade, em tese, das soluções apontadas, na linha do parecer ementado sob n. 11.680, desta Procuradoria Geral, podendo aquele Departamento dar prosseguimento às medidas necessárias à análise do pedido.

São Paulo, 08 / 08 / 2016.

*José Fernando Ferreira Brega*  
**JOSÉ FERNANDO FERREIRA BREGA**  
PROCURADOR ASSESSOR – AJC  
OAB/SP 173.027  
PGM

De acordo.

São Paulo, 09/08/2016.

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

Folha de Informação nº 129

do processo nº 2015-0.036.943-4

em 11/08/16

*Vanda Maria Carvalho*  
RF: 02.013.00  
S.M. ATENSA

**INTERESSADO:** Tenda Negócios Imobiliários

**ASSUNTO:** Pedido de servidão de passagem.

**Cont. da Informação n. 964/2016 – PGM.AJC**

**DGPI**

**Senhora Diretora**

Nos termos do entendimento da Assessoria Jurídico-Consultiva desta Procuradoria Geral, que acolho, encaminho-lhe o presente, no sentido da viabilidade da instalação da rede de infraestrutura sob a área verde municipal, podendo esse Departamento prosseguir na instrução do presente, a fim que se defina qual das soluções formais admissíveis poderá ser concretizada no caso considerado.

São Paulo, 11/08/2016.



**ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO  
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO**

**OAB/SP nº 162.363  
PGM**

  
JFB / TR