

Folha de Informação nº 269

do processo nº 2015-0.315.093-0

em 13/09 / 16 **INTERESSADO:** COHAB-SP**ASSUNTO:** Pedido de providências. Dúvida inversa. Pedido de registro de doação. Imóvel com imissão provisória na posse.**Informação n. 1121/2016 - PGM-AJC****PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO****ASSESSORIA JURÍDICO-CONSULTIVA****Senhor Procurador Assessor Chefe**

Trata o presente de acompanhar procedimento de dúvida inversa de registro de imóveis iniciado pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP, em virtude da recusa, por parte da serventia predial, em promover o registro de escritura de doação (fls. 18/20), relativa a bens objeto de desapropriação pelo Município, já com imissão provisória na posse (fls. 42/45), tendo como donatária a referida companhia.

A unidade oficiante entendeu que a posição adotada pelo 14º Cartório Registro de Imóveis seria a mais adequada, porquanto os dispositivos legais invocados pela COHAB-SP permitem o registro da imissão na posse, mas não o registro da propriedade, o qual só poderia ocorrer com base na respectiva carta de adjudicação. Da mesma forma, a legislação permite a cessão da posse decorrente de tal imissão, mas não a transmissão da propriedade ainda não obtida. Por outro lado, o próprio precedente invocado pela companhia não se aplicaria ao caso presente, pois ali houve o

Folha de Informação nº 270

do processo nº 2015-0.315.093-0

em 13 / 09 / 16 

registro da doação depois do registro da adjudicação do imóvel. A unidade oficiante observou, ademais, que o negócio cabível seria a cessão dos direitos de posse, sendo possível a revisão do ajuste já entabulado (fls. 54/58).

Acolhendo tal entendimento, a Diretoria de DEMAP encaminhou os autos a esta Procuradoria Geral para exame e orientação do posicionamento a ser adotado pela Municipalidade nos autos judiciais (fls. 60/61).

Em seguida, foram solicitadas informações quanto ao andamento da ação expropriatória (fls. 61/62), tendo DESAP confirmado que ainda não houve expedição da carta de adjudicação (fls. 66/92).

Diante de tais elementos, a Procuradoria Geral do Município entendeu não haver fundamento para o registro da doação, cabendo a recomendação de que a COHAB pleiteie somente o registro da cessão de posse (fls. 93/97), tendo a unidade oficiante solicitado prazo adicional para manifestação (fls. 99), encaminhando-se os autos para a companhia, a fim de que esta desistisse do procedimento de dúvida (fls. 103).

A Superintendência de Patrimônio da COHAB juntou ao presente a sentença proferida no proc. n. 000.03.044447-0, da 1ª Vara de Registros Públicos, na qual se entendeu que, como o Código Civil não dispõe expressamente que a perda da propriedade ocorreria com o registro da desapropriação, abrindo a possibilidade de que, em harmonia com a doutrina

Folha de Informação nº 271

do processo nº 2015-0.315.093-0

em 17/09/16 

e a jurisprudência, conclua-se que os efeitos dominiais ocorram com a destinação irreversível do imóvel ao fim que justificou a expropriação. Assim sendo, a imissão na posse prevista pelos §§ 4º e 5º do art. 18 da Lei n. 6.766/79 propiciaria a consumação da afetação do bem, gerando a propriedade em favor do expropriante. Assim, a certificação dessa afetação ensejaria o registro das áreas em nome do Poder Público, possibilitando até mesmo a fusão de diferentes registros a ele atribuídos (fls. 107/112 e 215/231). Juntaram-se, ainda, matrículas abertas em favor da Municipalidade de Mauá com base nesse entendimento, para transferência à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU (fls. 113/183), bem como matrículas abertas em favor da Municipalidade, na mesma linha, inclusive com doação à própria COHAB (fls. 190/214). Sustenta a companhia, por meio da referida superintendência, que o registro da mera cessão de posse fragilizaria o registro da instituição e especificação do condomínio, levando a outorga de direitos de cessão de posse aos beneficiários, o que não atenderia aos termos de permissão de uso expedidos em seu favor. Informou a superintendência, ainda, que a COHAB tem 35 empreendimentos implantados sobre áreas em que a imissão de posse foi registrada, aguardando o desate do presente caso para que se possa propor a doação de tais imóveis à companhia, nos termos do art. 25 das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Município (fls. 264/268).

É o breve relatório.

Folha de Informação nº 212

do processo nº 2015-0.315.093-0

em 13 / 09 / 16 

Os elementos trazidos pela COHAB impõem a reconsideração das conclusões alcançadas na Informação n. 718/2016 - PGM.AJC (fls. 93/97).

De fato, a análise anterior, na linha estritamente formal adotada pelo Registro de Imóveis, levou em conta apenas os efeitos da dominiais da ação expropriatória em si, que somente ocorrem com o registro da carta de adjudicação. Nesse sentido, nem o ajuizamento da ação expropriatória, nem a imissão provisória na posse constituem, em si, causas de aquisição do domínio em favor do Poder Público. Por isso, somente ensejariam, de fato, a cessão dessa posse, nos termos da lei.

No entanto, a análise efetuada pela 1ª Vara de Registros Públicos no precedente trazido pela COHAB considera outra perspectiva, relativa a outro elemento que, embora relacionado com a expropriação, coloca-se além desta. Decorrente de uma destinação irreversível do bem objeto de uma desapropriação, a afetação propicia, efetivamente, imediatos efeitos dominiais, os quais não dependem do processo expropriatório em si. Dessa sorte, mesmo antes do registro da carta de adjudicação, é possível falar em domínio público, o qual pode ser objeto de registro correspondente, desde que seja certificada, pela própria Administração, a efetivação de tal afetação.

Nessa perspectiva, devidamente compreendido o pedido formulado pela COHAB, bem como tendo em conta as conveniências descritas quanto à realização das ações pretendidas pela Companhia, parece

Folha de Informação nº 273

do processo nº 2015-0.315.093-0

em 13/09/16 

possível acompanhar o entendimento por ela sustentado. Por outro lado, diante do panorama apresentado, sobretudo em virtude do precedente invocado, já não cabe ver o mero registro da cessão de posse como algo vantajoso para a Administração Municipal – como parecia ocorrer por ocasião da análise anterior –, tendo em vista que há efetivas condições para obter outro resultado, que poderia colocar os entes administrativos em posição muito mais favorável no tocante às providências formais necessárias à regularização dos empreendimentos em questão.

De todo modo, cabe apontar que o imóvel em questão ainda não se encontra registrado em nome da Municipalidade, pois as imissões de posse foram apenas averbadas nas matrículas (fls. 42v. e 44v.). Em razão disso, o juízo poderá exigir que a Urbe atue conjuntamente com a COHAB para ensejar a prática dos dois atos envolvidos, que seriam a formalização do domínio em favor da Municipalidade e sua transferência à COHAB. Para tanto, poderá ser necessária a apresentação de certidão de execução do empreendimento e de comunicação à Vara incumbida da desapropriação.

Não parece ser o caso, entretanto, de provocar desde logo tais discussões. Cabe, no entanto, enfatizar que as medidas eventualmente necessárias poderão ser tomadas diretamente por DEMAP, sem necessidade de nova submissão à Superior Administração, inclusive mediante os contatos que vierem a ser necessários com DESAP ou a própria COHAB.

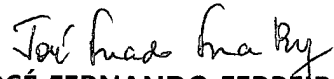
Folha de Informação nº 274

do processo nº 2015-0.315.093-0

em 13 / 09 / 16 

Assim sendo, sugere-se seja o presente restituído a DEMAP, para que a Municipalidade se manifeste em favor do reconhecimento, pela 1ª Vara de Registros Públicos, da dúvida suscitada pela COHAB-SP, a fim de que se viabilize o registro da doação, devendo ser ainda tomadas as medidas que, conforme acima referido, podem vir a ser necessárias para propiciar tal registro.

São Paulo, 12 / 09 / 2016.


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

De acordo.

São Paulo, 12 / 09 / 2016.
TIAGO ROSSI
PROCURADOR ASSESSOR CHEFE - AJC
OAB/SP 195.910
PGM

Folha de Informação nº 275

do processo nº 2015-0.315.093-0

em 13/09/16 **INTERESSADO:** COHAB-SP**ASSUNTO:** Pedido de providências. Dúvida inversa. Pedido de registro de doação. Imóvel com imissão provisória na posse.**Cont. da Informação n. 1121/2016 – PGM.AJC****PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO****Senhor Procurador Geral**

Encaminho-lhe o presente, com o entendimento da Assessoria Jurídico-Consultiva da Procuradoria Geral do Município, que acolho, no sentido de reconsiderar o entendimento adotado na Informação n. 718/2016 - PGM-AJC, a fim de acompanhar a posição da COHAB-SP no procedimento de dúvida de registro de imóveis, tendo em vista a destinação definitiva do bem e sua incorporação ao patrimônio municipal, nos termos do precedente judicial apresentado, possibilitando o registro da doação entabulada, sugerindo-se a remessa a DEMAP, para adesão à proposta da empresa municipal e demais medidas que venham a ser necessárias para viabilizar o registro da referida doação.

São Paulo, / /2016.


**ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO
PROCURADOR DO MUNICÍPIO
COORDENADOR GERAL DO CONSULTIVO
OAB/SP nº 162.363
PGM**
JFB / TR 

Folha de Informação nº 276

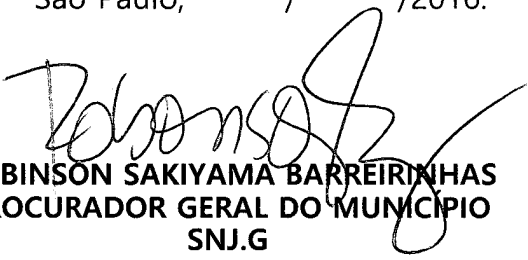
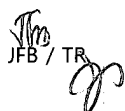
do processo nº 2015-0.315.093-0

em 17 / 09 / 16 **INTERESSADO:** COHAB-SP**ASSUNTO:** Pedido de providências. Dúvida inversa. Pedido de registro de doação. Imóvel com imissão provisória na posse.**Cont. da Informação n. 1121/2016 – PGM.AJC****DEMAP****Senhora Diretora**

De acordo com o entendimento da Coordenadoria Geral do Consultivo, no sentido de que é possível o registro, em nome da Municipalidade, do bem que, após a imissão provisória na posse, foi objeto de destinação definitiva, encaminho-lhe o presente, para que a Urbe se manifeste favoravelmente às pretensões da COHAB-SP no procedimento de dúvida suscitado, providenciando o que for necessário para viabilizar o registro da escritura de doação feita à empresa.

Acompanham: p. a. 2012-0.028.894-3 e TID 14656423 (este último encerrado).

São Paulo, / /2016.


**ROBINSON SAKIYAMA BARREIRINHAS
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
SNJ.G**
JFB / TR