

Folha de Informação nº 310

do p.a. n. 2013-0.269.376-6

em 30/06/14 CRISTIANE LOPES  
2014**EMENTA Nº 11.737**

Estudo de domínio incidental. Abertura irregular de vias públicas. Realidade fática que não implica, por si só, afetação ao uso comum. Necessidade de análise pelos órgãos técnicos. Precedentes da PGM.

**INTERESSADO:** Rubens Silva Ferreira de Castilho**ASSUNTO:** Retificação de área. Estudo de domínio incidental.**Informação n. 893/2017 - PGM-AJC**

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO  
Senhor Coordenador Geral**

No âmbito dos estudos para definição do posicionamento da Municipalidade em procedimento de retificação de registro imobiliário requerido por *Rubens Silva Ferreira de Castilho*, relativo a imóvel situado na Rua Lago Vitória, s/n, Bairro Pirajussara, Santo Amaro, surgiu a questão relativa ao domínio de trechos de viários abertos que vêm sendo denominados Rua Dr. João Ferreira Castilho Neto e Rua Francisco Barbosa Cunha e a um prolongamento da Rua Olímpio Rodrigues de Araújo, constante do levantamento aerofotogramétrico GEGRA, mas ausente atualmente no local.

Folha de Informação nº 311

do p.a. n. 2013-0.269.376-6

em 30 / 06 / 17 

DEMAP-11 elaborou estudos distintos para cada uma das questões (fls. 282/287 e 290/294), concluindo, em ambos os casos, que não há fundamento para sustentar o domínio municipal sobre tais áreas.

A Diretoria do Departamento, contudo, acompanhou o entendimento da unidade especializada apenas no tocante à segunda questão. Em relação à primeira, submeteu o caso a esta Coordenadoria, sustentando ter havido afetação das duas vias referidas, apesar de não oficializadas, por serem dotadas de vias e iluminação pública, havendo ali um equipamento público instalado (fls. 296).


É o relatório do essencial.

Com o devido respeito ao entendimento contrário, parece ser o caso de acompanhar o entendimento de DEMAP-11.

Conforme vem sendo entendido por esta Procuradoria Geral, em entendimento que havia sido acolhido pela antiga Secretaria dos Negócios Jurídicos, a abertura de vias ao trânsito público não configura, por si, afetação ao uso comum, a qual depende de uma atuação da Administração. Essa atuação pode assumir diferentes formas, conforme o caso, cabendo aos órgãos competentes avaliar situações irregulares, sobretudo no que concerne à necessidade de seu desfazimento ou incorporação ao tecido urbano (Informação n. 1.316/13 - PGM.AJC, acolhida pela Informação n. 3248/2013 - SNJ.G, ambas já apontadas por DEMAP-11, fls. 273/281, e Informação n. 821/2013 - PGM.AJC, acolhida pela Informação n. 3308/2013- SNJ.G, agora juntadas ao presente).

Folha de Informação nº 317

do p.a. n. 2013-0.269.376-6

em 30 / 06 / 17 

A propósito, vale reiterar o que se observou no parecer já citado:

*"Não obstante, a complexidade dos interesses envolvidos na urbanização passou a impedir que a afetação estivesse associada somente a aspectos fáticos. O crescimento urbano deixou de ser algo espontâneo, tornando-se objeto de normas jurídicas que conferem ou não licitude a determinadas iniciativas voltadas para a expansão urbana. Assim, nos dias de hoje, há limites para a entrega de áreas ao uso público, sobretudo na legislação urbanística e ambiental. Por isso, não parece possível atribuir efeitos dominiais a atos que confrontem a legislação, ainda que os atributos fáticos do uso comum possam estar presentes. Nesse sentido, por exemplo, se uma via fosse aberta em área de preservação ambiental, não caberia reputá-la, desde logo, incorporada à malha viária da cidade, mesmo que possuísse as características físicas pertinentes. Os atos ilícitos não podem gerar, por si só, consequências dominiais em relação ao Município, sob pena de torná-lo refém dos infratores da lei." (Informação n. 3308/2013 - SNJ.G, p. 2-3, fls. 240/241 do presente).*

A afirmação de que a abertura da via não gera, por si só, o domínio público não implica afastar a possibilidade de que, um dia, as vias sejam oficializadas pelos mecanismos pertinente, à luz da disciplina do parcelamento do solo. No entanto, no presente momento, não cabe reconhecer uma situação dominial consolidada sem nenhuma manifestação oficial do órgão competente, sobretudo diante da ausência de registro de que a Municipalidade tenha promovido obras no local (fls. 271v.), não havendo notícia, ademais, de que teria sido a Municipalidade responsável pela instalação de equipamentos, existentes no local, para a prática de atividades físicas (fls. 266).

Folha de Informação nº 313


do p.a. n. 2013-0.269.376-6

em 30 / 06 / 17 

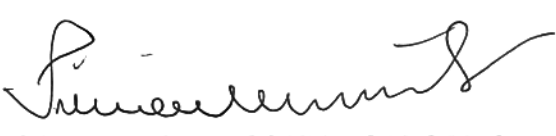
Por outro lado, cabe ao proprietário, nos termos da lei, arcar com os ônus da urbanização, o que teria como base o resultado das providências retificatórias pretendidas, de modo que eventual exclusão das vias em questão do registro retificando poderia até prejudicar as exigências que venham a lhe ser feitas, ou mesmo poderia consolidar a situação tabular irregular, à margem dos procedimentos próprios de licenciamento ou regularização urbanística.

Portanto, sugere-se seja o presente restituído a DEMAP, com a conclusão de que não é possível sustentar o domínio público das vias em questão, sugerindo-se seja o caso oportunamente encaminhado a SEHAB-CRF, para que sejam avaliadas as providências devidas no tocante ao parcelamento irregular.

São Paulo, 29 / 06 / 2017.


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

De acordo.


São Paulo, 29 / 06 / 2017.  
**TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO**  
**PROCURADORA ASSESSORA CHEFE – AJC**  
**OAB/SP 175.186**  
**PGM**

Folha de Informação nº 34

do p.a. n. 2013-0.269.376-6

em 30/06/17 **INTERESSADO:** Rubens Silva Ferreira de Castilho**ASSUNTO:** Retificação de área. Estudo de domínio incidental.**Cont. da Informação n. 893/2017 – PGM.AJC****DEMAP****Senhora Diretora**

Encaminho-lhe o presente, com o entendimento da Assessoria Jurídico-Consultiva desta Coordenadoria Geral do Consultivo, que acolho, no sentido de que ainda não se mostra viável sustentar o domínio público sobre as vias abertas irregularmente, de modo que não há como impugnar o pedido de retificação de registro sob tal fundamento, devendo os autos ser oportunamente encaminhados para as providências pertinentes ao parcelamento irregular junto a SEHAB-CRF.

São Paulo, 30 / 06 /2017.

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



JFB / TNSS