

Folha de Informação nº 441

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

em 13 / 12 / 17

Vanda Maria L. Carvalho
NF: 583/893.0.00
SNUJ-GAT/JNSA

EMENTA Nº 11.805

Sobreposição entre espaço livre doado à Municipalidade, posteriormente integrado em planta de regularização de loteamento, e lotes matriculados incluídos em outro parcelamento regularizado. Definição do limite entre as glebas segundo o posicionamento do curso d'água, levando em conta elementos de acessão. Impossibilidade jurídica de reverter efeitos de um posicionamento municipal a respeito quando da regularização do segundo loteamento.

INTERESSADO: Paulo Akio Tongu

ASSUNTO: Pedido de alteração de quadra fiscal e anuência a retificação de área. Estudo de domínio incidental.

Informação n. 1712/2017 - PGM-AJC

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA JURÍDICO-CONSULTIVA
Senhora Procuradora Assessora Chefe**

Ao relatório de fls. 260/262 tem-se a acrescentar que os autos foram encaminhados a DEMAP para conclusão dos estudos dominiais necessários à avaliação de eventual ajuizamento de ação reivindicatória quanto às áreas integrantes do espaço livre doado e registrado em favor da

Folha de Informação nº 442

em 13 / 12 / 17

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

Municipalidade que são também objeto de matrículas de titularidade do particular interessado (fls. 269).

Após a remessa a DEMAP-11 (fls. 270), tal unidade passou a juntar novos elementos de instrução advindos da serventia predial (fls. 272/325 e fls. 386/387). Além disso, o interessado apresentou novas manifestações, juntando mais documentos (fls. 326/385 e 388/411).

Foi solicitada análise da Assistência Técnica de DEMAP-G (fls. 412/414), tendo esta concluído que a posição do Rio Cabuçu no levantamento VASP-Cruzeiro é compatível com a planta da retificação de área e divergente do levantamento GEGRAN, que aponta o deslocamento do curso d'água. A doação do Espaço Livre 1 do croqui 100.922 (fls. 97), que ocorreu depois desse deslocamento, teria ocorrido com configuração semelhante ao da Transcrição n. 5.527, do 8º Registro de Imóveis. O estudo técnico analisou, outrossim, a compatibilidade com o posicionamento do rio em relação às transcrições n. 59.279, do 8º Registro de Imóveis, n. 12.171, do 2º Registro de Imóveis, e 35.795, também do 2º Registro. A Matrícula n. 32.271, do 8º Registro de Imóveis, de titularidade do interessado, oriunda do Loteamento Vila Hebe, não seria compatível com este do ponto de vista das dimensões, não sendo a configuração apurada, contudo, um motivo para afirmar que a Municipalidade ocupe área titulada. De todo modo, o trecho da Rua Paulo Rafael está representado no levantamento Eletropaulo (1986) e no MDC (2004).

DEMAP-11 concluiu, então, que, embora o título original relativo ao loteamento Jardim Visconti seja mais aceitável do que o do loteamento Jardim Maria Antonieta, o fato é que teria ocorrido prescrição aquisitiva de parte da primeira gleba antes da doação do espaço livre à Municipalidade. A área decorrente do deslocamento do rio teria sido em

Folha de Informação nº 443

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

em 13/12/17

parte ocupada pelo loteador, o que foi representado na planta AU 2391, relativa ao Jardim Maria Antonieta. Por outro lado, grande parte dessa área correspondente ao deslocamento foi destinada na própria planta de regularização à constituição de viário, o que se somaria à destinação do espaço livre no Jardim Visconti. Esse espaço, indicado como Avenida Engenheiro Dias de Barros na planta AU 2391 e como espaço livre na planta AU 2211, teria caráter público, não podendo ser reclamado por particular. Além disso, conclui-se que não houve intenção de deixar remanescente não doado na área original da gleba que gerou o Jardim Visconti, pois as divergências entre a configuração da doação e a descrição constante do registro, apurada em retificação de área, decorrem da existência do córrego, como explicado pela Assistência Técnica. Ademais, entendeu-se que a eventual interferência de área registrada com o viário aberto não está confirmada, pois, conforme verificado pelo setor técnico, não está apurada a origem da configuração do registro particular envolvido. De todo modo, o leito de rua está implantado, configurando uma via pública (fls. 425/437).

DEMAP-G acolheu tais conclusões e encaminhou o caso a esta Coordenadoria, por não haver entendimento jurídico consolidado a respeito (fls. 438/439).

Recebido o expediente nesta Assessoria, foi solicitada sua autuação, o que levou o antigo TID 12.500.725 a tomar o número de processo administrativo atual.

É o relatório.

Embora seja o caso de acompanhar as conclusões alcançadas por DEMAP, parece necessário tecer algumas considerações no tocante à fundamentação adotada.

Folha de Informação nº 445

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

em 13/12/17

aumento das medidas laterais, de modo que retratassem algo compatível com tal caráter arcifinal, sem que se pudesse questionar o caráter *intra muros* do respectivo procedimento retificatório.

Em outras palavras: a verificação das divisas entre os loteamentos não pode dar-se apenas com base na análise de medidas de um registro que ensejaria uma retificação, por meio do procedimento próprio, para a apuração de todas as características envolvidas, o que frequentemente inclui a retificação de tais medidas. O raciocínio mais adequado, em casos como este, que envolvem registros deficientes, é considerar a hipótese de que todos os registros envolvidos fossem retificados, com atendimento ao critério de que a retificação deveria processar-se *intra muros*. Como se sabe, ainda que o aumento de dimensões tabulares possa ensejar maior cuidado na análise por parte do profissional responsável pelo estudo necessário à retificação, não se pode afirmar que esta, por definição, não possa implicar alteração, para maior, das medidas envolvidas. A questão essencial é o aperfeiçoamento da descrição tabular com a preservação dos direitos dos confinantes, conforme já se decidiu:

"O postular acréscimo de área não significa impossibilidade de alterar o registro imobiliário pela via apropriada da retificação judicial. É medida assim expressamente prevista na Lei de Registros Públicos, que, nessa hipótese, exige a citação dos confrontantes (arts. 212 e 213, § 2º). Afinal, alteração deve compreender qualquer modificação de área, pouco importando implicar diminuição ou aumento.

Em se tratando de aumento, o que releva é que essa modificação da área original esteja dentro dos limites do título, configurando, assim, o erro suscetível de retificação, representado pela discrepância entre a realidade fática e o teor do registro"¹.

¹ TJSP - Apelação Cível n. 104.475-4/0, Rel. Des. J. Roberto Bedran, j. 02.05.2000.

Folha de Informação nº 446

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

em 13/12/17

Sob essa perspectiva, o fato é que a exaustiva instrução realizada em DEMAP teve por efeito apurar que a divisa entre as glebas era realmente o Rio Cabuçu, referido por todos os registros envolvidos, ainda que possa haver alguma questão quanto a se os limites originais corresponderiam à sua margem – caso se entenda tratar-se de corrente pública – ou ao seu eixo – caso se considere cuidar-se de corrente particular. Seria *intra muros*, assim, uma hipotética descrição que identificasse o posicionamento do curso d'água e, partir deste, demonstrasse a preservação dos direitos dos confinantes². Portanto, a questão central aqui existente é identificar qual seria o posicionamento do curso d'água a ser adotado para fins dominiais, observados os possíveis efeitos jurídicos da variação desse posicionamento no caso do tempo, retratada nos vários levantamentos disponíveis.

Em relação a esse ponto, nos termos da legislação de regência e segundo os elementos obtidos, o deslocamento do curso d'água abre, em tese, a possibilidade para uma modificação da configuração das propriedades em razão de uma das figuras de aquisição do domínio por *acessão*. No caso, parece possível considerar a aplicação de dois institutos: a aluvião e o abandono de álveo, ambos previstos no Código Civil de 1916, vigente na época dos fatos.

² Assim tem sido entendido: "Retificação de registro. Área – acréscimo – usucapião. 1. Na linha de precedentes da Corte, é possível a retificação do registro, para acréscimo de área, de modo a refletir a área real do imóvel, desde que não haja, como no caso, impugnação dos demais interessados" (STJ - REsp 203.205/PR, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, j. 6.12.1999). De maneira ainda mais precisa: (TJSP - Apelação Cível n. 104.475-4/0, Rel. Des. J. Roberto Bedran, j. 02.05.2000). No mesmo sentido, STJ - REsp 54.877/SP, Rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro, Rel. para o Acórdão Min. Nancy Andrighi, j. 18.08.2000); TJSP - Apelação Cível n. 4002210-12.2013.8.26.0224, Rel. Des. José Joaquim dos Santos, j. 15.03.2016; TJSP - Apelação n. 0001787-45.2005.8.26.0566, Rel. Des. James Siano, j. 23.11.2011 (com referência específica à retificação decorrente de acessão causada por abandono de álveo); TJSP - Corregedoria Geral de Justiça, Proc. CG n. 38002/ 2009 e Proc. n. 0002121-07.2014.8.26.0100, da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, j. 17.02.2016.

Vanda Maria L. Carvalho
RF: 568.883.8.00
OAB: 1ª OAB/SP

Folha de Informação nº 447

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

em 13 / 12 / 17

Vanda Mary A. Carvalho
R. P. 000.000
SALVADOR

Assim dispunha tal lei:

DA ALUVIÃO

Art. 538. Os acréscimos formados por depósitos e aterros naturais, ou pelo desvio das águas dos rios, ainda que estes sejam navegáveis, pertencem aos donos dos terrenos marginais.

DO ALVEO ABANDONADO

Art. 544. O álveo abandonado do rio público, ou particular pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem que tenham direito a indenização alguma os donos dos terrenos por onde as águas abrirem novo curso. Entende-se que os prédios marginais se estendem até ao meio do álveo.

A diferença entre os regimes das duas formas de acessão é relevante. No caso da aluvião, pode efetivamente ocorrer mudança nos limites da propriedade, pois os sedimentos depositados à margem do rio consideram-se acrescidos ao terreno arcifinal, eventualmente em prejuízo do terreno situado na outra margem. Já o abandono de álveo não provoca alteração nenhuma dos limites no caso do álveo do curso d'água privado – que sempre pertenceu aos proprietários lindeiros, até o respectivo eixo³ –, gerando alguma acessão apenas no tocante ao leito do rio público – que

³ Assim já se observou: "se o rio pertence aos ribeirinhos, ou a um só deles, não há acessão por abandono de álveo – o que há é mudança de aspecto das propriedades, ou da propriedade, e o que era de A continua de A e o que era de B continua de B" (cf. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado - Parte Especial, Tomo XI*. Rio de Janeiro: Borsoi, 1955, pp. 157-158).

Folha de Informação nº 448

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

em 13/12/17

deixa de pertencer ao Poder Público e passa à propriedade dos lindeiros, até o respectivo eixo, sendo o novo leito, então, de propriedade do Estado⁴.

No caso em exame, em tese, haveria três possibilidades: a) tendo havido aluvião, a gleba referente ao loteamento Jardim Maria Antonieta realmente poderia ter tido suas dimensões majoradas, em prejuízo da gleba correspondente ao Jardim Visconti, passando a nova divisa a ser o novo eixo do curso d'água; b) tendo havido abandono de álveo, caso se considere tratar-se de rio público, tal majoração também ocorreria, mas em menor medida, entendendo-se que à primeira gleba apenas foi acrescida a metade do eixo do antigo leito; c) tendo havido abandono de álveo, caso se considere tratar-se de curso d'água privado, a divisa não teria sofrido nenhuma alteração. De todo modo, independentemente do caráter público ou privado da corrente, o limite entre as glebas depois do deslocamento da corrente seria o mesmo nas hipóteses "b" e "c", pois ou a divisa já correspondia ao eixo da corrente, por ser esta de caráter privado, ou a divisa passou a corresponder ao eixo da corrente, por força da acessão, caso ela seja entendida de caráter público⁵.

Na verdade, os elementos constantes dos autos indicam uma combinação entre as diversas formas de acessão previstas pela

⁴ Assim já se observou: "Em direito romano, como no direito pátrio, o leito abandonado do rio público (porque o do particular é sempre tal) era partilhado entre os proprietários ribeirinhos, *pro modo latitudinis cujusque praedi*, sem distinção de rio navegável ou não navegável. (...) Em uma palavra, logo que o rio público entra em um novo leito, este é público, e o leito abandonado acede aos ribeirinhos (MENDONÇA, Manoel Ignacio Carvalho de. *Rios e Águas Correntes em suas relações jurídicas*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1939, p. 222).

⁵ Ao que parece, adotou-se na retificação de área relativa à gleba que originou o loteamento Jardim Visconti o entendimento segundo o qual o Rio Cabuçu teria caráter público. Isso se observa a partir do fato de que os limites do imóvel foram traçados segundo a margem do curso d'água, e não de acordo com seu eixo (fls. 411). Com o deslocamento da corrente, teria ocorrido a acessão dessa metade do álveo aos imóveis lindeiros.

Folha de Informação nº 449

em 13/12/17

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

legislação civil. Contudo, para a identificação de qual o fato jurídico envolvido e, conseqüentemente, dos efeitos dominiais pertinentes, é preciso diferenciar a aluvião do abandono de álveo. Tal distinção é feita pela doutrina:

"A diferença não consiste precisamente na diversidade do modo e do tempo que um e outro levam para que o acontecimento se integre. A diferença consiste nisto: na aluvião imprópria, a água não abandona seu leito, mas se dirige, ora para a direita, ora para a esquerda, enquanto que no álveo abandonado a água abandona o leito para correr em lugar distinto e separado do antigo lugar em que corria"⁶.

Observados tais critérios, é provável a existência de aluvião entre as configurações dos levantamentos SARA e VASP, representados na planta de fls. 199, bem como entre este último levantamento e a configuração que foi representada na planta de retificação da Transcrição n. 5.527, do 8º Registro de Imóveis, a partir da qual se originou o loteamento Jardim Visconti. Com efeito, no curso de décadas, o leito do rio deslocou-se para o leste, aparentemente de modo paulatino, por força do depósito de sedimentos por parte da corrente.

O referido procedimento de retificação de registro, aliás, importou no reconhecimento tácito da aluvião em favor dos confrontantes

⁶ CARVALHO SANTOS, J. M. *Código Civil Interpretado - vol. VIII - Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1953, p. 393. Ainda quanto à distinção entre tais figuras, já se observou: "En rigor, tales aluviones, así como las superficies marginales secadas, debieran atribuirse al propietario del lecho del río. Pero, habida cuenta de la lentitud con que se verifican tales alteraciones, la concepción general no ve en ellas un 'lecho de río parcialmente abandonado, sin una ampliación de la finca marginal (...). Por esto, los derechos romano y común, así como todas las leyes modernas adjudican los aluviones al propietario de la orilla, como parte integrante de la finca ribereña" (WOLFF, Martín. *Derecho de Cosas*, vol. 1, 3ª ed. Barcelona: Casa Bosch, p. 695).

Folha de Informação nº 450em 13 / 12 / 17

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

situados na outra margem da corrente, em especial o registro que originou o loteamento Jardim Maria Antonieta. Por sinal, é bastante provável que isso explique a divergência entre as medidas constantes da Transcrição n. 12.171, do 8º Registro de Imóveis (fls. 320), que respeitavam substancialmente as vastas áreas ocupadas pelo leito do rio, nos termos representados no levantamento VASP (fls. 418), e as medidas mais extensas que vieram a ser referidas na Transcrição n. 59.279, do mesmo Registro (fls. 417). Assim, aparentemente, essa última transcrição teria procurado representar também os trechos acrescidos ao terreno em virtude do deslocamento do rio e do desaparecimento das lagoas que ainda eram registradas por ocasião do levantamento VASP, em 1954.

No entanto, a situação altera-se substancialmente a partir de 1968. Conforme se pode observar na planta de fls. 416, que compara o levantamento GEGAN com a planta da retificação de área da Transcrição n. 5.527, do 8º Registro de Imóveis, a partir da qual se originou o loteamento Jardim Visconti, o traçado do Rio Cabuçu pouco varia, na comparação entre esses dois elementos gráficos, na maioria dos trechos ali representados. A mudança mais relevante é o desaparecimento do meandro existente justamente na divisa considerada, onde foi aposta a indicação "Rio Cabuçu". Nesse trecho, especificamente, em poucos anos, o curso d'água encontrou um novo caminho, com a eliminação de um de seus meandros. Analisando os elementos existentes, não se pode intuir que a mudança do curso tenha ocorrido lentamente por meio do depósito de sedimentos, mas pela simples adoção de um novo percurso por parte da corrente, que passou a ocupar "lugar distinto e separado do antigo lugar em que corria", assim como no excerto doutrinário acima transcrito. Em outras palavras: os elementos disponíveis sugerem ter ocorrido, entre 1968 e 1973, no trecho considerado, abandono de álveo, e não aluvião.

Folha de Informação nº 451

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

em 13 / 12 / 17

Observe-se, a propósito, que nada indica que a previsão de lotes na planta de regularização do Jardim Maria Antonieta (AU 2391) tenha ocorrido em decorrência do reconhecimento de uma das formas de acessão referidas em relação à área situada entre os leitos antigo e atual da corrente ali representados. Tivesse sido reconhecida a aluvião, toda a área situada entre os lotes e o novo curso do rio, ali indicada como ocupada pela Avenida Eng. Dias de Barros, teria sido *averbada* no registro da gleba, pois faria parte da gleba parcelada, por acessão, devendo ter um destino no procedimento de parcelamento do solo. De modo diverso, a planta de regularização adota como limite do parcelamento as próprias divisas dos últimos lotes da quadra, correspondentes à margem do curso d'água segundo uma configuração anterior à atual, que constou da planta pela qual foi requerida tal regularização (fls. 14 do p.a. 1980-0.022.340-6). As áreas situadas além dessas divisas foram entendidas como situadas fora dos limites da gleba, de modo que tal planta retratou a ampliação dos limites da gleba em razão da aluvião acima considerada (entre 1929 e 1968), mas não reconheceu nenhuma forma de acessão em benefício da propriedade original no outro trecho decorrente de deslocamento (surgido entre 1968 e 1973).

De todo modo, qualquer das alternativas aqui consideradas não envolve o reconhecimento de alguma espécie de *prescrição aquisitiva*, cuja avaliação havia sido sugerida em parecer anterior (fls. 266). Numa das hipóteses de acessão, como visto, não há alteração da configuração do bem; nas demais, a alteração não decorre da posse prolongada, mas da aluvião ou do abandono de álveo, eventos físicos correspondentes ao depósito de sedimentos ou ao simples deslocamento do curso d'água em questão.

Para que houvesse alguma espécie de prescrição aquisitiva anterior à doação do bem à Municipalidade, seria necessário estar comprovada, naquele momento, a posse prolongada do bem por terceiro,

Folha de Informação nº 452em 13/12/18

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

pelo prazo da usucapião. Para tanto, não bastaria o deslocamento do curso d'água, retratado no levantamento GEGRAN. A verificação dos requisitos da usucapião exigiria não uma posse qualquer, mas a posse *prolongada*, pelo prazo legal. O prazo de possível posse, entretanto, somente poderia compreender o período entre a retificação de área da Transcrição n. 5.527, do 8º Registro de Imóveis, a partir da qual se originou o loteamento Jardim Visconti, retificação ocorrida em 1968, e a doação do espaço livre à Municipalidade, que se deu em 1974, segundo a doação transcrita sob o n. 96.673 no 8º Registro de Imóveis (fls. 273/274). Portanto, tendo em vista o tempo dessa hipotética posse, ainda que o titular da Transcrição n. 59.279, do 8º Registro de Imóveis, que gerou o loteamento Jardim Maria Antonieta, tivesse ocupado a área situada entre as posições do álveo entre 1968 e 1974, isso não seria suficiente para que ele a usucapisse antes que o espaço livre fosse doado à Municipalidade.

Portanto, os elementos constantes dos autos sugerem a existência de aluvião, com modificação das divisas entre as glebas, até 1968, época em que se deu a retificação da Transcrição n. 5.527, do 8º Registro de Imóveis, a partir da qual se originou o loteamento Jardim Visconti. Em seguida, entre 1968 e 1973, quando do levantamento GEGRAN, os dados disponíveis indicam ter ocorrido um abandono de álveo, sem modificação da divisa até então existente entre os terrenos. Dessa sorte, depois que o curso d'água, neste ponto, abandonou seu leito, ele deixou de servir, no trecho considerado, como divisa entre os imóveis, passando a percorrer o interior da gleba que gerou o Jardim Visconti. Posteriormente, no momento em que a Municipalidade recebeu em doação o espaço livre em questão, em 1974, a divisa da gleba original já não era o curso d'água, mas o último posicionamento que este teve antes que se verificasse o abandono de álveo.

Folha de Informação nº 453

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

em 13/12/17

O último levantamento disponível a respeito corresponde à configuração retratada na planta elaborada no âmbito do procedimento de retificação de área, descrição à qual, como bem observou DEMAP-11, os proprietários lindeiros não se opuseram. Depois dessa retificação, não foi colhido nenhum elemento que configure alguma possibilidade de alteração da divisa que não seja apenas acrescer aos registros envolvidos o espaço existente entre a margem do rio e seu eixo, caso se considere tratar-se de rio público, como se entendeu na retificação de registro.

Rigorosamente, portanto, segundo os elementos existentes, a divisa entre a gleba que originou o espaço livre municipal, no loteamento Jardim Visconti, e a gleba que gerou o loteamento Jardim Maria Antonieta, corresponderia ao eixo do curso d'água retratado na planta de retificação de área, divisa que, já não estando relacionada às contingências que decorrem da aluvião, poderia ser considerada uma *referência fixa* para os estudos dominiais sucessivos.

Ademais, conforme observado por DEMAP-11, não era intenção do loteador manter para si áreas não doadas (fls. 434), de modo que foi transferido ao Município todo o trecho do imóvel situado entre a Avenida Cabuçu e o limite original da gleba. Ressalte-se, por oportuno, a imprecisão da descrição constante da escritura de doação, transcrita sob o n. 96.673 no 8º Registro de Imóveis (fls. 273/274), que indica a confrontação no trecho, no tocante ao ali denominado "Espaço Livre A", apenas com remissão à "linha sinuosa 41-42, com mais ou menos 56 metros" (fls. 273). Vale aqui o mesmo raciocínio acima exposto: se o espaço livre municipal fosse retificado para o fim de apurar seus limites precisos, ficaria claro que ele se estende até os limites do título do qual se originou. Portanto, não há dúvida de que a melhor descrição para o espaço livre nos trechos coincidentes com os limites

Folha de Informação nº 454

em 13 / 12 / 17

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

da gleba é a da retificação da Transcrição n. 5.527, do 8º Registro de Imóveis, reiterada na Transcrição n. 75.101, do mesmo registro, na qual foi averbada a regularização do loteamento Jardim Visconti. Neste ponto, a única ressalva a ser feita diz respeito à necessidade de acrescer a essa área o trecho situado entre a margem e o eixo do antigo álveo, acrescidas por acessão ao domínio municipal.

Embora as análises técnicas efetuadas não tenham contemplado uma comparação entre a planta de regularização do Jardim Maria Antonieta (fls. 22) e o eixo do córrego apurado segundo a planta segundo a qual foi retificada a Transcrição n. 5.527, do 8º Registro de Imóveis (fls. 411), tudo indica a existência de uma parcial incompatibilidade, não só porque seria impossível que elementos tão diversos fossem absolutamente coincidentes, mas porque o estudo anterior revelou a existência de sobreposição entre os lotes previstos para o Jardim Maria Antonieta e o Espaço Livre 1 do Jardim Visconti, tendo esta última área configuração bastante semelhante à da planta de retificação da Transcrição n. 5.527, do 8º Registro de Imóveis, a partir da qual se originou o loteamento Jardim Visconti, segundo estudo de sobreposição efetuado pela Assistência Técnica de DEMAP-G (fls. 422). Sendo muito provável, portanto, tal incompatibilidade, passa-se a analisar as consequências do fato de a regularização do loteamento Jardim Maria Antonieta ter incluído, na qualidade de lotes, áreas que, segundo a análise mais detida aqui efetuada, mereciam, em princípio, ser tidas como integrantes da gleba que originou o loteamento Jardim Visconti.

Em relação a esse tema, o primeiro ponto diz respeito ao momento em que surgiu tal incompatibilidade. Ao que parece, a Transcrição 59.279, do 8º Registro de Imóveis, já trazia dimensões que caracterizariam um

Folha de Informação nº 455

em 13/12/17

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

conflito com as áreas situadas além do curso d'água. Todavia, isso não ensejava, por si, um conflito tabular, pelo critério acima exposto: o registro fazia referência à confrontação com o curso d'água, sendo as medidas, estas sim, passíveis de retificação. A sobreposição de registros ocorreu efetivamente a partir da averbação da planta de regularização, sob o n. 1, na Transcrição n. 59.279, do 8º Registro de Imóveis (fls. 318), gerando duas quadras que passaram a ser objeto das matrículas n. 67.446 (fls. 289/302) e 67.447 (fls. 304/317), do mesmo cartório. A partir desses dois registros foram providenciadas as matrículas dos lotes, conforme consta das averbações ali efetuadas, estando entre eles os lotes de n. 1 e 2, matriculados sob os números 72.787 (fls. 343/345) e 72.788 (fls. 346/347). Assim sendo, foi a averbação da regularização do parcelamento que acabou por configurar graficamente lotes além da divisa correspondente ao eixo do antigo leito do Rio Cabuçu. Tal averbação, provocada pela própria Municipalidade, teve um efeito implícito de retificação do registro original, ampliando-lhe as dimensões.

De todo modo, isso não foi destituído de algum fundamento, já que consta da planta de retificação a anotação correspondente ao curso d'água. Isso significa que, naquela ocasião, procurou-se extremar os limites da gleba segundo o elemento correto – o Rio Cabuçu –, muito embora não se lhe tenha adotado a configuração mais apropriada. Sem embargo, não há dúvida de que, ao promover a regularização do loteamento Jardim Maria Antonieta, a Municipalidade assumiu um determinado posicionamento para o curso d'água, enfrentando a situação de imprecisão de divisas provocada pela existência de um elemento geográfico caracterizado por uma série de meandros e posicionando lotes apenas até a margem deste. Do ponto de vista dos conceitos, de certo modo, a solução chegou a ser até mesmo parcimoniosa em relação ao que poderia

Folha de Informação nº 456em 13 / 12 / 17

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

ter sido ocupado por lotes, uma vez que, pelos critérios aqui expostos, a gleba de origem chegava até o eixo do antigo leito. A questão é que o leito não foi posicionado segundo a descrição da retificação de área da gleba vizinha – que, como demonstrado acima, constituía a melhor referência para a caracterização das divisas –, mas a partir do elemento gráfico apresentado pelo próprio loteador (fls. 14 do p.a. n. 1980-0.022.340-6).

Assim pode ser caracterizado o conflito tabular apurado: havendo uma divisa entre as glebas passível de um detalhamento segundo critérios técnicos, foi a própria Municipalidade que, ao efetuar o procedimento de regularização do parcelamento, definiu os limites da gleba correspondente em prejuízo do imóvel lindeiro, que lhe pertencia. Analisada a questão em profundidade, parece estar claro que a divisa não foi fixada segundo a melhor técnica. A questão, contudo, é verificar se ainda seria possível modificar esse ato, adotando-se agora a divisa correta.

A resposta parece ser negativa. Ainda que, segundo as técnicas hoje disponíveis, seja possível rever a avaliação quanto ao correto posicionamento do curso d'água, não parece possível fazê-lo neste momento, sobretudo na perspectiva da segurança jurídica. De fato, em função da análise então efetuada, a regularização do loteamento foi averbada, viabilizando a venda dos lotes segundo a configuração ali adotada. Mais de 30 anos depois, não parece possível discutir essa decisão quanto à divisa adotada naquela ocasião. Não é o caso de ratificar tal análise técnica, mas apenas de reconhecer a irreversibilidade dos efeitos da avaliação que levou à existência dos lotes, até mesmo sob a perspectiva de que as mudanças de entendimento administrativo devem ser adotadas em caráter *ex nunc*, não atingindo decisões já praticadas segundo o entendimento agora revisto (cf. Informações n. 206/2011, n. 370/2012 e n. 872/2014 - PGM.AJC).

Folha de Informação nº 457

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

em 13/12/17Vanderlei Monteiro Carneiro
CPF: 030.963.800
PROCURADOR CONSULTIVO

Por outro lado, em tese, ainda que implicitamente, na qualidade de proprietário confinante, a Municipalidade acabou por concordar com a divisa indicada na regularização do loteamento Jardim Maria Antonieta, averbada em 23 de novembro de 1981 (fls. 52 do p.a. 1980-0.022.340-6). É verdade que a regularização do loteamento Jardim Visconti teria sido averbada na Transcrição n. 75.501, sob o número n. 8, em 5 de janeiro de 1982 (fls. 137 do p.a. n. 1983-0.023.601-5), o que poderia sugerir que prevalecesse a descrição ali adotada, apenas por seu caráter posterior. No entanto, a descrição para o Espaço Livre 1 adotada nesta última regularização não decorreu de uma nova apuração da divisa, limitando-se apenas a reiterar a descrição imprecisa constante do contrato de doação, sem efeito dominial algum, não se podendo afirmar que tal averbação tenha infirmado a definição gráfica da divisa efetuada por ocasião da averbação do loteamento Jardim Maria Antonieta.

É claro que não podia a Municipalidade, arbitrariamente, alterar as divisas entre os parcelamentos para o fim de promover sua regularização. No entanto, não parece ter sido essa a situação dos autos: ao fixar os limites da gleba onde seria averbada a regularização do loteamento Jardim Maria Antonieta, a Urbe apenas adotou uma configuração para o leito do Rio Cabuçu, que era efetivamente a divisa entre as glebas. O problema de sobreposição entre registros decorreu da imprecisão técnica verificada quanto à divisa adotada, não quanto a um propósito de alterar os limites entre as glebas. Convém observar, a propósito, que a divisa precisa entre glebas separadas por curso d'água, sobretudo em caso de posterior abandono de álveo, não constitui questão simples. Sob essa perspectiva, não há como negar que a atuação da Municipalidade, ao efetuar a averbação da

Folha de Informação nº 458

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

em 13/12/17

regularização do loteamento Jardim Maria Antonieta, acabou por realizar um acerto das divisas⁷.

É evidente que seria preferível que esse acerto tivesse sido feito de modo exposto, com estudos que tivessem levado em conta não só a matéria tratada neste parecer, mas, sobretudo, apurações mais contemporâneas aos fatos. Também seria mais adequado que o efeito modificativo da regularização de um loteamento tivesse importado em alterações claras e devidamente anotadas na doação que havia sido feita no âmbito do outro, o que tornaria desnecessária, aliás, a presente análise. No entanto, não parece possível negar a existência de um posicionamento da Municipalidade que levou à admissão de lotes em parte do espaço que antes havia sido destinado a espaço livre. Tampouco se pode negar que a Urbe, na qualidade de responsável pela regularização de ambos os loteamentos, tinha poderes para adotar entre eles a divisa que lhe parecesse tecnicamente mais apropriada.

Nesse sentido, não parece ser o caso de provocar uma nova manifestação do órgão competente a respeito, pois este poderia, quando muito, retratar a divisa segundo os pressupostos acima delineados. Nesta hipótese, seria aplicável para a atuação de SEHAB-CRF o mesmo

⁷ Seria possível, aqui, invocar a figura do negócio jurídico de acerto, cujo propósito, "em vez de criar, modificar ou extinguir uma relação jurídica, que geraria novas vicissitudes, é esclarecer em conjunto, extinguindo ambiguidade ou incerteza concreta contida em algum aspecto, fato, obrigação ou objeto do negócio jurídico primitivo. O ato elucidativo, que é comum, oriundo de declarações negociais, é chamado de acerto, decorrendo daí sua denominação" (NANNI, Giovanni Ettore. *O negócio de acerto como espécie de negócio jurídico*, in *Letrado: Informativo Instituto dos Advogados de São Paulo*. São Paulo, v. 100, maio/jun. 2012, p. 78-79). Não se cuida, no caso, de alterar as divisas entre os loteamentos, mas apenas de definir tecnicamente uma divisa, medida para a qual a Municipalidade era dotada de legitimidade, tendo em vista ter efetuado a regularização de ambos os loteamentos, procurando, neste caso, solucionar o problema, e não criar novos conflitos.

Folha de Informação nº 459

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

em 13/12/18

Vanda Mary L. Carvalho
CPF: 864.893.82-00
SALVATUBISA

impedimento, de caráter eminentemente jurídico: não seria admissível, depois de tantos anos, com base em uma mudança de entendimento, simplesmente desfazer o ato pelo qual a Municipalidade fixou os limites do loteamento, prevendo a existência de lotes que vieram a ser depois negociados. O princípio da segurança jurídica também se imporia ao órgão técnico, que, assim, não poderia promover mudança alguma no panorama consolidado – por exemplo, definindo outra divisa e suprimindo os lotes que constaram originalmente da planta de regularização.

Vale acrescentar, ainda, que as mesmas análises efetuadas em relação à divisa entre os loteamentos Jardim Maria Antonieta e Jardim Visconti valem não somente em relação aos lotes 1 e 2 (fls. 109/114), de titularidade do interessado, mas também no tocante aos lotes 56 e 57 do primeiro loteamento (que constam como matriculados sob os números 80.890 e 80.891, por força de averbações realizadas na Transcrição n. 67.447, do 8º Registro de Imóveis - fls. 308/309). Valem, ademais, em relação à divisa entre o loteamento Jardim Visconti e o loteamento Vila Hebe, particularmente no tocante à confrontação com a Transcrição n. 35.795, do 2º Registro de Imóveis, que também menciona a confrontação com o Rio Cabuçu (fls. 377). Assim sendo, a divisa entre as glebas que originaram os parcelamentos é também, neste último caso, o eixo da corrente apurado segundo a planta da retificação da Transcrição n. 5.527, do 8º Registro de Imóveis, a partir da qual se originou o loteamento Jardim Visconti. A propósito, a análise aqui empreendida, que indicou a existência de aluvião até 1968, indica que deve realmente ser considerada integrante do lote 25 toda a área situada entre o lote 24 e essa divisa correspondente ao leito da corrente, sendo tal propriedade também beneficiada pela aluvião – o que explica a divergência de medidas apontada pela Assistência Técnica de DEMAP-G (fls. 424, item "e").

Folha de Informação nº 460

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

em 13/12/17

Assim sendo, tendo em conta os aspectos aqui analisados, parece possível acompanhar o entendimento de DEMAP também em relação à sobreposição entre a área ocupada pelo Espaço Livre 1 do loteamento Jardim Visconti e lotes oriundos do loteamento Jardim Maria Antonieta. Tal conclusão deve ser somada àquelas já alcançadas no parecer anterior (fls. 262), em que já haviam sido esposados os entendimentos de DEMAP quanto:

a) à parcela do espaço livre constante do loteamento regularizado nos termos da Planta AU 2211, ocupada pelo interessado sem fundamento em registro algum, trecho que é de indubitosa propriedade municipal; b) à área ocupada pelo interessado sem base em registro algum, correspondente ao antigo leito do Córrego Cabuçu, sobre a qual não cabe sustentar o domínio público, até mesmo em virtude da aluvião analisada de modo mais detalhado neste parecer; c) à parcela da matrícula 32.271, do 8º Registro de Imóveis, que aparentemente foi parcialmente ocupada pelo leito da Rua Paulo Rafael, estando assim afetada ao uso comum, ainda que, como apontado pela Assistência Técnica de DEMAP-G, não tenha sido possível efetuar um estudo conclusivo quanto a esse registro (fls. 424), providência que escapa à competência da Urbe, por se tratar de lote privado.

Convém notar, contudo, que os elementos técnicos disponíveis, elaborados por DEMAP-G, não foram produzidos exatamente segundo os pressupostos aqui delineados. Conforme observado, os limites do espaço livre municipal devem seguir a planta de retificação de área da Transcrição n. 5.527, do 8º Registro de imóveis, com o acréscimo do trecho situado entre a margem e o eixo da corrente ali representada, e não o exatamente desenho que constou da planta de regularização. Dessa área de espaço livre, apurada a partir da transcrição retificada com o acréscimo da metade do álveo, deverão ser apenas excluídas as áreas previstas como lotes

Folha de Informação nº 461

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

em 13/12/17

na planta do loteamento Jardim Maria Antonieta, pelos motivos acima expostos.

Tendo em vista que essas questões correspondem ao detalhamento do estudo de domínio realizado, que deverão nortear todas as providências da Municipalidade a respeito, parece recomendável o encaminhamento a DEMA, para conclusão de tais trabalhos, de molde a identificar todas as áreas integrantes do espaço livre n. 1 do loteamento Jardim Visconti, segundo a configuração apontada – estendendo-se até a metade do álveo apurado na planta de retificação, com exceção das áreas configuradas como lote na planta de regularização do loteamento Maria Antonieta. Uma vez definidas graficamente as áreas municipais, que não devem limitar-se à controvérsia com o interessado que provocou o estudo de domínio, será possível tanto promover sua desocupação quanto corrigir os respectivos atos de tributação.

No mais, convém esclarecer que a Municipalidade deve atender a pedidos de informações e providências no âmbito de suas competências, não lhe cabendo, em princípio, oferecer análises técnicas que subsidiem a atuação de particulares na defesa de seus direitos. Nesse sentido, a Urbe deve oferecer os informes devidos no tocante às causas de aquisição de domínio que a ela favoreceram – no caso, a desapropriação e os atos relativos a loteamentos – e deve corrigir elementos cadastrais imperfeitos, mas não há razão para que se aprofunde em verificações que apenas interessam ao particular. É apenas o particular que deve providenciar os estudos técnicos e jurídicos que se mostrem necessários para as providências cabíveis, nos termos do ordenamento jurídico, para a defesa dos direitos que lhe assistam.

Folha de Informação nº 462

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

em 13 / 12 / 17

Mesmo assim, tendo em vista que os mesmos argumentos podem ser manejados pelo interessado num possível litígio com a Municipalidade, convém observar que a maior parte dos questionamentos apresentados pelo interessado diz respeito à correção técnica da retificação da Transcrição n. 5.527, do 8º Registro de Imóveis, ocorrida em 1968, ao fim do Processo n. 1850/67, da Vara de Registros Públicos da Capital, procedimento que se presume ter sido devidamente acompanhado pelos então confrontantes, nada havendo a reclamar a respeito de hipotéticos erros ali cometidos. Cabe notar, em especial, que não procedem os questionamentos relativos aos desfalques efetuados no registro anterior, que constam das averbações n. 2 e 6 feitas sobre a transcrição retificada (fls. 277/279), com indicação dos desfalques efetuados pelas Transcrições n. 38.562, do 8º Registro de Imóveis, em 1960 (fls. 337), e 16.487, do mesmo Registro, em 1951 (fls. 341). O restante da área foi apurado, por meio da retificação de área, conforme consta da averbação n. 3 em tal registro (fls. 278), sendo a petição inicial muito clara no sentido de se tratar de uma apuração de remanescente (fls. 394/397). Ademais, por ocasião de tal procedimento, o terreno confrontante correspondente ao loteamento Jardim Maria Antonieta, então objeto da Transcrição n. 59.279, tinha como proprietários Teófilo Vaquero Rodrigues e Francisco Palacios Munhoz (fls. 319/319), ao passo que o terreno confrontante correspondente ao Jardim Hebe tinha como titular o mesmo Teófilo Vaquero Rodrigues (cf. averbações n. 1 das matrículas 32.272 e 32.271, fls. 147/151). Tais proprietários, antecessores do requerente, foram devidamente informados como confrontantes na retificação de área (fls. 408), presumindo-se sua anuência em relação a esta.

No tocante ao trecho da Matrícula n. 32.271, do 8º Registro de Imóveis, apontado no estudo de fls. 238 como ocupado por leito de via,

Folha de Informação nº 463

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

em 13/12/17

os esclarecimentos da Assistência Técnica de DEMAP-G apontaram que se tratou apenas de uma demarcação esquemática, que não se mostrou conclusiva quanto ao aventado fato de a Municipalidade ocupar área titulada. De todo modo, conforme apurado no levantamento Eletropaulo, a Rua Paulo Rafael encontra-se implantada com a configuração atual desde 1986 (fls. 421), de modo que, como observado por DEMAP-11, não será possível o avanço sobre o logradouro municipal quando da eventual retificação desse registro (fls. 436/437).

De todo modo, as discussões trazidas pelo interessado apenas justificaram a realização de estudo de domínio para o enfrentamento das complexas questões envolvidas, o que ensejará tanto providências de ordem cadastral quanto o desencadeamento de ações para desocupação de áreas públicas invadidas. No tocante a esse tema, sugere-se seja acolhido o entendimento de DEMAP quanto à impossibilidade de reivindicar parte dos lotes integrantes do loteamento Jardim Maria Antonieta, podendo o Departamento prosseguir apenas no que tange à retomada das áreas públicas ocupadas que não se encontram tituladas em favor de terceiros, devendo o procedimento, após a caracterização técnica das áreas envolvidas, seguir as disposições do Decreto n. 48.832/07. Para tais providências, contudo, recomenda-se sejam extraídos elementos para instauração de expediente autônomo, para evitar a postergação de tais medidas, que acabaria por ocorrer caso estas ocorressem após os demais trabalhos a serem efetuados em outras unidades.

Portanto, sugere-se a remessa a DEMAP, para ciência, para conclusão dos estudos técnicos para delimitação das áreas municipais identificadas e instauração de expediente próprio para desencadeamento de providências para retomada das áreas públicas ocupadas. Em seguida, o

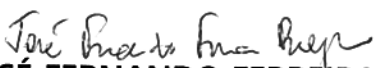
Folha de Informação nº 464

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

em 13/12/17


presente poderá ser encaminhado sucessivamente a SUREM, para retificação da quadra fiscal em função das conclusões aqui alcançadas, a CGPATRI, para anotações cadastrais e prosseguimento do p.a. n. 2014-0.109.949-8, e a DESAP, para a ciência solicitada às fls. 63.

São Paulo, 27 / 11 / 2017.


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

De acordo.

São Paulo, 28 / 11 / 2017.


**TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO
PROCURADORA ASSESSORA CHEFE – AJC
OAB/SP 175.186
PGM**

Folha de Informação nº 465

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

em 13/12/17

INTERESSADO: Paulo Akio Tongu

ASSUNTO: Pedido de alteração de quadra fiscal e anuência a retificação de área. Estudo de domínio incidental.

Cont. da Informação n. 1712/2017 – PGM.AJC

PGM

Senhor Procurador Geral

Encaminho-lhe o presente, com o entendimento da Assessoria Jurídico-Consultiva desta Coordenadoria Geral do Consultivo, que acolho, propondo o encaminhamento a DEMAP para ciência, conclusão dos estudos técnicos para delimitação das áreas municipais e extração dos elementos necessários ao início das medidas quanto à ocupação indevida por terceiros, com posterior remessa a SUREM, CGPATRI e DESAP, para as finalidades indicadas.

São Paulo, 08/12 /2017.


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

Folha de Informação nº 466

do p.a. n. 2017-0.141.476-3

em 13/12/17

INTERESSADO: Paulo Akio Tongu

ASSUNTO: Pedido de alteração de quadra fiscal e anuência a retificação de área. Estudo de domínio incidental.

Cont. da Informação n. 1712/2017 – PGM.AJC

DEMAP


Senhora Diretora

Com o entendimento da Coordenadoria Geral do Consultivo desta Procuradoria Geral, que acolho, encaminho-lhe o presente, para ciência, conclusão dos estudos técnicos para delimitação das áreas municipais e extração dos elementos necessários ao início das medidas quanto à ocupação indevida por terceiros, com posterior remessa a SUREM, CGPATRI e DESAP, para as finalidades indicadas.

Mantidos os acompanhantes (fls. 439).

São Paulo, 12 / 12 / 2017.


**RICARDO FERRARI NOGUEIRA
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/SP 175.805
PGM**


JFB / TNSS / TR

Vanda Murray Carvalho
PF: 58.838.00
SUSC. ATUARA