

Folha de Informação nº 319

do processo nº 2005-0.283.018-9

em 07/05/2018 C.
CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-AJC**EMENTA Nº 11.853**

Patrimônio imobiliário. Terra devoluta. Abertura de matrícula pela Municipalidade. Admissibilidade. Inteligência do § 7º do artigo 195-A da Lei nº 6.015/73, acrescido pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida e com redação dada pela Lei nº 13.465/17. Ementa nº 11.815. Revisão parcial. Hipótese dos autos. Proposta de regularização do parcelamento implantado no local pela Municipalidade. Pertinência.

INTERESSADOS: Antonio Leodilio da Silva e Aurora Gallo da Silva**ASSUNTO** : Outorga de escritura de venda e compra de imóvel**Informação nº 404/2018 - PGM-AJC****PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO
Senhor Procurador Coordenador**

A Lei nº 3.737/49 autorizou o Executivo a lotear terrenos urbanos do Município para a construção de casas populares.



Folha de Informação nº 320

do processo nº 2005-0.283.018-9

em 07/05/2018 CCLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-AIC

Assim, com fundamento no mencionado diploma legal, foi celebrado compromisso de venda e compra do imóvel objeto destes autos, localizado na rua Faustino Ribeiro Leite nº 46, Canindé, mediante o pagamento do valor estipulado em trezentas e sessenta prestações mensais, com o vencimento da última em novembro de 1993 (fls. 04/07).

Daí o requerimento inicial, por meio do qual os interessados, alegando que efetuaram o pagamento do valor devido, solicitaram a outorga da escritura de venda e compra do imóvel.

O então Departamento Patrimonial, após examinar o assunto, opinou no sentido da outorga da escritura, em razão da liquidação do débito, nos termos da Lei nº 9.500/82 (fls. 52).

O Departamento de Contadoria da então Secretaria Municipal de Finanças, por sua vez, informou a inexistência em seus registros de débitos pendentes referentes aos prestamistas da casa própria (fls. 56/57).

A antiga SNJ autorizou, então, a outorga da escritura pretendida, bem como a abertura da matrícula do imóvel (fls. 63), tendo em vista a origem devoluta do bem (fls. 16).

Para tanto, nos termos autorizados às fls. 112, foi iniciado o procedimento cabível junto à 1ª Vara de Registros Públicos (fls. 162/170).

Folha de Informação nº 321

do processo nº 2005-0.283.018-9

em 07/05/2018 *C*CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-A.1C

Ocorre que o pedido foi indeferido, sob o fundamento de que a abertura de matrícula não poderia ser feita sem título hábil resultante de ação própria para a demarcação e discriminação das terras devolutas (fls. 234/235), decisão mantida em sede recursal (fls. 243/245).

Assim, o DEMAP aventou a possibilidade de os interessados no presente processo e nos acompanhantes, que envolvem situações semelhantes, promoverem ações de usucapião para a solução da pendência (fls. 249/254).

A então SNJ, porém, indagou a respeito da possibilidade da aplicação do artigo 195-B da Lei nº 6.015/73 (fls. 258), que autoriza a União, os Estados e o Distrito Federal a requerer a abertura de matrícula de imóvel sem registro anterior, cujo domínio seja decorrente da legislação.

A respeito do assunto, o DEMAP 13 apontou dois obstáculos:

- 1) o município não está incluído entre os legitimados para formular o pedido;
- 2) é necessária a prova de que o domínio da área tenha sido outorgado ao requerente pela legislação (fls. 261/262).

Assim, em razão da conversão da Medida Provisória nº 759/16 na Lei Federal nº 13.465/17, passou a ser examinada a possibilidade da solução da questão em sede de regularização fundiária (fls. 271).



Folha de Informação nº 322

do processo nº 2005-0.283.018-9

em 07/05/2018 
CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-AIC

Segundo a SEHAB/CRF, a área é passível de regularização. Para tanto, porém, deverão ser elaborados os elementos técnicos necessários. Ocorre que o local não está incluído no plano de metas da Coordenadoria para os anos de 2017-2020, não havendo, no momento, previsão orçamentária para a execução do trabalho (fls. 285).

O DEMAP 13, no entanto, reiterou o seu entendimento no sentido da promoção da regularização fundiária (fls. 306/310). Já o DEMAP 12, pelas razões expostas às fls. 312, não considera conveniente o ajuizamento de uma ação de usucapião pela Municipalidade no caso dos autos. Diante desse quadro, o referido departamento submeteu novamente o assunto para deliberação (fls. 313/318).

É o relatório.

Dispõe o artigo 195-A da Lei Federal nº 6.015/73:

Art. 195-A. O Município poderá solicitar ao cartório de registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano implantado, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos: ("Caput" do artigo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011, com redação dada

Folha de Informação nº 323

do processo nº 2005-0.283.018-9

em 07/05/2018 *C*
CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-AJC

pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida na Lei nº 13.465, de 11/7/2017)

I - planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites; (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

II - comprovação de intimação dos confrontantes para que informem, no prazo de 15 (quinze) dias, se os limites definidos na planta e no memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado se sobrepõem às suas respectivas áreas, se for o caso; (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

III - as respostas à intimação prevista no inciso II, quando houver; e (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

IV - planta de parcelamento ou do imóvel público a ser registrado, assinada pelo loteador ou elaborada e assinada por agente público da prefeitura, acompanhada de declaração de que o parcelamento encontra-se implantado, na hipótese de este não ter sido inscrito ou registrado. (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na



Folha de Informação nº 324

do processo nº 2005-0.283.018-9

em 07/05/2018 CCLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-A.IC

Lei nº 12.424, de 16/6/2011, com redação dada pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida na Lei nº 13.465, de 11/7/2017)

§ 1º *Apresentados pelo Município os documentos relacionados no caput, o registro de imóveis deverá proceder ao registro dos imóveis públicos decorrentes do parcelamento do solo urbano na matrícula ou transcrição da gleba objeto de parcelamento. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

§ 2º *Na abertura de matrícula de imóvel público oriundo de parcelamento do solo urbano, havendo divergência nas medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área, a situação de fato implantada do bem deverá prevalecer sobre a situação constante do registro ou da planta de parcelamento, respeitados os limites dos particulares lindeiros. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

§ 3º *Não será exigido, para transferência de domínio, formalização da doação de áreas públicas pelo loteador nos casos de parcelamentos urbanos realizados na vigência do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*



Folha de Informação nº 325

do processo nº 2005-0.283.018-9

em 07/05/2018 *C*
CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-AIC

§ 4º Recebido o requerimento e verificado o atendimento aos requisitos previstos neste artigo, o oficial do registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do Município. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 5º A abertura de matrícula de que trata o caput independe do regime jurídico do bem público. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 6º Na hipótese de haver área remanescente, a sua apuração poderá ocorrer em momento posterior. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida na Lei nº 13.465, de 11/7/2017)

§ 7º O procedimento definido neste artigo poderá ser adotado para abertura de matrícula de glebas municipais adquiridas por lei ou por outros meios legalmente admitidos, inclusive para as terras devolutas transferidas ao Município em razão de legislação estadual ou federal, dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida e com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)

§ 8º O disposto neste artigo aplica-se, em especial, às áreas de uso público utilizadas pelo sistema viário do parcelamento urbano irregular. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória



Folha de Informação nº 326

do processo nº 2005-0.283.018-9

em 07/05/2018 C
CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-A.IC

nº 759, de 22/12/2016, convertida na Lei nº 13.465, de
11/7/2017)

Assim, embora o artigo 195-B da Lei nº 6.015/73, de fato, não mencione os municípios dentre os legitimados para requerer em nome próprio a abertura de matrícula de imóveis sem registro anterior cujo domínio lhes tenha sido assegurado pela legislação, o § 7º do artigo 195-A do mesmo diploma legal, acima transcrito, cuida especificamente do assunto, autorizando a adoção do procedimento previsto no dispositivo para abertura de matrícula de glebas municipais adquiridas por lei ou por outros meios legalmente admitidos, inclusive para as terras devolutas transferidas ao Município em razão de legislação estadual ou federal, dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial.

Portanto, no caso dos autos, a Municipalidade poderia perfeitamente valer-se dessa faculdade para requerer a abertura da matrícula da gleba devoluta municipal em questão.

Considerando, porém, que tal solução exigiria também a elaboração de elementos técnicos, bem como que existe no local um parcelamento implantado, a simples abertura da matrícula para a gleba original não resolveria a questão objeto do presente processo e acompanhantes - a outorga das escrituras aos adquirentes dos lotes-, ao passo que a regularização do parcelamento poderia propiciar a abertura de matrícula, ao mesmo tempo, tanto para a área original quanto para os lotes resultantes do parcelamento (art. 44 da Lei Federal n. 13.465/17).



Folha de Informação nº 327

do processo nº 2005-0.283.018-9

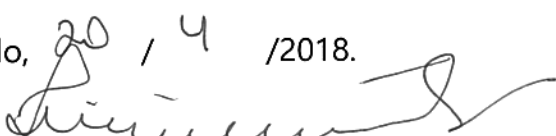
em 07/05/2018 C
CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-AJC

Logo, parece-me pertinente a solução aventada pelo DEMAP 13 às fls. 264/267 e 306/310 - regularização do parcelamento no âmbito da SEHAB/CRF. A propósito, convém lembrar que o loteamento foi executado pela própria PMSP, existindo munícipes idosos, como o requerente (fls. 02), que, embora tenham cumprido suas obrigações, não conseguem obter a escritura de venda e compra da Municipalidade.

Por fim, em razão de todo o exposto, entendo que o parecer que deu origem à Ementa nº 11.815 deve ser parcialmente revisto, na parte em que considerou não existir norma expressa autorizando os municípios a requerer a abertura de matrícula para áreas urbanas sem registro anterior cujo domínio tenha decorrido da legislação, mantida a conclusão no sentido da possibilidade da utilização alternativa do usucapião para a abertura de matrícula de terras devolutas municipais.

São Paulo, 19/04 /2018.
RICARDO GAUCHE DE MATOS
PROCURADOR ASSESSOR – AJC
OAB/SP 89.438
PGM

De acordo.

São Paulo, 20/4 /2018.
TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO
PROCURADORA ASSESSORA CHEFE - AJC
OAB/SP 175.186
PGM

Folha de Informação nº 328

do processo nº 2005-0.283.018-9

em 07/05/2018 C

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

INTERESSADOS: Antonio Leodilio da Silva e Aurora Gallo da Silva

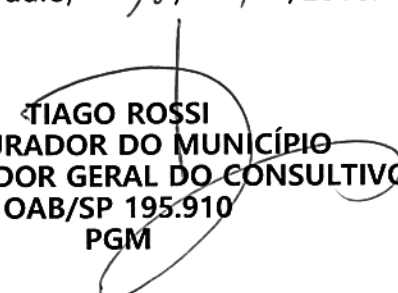
ASSUNTO : Outorga de escritura de venda e compra de imóvel

Cont. da Informação nº 404/2018 – PGM.AJC

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
Senhor Procurador Geral**

Nos termos expostos pela AJC, recomendo a remessa dos autos à SEHAB/CRF para nova avaliação da situação.

São Paulo, 30/04 /2018.


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


RGM / TNSS

PA283018-escritura definitiva-D

Folha de Informação nº 329

do processo nº 2005-0.283.018-9

em 07/05/2018 
CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-AJC

INTERESSADOS: Antonio Leodilio da Silva e Aurora Gallo da Silva

ASSUNTO : Outorga de escritura de venda e compra de imóvel

Cont. da Informação nº 404/2018 – PGM.AJC

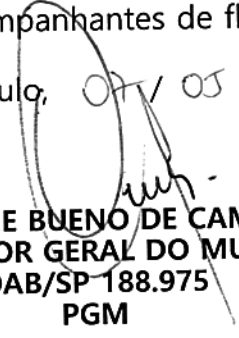
SEHAB / CRF

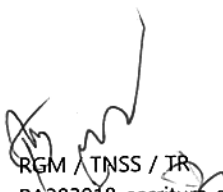
Senhora Coordenadora

Em que pese a manifestação de fls. 285, solicito nova avaliação da situação, considerando que se trata de parcelamento implantado pela própria PMSP.

Mantidos os acompanhantes de fls. 318.

São Paulo, 07/05 /2018.


**GUILHERME BUENO DE CAMARGO
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/SP-188.975
PGM**


RGM / TNSS / TR
PA283018-escritura definitiva-D