

Folha de Informação nº 307

do p.a. n. 2010-0.286.536-7

em 29/05/2018 C

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

EMENTA Nº 11.859

Via projetada constante de plano de parcelamento aprovado e inscrito. Ausência de implantação. Aprovação e inscrição relativa ao parcelamento de dois terrenos distintos, em nada executado em relação a um deles. Caducidade do parcelamento. Inexistência de efeitos dominiais. Precedentes.

INTERESSADO: Casa Sangusko de Cultura Polonesa.

ASSUNTO: Retificação de área.

Informação n. 572/2018 - PGM-AJC

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

O presente foi iniciado para acompanhar pedido de retificação de área formulado por Casa Sangusko de Cultura Polonesa ao 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital. Depois de impugnado o pedido, por interferência da área retificanda com o leito da *Rua C*, previsto em planta de parcelamento aprovado e inscrito (fls. 124/125), seguiram-se estudos dominiais que culminaram com a ratificação, por parte desta Procuradoria Geral, do entendimento no sentido do caráter público do trecho referente à mencionada via (fls. 197/199).

Folha de Informação nº 308

do p.a. n. 2010-0.286.536-7

em 29 / 05 / 2018

CLAUDIA IOANNOU DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-AJC

Em vista disso, o expediente foi remetido a SEHAB, de onde voltou com conclusão no sentido da impossibilidade de alteração da planta do parcelamento e com um pedido de orientação, mencionando-se a orientação traçada por esta Procuradoria Geral por meio do parecer a que se refere a Ementa n. 11.773 - PGM.AJC.

DEMAP-13 obteve a informação de que, no procedimento perante a serventia predial, foi expedida, em razão da impugnação, nota devolutiva ainda não atendida pela requerente, que já alienou o imóvel (fls. 271/272). Em seguida, a Subprocuradoria voltou a analisar o mérito da questão dominial, apontando que o parcelamento não foi implantado na quadra em questão, tanto em relação à abertura da rua quanto no tocante à instituição dos lotes. Assim, não seria o caso exatamente de aplicação da Ementa n. 11.773, porque houve simplesmente supressão da rua em questão e não implantação desconforme. Segundo se afirmou, o parcelamento em questão seria peculiar, pois apenas uma de suas partes foi implantada, de modo que, no tocante à outra parte, em que se insere a via em exame, ele poderia ser considerado caduco. Na verdade, a situação aqui retratada seria mais semelhante à que foi analisada no parecer ementado sob o n. 11.675, em que se afastou o domínio público pela ausência de consumação do parcelamento do solo, levando à desoficialização da passagem cuja titularidade era então discutida. Assim sendo, seria inteiramente plausível, também no caso presente, sustentar que a referida *Rua C* não integra o domínio público, conclusão que, se adotada, levaria à desistência da impugnação apresentada (fls. 298/305).

Em razão de tais ponderações, DEMAP-G submete o caso a esta Coordenadoria (fls. 306).

Folha de Informação nº 309

do p.a. n. 2010-0.286.536-7

em 29/05/2018 C.

CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-A.1C

É o relatório do essencial.

Não há como divergir das observações lançadas por DEMAP-13.

De fato, a situação do loteamento em questão é peculiar. Conforme ressaltado por DEMAP-13, tal peculiaridade residiria no fato de que ele foi implantado em uma das quadras envolvidas e não na outra, onde está a rua aqui discutida. Mas é necessário ir além: na verdade, a situação aqui existente é anômala pelo fato de que foram parcelados simultaneamente *dois terrenos*, ou seja, duas unidades imobiliárias que, antes mesmo do parcelamento, já eram distintas entre si. Nessa qualidade, poderiam ser parcelados em procedimentos separados, com alvarás distintos e inscrições distintas. Foram, entretanto, objeto de uma só aprovação e uma só inscrição.

Isso, contudo, não altera a realidade subjacente. Na verdade, para fins de apuração da situação jurídica correspondente, deve ser considerada a existência de dois parcelamentos do solo, a serem analisados em separado para solução da questão dominial.

Assim, conforme observado, tendo em vista que a rua projetada não foi aberta e que os lotes que dependeriam de tal abertura não foram instituídos, realmente este parcelamento do solo – um dos que se licenciaram em conjunto – não foi em nada consumado. A quadra cujo parcelamento chegou a ser pretendido foi mantida em sua integralidade, tendo sido assim sucessivamente alienada, o que resultou até na existência de edificação no local.

Folha de Informação nº 310

do p.a. n. 2010-0.286.536-7

em 29/05/2018CLAUDIA IOANNOU.A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-AJC

Em relação a este trecho, portanto, o parcelamento do solo chegou a ser licenciado, mas nunca foi executado, tendo ocorrido sua caducidade. Com isso, a situação jurídica dessa quadra retornou à situação anterior à aprovação do loteamento, inclusive no tocante aos efeitos patrimoniais de tal licenciamento em favor da Municipalidade. Conforme já se observou na fundamentação do parecer ementado sob o n. 11.773 - PGM.AJC:

(...) Com efeito, os atos formais de aprovação, inscrição e registro de parcelamento são aptos a gerar o domínio, por parte do Município, das áreas públicas previstas no respectivo plano. Essa configuração, contudo, como visto, tem um caráter resolúvel, podendo ser alterada por força da caducidade do parcelamento ou de sua regularização. Assim, a aprovação, inscrição ou registro do parcelamento dão início a uma situação transitória, mas eficaz, de domínio público, segundo a configuração ali estabelecida. Não executado o parcelamento, verifica-se sua caducidade, de modo que a configuração dominial projetada já não prevalece (...)¹.

¹ O mesmo constou da Informação n. 4.175/2007 - SNJ.G, que tratou da tese do caráter formal da aquisição de áreas por força do parcelamento do solo: "Nessa tese, a efetiva implantação do parcelamento constitui um ato que está relacionado à eficácia do ato de inscrição ou registro. De fato, caso o parcelamento não seja implantado, opera-se a caducidade e não se aperfeiçoam os efeitos de tais atos formais, de forma que a gleba não deve ser tida como parcelada, nem as áreas indicadas como públicas passarão a ter esse caráter". De igual modo, há precedentes desta Procuradoria Geral em que não se reconheceram efeitos dominiais em relação a parcelamentos aprovados e não implantados (cf. Ementa n. 11.425 - PGM.AJC e Informação n. 1.158/12 - PGM-AJC).

Folha de Informação nº 311

do p.a. n. 2010-0.286.536-7

em 29/05/2018

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

Não tendo sido implantado o loteamento, portanto, foi resolvida a situação dominial resultante de sua aprovação. Não se trata, pois, de considerar as dificuldades práticas de eventual demanda a ser ajuizada pela Municipalidade, nem de avaliar a conveniência de expor a Municipalidade ao pagamento de indenizações a terceiros de boa fé, temas que já foram considerados nos muitos estudos realizados no curso deste expediente. Na verdade, diante dos elementos colhidos, é possível concluir com segurança que o trecho referente à rua projetada não integra o domínio municipal, porque, embora tenha sido aprovado, o parcelamento em questão não foi levado a efeito, não produzindo, assim, efeitos jurídicos definitivos. Dessa sorte, a situação dominial existente é a da quadra original, situação que depois se projetou em todos os atos sucessivos de alienação.

Vale ressaltar, por sinal, que assiste também razão a DEMAP-13 no tocante ao precedente em relação ao qual o caso presente mais se assemelha. De fato, o parecer ementado sob o n. 11.675 (fls. 280/287) enfrentou, com remissão à Ementa n. 5.463 - PGM.AJC, o tema da ausência de consumação do parcelamento, que se mostra essencial para a solução da questão dominial existente no presente expediente. Por outro lado, não havendo parcelamento do solo implantado, não há que se falar em sua regularização, nem por meio de um processo de regularização fundiária, nem em caráter *ex lege*, tema analisado na Ementa n. 11.773 - PGM.AJC. No caso presente, o que existe, tão somente, é a necessidade de reconhecer que a aprovação e a inscrição, já atingidas pela caducidade e carentes de efeitos patrimoniais, simplesmente não podem ser consideradas fundamento para que se reconheça o caráter público da referida "Rua C".

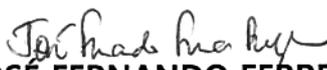
Folha de Informação nº 312

do p.a. n. 2010-0.286.536-7

em 29/05/2012

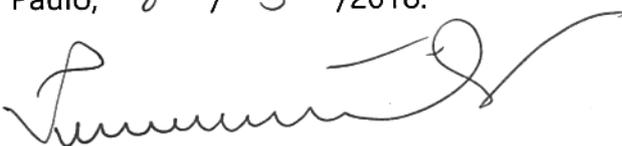
Diante do exposto, sugere-se seja revisto o entendimento de fls. 197/199, com o retorno do presente a DEMAP, para que, conforme proposto pela unidade oficiante, seja autorizada a desistência da impugnação apresentada, informando-se ao Oficial do Registro de Imóveis que novos estudos concluíram que a referida *Rua C* não integra o patrimônio municipal. Posteriormente, o expediente deverá ser encaminhado a CGPATRI para anotações, especialmente no tocante à atualização do croqui patrimonial em relação ao trecho não implantado (fls. 30/31).

São Paulo, 15 / 05 / 2018.


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

De acordo.

São Paulo, 18 / 5 / 2018.


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

Folha de Informação nº 313

do p.a. n. 2010-0.286.536-7

em 29/05/2018 C.

INTERESSADO: Casa Sangusko de Cultura Polonesa.

CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2
PGM-A.I.C

ASSUNTO: Retificação de área.

Cont. da Informação n. 572/2018 – PGM.AJC

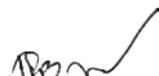
PGM

Senhor Procurador Geral

Encaminho-lhe o presente, com o entendimento da Assessoria Jurídico-Consultiva desta Coordenadoria Geral do Consultivo, que acolho, no sentido de que o trecho indicado como *Rua C* na planta do arruamento 609 não integra o domínio municipal, sugerindo-se o retorno do presente a DEMAP, para que se autorize a desistência quanto à impugnação apresentada no pedido de retificação de área formulado ao 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, com posterior remessa a CGPATRI, para as anotações necessárias.

São Paulo, 28/05 /2018.


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


JFB / TNSS

Folha de Informação nº 314

do p.a. n. 2010-0.286.536-7

em 29/05/2018

INTERESSADO: Casa Sangusko de Cultura Polonesa.

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

ASSUNTO: Retificação de área.

Cont. da Informação n. 572/2018 – PGM.AJC

**DEMAP
Senhora Diretora**

Com o entendimento da Coordenadoria Geral do Consultivo, que acolho, no sentido de que a projetada *Rua C*, constante do arruamento 609, não integra o patrimônio municipal, encaminho-lhe o presente, para que se autorize a desistência da impugnação dirigida ao pedido de retificação de área, seguindo-se a remessa a CGPATRI, para as anotações pertinentes.

Mantidos os acompanhantes (fls. ³⁰⁴~~306~~).

São Paulo, 29/5 /2018.


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