

Folha de Informação nº 539

do p.a. n. 1998-0.124.938-2

em 03 / 02 / 2020 *Andréa*

ANDRÉA WIESER TEST
Assist. Gestão P. Pública

EMENTA Nº 12.089

Planta de loteamento arquivada no Cartório de Registro de Imóveis. Interpretação em conjunto com o memorial descritivo e os atos registraes praticados. Logradouro oriundo de loteamento não inscrito. Ausência de aprovação. Inviabilidade de aquisição do domínio segundo a configuração projetada.

INTERESSADA: Municipalidade de São Paulo.

ASSUNTO: Ação de reintegração de posse relativa ao leito projetado da Praça Beneficente, conforme previsto na planta do Loteamento Vila Albertina.

Informação n. 1938/2019 - PGM-AJC

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

Com base em estudo de domínio que entendeu como pública a área da Praça Beneficente (fls. 85/89), segundo a conformação definida na planta arquivada na serventia imobiliária (fls. 82), com a devida autorização da Procuradoria Geral do Município (fls. 170), DEMAP moveu ação possessória (fls. 173/180) para a desocupação da área, julgada procedente (fls. 344/347).

Folha de Informação nº 540

do p.a. n. 1998-0.124.938-2

em 03/02/2020 *Andee*
ANDREA WIESER TESTA
Assist. Gestão P. Públicas

Ainda pendente o cumprimento da decisão, DEMAP passou a diligenciar para a verificar se a situação dos autos poderia ter sido alcançada pela regularização sumária, nos termos do parecer objeto da Ementa n. 11.773 - PGM-AJC (fls. 483/488).

CRF informou que, com base no levantamento GEGRAN, referente ao período 1972-1973, era possível identificar o arruamento e o parcelamento. Já na folha planialtimétrica GEGRAN, de 1980-198, seria possível identificar a maioria das vias do parcelamento, entendendo-se, assim, que ele foi implantado antes de 1979. Afirmou-se, ainda que o loteamento se encontra implantado e integrado à cidade (fls. 496/499).

Tendo obtido a informação quanto à ausência de risco geológico (fls. 507), DEMAP-22 entendeu pertinente requerer a extinção da ação, em vista da orientação contida na Ementa n. 11.773 - PGM-AJC.

Depois de nova consulta a DEMAP-3 (fls. 510/512), que informou que a implantação do logradouro não se deu conforme o projetado, estando caracterizada a implantação do levantamento GEGRAN (fls. 516/516), DEMAP-G também considerou que o caso teria sido alcançado pela regularização sumária, o que implicaria a inexistência de invasão de próprios municipais baseada na situação projetada do loteamento, submetendo do caso à análise da Procuradoria Geral do Município (fls. 519/523).

Esta Assessoria solicitou a DEMAP a cópia da certidão e memorial descritivo relativos ao parcelamento do solo (fls. 524), o que foi providenciado (fls. 526/538).

É o relatório do essencial.

Folha de Informação nº 541

do p.a. n. 1998-0.124.938-2

em 03/02/2020 *André*
ANDRÉA WIESER TESTA
Assist. Gestão P. Públicas

Não obstante o estudo de domínio realizado e o possível reconhecimento de que o parcelamento em questão poderia ter sido alcançado pela regularização sumária, o fato é que a instrução posterior revelou elementos que descaracterizam a aquisição do domínio público, em caráter resolúvel, segundo a planta arquivada na serventia predial.

Assim, ao contrário do que se entendeu, o fato é que não parece possível sustentar o domínio público com base na planta arquivada do *Loteamento Vila Albertina* no trecho em questão. Assim, não há motivo para reconhecer a prevalência da situação projetada em detrimento do implantado, nos termos do entendimento objeto da Ementa n. 11.773 - PGM-AJC. De fato, à semelhança do precedente que foi objeto da Ementa n. 11.881 - PGM-AJC, não parecem estar presentes, no caso em exame, as possíveis causas que ensejariam a caracterização do domínio público sobre do balão de retorno segundo a configuração projetada.

No regime do Decreto-Lei n. 58/37, a inscrição tornava inalienáveis as vias de comunicação e espaços livres (art. 3º), sendo a inscrição o ato apropriado para o registro do memorial do loteamento (art. 4º). A inscrição, ademais, exigia a prévia aprovação da Municipalidade (art. 1º, § 1º).

Como se pode observar na planta do loteamento (fls. 82), a *Praça 5*, que corresponde ao local objeto do presente expediente, fez parte do conjunto de ruas abertas no loteamento da *Gleba 2*, conforme anotação feita no lado esquerdo da planta, num total de 10.180,98m². Essas ruas abertas foram objeto, em 1937, das averbações n. 4 (fls. 533), n. 4 (fls. 534) e n. 3 (fls. 535, feitas, respectivamente, nas transcrições 12.535, 13.129 e 19.417, do 3º Registro de Imóveis, que apontam a mesma gleba 2, com a mesma área.

Folha de Informação nº 542

do p.a. n. 1998-0.124.938-2

em 03/02/2020 *André*
ANDREA WIESER TESTA,
Assist. Gestão P. Públicas

No entanto, essa averbação difere da inscrição do parcelamento, ocorrida em 1937. A inscrição referiu-se a outras vias, num total de 11.031,70m², de modo que o respectivo memorial descritivo se refere a áreas não loteadas num total de 294.197,10m² (fls. 530). Não se afigura correto, portanto, afirmar que a praça projetada tenha decorrido de um loteamento inscrito. Na verdade, ela decorreu de mera averbação de via, feita por requerimento do proprietário, no loteamento ulterior de uma dessas áreas reservadas.

Assim, a planta juntada aos autos, datada de 1944, não é a planta da inscrição original, de 1937, mas uma compilação que considera o posterior loteamento da Gleba 2. Não se trata, é claro, colocar em questão as informações advindas da serventia predial, notadamente o carimbo afixado no verso da planta (fls. 533). Na verdade, diante de uma situação complexa como a presente, é o caso de interpretá-la, identificando qual foi o objeto da inscrição e qual o origem do logradouro em questão.

Convém reiterar, na linha do precedente citado, que a utilização da configuração definida em plantas para a apuração das características do domínio municipal decorrente de parcelamentos do solo é uma possibilidade decorrente do regime instituído pelo Decreto Lei n. 58/37, mas não merece interpretação ampliativa que permita a extensão desse regime aos loteamentos que não tenham sido objeto de um ato formal de aprovação, inscrição, registro ou regularização (Ementa n. 11.881 - PGM-AJC).

Com efeito, é relevante que não tenha havido inscrição dos loteamentos sucessivos, que atingiram as áreas reservadas. Ainda que não haja elemento algum nesse sentido, pode-se até entender como presumido que o loteamento original tenha sido feito com alguma espécie de aprovação da Prefeitura. No entanto, o mesmo não pode ser presumido em relação aos

Folha de Informação nº 543

do p.a. n. 1998-0.124.938-2

em 03/02/2020 *Andréa*
ANDRÉA WIESER TESTA
Assist. Gestão P. Públicas

loteamentos sucessivos, que não foram propriamente objeto de inscrição. Ademais, quando da inscrição, não estava prevista a localização dos logradouros que viriam a ser abertos no momento ulterior, de modo que não se pode considerar ter havido alguma espécie de concordância da Municipalidade em relação à configuração de tais logradouros, como ocorreria se o projeto tivesse sido objeto de aprovação, ato de que não se tem notícia.

No caso em exame, isso é particularmente relevante, tendo em vista os aspectos topográficos envolvidos. Como se pode observar a partir das fotografias juntadas ao presente (fls. 398/399), bem como de consulta por meio da internet, a abertura do logradouro segundo a configuração constante da planta arquivada exigiria esforços adicionais, já que existe uma grande diferença de nível no local entre a via existente e os espaços abrangidos pela configuração projetada, que são muito mais altos que o logradouro. Tivesse a localização do logradouro sido submetida à Municipalidade, certamente algum ajuste teria sido determinado para evitar ônus desproporcionais decorrentes de tal aspecto topográfico.

É claro que não se poderia simplesmente impor à Municipalidade a aceitação do logradouro conforme o desejo do parcelador. Daí a relevância das questões acima colocadas: não se tratando de parcelamento inscrito – o qual se presumiria analisado pelo Município –, não se pode reconhecer plenos efeitos à averbação feita por provocação unilateral do loteador. Essa averbação deve ser entendida como a fase de *oferta* que caracteriza o concurso voluntário, que só poderia produzir efeitos caso sucedida de uma *aceitação* por parte da Urbe.

Não é possível afirmar, contudo, que tal aceitação tenha ocorrido segundo a configuração projetada. Não há elemento algum no

Folha de Informação nº 544

do p.a. n. 1998-0.124.938-2

em 03 / 02 / 2020 *André*
ANDREA WIESER TESTA
Assist. Gestão P. Públicas

sentido de que a tal praça pudesse ter sido implantada ou oficializada de acordo com a situação constante da planta de loteamento. Ao contrário, existe a indicação decorrente da pavimentação, com a implantação das guias correspondentes, as quais, embora não definam o alinhamento – que não se dá das guias, mas no limite dos lotes – observam um desenho muito distinto daquele constante do desenho proposto pelo parcelador.

Cabe lembrar, ademais, que a averbação de rua não constitui instrumento para a transferência da propriedade, mas um ato registrário de acerto da situação fundiária, que interessa, no caso, ao proprietário privado – por exemplo, para regularizar a confrontação do imóvel particular ou apurar sua real disponibilidade, até mesmo a fim de subsidiar um eventual licenciamento edilício (Ementa n. 11.881 - PGM-AJC).

Observe-se, ainda, que DEMAP-3 informou, a pedido do Gabinete do Departamento, que somente é possível afirmar a existência de invasão se considerado o círculo com diâmetro de 40 metros, correspondente ao leito projetado do logradouro (fls. 518).

Por fim, não é possível afirmar que o logradouro em algum momento tenha sido efetivamente implantado de modo diverso daquele hoje existente no local. Não há indicação, por exemplo, de que a via teria sido asfaltada ou recebido melhoramentos públicos com a configuração projetada, tendo sido depois parcialmente invadida pelos lotes vizinhos. Na verdade, o domínio público jamais se consolidou segundo a configuração prevista na planta do loteamento.

Portanto, o logradouro em questão não decorre da inscrição do parcelamento e não foi objeto de uma aceitação que tenha levado ao aperfeiçoamento do concurso voluntário segundo uma

Folha de Informação nº 545

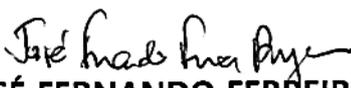
do p.a. n. 1998-0.124.938-2

em 03 / 02 / 2020 *Andréa*
ANDRÉA WIESER TESTA
Assist. Gestão P. Públicas

conformação distinta daquela atualmente existente. Assim sendo, com o devido respeito ao entendimento manifestado anteriormente, não há fundamento para sustentar o domínio público baseado na configuração meramente projetada.

Diante do exposto, estando desde logo caracterizada a ausência de domínio público diverso daquele correspondente à situação implantada, e sendo assim desnecessária a aplicação do entendimento objeto da Ementa n. 11.773 - PGM-AJC, sugere-se seja o presente restituído a DEMAP, para ciência, com posterior remessa a CGPATRI e SF, para anotações, antes do devido arquivamento.

São Paulo, 20/ 12 / 2019.


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

De acordo.

São Paulo, 30 / 12 / 2019.


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

Folha de Informação nº 546

do p.a. n. 1998-0.124.938-2

em 03 / 02 / 2020 *Andréa*

ANDRÉA WIESER TES
Assist. Gestão P. Públic

INTERESSADA: Municipalidade de São Paulo.

ASSUNTO: Ação de reintegração de posse relativa ao leito projetado da Praça Beneficente, conforme previsto na planta do Loteamento Vila Albertina.

Cont. da Informação n. 1938/2019 – PGM.AJC

PGM

Senhora Procuradora Geral

Encaminho-lhe o presente, com o entendimento da Assessoria Jurídico-Consultiva desta Coordenadoria Geral do Consultivo, que acolho, no sentido de que, independentemente da aplicação do entendimento adotado na Ementa n. 11.773 - PGM-AJC, não é possível sustentar o domínio público sobre a Praça Beneficente de acordo com o configuração adotada na planta arquivada do *Loteamento Vila Albertina*, mas somente de acordo com a situação efetivamente implantada, não havendo, assim, próprios municipais invadidos que reclamem a tomada de medidas para sua desocupação.

São Paulo, *30/01/2020*.


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


JFB / TNSS

Folha de Informação nº 547

do p.a. n. 1998-0.124.938-2

em 03, 02, 20

André

ANDRÉA WIESER TESTA
Assist. Gestão P. Públicas

INTERESSADA: Municipalidade de São Paulo.

ASSUNTO: Ação de reintegração de posse relativa ao leito projetado da Praça Beneficente, conforme previsto na planta do Loteamento Vila Albertina.

Cont. da Informação n. 1938/2019 – PGM.AJC

DEMAP

Senhor Diretor

Com o entendimento da Coordenadoria Geral do Consultivo, que acolho, no sentido de que, de acordo com os elementos colhidos, não se mostra possível sustentar o domínio público da Praça Beneficente de acordo com a configuração definida na planta arquivada do *Loteamento Vila Albertina*, encaminho-lhe o presente para ciência, com posterior remessa a CGPATRI para as devidas anotações, antes de seu oportuno arquivamento.

São Paulo, 03 / 02 / 2010


**MARINA MAGRO BERINGHS MARTINEZ
PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/SP 169.314
PGM**