



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

### PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

**Parecer PGM/CGC Nº 026101872**

#### **EMENTA Nº 12.107**

Patrimônio imobiliário. Passagem. Domínio público caracterizado. Demolição das casas confrontantes com o logradouro. Área aproveitável isoladamente. Alienação. Viabilidade jurídica. Desafetação, avaliação, autorização legislativa e concorrência. Necessidade. Inteligência do artigo 112 da Lei Orgânica do Município. Precedentes.

**INTERESSADO:** ATR 3 Empreendimentos e Participações Ltda.

**ASSUNTO** : Aquisição de área municipal. Passagem localizada no nº 3.407 da Rua da Consolação.

Informação nº 199/2020 - PGM-AJC

## **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

### **COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO**

#### **Senhora Procuradora Coordenadora Substituta**

Trata-se de pedido de aquisição, formulado pelo proprietário dos imóveis lindeiros, do leito da passagem localizada no nº 3.407 da Rua da Consolação, entre a Alameda Lorena e a Rua Oscar Freire, conforme indicado na quadra fiscal 27 do setor 13 (014037413), podendo a situação atual do logradouro ser observada nas fotografias 018540244.

O pedido foi formulado em razão da decisão proferida no procedimento de retificação de registro imobiliário e unificação das matrículas 4.945, 95.663, 25.894, 52.948 e 3.407, todas do 13º CRI, promovido pela própria ATR 3 Empreendimentos e Participações Ltda. perante a 1ª Vara de Registros Públicos, no curso do qual foi constatada interferência com a passagem em questão, circunstância que levou a Municipalidade a impugnar a pretensão.

A interessada sustentou na ocasião a natureza particular do logradouro, por ser o leito da via objeto da matrícula nº 95.663 acima mencionada, bem como de lançamento tributário próprio. O estudo de domínio então realizado, porém, confirmou o caráter público da via, o que levou a Municipalidade a ratificar a impugnação. O Ministério Público, por sua vez, opinou no sentido do indeferimento do pedido de retificação na via administrativa. Finalmente, a impugnação da Municipalidade foi julgada fundamentada, com a consequente declaração de improcedência da retificação (012823111). Ao recurso administrativo interposto pela interessada foi negado provimento pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça (012823260, 012823349 e 012823405).

Assim, apesar de afirmar a sua disposição de discutir judicialmente o domínio da passagem, a interessada, com o objetivo de solucionar o litígio, formulou o presente pedido de aquisição (012468703), que passou a ser examinado por SEL/CGPATRI.

Consultado, DEUSO esclareceu que o leito da passagem pode ser considerado aproveitável isoladamente, observando, contudo, que se a via perder o caráter público os lotes confrontantes ficarão sem acesso (015339717).

A CET, por sua vez, informou que a passagem não tem impacto na circulação da cidade, podendo a sua

supressão, porém, impedir eventual acesso pelo lote da Rua Bela Cintra nº 2.062 (016782143).

Finalmente, CGPATRI elaborou a planta DGPI-00.761\_00 (020541774) e a descrição da área passível de alienação, com 693,81m<sup>2</sup> (020542105), avaliando ainda o imóvel, no mês de dezembro de 2019, em R\$ 12.240.660,00 (023975596). A referida Coordenadoria também solicitou à interessada a comprovação da unificação dos lotes de sua propriedade, com saída para via pública (022198224), o que gerou a resposta 024404327.

Na sequência, CGPATRI consultou a PGM a respeito do assunto, formulando as indagações contidas na Informação 025744387.

É o relatório.

A natureza pública da passagem em questão foi confirmada na Informação nº 344/2016-PGM.AJC (012821943), bem como no parecer que deu origem à Ementa nº 11.814 (026045693). Com efeito, trata-se, em síntese, da **passagem PS 127**, aprovada pela Municipalidade mediante o alvará nº 16.510, expedido em 19/02/1941, nos autos do processo administrativo nº 10.765/41, durante, portanto, a vigência dos artigos 749 a 761 da antiga Consolidação do Código de Obras aprovada pelo Ato nº 663, de 10/08/34, que considerava tais logradouros públicos (artigo 2º, item 14 e artigo 734). Desse parcelamento do solo resultaram novos lotes, com lançamento fiscal e registro imobiliário individualizados, que foram alienados a terceiros sem a correspondente fração ideal do leito da via. Além do mais, a passagem em questão foi oficializada pelo Decreto nº 10.549/73, constando a sua efetiva abertura dos levantamentos GEGRAN/1973 e VASP/CRUZEIRO/1954.

Quanto à matrícula nº 95.663 do 13º CRI, apresentada pela interessada para fundamentar a alegação do seu domínio, foi aberta somente em 12 de fevereiro de 2014, constando do documento, além do mais, que a área foi adjudicada à ATR-3 Empreendimentos e Participações Ltda. por força de *escrituras de sobrepartilha/inventário, cessão de direitos e adjudicação*, lavradas em 08/11/2012 e 25/07/2013, dos bens deixados pelos proprietários primitivos e responsáveis pelo parcelamento do solo executado no local (falecidos em 1965 e 1985). Contudo, quando isso ocorreu, a passagem já integrava o domínio público em razão da sua afetação.

Considerando, porém, que a passagem perdeu a sua função viária, parece-me realmente que, observadas as formalidade legais, poderá ser examinada a viabilidade da desafetação e venda do bem público, conforme ressaltado na Informação nº 344/2016-PGM-AJC (012821943) e precedentes a respeito do assunto (Ementa nº 12.065).

Sobre a alienação de bens imóveis públicos, a Lei Orgânica do Município exige, além da demonstração da existência de interesse público devidamente justificado, prévia avaliação, autorização legislativa e licitação (art. 112, § 1º). A própria LOM, porém, dispensa a autorização legislativa e a licitação nas hipóteses do inciso I e somente a licitação nos casos do inciso II, ambos do mesmo dispositivo.

O caso em exame, porém, não se enquadra em nenhuma das exceções legais, uma vez que não se trata de imóvel envolvido em programa habitacional de interesse social, bem como de área

remanescente ou resultante de obra pública, tampouco de área inaproveitável isoladamente.

Além do mais, por se tratar de bem de uso comum do povo, é indispensável a sua prévia desafetação mediante lei de iniciativa do prefeito, nos termos do artigo 37, § 2º, inciso V, da LOM. De fato, conforme ensina José Cretella Jr., afetação “é o fato ou o ato que determina a utilização da coisa a um fim público”. Assim, se o Estado pretender vender, por exemplo, uma via pública que deixou de ser utilizada, deverá promover a sua desafetação, pois, embora possuindo uma *desafetação de fato*, pela falta de uso, “só o ato solene da *desafetação* é que vai subtrair o bem do regime jurídico de direito público para integrá-lo no regime jurídico de direito privado.” <sup>[1]</sup> —

Portanto, eventual alienação deverá ser realizada com fundamento na regra geral do artigo 112, *caput* e § 1º, da LOM, ou seja, mediante prévia avaliação, autorização legislativa e licitação na modalidade concorrência, devendo o diploma legal dispor também sobre a prévia desafetação do bem.

Quanto ao interesse público na medida, não compete à PGM avaliar o assunto, emitindo juízo sobre o mérito administrativo que ensejaria tal alienação, mas apenas analisar a existência formal de uma justificativa relativa ao tema, conforme inúmeros precedentes, podendo ser mencionados, a título de exemplo, a Informação nº 1.780/2017-PGM-AJC e a Informação nº 92/2020-PGM.AJC. A propósito, nos termos expostos na Informação nº 172/2016-PGM-AJC, a alienação, ainda quando requerida por particular, deve ser efetuada sempre no interesse da Administração, devendo ser fundamentada no interesse público devidamente justificado, questão a ser apreciada pela Comissão do Patrimônio Imobiliário do Município. Desse modo, fica respondida a primeira indagação formulada pela CGPATRI (025744387).

Por outro lado, a respeito da segunda questão, parece-me perfeitamente possível o prosseguimento da instrução do presente independentemente da desconstituição matrícula nº 95.663 do 13º CRI, uma vez que, conforme ressaltado pela então Secretaria dos Negócios Jurídicos na Informação nº 3650/2014-SNJ.G, a existência de registro imobiliário sobre determinada área da PMSP não afasta o seu caráter municipal, uma vez que as causas de aquisição do domínio público são completamente eficazes ainda que a área esteja registrada em nome de particular.

Quanto ao uso irregular da área pública (item 3), deve ser apurado, em expediente próprio, o valor devido à Municipalidade, podendo a Subprefeitura de Pinheiros ser consultada sobre a existência de processos e outras informações sobre o assunto, uma vez que as fotografias do Relatório 023953350 (5/36 a 8/36) mostram a entrada da via a partir de 2010, inicialmente bloqueada por tapumes, até ser instalada uma loja no local. Aliás, a ocupação da área também não constitui obstáculo à alienação, desde que sejam observadas as cautelas devidas quando da elaboração do edital (Informação nº 021/2019-PGM-AJC). Assim, CGPATRI poderá verificar também a possibilidade de regularizar a ocupação, mediante permissão de uso a título precário e oneroso, durante a instrução do processo de venda.

Por fim, acerca do item 4, parece-me que não existe fundamento jurídico para a Municipalidade exigir a unificação das matrículas dos imóveis da interessada, uma vez que a eventual alienação do leito da passagem deverá ser feita mediante concorrência. Seja como for, a interessada esclareceu que, por também ser proprietária de outros imóveis na mesma quadra, com frente para as ruas da Consolação e Oscar Freire, os lotes confrontantes com a passagem jamais ficarão encravados (024404327). Assim,

entendo que a situação fática deverá ser novamente examinada quando da realização do certame, com a consequente inclusão das cautelas devidas no edital.

Quanto à questão suscitada pelo DEUSO no final da Informação 015339717, cabe enfatizar que a passagem em estudo efetivamente perdeu a sua função viária, em razão da demolição das residências confrontantes com o logradouro.

Também não existe fundamento para a preocupação da CET acerca da inviabilização do acesso à passagem pelo prédio da Rua Bela Cintra nº 2.062 (016782143, último parágrafo), pois a antiga Consolidação do Código de Obras “Arthur Saboya”, aprovada pelo Ato nº 663/34, limitou o uso desse tipo de logradouro ao trânsito de veículos destinados às habitações localizadas na própria via (artigo 750, § 4º). Nesse sentido, a Informação nº 2.474/2010-PGM.AJC, a Informação nº 686/2018-PGM.AJC e a Ementa nº 11.632.

Com o exposto, CGPATRI poderá dar andamento ao presente.

São Paulo, / /2020.

**RICARDO GAUCHE DE MATOS**  
**PROCURADOR ASSESSOR – AJC**  
**OAB/SP 89.438**  
**PGM**

RGM

SEI 6013.2018-0005072-8-aquisição

---

[1] CRETELLA JÚNIOR, José. *Manual de Direito Administrativo*. 3ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 1984. p. 247.



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Gauche de Matos, Procurador(a) do Município**, em 11/03/2020, às 12:59, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **026101872** e o código CRC **6F08F796**.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

### PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

**Encaminhamento PGM/CGC Nº 026110469**

**INTERESSADO:** ATR 3 Empreendimentos e Participações Ltda.

**ASSUNTO** : Aquisição de área municipal. Passagem localizada no nº 3.407 da Rua da Consolação.

**Cont. da Informação nº 199/2020 – PGM.AJC**

## PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

### Senhora Procuradora Geral

Encaminho estes autos com a manifestação da Assessoria Jurídico-Consultiva da Coordenadoria Geral do Consultivo, que acompanho, com as respostas às indagações formuladas pela Coordenadoria de Gestão do Patrimônio Imobiliário.

São Paulo, / /2020.

**TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO  
PROCURADORA DO MUNICÍPIO  
COORDENADORA GERAL DO CONSULTIVO - SUBSTITUTA  
OAB/SP 175.186  
PGM**

RGM / TNSS  
SEI 6013.2018-0005072-8-aquisição



Documento assinado eletronicamente por **TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO**,  
**Procurador Chefe**, em 11/03/2020, às 15:44, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art.  
8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

---



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site  
[https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?](https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
[acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador  
**026110469** e o código CRC **6F344AB3**.

---

Referência: Processo nº 6013.2018/0005072-8

SEI nº 026110469



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

**PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo**

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

**Encaminhamento PGM/CGC Nº 026110659**

**INTERESSADO:** ATR 3 Empreendimentos e Participações Ltda.

**ASSUNTO** : Aquisição de área municipal. Passagem localizada no nº 3.407 da Rua da Consolação.

**Cont. da Informação nº 199/2020 – PGM.AJC**

**CGPATRI G**

**Senhora Coordenadora**

Restituo o presente, para prosseguimento, com a manifestação da Coordenadoria Geral do Consultivo, que acompanho.

São Paulo, / /2020.

**MARINA MAGRO BERINGHS MARTINEZ**

**PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO**

**OAB/SP nº 169.314**

**PGM**

RGM / TNSS

SEI 6013.2018-0005072-8-aquisição



Documento assinado eletronicamente por **Marina Magro Beringhs Martinez, Procurador(a)**



Geral do Município, em 12/03/2020, às 11:45, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

---



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **026110659** e o código CRC **9C3D0A73**.

---

Referência: Processo nº 6013.2018/0005072-8

SEI nº 026110659