



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 038131411

EMENTA Nº 12.247

Patrimônio imobiliário. Retificação de registro imobiliário. Via aberta por particular. Afetação não caracterizada. Ementa nº 12.206. Aceitação da via. Oficialização. Matéria da alçada do órgão técnico competente.

INTERESSADO: Bourrol Administração e Participações Ltda.

ASSUNTO : Retificação de registro imobiliário. Estudo de domínio incidental. Ligação entre a Avenida Condessa Elizabeth Robiano e a Rua Basuca.

Informação nº 063/2021 - PGM-AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

Senhor Procurador Coordenador

Trata-se de procedimento de retificação de registro imobiliário, promovido perante o 17º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, envolvendo a matrícula nº 31.953 da mencionada serventia, relativa a imóvel localizado na Avenida Condessa Elizabeth Robiano nº 5.222.

Ocorre que o próprio interessado apontou a existência de uma via sem denominação aberta em parte do imóvel retificando, solicitando, assim, a manifestação da Municipalidade a respeito da exclusão ou não do logradouro (022614030, pp. 46/51).

Para tanto, foi realizado um estudo de domínio, cuja conclusão, no âmbito do DEMAP 11, com fundamento na Informação nº 3.217/2013-SNJ.G e na Ementa 12.104, foi no sentido de que os elementos existentes não permitem sustentar a incorporação da via ao domínio público (030690781 e 031058586).

Discordando da conclusão alcançada, a diretoria do departamento considerou a via afetada ao uso público, com fundamento no entendimento objeto da Ementa nº 11.944 (031418936).

Na sequência, conforme recomendado na Manifestação PGM/CGC 031582841 (Informação nº 832/2020-PGM-AJC), o DEMAP examinou o processo de regularização do hipermercado vizinho (2003-1.063.790-9), no qual foi inclusive expedido “comunique-se” solicitando a apresentação de certidão de diretrizes de polo gerador de tráfego e termo de aceitação de obras e melhorias no sistema viário emitidos por SMT. Também foi examinado o processo nº 2010-0.318.425-8, que tratou da certidão de diretrizes viárias para o local.

De acordo com os elementos existentes nos mencionados autos de certidão de diretrizes, o logradouro foi aberto pelo interessado no processo em parceria com os proprietários dos lotes vizinhos (033751426), merecendo destaque a conclusão da CET de que o acesso pela via particular, ou seja, a via em estudo, deveria ser de uso exclusivo do empreendimento, para que o logradouro não fosse utilizado como rota de fuga da Marginal Tietê (033751426, pp 13 e 15).

O senhor subprefeito da Penha, no entanto, entende que o uso restrito da via seria prejudicial para a fluidez do trânsito local, por se tratar de *“alternativa principal para retorno e acesso dos veículos que se deslocam da Avenida Condessa Elizabeth Robiano para a Avenida Gabriela Mistral/Avenida Governador Carvalho Pinto/Centro da Penha”* (036966127).

Diante desse quadro, DEMAP 11 reviu seu entendimento, concordando com a conclusão da diretoria do departamento acerca do caráter público da via (037605185).

DEMAP G, por sua vez, reiterou a sua conclusão, ressaltando os seguintes aspectos: **a)** o viário é dotado de asfalto, guias, calçadas e iluminação e vem sendo utilizado há muito tempo como logradouro de uso comum; **b)** o próprio requerente destaca a área correspondente ao leito da via; **c)** SIURB informou que o logradouro integra a malha viária; **d)** a subprefeitura ressaltou a sua importância para o trânsito local (037915767).

Feito o relatório acima, passo a opinar.

De acordo com os elementos existentes no presente, a via em estudo encontra-se aberta e pavimentada, contando, segundo a SUB-PE (027112939) com postes de iluminação pública, além de servir de ligação entre a Avenida Condessa Elizabeth Robiano e as ruas Basuca e Nicolas Jardim (026946833). No entanto, a referida unidade não tem qualquer registro a respeito de intervenções realizadas no local (029502099). Daí a conclusão inicial do DEMAP 11, conforme orientação a respeito da matéria (Ementa nº 12.104), no sentido de que os elementos existentes não permitem sustentar a

incorporação da via ao domínio público.

De fato, conforme já ressaltado em diversas oportunidades, vigora a orientação de que, embora a afetação ao uso público possa assumir uma variedade de formas, expressas ou tácitas, como a regularização de um loteamento, a oficialização de vias ou mesmo a realização de obras públicas em logradouros abertos, deve existir, em qualquer hipótese, um ato da Administração, ainda que a via apresente características de logradouro público (Ementas 11.812, 11.889, 12.104).

No caso em exame, porém, consta apenas a existência de iluminação pública no local, circunstância que não é suficiente para caracterizar, de forma inequívoca, a atuação da Municipalidade (Ementa nº 11.715), uma vez que a sua instalação pode decorrer de erro da Administração, especialmente quando o logradouro apresenta características de via pública. Seja como for, não consta manifestação de ILUME a respeito do assunto, confirmando a informação.

Por outro lado, no precedente que deu origem à Ementa nº 11.944, mencionado pela diretoria do DEMAP, foi examinada situação diversa, em que foi constatada a afetação implícita ao uso comum em razão da realização de diversas intervenções (galeria de águas pluviais, pavimentação e instalação de sinalização de trânsito).

Portanto, diante das ponderações do DEMAP (037915767), cabe observar o seguinte:

a) o viário é dotado de vários melhoramentos (asfalto, guias, calçadas, iluminação) e vem sendo utilizado há muito tempo como via de uso comum;

Não existe prova de que os melhoramentos foram executados pela PMSP (029502099), constando, ao contrário, que o logradouro foi aberto pelo interessado no processo em parceria com os proprietários dos lotes vizinhos (033751426).

b) o próprio requerente destaca a área correspondente ao leito viário, diante dessa situação consolidada;

Os munícipes não podem decidir, isoladamente, onde abrir vias de circulação no município. Aliás, caso assim não fosse, bastaria a qualquer interessado, sem observar a legislação urbanística e ambiental, abrir uma via e aguardar a sua utilização pela população, o que normalmente acaba acontecendo, sustentando, na sequência, a sua afetação.

c) SIURB/ PROJ opinou no sentido de que o viário integra a malha viária;

De fato, PROJ informou que não se opõe à preservação do viário, uma vez que o logradouro completa a malha local (033519481), mas nada falou sobre a sua imprescindibilidade.

A CET, porém, ressaltou que a ligação em estudo é incompatível com o viário existente no entorno,

reiterando a necessidade do uso restrito da via (037473161), nos seguintes termos:

“Diante do exposto, reiteramos a informação anterior sobre a necessidade de controle de acesso aos veículos na via em questão. Salientamos que o viário existente no entorno é incompatível ao trânsito de passagem gerado pela ligação das vias citadas (Av. Condessa Elizabeth Robiano e Av. Gabriela Mistral), sendo que a Rua Basuca possui 5,00m de largura do leito viário e calçadas com largura de 0,90 e 0,70m, com risco à segurança dos usuários da via.”

d) a Subprefeitura expôs a sua importância para o trânsito local, bem como, a sua assunção.

O senhor subprefeito da Penha informou no Encaminhamento 036966127 o seguinte:

Com base nas considerações de CPO no SED36865522, entendemos que a restrição do acesso para imóvel particular, será desameadamente prejudicial quanto a fluidez do trânsito local, uma vez trata-se alternativa principal para retorno e acesso dos veículos que se deslocam da Avenida Condessa Elizabeth Robiano para a Avenida Gabriela Mistral/Avenida Governador Carvalho Pinto/Centro da Penha.

Assim, caso se delibem quanto à exclusividade de uso particular do acesso, entendo que seja fundamental a adequação prévia do sistema viário local com novas opções de passagem.

Ocorre que é justamente isso que a CET, órgão técnico responsável pelo trânsito da cidade. pretende evitar (033751426, pp 13 e 15, e 037473161).

Diante de todo o exposto, parece-me que deve ser reiterada a conclusão anterior da PGM.CGC (Ementa nº 12.206) no sentido de que não ficou caracterizada no caso em exame a afetação da via em estudo ao uso público, lembrando que o uso comum de um logradouro, por si só, não o torna municipal.

Nessas circunstâncias, parece-me que não compete à PGM aceitar a via no curso do procedimento de retificação de registro imobiliário, devendo o requerente, caso tenha interesse em oferecer o logradouro ao domínio público, requerer previamente a sua oficialização perante o órgão técnico com atribuição para examinar o assunto.

São Paulo, / /2021.

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

De acordo.

São Paulo, / /2021

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

RGM

SEI 6021.2019-0049181-9-retificação-B



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Gauche de Matos, Procurador(a) do Município**, em 15/02/2021, às 07:36, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO, Procurador Chefe**, em 15/02/2021, às 14:42, 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 <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **038131411** e o código CRC **46FB913E**.

Referência: Processo nº 6021.2019/0049181-9

SEI nº 038131411



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 038132316

INTERESSADO: Bourrol Administração e Participações Ltda.

ASSUNTO : Retificação de registro imobiliário. Estudo de domínio incidental. Ligação entre a Avenida Condessa Elizabeth Robiano e a Rua Basuca.

Cont. da Informação nº 063/2021 – PGM.AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Senhora Procuradora Geral

Encaminho o presente com a manifestação da Assessoria Jurídico-Consultiva da Coordenadoria Geral do Consultivo, que acolho, no sentido de que não ficou caracterizada, no caso em exame, a afetação da via em estudo ao uso público.

São Paulo, / /2021.

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

RGM / TNSS

SEI 6021.2019-0049181-9-retificação-B



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Rossi, Coordenador(a) Geral**, em 15/02/2021, às 16:33, 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
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **038132316** e o código
CRC **30F13754**.

Referência: Processo nº 6021.2019/0049181-9

SEI nº 038132316



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 038132441

INTERESSADO: Bourrol Administração e Participações Ltda.

ASSUNTO : Retificação de registro imobiliário. Estudo de domínio incidental. Ligação entre a Avenida Condessa Elizabeth Robiano e a Rua Basuca.

Informação nº 063/2021 – PGM.AJC

DEMAP G

Senhor Diretor

Restituo o presente com a manifestação da Coordenadoria Geral do Consultivo da PGM, que acompanho, no sentido de que não ficou caracterizada, no caso em exame, a afetação da via em estudo ao uso público.

São Paulo, / /2021.

MARINA MAGRO BERINGHS MARTINEZ

PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO

OAB/SP nº 169.314

PGM

RGM / TNSS / TR

SEI 6021.2019-0049181-9-retificação-B



Documento assinado eletronicamente por **Marina Magro Beringhs Martinez, Procurador(a) Geral do Município**, em 15/02/2021, às 18:26, 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



<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **038132441** e o código CRC **E98CAA1A**.

Referência: Processo nº 6021.2019/0049181-9

SEI nº 038132441