

Folha de Informação nº 256.

do p.a. n. 2016-0.025.133-8

em 28/04/2025
SOLAN
MURPHY - RF: 655.299.4
PGM/CGC/AJC**EMENTA Nº 12.347**

Passagem resultante de parcelamento do solo. Ausência de comprovação de aceitação ou de afetação ao uso público. Largura diminuta. Não configuração do concurso voluntário. Caráter particular. Declaração do domínio privado em ação de usucapião. Revisão do entendimento anterior da Procuradoria Geral do Município no sentido do caráter público da via.

INTERESSADA: Lomero Empreendimentos e Participações Ltda.**ASSUNTO:** Ação de usucapião. Proc. n. 1014321-29.2014.8.26.0100 - 2ª Vara de Registros Públicos.**Informação n. 394/2025 - PGM-AJC****PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO
Senhora Coordenadora Geral**

O presente foi instaurado para acompanhar ação de usucapião relativa a passagem situada na altura do n. 311 da Rua Francisco Marengo, Tatuapé (fls. 2/5).

Folha de Informação nº ____

do p.a. n. 2016-0.025.133-8

em ____/____/____

A fim de definir o posicionamento da Municipalidade no feito, realizou-se estudo de domínio, no qual DEMAP e esta PGM concluíram pelo domínio público da passagem (fls. 114/122 e 123/126).

Esse entendimento, contudo, não foi acolhido pelo Poder Judiciário, que julgou procedente a ação, em ambos os graus de jurisdição (fls. 208/209 e 232/235).

A unidade oficiante, entendendo descabido o ajuizamento de ação rescisória, considera não haver providências a serem tomadas nestes autos (fls. 236/237).

A Chefia de DEMAP-1 mencionou eventual possibilidade de ajuizamento de ação declaratória de domínio, mas alertou para os riscos de sucumbência (fls. 239/240).

A Diretoria de DEMAP submete o caso à análise desta Coordenadoria, observando que a conclusão antes adotada, no sentido do caráter público da passagem, mereceria ser revista à luz do entendimento alcançado na Informação n. 881/2024 - PGM-AJC e das características físicas da passagem, que, por sua diminuta dimensão, assemelhava-se mais a uma entrada de quintal do que a um viário propriamente dito (fls. 254/255).

É o relatório do essencial.

A rigor, já não haveria como analisar o domínio da passagem, uma vez que ela foi declarada de domínio particular por decisão

do p.a. n. 2016-0.025.133-8
SOLANGE SILVA MAIA JACOBINI
AGPP - RF: 655.299.4
PGM/CGC/AJCFolha de Informação nº 257
em 28/04/2025

transitada em julgado, que não seria passível de rescisão, conforme correta análise da unidade oficiante.

De todo modo, considerando a necessidade de harmonizar a orientação dada pela Procuradoria Geral do Município, parece de fato apropriado que se reveja o parecer anterior constante dos presentes autos (fls. 123/126), para o fim de concluir que a passagem em questão jamais integrou o domínio municipal. Para tanto, inteiramente cabível invocar o precedente invocado, analisado na Informação n. 881/2024 - PGM-AJC, cujos termos convém ora reproduzir.

De fato, o caráter público da passagem foi sustentado anteriormente, por DEMAP e por esta Assessoria, apenas com base nos efeitos do parcelamento do solo, especialmente no que diz respeito ao surgimento de lotes dependentes de acesso pela passagem. No entanto, não há notícia de aprovação da execução da via, de execução de obras e serviços municipais, da própria abertura da via ou de sua oficialização pela Urbe.

Em tese, a alienação de lotes isolados – ou seja, sem o leito da passagem – tende a ser relevante para o fim de identificar uma possível oferta, realizada pelo alienante, no tocante ao leito da passagem (Ementa n. 12.170 – PGM-AJC). De fato, caso reste, formalmente, na propriedade do parcelador, apenas o trecho que serve de acesso aos referidos lotes, normalmente é inviável sustentar a intenção de preservar a propriedade desse espaço, cabendo reconhecer, pois, que ele foi destinado como público, ainda que tacitamente, no âmbito de tal parcelamento do solo (Informação n. 687/2016 - PGM-AJC).

Folha de Informação nº _____

do p.a. n. 2016-0.025.133-8

em ____/____/____

Entretanto, no caso presente, o aspecto fundamental a ser analisado não diz respeito à oferta da passagem, que poderia ser extraída tacitamente da alienação dos lotes, mas ao fato de que não consta tenha havido uma aceitação da via por parte do Poder Público.

De fato, não há indício algum de que a área tenha sido afetada ao uso comum, nem sequer faticamente, quanto menos por alguma espécie de ato oficial referente à passagem. A propósito, conforme já observado na Informação n. 1.609/2013 - PGM-AJC, embora o Decreto n. 27.568/88 considere oficiais as vias que sirvam de acesso a lotes que possuam registro junto à circunscrição imobiliária competente, não se dispensa, em qualquer caso, que o logradouro tenha sido efetivamente executado (Informação n. 85/2016 - PGM-AJC). De outra parte, a antiga SNJ também já havia entendido que um decreto genérico de oficialização não pode ser considerado isoladamente para fins de afetação (Informação n. 3217/2013 - SNJ.G).

Nesse sentido, o caso ora examinado parece assemelhar-se àquele analisado no parecer objeto da Ementa n. 9.724 - PGM-AJC, em que se entendeu pelo caráter particular das passagens então analisadas, que não haviam sido aprovadas pela PMSP, não eram dotadas de melhoramentos públicos, não tinham a largura mínima exigida pelo antigo Código de Obras e haviam sido oficializadas por decreto genérico, que não deve ser entendido como apto a caracterizar a aceitação por parte da Prefeitura.

No caso em exame, a largura da via não atende, de modo algum, à largura mínima exigida pelo antigo Código de Obras, porquanto se trata de acesso dotado de 1,6m de largura. Trata-se, de fato, de um corredor

do p.a. n. 2016-0.025.133-8
SOLANGE SILVA MAIA JACOBINI
AGPP - RF: 655.299.4
PGM/CGCIAJCFolha de Informação nº 258em 28/04/2025

de acesso às casas situadas aos fundos do terreno, e não de uma via aberta ao trânsito público.

Mesmo que a passagem tenha estado aberta em algum momento do passado – o que não parece nada provável –, seria preciso que a Municipalidade, por ocasião da oferta que decorreria do parcelamento do solo e dessa abertura, tivesse reconhecido a situação existente e procedido à afetação da via, o que não ocorreu. Não tendo havido aceitação, não está configurado o concurso voluntário, sendo inviável sustentar a incorporação da via ao domínio municipal.

Além disso, não parece que o regime do Código de Obras, que previa como públicas as passagens destinadas à construção de casas populares, possa sustentar, por si só, a incorporação da via ao domínio municipal, uma vez que há passagens abertas nessa época que são consideradas particulares – *v.g.*, no caso da exceção referida pela Súmula n. 1 da PGM, relativa às passagens incluídas nos registros dos proprietários confrontantes.

Por fim, não teria sido possível que a aceitação ocorresse posteriormente, quando os proprietários dos lotes já ostentavam anos de posse sobre a passagem (cf. Informação n. 2.045/2022 - PGM-AJC, proc. n. 6021.2022/0047285-2), ocasião em que deviam ser considerados seus coproprietários. Portanto, se tivesse havido uma oferta no passado, ela teria perdido sua vigência, tendo sido retirada por retratação, nos termos do art. 433 do Código Civil.

Folha de Informação nº ____

do p.a. n. 2016-0.025.133-8

em ____/____/____

Assim sendo, o melhor entendimento parece ser pelo caráter particular da passagem, mesmo anteriormente à declaração de usucapião em favor do interessado, o que reforça a ausência de providências a serem tomadas pela Municipalidade a respeito. De todo modo, tendo em vista o acolhimento do parecer anterior desta Assessoria, sugere-se seja o presente submetido à Senhora Procuradora Geral, de modo que, caso acolhido o entendimento ora manifestado, seja o presente restituído a DEMAP, para anotações cabíveis e oportuno arquivamento.

São Paulo, 16 / 04 / 2025.


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


SOLANGE SILVA MAIA JACOBINI
AGPP - RF: 655.299.4
PGM/GC/AJC

do p.a. n. 2016-0.025.133-8

Folha de Informação nº 259.

em 28 / 04 / 2025

INTERESSADA: Lomero Empreendimentos e Participações Ltda.

ASSUNTO: Ação de usucapião. Proc. n. 1014321-29.2014.8.26.0100 -
2ª Vara de Registros Públicos.

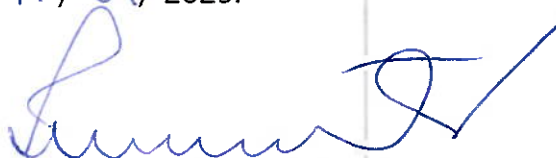
Cont. da Informação n. 394/2025 – PGM.AJC

PGM

Senhora Procuradora Geral

Encaminho-lhe o presente, com o entendimento da Assessoria Jurídico-Consultiva desta Coordenadoria Geral do Consultivo, com proposta de que, revisto o entendimento anterior desta PGM e reconhecido o caráter particular da passagem em questão, seja o presente restituído a DEMAP, para as anotações pertinentes e posterior arquivamento.

São Paulo, A / 04 / 2025.


TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO
COORDENADORA GERAL DO CONSULTIVO
OAB/SP 175.186
PGM

Folha de Informação nº _____

do p.a. n. 2016-0.025.133-8

em ____/____/____

INTERESSADA: Lomero Empreendimentos e Participações Ltda.

ASSUNTO: Ação de usucapião. Proc. n. 1014321-29.2014.8.26.0100 -
2ª Vara de Registros Públicos.

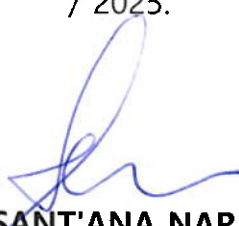
Cont. da Informação n. 394/2025 – PGM.AJC

DEMAP

Senhora Diretora

Com a proposta da Coordenadoria Geral do Consultivo, que acolho, no sentido da revisão do entendimento anteriormente adotado por esta Procuradoria Geral, a fim de que se reconheça o caráter particular da passagem com entrada pelo n. 311 da Rua Francisco Marengo, restituo-lhe o presente, para as anotações cabíveis e oportuno arquivamento.

São Paulo, / / 2025.



LUCIANA SANT'ANA NARDI
PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/SP 173.307
PGM