

2015.0244.709.2 264



SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

AGPP
RF: 785.581-7

PGM-AJC

Folha de Informação nº 473

do processo nº 2000-0.098.521-6

em 03/03/2016 C

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

INTERESSADO: Alaor Augusto Monteiro da Silva

ASSUNTO : Pedido de desoficialização de logradouro. Rua Dr. Elpídio Reali.

CÓPIA

Informação nº 277/2016 - PGM-AJC

(SIMPROC 60 21 15 001)

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

ASSESSORIA JURÍDICO-CONSULTIVA

Senhora Procuradora Assessora Chefe

O presente processo foi autuado em razão do requerimento inicial de desoficialização da rua Dr. Elpídio Reali, logradouro público com origem em plano de abertura de passagem aprovado pela PMSP e devidamente denominado pelo Decreto nº 35.727/93.

Os estudos realizados pelo então Departamento Patrimonial confirmaram o caráter público da via (fls. 158/166 e 181/186). A conclusão foi acolhida pela PGM (fls. 217/230).

Assim, o requerente formulou uma proposta de permuta do leito da via por área particular (fls. 231). A pretensão, contudo, também foi considerada juridicamente inviável tanto pelo antigo PATR (fls. 354/359) como pela PGM (fls. 360/363).

 1

do processo nº 2000-0.098.521-6

em 03/03/2016 C.

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

CÓPIA

Ocorre que sobreveio o requerimento de fls. 409/415, por meio do qual os interessados retomaram o pedido de desoficialização da via, apresentando, com o objetivo de fundamentar a pretensão, o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo na Apelação Cível nº 921.747-5/2 (fls. 422/435).

Após examinar o assunto, o DEMAP concluiu que a decisão judicial não altera a conclusão a respeito da questão, recomendando o indeferimento do pedido de desoficialização (fls. 457/461).

De fato, as razões que levaram à conclusão acerca do caráter público da via encontram-se resumidas às fls. 162/163.

Em síntese, trata-se da passagem PS 108, aprovada pela Municipalidade mediante o alvará nº 10.104, expedido em 12/10/1940, nos autos do processo administrativo nº 67.682/40 (fls. 47), durante, portanto, a vigência dos artigos 749 a 761¹ 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).²

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 (fls. 05/17).

¹ Os dispositivos citados disciplinavam o retalhamento de quadras ou de porções de terrenos já servidos por vias públicas para a construção de casas populares.

2. "Art. 2 Para todos os efeitos deste Código, as seguintes palavras ficam assim definidas:

.....
14 – Passagem:

Denomina-se "passagem" a via pública de largura mínima de quatro metros, subdividindo quadras, ou porções de terrenos, encravados ou não, para a construção de "casas populares" nos termos definidos neste Código.

Art. 734 – Para os efeitos deste Código, ficam as vias públicas do Município classificadas nas seguintes categorias:

.....
3ª categoria – passagens (só para a construção de "casas populares") largura mínima de quatro metros;

2015.0244.709.2 264



SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

MICHELLE LACSKO DE ARAUJO
AGPP

RF: 785.581-7

Folha de Informação nº 972

do processo nº 2000-0.098.521-6

CÓPIA

em 03/03/2016 C

CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 547.074.2
PGM-AJC

A propósito, a situação pode ser observada na quadra fiscal de fls. 04.

Além do mais, a passagem em questão, foi denominada pelo Decreto nº 35.727/93 (fls. 18), sendo irrelevante que tenha sido designada inicialmente como *particular*.

Com efeito, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já decidiu na Apelação Cível nº 239.505-1/7:

"Dispensável é, com efeito, o registro da passagem como via pública. Os modos de aquisição de domínio imobiliário em direito público diferem das formas de aquisição do direito privado. Uma vez aprovada e realizada materialmente, ocorre automaticamente a sua transferência do domínio particular para o domínio público, independente de outro ato qualquer, consoante a teoria do concurso voluntário, aplicável à espécie."

Seja como for, a denominação apenas reforçou o caráter público do logradouro, uma vez que, de acordo com o artigo 759 do antigo Código de Obras, as passagens não precisavam ser oficialmente recebidas pela Prefeitura, já que a sua abertura representava uma forma simplificada de parcelamento do solo.

A respeito da alegação de ausência de melhoramentos públicos no local (fls. 177), vale lembrar que o antigo Código de Obras determinava que os serviços e obras, tais como revestimento, passeios, meio-fio, sarjetas, bocas de lobo, galerias, bueiros, deveriam ser executadas pelos proprietários das quadras ou terrenos retalhados (art. 753).

 3

2015.0244.709.2

Folha de Informação nº

do processo nº 2000-0.098.521-6

em 03/03/2016

CÓPIA

CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA
AGPP - RF 847.074.2
PGM-AJC

Por fim, o relatório de vistoria e fotografias existentes no PA 1991-0.009.959-7 (fls. 43 e 44), que tratou da denominação do logradouro, demonstram a abertura da via e a sua afetação ao uso público, podendo ser observada, inclusive, a pavimentação asfáltica típica das vias públicas.

Portanto, em decorrência do parcelamento do solo executado no local, o logradouro foi oferecido ao domínio público, ocorrendo a sua transferência para o patrimônio municipal como bem de uso comum do povo, em consonância com a teoria do *concurso voluntário*. Reforçando tal conclusão, o Decreto nº 27.568/88, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 34.049/94, considera oficiais as vias que sirvam de acesso a lotes que possuam registro junto à circunscrição imobiliária competente, bem como os logradouros que tenham sido denominados, como no caso em exame.

Nesse sentido, as Informações 1.736/2014-PGM-AJC (Informação 0085/2015-SNJ.G), 846/2015-PGM-AJC, 1.268/2015 PGM-AJC e 1.036/2015 PGM-AJC. Aliás, ainda que o projeto de abertura da passagem não tivesse sido aprovado pela Municipalidade, a conclusão seria a mesma, de acordo com precedentes a respeito da matéria (Informações 423/2015-PGM.AJC e 1.115/2015-PGM.AJC, acolhidas por SNJ.G, conforme, respectivamente Informação nº 1025/2015-SNJ.G e Informação nº 2465/2015-SNJ.G).

Os interessados, porém, ajuizaram em face da Municipalidade uma ação por apossamento administrativo do leito da via, julgada improcedente pela sentença de fls. 444/447 em razão do reconhecimento do domínio público sobre o logradouro decorrente do parcelamento do solo executado no local.

 4

Folha de Informação nº 477

do processo nº 2000-0.098.521-6

em 03/03/2016 C'

CÓPIA

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

Já o acórdão ora juntado pelos interessados, manteve a improcedência do pedido, mas por outro fundamento, ou seja, que não houve apossamento do bem e tampouco afetação ao uso público, ressaltando a possibilidade de os autores buscarem, pela via administrativa ou mediante o ajuizamento de ação autônoma, o restabelecimento do pleno domínio sobre o imóvel (fls. 434).

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no entanto, já decidiu no precedente acima mencionado o seguinte:

"Segundo consta, em face de solicitação de interessados e através de processo administrativo instaurado, em 1951 a MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO autorizou, mediante alvará, a abertura de uma via de acesso a uma vila onde seriam construídas 19 habitações (fls. 268), com entrada pela Rua Borges Lagoa, altura do nº 1.565. Posteriormente a referida passagem e o pátio de manobras criado nos fundos foram oficializados pelo Decreto nº 10.145/72, da AR-VM (fls. 265/266).

A passagem aberta foi, inclusive, objeto de averbação no competente Cartório de Registro de Imóveis (fls. 274) e indubitavelmente passou a fazer parte integrante do patrimônio público municipal, na categoria de rua pública, ou bem de uso comum do povo, pouco importando a circunstância da área ter sido designada de 'passagem particular'. Embora de uso restrito, eis que destinada principalmente aos moradores da vila, a via sempre foi aberta

 5

MICHELLE LADRY
Folha de Informação nº 1370 DE 1370
AGPP
RF: 785.581-7
PGM-AJC
em 03/03/2016

do processo nº 2000-0.098.521-6

CÓPIA

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

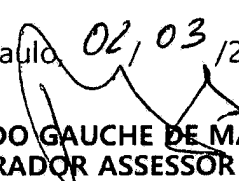
ao público em geral. Com toda certeza, inclusive, recebeu melhoramentos públicos, como pavimentação, iluminação, etc.

Se o acesso pertencesse com exclusividade aos moradores dos 19 sobrados desnecessário teria sido o projeto para a abertura e aprovação pela Municipalidade." (Apelação nº 239.505.1/7).

Aliás, em recente decisão proferida no ano passado, o Tribunal de Justiça confirmou o entendimento anterior ao examinar caso semelhante (Apelação Cível nº 0018075-45.2011.8.26.0053).

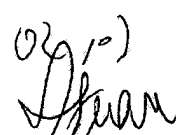
Portanto, nos termos expostos pelo DEMAP, opino no sentido da remessa dos autos à Secretaria Municipal de Licenciamento para o indeferimento do pedido de desoficialização da rua Dr. Elpidio Reali, podendo o referido departamento, na sequência, examinar a viabilidade do ajuizamento de uma ação reivindicatória ou outra medida judicial com o objeto de desconstituir a matrícula nº 51.710 do 10 CRI, que envolve o leito da via (fls. 88 e 155).

São Paulo, 02/03/2016.


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

De acordo.

São Paulo, 02/03/2016.


**SIMONE FERNANDES MATTAR
PROCURADORA ASSESSORA CHEFE SUBSTITUTA
OAB/SP 173.092
PGM / AJC**

MICHELLE LACSKO DE ARAUJO
AGPP - RF 783.661-7
PGM-AJC
Folha de Informação nº 277/2016

do processo nº 2000-0.098.521-6

em 03/03/2016 C

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

INTERESSADO: Alaor Augusto Monteiro da Silva

ASSUNTO : Pedido de desoficialização de logradouro. Rua Dr. Elpídio Reali.

CÓPIA Cont. da Informação nº 277/2016 – PGM.AJC

(SIMPROC 60 21 10 004)

SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
Senhor Secretário

Encaminho estes autos a Vossa Excelência, com as manifestações do DEMAP e da AJC, que acompanho, no sentido do indeferimento do pedido de desoficialização da rua Dr. Elpídio Reali.

Segue com o presente o PA 1991-0.009.959-7.

São Paulo, 02/03/2016.


ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/SP nº 162.363
PGM


RGM / SFM
PA181633-passagem-A



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

2015-0244.909-2

271

Folha de informação n.º

480

do PA n.º 2000-0.098.521-6 em

11 / 03 / 2016

(a)

MICHELLE LAOSKO DE ARAUJO
AGPP
RF: 785.581
ANDREIA APARECIDA BRIZOLAO
Assist. Gestão P. Públicas
RF: 572.190.3
SNJ. G

INTERESSADO:

ALAOR AUGUSTO MONTEIRO DA SILVA

ASSUNTO:

Pedido de desoficialização de logradouro. Rua Dr. Elpídio Reali.

Informação n.º 0521/2016-SNJ.G.

SEL

Senhora Secretária

CÓPIA

Em vista da questão suscitada (fls. 409/415), encaminho-lhe o presente, com o entendimento da Procuradoria Geral do Município (fls. 473/479), que acolho, no sentido do indeferimento do pedido de desoficialização da rua Dr. Elpídio Reali.

Mantido o acompanhante.

São Paulo,

11 MAR 2016

ROBINSON SAKIYAMA BARREIRINHAS

Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos

SNJ.G.

Folha de Informação nº 272

do processo nº 2015-0.244.709-2

em 24/03/16

INTERESSADO: ATR-3 Empreendimentos e Participações Ltda. 

ASSUNTO : Retificação de registro imobiliário e unificação de matrículas.;

Informação nº 344/2016 - PGM-AJC

(SIMPROC 60 21 15 001)

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

ASSESSORIA JURÍDICO-CONSULTIVA

Senhor Procurador Assessor Chefe

No curso do 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, envolvendo o imóvel localizado na rua da Consolação nºs 3.403 e 3.407, foi constatada interferência com passagem aprovada pela PMSP (fls. 65), circunstância que levou a Municipalidade a oferecer a impugnação de fls. 66/67.

O interessado, porém, sustentou que se trata de passagem particular, objeto da matrícula nº 95.663 acima mencionada, bem como de lançamento tributário (fls. 70/71).



Folha de Informação nº 298

do processo nº 2015-0.244.709-2

em 24/03/19

ANGHELLE LACSKO DE ARAUJO
AGPP
RF: 785.561-7
PGM-AJC

Assim, nos termos solicitados às fls. 220/221, foi realizado um estudo de domínio, cuja conclusão foi no sentido do caráter público do logradouro (fls. 256/263).

Com efeito, trata-se 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 (fls. 229), durante, portanto, a vigência dos artigos 749 a 761¹ 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).²

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, conforme títulos juntados aos autos, sendo irrelevante que a passagem tenha sido designada como *particular*.



¹ Os dispositivos citados disciplinavam o retalhamento de quadras ou de porções de terrenos já servidos por vias públicas para a construção de casas populares.

2. “Art. 2 Para todos os efeitos dêste Código, as seguintes palavras ficam assim definidas:

.....
14 – Passagem:

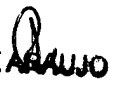
Denomina-se “passagem” a via pública de largura mínima de quatro metros, subdividindo quadras, ou porções de terrenos, encravados ou não, para a construção de “casas populares” nos termos definidos neste Código.

Art. 734 – Para os efeitos dêste Código, ficam as vias públicas do Município classificadas nas seguintes categorias:

.....
3ª categoria – passagens (só para a construção de “casas populares”) largura mínima de quatro metros;

Folha de Informação nº 244

do processo nº 2015-0.244.709-2

em 24/03/14
MICHELLE LASCOSCO DE ARAUJO
AGPP
RF: 785.581-7
PGM-AJC

De fato, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já decidiu na Apelação Cível nº 239.505-1/7:

"Dispensável é, com efeito, o registro da passagem como via pública. Os modos de aquisição de domínio imobiliário em direito público diferem das formas de aquisição do direito privado. Uma vez aprovada e realizada materialmente, ocorre automaticamente a sua transferência do domínio particular para o domínio público, independente de outro ato qualquer, consoante a teoria do concurso voluntário, aplicável à espécie."

Seja como for, embora o artigo 759 do antigo Código de Obras não exigisse o recebimento oficial das passagens pela Prefeitura, já que a sua abertura representava uma forma simplificada de parcelamento do solo, o leito do logradouro em estudo foi oficializado pelo Decreto nº 10.549/73 (fls. 235). Além do mais, o Decreto nº 27.568/88, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 34.049/94, também considera oficiais as vias que sirvam de acesso a lotes que possuam registro junto à circunscrição imobiliária competente, como no caso em exame.

Vale lembrar também que o antigo Código de Obras determinava que os serviços e obras, tais como revestimento, passeios, meio-fio, sarjetas, bocas de lobo, galerias, bueiros, deveriam ser executados pelos proprietários das quadras ou terrenos retalhados (art. 753).


3

Folha de Informação nº 295

do processo nº 2015-0.244.709-2

em 24/03/16
MICHELLE LACSKO DE ARAÚJO
AGPP
RF: 785 581-7
PGM-AJC

A propósito, no caso dos autos, a fotografia de fls. 44 sugere inclusive a existência de iluminação pública no local. Os levantamentos GEGRAN/1973 e VASP/CRUZEIRO/1954, por sua vez, mostram a efetiva abertura da via (fls. 222/223).

Portanto, em decorrência do parcelamento do solo executado no local, o logradouro foi oferecido ao domínio público, ocorrendo a sua transferência para o patrimônio municipal como bem de uso comum do povo, em consonância com a teoria do *concurso voluntário*. Nesse sentido, as Informações 1.736/2014-PGM-AJC (Informação 0085/2015-SNJ.G), 846/2015-PGM-AJC, 1.268/2015 PGM-AJC e 1.036/2015 PGM-AJC. Aliás, ainda que o projeto de abertura da passagem não tivesse sido aprovado pela Municipalidade, a conclusão seria a mesma, de acordo com precedentes a respeito da matéria (Informações 423/2015-PGM.AJC e 1.115/2015-PGM.AJC, acolhidas por SNJ.G, conforme, respectivamente, Informação nº 1025/2015-SNJ.G e Informação nº 2465/2015-SNJ.G).

No mesmo sentido, ainda, recente manifestação da PGM (Informação nº 277/2016 - PGM-AJC), acolhida pelo senhor secretário dos Negócios Jurídicos (Informação nº 0521/2016-SNJ.G).

Aliás, resumindo a questão, merece ser transcrito o seguinte trecho do precedente acima mencionado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:



Folha de Informação nº 246

do processo nº 2015-0.244.709-2

em 24 / 03 / 16**NICHELLE LOPES DE ARAÚJO**
ACPP
RF: 785.581-7
PGM-AJC 

"Segundo consta, em face de solicitação de interessados e através de processo administrativo instaurado, em 1951 a MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO autorizou, mediante alvará, a abertura de uma via de acesso a uma vila onde seriam construídas 19 habitações (fls. 268), com entrada pela Rua Borges Lagoa, altura do nº 1.565. Posteriormente a referida passagem e o pátio de manobras criado nos fundos foram oficializados pelo Decreto nº 10.145/72, da AR-VM (fls. 265/266).

A passagem aberta foi, inclusive, objeto de averbação no competente Cartório de Registro de Imóveis (fls. 274) e indubitavelmente passou a fazer parte integrante do patrimônio público municipal, na categoria de rua pública, ou bem de uso comum do povo, pouco importando a circunstância da área ter sido designada de 'passagem particular'. Embora de uso restrito, eis que destinada principalmente aos moradores da vila, a via sempre foi aberta ao público em geral. Com toda certeza, inclusive, recebeu melhoramentos públicos, como pavimentação, iluminação, etc.

Se o acesso pertencesse com exclusividade aos moradores dos 19 sobrados desnecessário teria sido o projeto para a abertura e aprovação pela Municipalidade." (Apelação nº 239.505.1/7).



Folha de Informação nº 247
em 24/03/16

do processo nº 2015-0.244.709-2

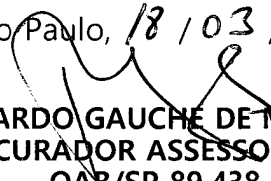
MICHELLE LACSO DE ARAUJO
ALMP
RF: 735.581-7
PGM-AJC

O Tribunal de Justiça, diga-se de passagem, confirmou o entendimento anterior ao examinar caso semelhante em recente julgado (Apelação Cível nº 0018075-45.2011.8.26.0053).

Portanto, nos termos expostos pelo DEMAP, e considerando que a recente e equivocada tributação da área pública (v. fls. 236) em nada altera a conclusão alcançada, entendo também que a impugnação deve ser mantida, cabendo ao referido departamento, na sequência, adotar as providências cabíveis para a desconstituição da matrícula nº 95.663 do 13º CRI (fls. 76), que envolve o leito da via, sendo nula de pleno direito, ademais, a alienação *a non domino* realizada.

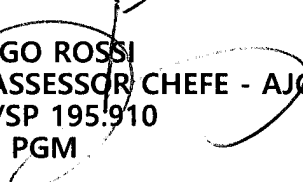
Por fim, oportunamente, considerando que as casas com acesso pelo logradouro foram demolidas (v. fotografia de fls. 226), poderá ser examinada a viabilidade da desafetação e alienação do bem, observadas as formalidades legais.

São Paulo, 18/03/2016.


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

De acordo.

São Paulo, 23/03/2016.


TIAGO ROSSI
PROCURADOR ASSESSOR CHEFE - AJC
OAB/SP 195.910
PGM

Folha de Informação nº 278
em 24 / 03 / 16

do processo nº 2015-0.244.709-2

INTERESSADO: ATR-3 Empreendimentos e Participações Ltda.

MICHELLE LACSKO DE ARAUJO
ACPP
RF: 785.581
PGM-AJC

ASSUNTO : Retificação de registro imobiliário e unificação de matrículas;

Cont. da Informação nº 344/2016 – PGM.AJC

(SIMPROC 60 21 40 010)

DEMAP G

Senhora Diretora

Nos termos da manifestação de fls. 262/263, que acolho, restituo estes autos para prosseguimento, devendo a Municipalidade sustentar a impugnação em razão da natureza pública da passagem PS 127, aprovada mediante o alvará nº 16.510 de 19/02/1941.

São Paulo, 24 / 03 / 2016.


ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/SP nº 162.363
PGM

 **PGM / TR**
PA244709-passagem