

do TID Nº 13473341

Folha de Informação nº 11
em 06/05/15

INTERESSADO: DEPARTAMENTO DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO
IMÓBILIÁRIO - DGPI

MICHELLE LACSON DE ARAUJO
AGPP
RF: 785.731-7

ASSUNTO : Consulta sobre a possibilidade de atribuir ao adquirente do imóvel municipal, cuja venda foi autorizada pela Lei 16.152/2015 (Rua Voluntários da Pátria, nº 3693), a obrigação de efetuar a matrícula do imóvel.

Informação nº 539/15 - PGM-AJC

PGM.G
Sr. Procurador Geral,

Trata o presente de consulta encaminhada pelo Departamento de Gestão do Patrimônio Imobiliário - DGPI, indagando se é possível atribuir no edital de licitação, para a venda do imóvel municipal descrito na Lei 16.152/2015 e localizado na Rua Voluntários da Pátria, nº 3.693, a obrigação de o adquirente formalizar a matrícula do imóvel.

Esclarece o DGPI que não há dúvida quanto à titularidade do imóvel, tendo em vista a escritura lavrada em 1º/07/1976 no 15º Cartório de Notas, na qual consta a compra do imóvel da Fazenda do Estado de São Paulo. Contudo, até a presente data, não se procedeu à abertura da respectiva matrícula.

Encaminhado o expediente para prévia análise de DEMAP, foi defendida a impossibilidade de atribuição ao particular, adquirente de bem público, de abertura da matrícula do imóvel porque (i) para a abertura da matrícula é necessário o registro inicial (art. 195, da Lei Federal nº 6.015/73) e (ii) somente o Município pode solicitar o registro e matrícula dos imóveis públicos (art. 195 - B, da mesma lei).

do TID Nº 13473341

Folha de Informação nº 12
em 04 / 05 / 15

Destacou, também, ser competência privativa da Procuradoria Geral do Município, por meio do DEMAP, os atos de controle, registro e formalização das transações referentes ao patrimônio imobiliário do Município.

É o relatório.


MICHELLE LACZKO DE ARAUJO
AGPP
RF: 785.561-7
PGM-AJC

Não há dúvidas sobre a competência desta Procuradoria Geral do Município para a realização dos atos de controle, registro e formalização das transações referentes ao patrimônio imobiliário municipal.

Entretanto, em nosso sentir, a dúvida posta pelo DGPI não esbarra propriamente nesta questão. Insta saber se, no presente caso, considerando a publicação de lei que autoriza a venda de imóvel municipal adquirido da Fazenda Pública do Estado de São Paulo, existindo como título da propriedade escritura lavrada em 1º/07/1976, poderá o Município não adotar as providências para registro e abertura da matrícula e prever que tais medidas serão de obrigação do adquirente do imóvel.

Quanto a tal aspecto, vale observar que a Lei Federal nº 6.015/73, que trata dos registros públicos, disciplina que cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito após a da Lei (art. 176, §1º, I)

E ao tratar do processo para o registro dispõe que *se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro* (art. 195).

do TID Nº 13473341

Folha de Informação nº 13
em 06/05/15

Em outras palavras, as regras gerais a respeito do registro, ao que interessa ao caso, são a de que a matrícula será aberta por ocasião do primeiro registro e que, caso não registrado ou matriculado em nome do outorgante, será exigida a prévia matrícula e o registro anterior, com o fim de atender à regra da continuidade do registro. Tais regras são, igualmente, previstas nos artigos 236 e 237, da Lei Federal 6.015/73).

A par delas, foram igualmente previstas regras especiais destinadas aos entes públicos, da seguinte maneira:

MICHELLE LACSON DE ARAUJO
AG. P.
RF: 785.561-7
PGM-AJC

Art. 195-A. O Município poderá solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

(...)

§ 1º Apresentados pelo Município os documentos relacionados no caput, o registro de imóveis deverá proceder ao registro dos imóveis públicos decorrentes do parcelamento do solo urbano na matrícula ou transcrição da gleba objeto de parcelamento.

§ 2º Na abertura de matrícula de imóvel público oriundo de parcelamento do solo urbano, havendo divergência nas medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área, a situação de fato implantada do bem deverá prevalecer sobre a situação constante do registro ou da planta de parcelamento, respeitados os limites dos particulares lindeiros.

§ 3º Não será exigido, para transferência de domínio, formalização da doação de áreas públicas pelo loteador nos casos de parcelamentos urbanos realizados na vigência do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937.

do TID Nº 13473341

Folha de Informação nº 4
em 06/05/15

§ 4º Recebido o requerimento e verificado o atendimento aos requisitos previstos neste artigo, o oficial do registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do Município.

§ 5º A abertura de matrícula de que trata o caput independe do regime jurídico do bem público.

Art. 195-B. A União, os Estados e o Distrito Federal poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, por meio de requerimento acompanhado dos documentos previstos nos incisos I, II e III do art. 195-A.

§ 1º Recebido o requerimento na forma prevista no caput, o oficial de registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do requerente, observado o disposto no § 5º do art. 195-A.

§ 2º O Município poderá realizar, em acordo com o Estado, o procedimento de que trata este artigo e requerer, em nome deste, no registro de imóveis competente a abertura de matrícula de imóveis urbanos situados nos limites do respectivo território municipal

Pelas disposições legais acima aludidas, os imóveis públicos municipais decorrentes de parcelamento do solo urbano (art. 195 - A), bem como aqueles cujo domínio tenha sido assegurado por lei à União, ao Estado e ao Distrito Federal (art. 195 - B) receberam um procedimento especial para abertura de matrícula atribuídas aos próprios entes públicos, dispensando-se, inclusive, nas hipóteses especificadas o registro anterior.

Contudo, apesar da nenhuma instrução do expediente pelo DGPI, considerando assim apenas as informações prestadas

do TID Nº 13473341

Folha de Informação nº 15

em 06/05/15

MICHELLE LACSKO DE ARAUJO

ADP

RF: 785.561-7

no ofício inaugural, ao que tudo indica, o imóvel municipal teria ~~passado~~ à titularidade do Município após compra e venda mediante escritura firmada com a Fazenda do Estado de São Paulo e, por isso, não se trata das situações disciplinadas pelos arts. 195 - A e 195 - B.

Assim, para que se efetive o registro da venda o imóvel a ser processada mediante licitação, necessário o prévio registro da escritura que conferiu à titularidade ao Município.

É certo, ainda, que por força do previsto no art. 217, também da LRP O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas.

Dessa maneira, em tese, poderia o adquirente do imóvel solicitar o registro, com a abertura da matrícula do imóvel adquirido na licitação para depois efetuar o registro de seu título de propriedade.

Contudo, para a inserção da cláusula no edital, caberá ao DGPI avaliar questões outras e não menos importantes.

Com efeito, como já alertado, o expediente não está instruído, sendo oportuno lembrar que a Lei nº 6.015/73, em seus arts. 182 e seguintes, regula o processo de registro, sendo imprescindível para que o assento seja realizado com sucesso a perfeita individualização do imóvel, o que não sabemos ser possível com os documentos que porventura estejam com o DGPI.

Registre-se, também, que a transferência da propriedade do imóvel opera-se somente após o registro (art. 1.245, do CC), podendo, assim, o processamento da licitação apenas com a escritura de

do TID Nº 13473341

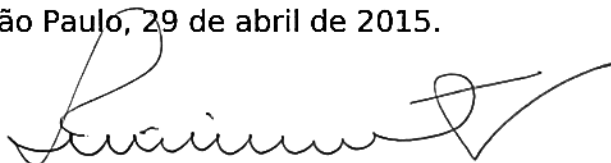
Folha de Informação nº 16
em 06 de 05 de 2015
MICHELLE LACSKO DE ARAUJO
APP
RF: 795.561-7
PGM/AJC

compra e venda não atrair muitos concorrentes, dada a probabilidade de o registro por algum motivo não se efetivar.

Seja como for, tais questões deverão ser avaliadas e, se o caso, contornadas pelo DGPI.

À consideração e deliberação de V. Exa.

São Paulo, 29 de abril de 2015.



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

De acordo



**RODRIGO BRACET MIRAGAYA
PROCURADOR ASSESSOR CHEFE SUBSTITUTO- AJC
OAB/SP 227.775
PGM**

do TID Nº 13473341

Folha de Informação nº 17
em 02, 05, 15

MICHELLE LACSKO DE ARAUJO
AGDA
RF: 785.561-7
PGM-AJC

INTERESSADO: DEPARTAMENTO DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO
IMÓBILIÁRIO - DGPI

ASSUNTO : Consulta sobre a possibilidade de atribuir ao adquirente do imóvel municipal, cuja venda foi autorizada pela Lei 16.152/2015 (Rua Voluntários da Pátria, nº 3693), a obrigação de efetuar a matrícula do imóvel.


Cont. da Informação nº 539/15 - PGM-AJC

SNJ.G

Sr. Secretário

Nos termos da manifestação da Assessoria Jurídico-Consultiva desta Procuradoria Geral, que acompanho, encaminho o presente para entender que no presente caso não há, em tese, óbices jurídicos para a previsão da cláusula proposta para o DGPI, o qual deverá avaliar na elaboração do edital os possíveis entraves ao efetivo registro do imóvel, bem como a ampla participação de interessados no certame.

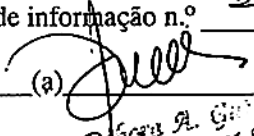
São Paulo,


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



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

do Of. 067/DGPI/2015

Folha de informação n.º 18
em 18 MAI 2015 (a) 

D. S. A. G. G. G. G.
RF. 642.041.900

INTERESSADO: Departamento de Gestão do Patrimônio Imobiliário -
DGPI

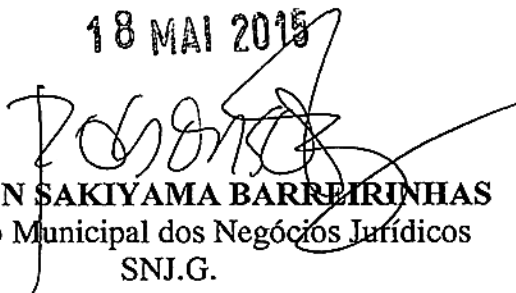
ASSUNTO: Consulta sobre a possibilidade de atribuir ao adquirente do imóvel municipal, cuja venda foi autorizada pela Lei 16.152/2015 (Rua Voluntários da Pátria, nº 3693), a obrigação de efetuar a matrícula do imóvel.

Informação n.º 1293/2015-SNJ.G.

SMDU
Senhor Secretário

Nos termos da manifestação da Assessoria Jurídico-Consultiva da Procuradoria Geral, que acompanho, encaminho o presente para entender que no presente caso não há, em tese, óbices jurídicos para a previsão da cláusula proposta para o DGPI, o qual deverá avaliar na elaboração do edital os possíveis entraves ao efetivo registro do imóvel, bem como a ampla participação de interessados no certame.

São Paulo, 18 MAI 2015


ROBINSON SAKIYAMA BARREIRINHAS
Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos
SNJ.G.