

Folha de Informação nº 503

do processo nº 1983-0.004.912-6

em 19/07/16
Vanda Maria L. G. G. G.
PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO

INTERESSADO: Conjunto Habitacional Jardim Ely

ASSUNTO : Impugnação à denominação de logradouros. Estudo de domínio.

Informação nº 860/2016 - PGM-AJC

(SIMPROC 60 21 15 001)

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA JURÍDICO-CONSULTIVA
Senhor Procurador Assessor Chefe

Por meio da inicial, o *Conjunto Habitacional Jardim Ely* impugnou a pretensão da Administração de promover a alteração da numeração das residências e da denominação dos logradouros do empreendimento, sustentando, em síntese, tratar-se de vias particulares.

O antigo Departamento Patrimonial, porém, confirmou a natureza pública das passagens, praça de retorno e *área livre* implantadas (fls. 75/86). Assim, acolhida a conclusão pelo senhor secretário dos Negócios Jurídicos (fls. 87), o pedido inicial foi indeferido e os autos devolvidos a PATR para a adoção das medidas judiciais cabíveis em razão da instituição de um condomínio no local abrangendo os bens públicos (fls. 89).

No mencionado departamento, porém, a questão acerca do domínio público sobre os logradouros foi novamente suscitada, circunstância que levou à realização de novos estudos (fls. 142/145 e 151/153). A conclusão anterior, no entanto, foi confirmada (fls. 470/483 e 491/493).



Folha de Informação nº 504

do processo nº 1983-0.004.912-6

em 19/07/16

Vanda 

Paralelamente, a questão passou a ser discutida judicialmente, em razão do ajuizamento de ação, pelo mesmo *Conjunto Habitacional Jardim Ely*, com o objetivo de compelir a Municipalidade a se abster de remover portões instalados no local (fls. 400vº e 486).

É o relatório do essencial.

Conforme exposto pelo DEMAP, a questão objeto destes autos remonta à aquisição, feita por Maria da Silva Moraes, casada com Amaro Romão de Moraes, de dois terrenos situados na estrada de Itapeirica, no bairro da Capelinha, conforme **transcrição nº 6.997 do 11º CRI, de 14 de outubro de 1942** (fls. 208).

Posteriormente, no processo nº 78.360/67, Amaro Romão de Moraes, já viúvo, requereu alvará de abertura de passagens para a construção de casas populares, nos termos dos artigos 749 e seguintes do então Código de Obras, no terreno objeto da mencionada transcrição (fls. 47 e 76 do citado processo), localizado na antiga rua dos Andradas, atual rua Baldomero Carqueja. Uma vez considerado o projeto de acordo com os artigos 749 a 761 do Código de Obras (fls. 73 do citado processo), o pedido foi deferido (fls. 78vº do citado processo), com a consequente expedição dos respectivos alvarás em 6 de setembro de 1967 (fls. 93/99 do cit. PA).

No mesmo ano, porém, Amaro Romão de Moraes requereu, nos autos do PA 271.984/67, a substituição das plantas, em razão da alteração do projeto, indicando como responsável pela obra a **SOBLOCO - SOCIEDADE CONSTRUTORA LTDA.** (fls. 01 do citado PA). O pedido foi deferido (fls. 27vº do cit. PA), resultando o modificativo em aumento de área de algumas vias (fls. 35 do cit. PA). Apostilados os respectivos alvarás em 4 de junho de 1968 (fls. 46/47 do cit. PA), os autos foram arquivados.



Folha de Informação nº S05

do processo nº 1983-0.004.912-6

em 19/07/16
Vanda Maria B. Costello
PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO

Contudo, conforme transcrição nº 164.305/11º CRI, de 5 de julho de 1968, Mario Paciullo e outros adquiriram o imóvel em questão do espólio de Maria da Silva Moraes, representado por seu inventariante Amaro Romão de Moraes (fls. 208 dos autos principais), transferindo o bem, na sequência, à **SOBLOCO SOCIEDADE CONSTRUTORA LTDA.**, conforme transcrição nº 167.045, de 10 de setembro de 1968 (fls. 207 dos autos principais).

Aliás, em 1969, no processo nº 3.509/69, a própria **SOBLOCO SOCIEDADE CONSTRUTORA LTDA.** requereu prazo adicional para a execução de pavimentação das passagens A, B, C e D, além da praça de retorno, previstas conforme os alvarás expedidos em 6 de setembro de 1967 e apostilados em 4 de junho de 1968 (fls. 01/02 co cit. PA), constando expressamente dos autos, conforme relatório de vistoria de fls. 21vº, de 16/02/1971, que as passagens e praça de retorno aprovadas haviam sido abertas de acordo com o projeto aprovado, sendo certo, ademais, que no ano de 1969 as obras estavam em andamento (fls. 12/13 do cit. PA).

Ocorre que, à margem da supracitada transcrição nº 167.045, de 10 de setembro de 1968, por meio da qual a SOBLOCO adquiriu o imóvel, foi averbada, sob número dois, em 4 de maio de 1970, a incorporação imobiliária promovida nos termos da Lei Federal nº 4.591/64 e inscrita sob nº 576 na mesma data, recebendo o local a denominação de *Conjunto Habitacional do Jardim Hely*. Também foram averbadas na mesma transcrição as casas construídas e as passagens ditas *particulares* (fls. 207 dos autos principais). Tal situação, contudo, não poderá prevalecer, uma vez que, quando da instituição irregular do condomínio, os logradouros já eram públicos.



Folha de Informação nº 506

do processo nº 1983-0.004.912-6

em 19/07/16


Com efeito, trata-se de passagens cuja abertura foi devidamente aprovada pela Municipalidade durante a vigência dos artigos 749 a 761¹ da antiga Consolidação do Código de Obras aprovada pelo Ato nº 663, de 10 de agosto de 1934, que considerava tais logradouros públicos (artigo 2º, item 14 e artigo 734) ², cabendo enfatizar que a SOBLOCO sucedeu a Amaro Romão de Moraes, executando o parcelamento do solo nos termos aprovados pela Municipalidade, conforme indicado no croqui 103545 de fls. 469, e entregando os logradouros ao uso público.

De fato, as fotografias e o relatório de vistoria de 29/08/1990, ora juntados ao presente, que se encontravam na contracapa dos autos, mostram todas as vias desimpedidas e abertas ao uso público.

Nas mencionadas fotografias, diga-se de passagem, pode ser observada a existência de iluminação pública, serviço cuja implantação foi confirmada por ILUME (fls. 449).

A AMLURB, por sua vez, confirmou a execução do serviço de coleta de resíduos domiciliares no local (fls. 415 e 418).

Atualmente, porém, há um portão na entrada da rua Yolanda de A. Bruno (fotografia de fls. 353) que antes não existia (fotografia 1 ora juntada).

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.

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

.....
14 – Passagem:

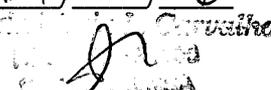
Denomina-se "passagem" a via pública de largura mínima de quatro metros, subdividindo quadras, ou porções de terrenos, encravados ou não, para a construção de "casas populares" nos termos definidos neste Código.

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 507

do processo nº 1983-0.004.912-6

em 19/07/16

Procurador Geral do Município

Também foi instalada uma grade na rua Amadeu Simeí (fls. 355), que também não existia (fotografia 5 ora juntada). Desse modo, somente uma parte do parcelamento foi fechada (v. fls. 356).

A propósito, 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."

O artigo 759 do antigo Código de Obras, aliás, sequer exigia o recebimento oficial das passagens pela Prefeitura, por se tratar de uma forma simplificada de parcelamento do solo, circunstância que jamais afastou a natureza de bem de uso comum dessas vias, uma vez que o dispositivo deve ser interpretado em conjunto com os artigos 749 a 761 do mesmo diploma legal, que considerava públicos tais logradouros (artigo 2º, item 14 e artigo 734), conforme já visto.

De qualquer modo, os logradouros foram oficializados e denominados pelo Decreto nº 17.632/81, deixando de ser objeto de tributação (fls. 403, primeiro parágrafo). Além do mais, no processo nº 1014030/1976 (etiqueta nº 01-058.833-79*00), foi promovida, em 26 de agosto de 1982, a averbação dos logradouros públicos **à margem da transcrição nº 6.997**, conforme planta AU/15/3595/82 (fls. 155/157 do citado

Folha de Informação nº 508

do processo nº 1983-0.004.912-6

em 19/07/16
Vendo M. J. Augusto

PA), tendo o procedimento, inclusive, contado com a colaboração da própria SOBLOCO (fls. 104/114 do cit. PA).

Aliás, o seguinte trecho do julgado acima mencionado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo resume bem a questão:

“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 509

do processo nº 1983-0.004.912-6

em 19/07/16

Tal entendimento, diga-se de passagem, foi reiterado em recente acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo proferido na Apelação nº 0018075-45.2011.8.26.0053.

Em síntese, portanto, quando da instituição do condomínio no local, os logradouros definidos no projeto aprovado pela Municipalidade já integravam o domínio público, não podendo prevalecer, assim, a inscrição nº 576 feita no 11º CRI. Justamente tal circunstância não foi notada pelo perito judicial ao elaborar, no curso da ação promovida pelo *Conjunto Habitacional Jardim Ely*, o laudo de fls. 372 e seguintes.

Diante de todo o exposto, os autos poderão ser devolvidos ao DEMAP para prosseguimento, devendo o referido departamento verificar, inclusive, a viabilidade da adoção, no momento, das medidas judiciais já autorizadas.

São Paulo, 18/07/2016.


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

De acordo.

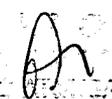
São Paulo, 18/07/2016.


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

Folha de Informação nº 510

do processo nº 1983-0.004.912-6

em 19/07/16


PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

INTERESSADO: Conjunto Habitacional Jardim Ely

ASSUNTO : Impugnação à denominação de logradouros. Estudo de domínio.

Cont. da Informação nº 860/2016 – 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 da natureza pública dos logradouros do *Conjunto Habitacional Jardim Ely*.

Mantidos os acompanhantes mencionados às fls. 493.

São Paulo, 18/07/2016.


MARINA MAGRO BERINGHS MARTINEZ
PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO SUBSTITUTA
OAB/SP nº 169.314
PGM

Folha de Informação nº 511

do processo nº 1983-0.004.912-6

em 19/07/16

Vanda Maria L. Carvalho

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

INTERESSADO: Conjunto Habitacional Jardim Ely

ASSUNTO : Impugnação à denominação de logradouros. Estudo de domínio.

Cont. da Informação nº 860/2016 – PGM.AJC

(SIMPROC 60 21 40 010)

DEMAP G

Senhora Diretora

Acolhendo as manifestações desse departamento (fls. 491/493) e da AJC, no sentido da natureza pública dos logradouros do Conjunto Habitacional Jardim Ely, restituo estes autos para prosseguimento.

Mantidos os acompanhantes mencionados às fls. 493.

São Paulo, 19/07/2016

Ricardo Sartori
RICARDO MARTINS SARTORI

Secretário dos Negócios Jurídicos- Substituto

OAB/SP 147.280 SNJ.G

