


Folha de Informação nº 91

do processo nº 2015-0.229.181-5

em 20 / 07 / 16 

**INTERESSADO:** RRG Incorporadora Ltda.

**ASSUNTO** : Desoficialização de logradouro. Passagem com início no nº 107 da rua doutor Pablo Haidar.

**Informação nº 870/2016 - PGM-AJC**

(SIMPROC 60 21 15 001)

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

Trata-se de pedido de desoficialização da passagem com início no nº 107 da rua doutor Pablo Haidar, antiga rua Norma.


PARHIS observou que, apesar de não pertencer a plano aprovado ou regularizado, o logradouro é oficial pelo Decreto nº 10.549/73, consta da quadra fiscal e não integra, mediante frações ideais, os títulos dos imóveis confrontantes (fls. 54). Assim, foram solicitadas informações ao DGPI, sem prejuízo de eventual consulta ao DEMAP (fls. 54/56).

Como o DGPI não localizou croqui patrimonial para o local (fls. 75), os autos foram encaminhados ao DEMAP para a realização de um estudo de domínio (fls. 77).



Folha de Informação nº 92

do processo nº 2015-0.229.181-5

em 20/07/16 

Após examinar o assunto, o referido departamento concluiu que se trata efetivamente de logradouro público (fls. 83/90).

Com efeito, apesar de não resultar de plano aprovado pela Municipalidade, a via em questão foi efetivamente aberta em razão do parcelamento do terreno objeto da transcrição nº 48.136/4º CRI (fls. 40/41), passando o logradouro a servir de acesso a novos lotes com registro imobiliário e lançamento fiscal próprios, que foram alienados a terceiros sem atribuição de fração ideal do leito da via (fls. 84). A quadra fiscal de fls. 58, por sua vez, onde a situação pode ser observada, indica que o leito da passagem deixou de ser tributado.

A via em estudo, portanto, foi oferecida ao domínio público. A Municipalidade, por sua vez, aceitou o logradouro aberto, uma vez que a via foi oficializada pelo Decreto nº 10.549/73.

No mesmo sentido, o Decreto nº 27.568/88, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 34.049/94, considera oficiais as vias que, como no caso dos autos, sirvam de acesso a lotes que possuam registro junto à circunscrição imobiliária competente.


Portanto, em consonância com a teoria do *concurso voluntário*, ocorreu, de fato, a transferência do leito da via em questão para o domínio público.

Nesse sentido: 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.



Folha de Informação nº 93

do processo nº 2015-0.229.181-5

em 20 / 07 / 16 

Aliás, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em recente julgado, proferido na Apelação nº 0018075-45.2011.8.26.0053, decidiu nos seguintes termos, citando, inclusive, decisão do Supremo Tribunal Federal a respeito do assunto:

*"Assim, embora conste do laudo pericial a fls. 1.653, que em todas as matriculas dos imóveis confrontantes com a área objeto do litigio há o termo 'área particular', o 'arruamento' de vias, ou a abertura destas e sua disponibilização ao uso comum, deflagra a passagem automática do bem privado para o domínio público, ainda que o termo 'uso comum' refira-se, aqui, apenas aos moradores e interessados diretos da região habitada, e não toda a coletividade.*


*'É a destinação que marca a irreversibilidade do patrimônio, que afeta o bem ao domínio público. (...)*

*Assim, uma via particular, aberta em um parcelamento irregular, passa para o domínio público em razão de seu 'uso público', conferindo ao Poder Público prerrogativas para desfalcar a matrícula ou transcrição correspondente, considerando o que de efetivo foi IMPLANTADO no solo. Assim, não só o concurso voluntário provoca a transferência da via para o DOMÍNIO PÚBLICO, como a sua simples abertura e sua disponibilização para o uso coletivo.' (g.n. RE 84.327/SP, Segunda Turma, Rel. Ministro Cordeiro Guerra, publicado em 17.11.1976).*



Folha de Informação nº 94

do processo nº 2015-0.229.181-5

em 20/07/16 

Portanto, as alegações do interessado de fls. 67/68 carecem de fundamento jurídico. Alguns aspectos, porém, devem ser enfatizados.

A vila em questão não pode ser considerada um *condomínio*, uma vez que não foi observado o procedimento previsto na Lei Federal nº Federal nº 4.591/64 para tanto. Também não foram atribuídas aos imóveis confrontantes frações ideais do leito da passagem.

Além do mais, conforme já decidiu o Supremo Tribunal Federal, o loteador que infringe a legislação de parcelamento do solo não tem mais direitos do que aquele observa as normas legais (Recurso Extraordinário nº 84.327). Desse modo, no caso dos autos, a simples abertura da via e a alienação das casas confrontantes transformou o domínio privado em domínio público.


Por outro lado a abertura da passagem foi averbada em 26 de abril de 1963 (fls. 40), durante, portanto, a vigência do antigo Código de Obras Arthur Saboya, cujo artigo 753 determinava que os serviços e obras deveriam ser executados pelos proprietários das quadras ou terrenos retalhados, o que justifica a eventual inexistência de melhoramentos públicos no local.

Por fim, além de ser fato notório a existência de ruas sem saída, o logradouro em estudo pode ser observado no levantamento GEGRAN/1973 (fls. 81), na planta CPCO 404 a que se refere o decreto de oficialização (fls. 51), no Mapa Digital da Cidade (fls. 59), no Mapa Oficial da Cidade (fls. 52), na quadra fiscal (fls. 80) e em outras peças juntadas aos autos.



Folha de Informação nº 35

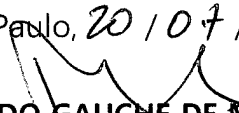
do processo nº 2015-0.229.181-5

em 20/07/16 

Acertada, portanto, a decisão de SEL/RESID ao indeferir, no PA 2014-0.161.421-0, pedido de aprovação de edificação nova em razão da não apresentação de título de propriedade envolvendo o leito da passagem (fls. 139 do ac.).

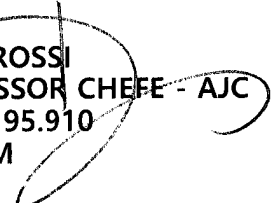
Assim, confirmada a natureza pública da passagem com início no nº 107 da rua doutor Pablo Haidar, o presente processo poderá ser devolvido a PARHIS para prosseguimento, sem prejuízo de oportuna remessa ao DGPI para as anotações cabíveis e, na sequência, à subprefeitura competente para ciência e exame da regularidade do fechamento da via (fls. 74), podendo o acompanhante, por sua vez, ser encaminhado a RESID em razão do pedido de reconsideração pendente.

São Paulo, 20/07/2016.

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


De acordo.

São Paulo, 20/07/2016.

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

Folha de Informação nº 96

do processo nº 2015-0.229.181-5

em 20/07/16 

**INTERESSADO:** RRG Incorporadora Ltda.

**ASSUNTO** : Desoficialização de logradouro. Passagem com início no nº 107 da rua doutor Pablo Haidar.

**Cont. da Informação nº 870/2016 – PGM.AJC**

(SIMPROC 60 21 10 004)

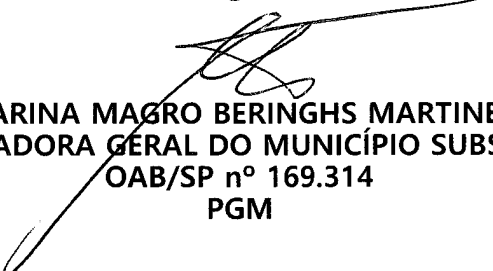
**SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS**

**Senhor Secretário**

Encaminho estes autos a Vossa Excelência, com as manifestações do DEMAP e da AJC, que acompanho, no sentido da natureza pública da passagem com início na rua Neves de Carvalho nº 186.



Acompanha: 2014-0.161.421-0.

São Paulo, 20/07/2016.

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

Folha de Informação nº 97

do processo nº 2015-0.229.181-5

em 20/07/16   


**INTERESSADO:** RRG Incorporadora Ltda.

**ASSUNTO** : Desoficialização de logradouro. Passagem com início no nº 107 da rua doutor Pablo Haidar.

**Cont. da Informação nº 870/2016 – PGM.AJC**

(SIMPROC 60 68 40 010)

**SEL / PARHIS-G**

**Senhora Coordenadora**

Em atenção à solicitação de fls. 56, restituo estes autos com a manifestação da Procuradoria Geral do Município, que acompanho, no sentido da natureza pública da passagem com início no nº 107 da rua doutor Pablo Haidar, podendo ser adotadas, assim, as providências recomendadas.


Acompanha: 2014-0.161.421-0.

São Paulo, 21 /2016.

  
**RICARDO MARTINS SARTORI**

Secretário dos Negócios Jurídicos- Substituto

OAB/SP 147.280 SNJ.G

  
RGM / TR  
PA229181-passagem