

Folha de Informação nº 439

do processo nº 2015-0.244.709-2

em 18/01/18  
*Vanda Maria L. Carvalho*  
RF: 533.853.6.00  
SNJ.G-ADUNSA

**EMENTA Nº 11.814**

Patrimônio imobiliário. Abertura de passagem. Aprovação pela Municipalidade. Alienação dos lotes confrontantes sem fração ideal do leito da via. Oficialização. Domínio público caracterizado.

**INTERESSADO:** ATR-3 Empreendimentos e Participações Ltda.

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

**Informação nº 1.722/2017 - PGM-AJC**

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
ASSESSORIA JURÍDICO-CONSULTIVA  
Senhora Procuradora Assessora Chefe**

Conforme exposto pela DEMAP, 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 (v. quadra fiscal de fls. 14), foi constatada interferência com passagem aprovada pela PMSP (fls. 65), circunstância que levou a Municipalidade a oferecer a impugnação de fls. 66/67.



Folha de Informação nº 440

do processo nº 2015-0.244.709-2

em 18/01/18

*Vanda Mary L. Carvalho*  
RF: 520.863.8.00  
SNJ.GNTJMSA

O interessado, porém, sustentou a natureza particular do logradouro, por ser o leito da via objeto da matrícula nº 95.663 acima mencionada, bem como de lançamento tributário próprio (fls. 70/71).

Assim, nos termos solicitados às fls. 220/221, foi realizado um estudo de domínio, cuja conclusão, no sentido do caráter público do logradouro (fls. 256/263), foi acolhida pela PGM (fls. 272/278).

Portanto, a Municipalidade ratificou a impugnação (fls. 314/318).

O Ministério Público, por sua vez, opinou no sentido do indeferimento do pedido de retificação na via administrativa (fls. 308/309).

Finalmente, conforme decisão de fls. 330/331, a impugnação da Municipalidade foi julgada procedente, com a consequente declaração de improcedência da retificação.

Ao recurso administrativo interposto pela interessada (fls. 346) foi negado provimento pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça (fls. 359/363).

Inconformada, a interessada apresentou a petição de fls. 364/367, pretendendo a reforma da decisão. Paralelamente, requereu, perante a Municipalidade, a modificação do seu entendimento a respeito da matéria, sustentando, em síntese, que a instituição de uma servidão sobre o logradouro indicaria o propósito do proprietário de não oferecer a via ao domínio público (fls. 373/381 e 419).

Segundo o DEMAP, porém, a conclusão acerca da natureza pública da via deve ser mantida (fls. 411/418).

É o relatório.



Folha de Informação nº 441

do processo nº 2015-0.244.709-2

em 18/01/18  
Vanda Maria L. Carvalho  
RF: 563.863.6.00  
SNU.C-ADUNSA

A conclusão do DEMAP a respeito do caráter público da passagem não merece reparos, uma vez que está de acordo com a orientação da PGM a respeito da matéria.

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 761<sup>1</sup> 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).<sup>2</sup>

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.

Além do mais, a passagem em questão foi oficializada pelo Decreto nº 10.549/73 (fls. 234).

Aliás, resumindo a questão, merece ser transcrito o seguinte trecho da decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo na Apelação nº 239.505.1/7:

<sup>1</sup> 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 442

do processo nº 2015-0.244.709-2

em 18 / 01 / 18

Vanda Maria L. Carneiro  
RF: 699.883.6.00  
SNJ.G-ATUNSA

*"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).*

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).



Folha de Informação nº 443

do processo nº 2015-0.244.709-2

em 18/01/18  
Vanda Maria L. Carvalho  
RF: 563.663.6.00  
SNJ.G-A/INSA

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

Portanto, não pode prevalecer a matrícula nº 95.663 do 13º CRI (fls. 76/81), que envolve a passagem em questão, aberta em 12 de fevereiro de 2014, cujos registros 4 e 7 indicam que a área foi adjudicada à ATR-3 Empreendimentos e Participações Ltda. por força de *escrituras de sobrepartilha/inventário, cessão de direitos e adjudicação, lavradas em 08/11/2012 e 25/07/2013*, dos bens deixados pelos proprietários primitivos e responsáveis pelo parcelamento do solo executado no local (falecidos em 1965 e 1985), uma vez que o leito da passagem deixou de integrar o patrimônio deles, por ter sido transferido ao domínio público. Quanto à equivocada tributação da área, retroativamente, a partir de 1999 (fls. 236), a situação já foi corrigida (fls. 326).

Cabe enfatizar, por outro lado, que o caso dos autos realmente não se confunde com o precedente da Informação nº 2927/2006-SNJ.G, em que a abertura da passagem não foi aprovada (fls. 389vº), fator que foi considerado na ocasião para a caracterização do domínio privado. Do mesmo modo, o precedente da Ementa nº 11.737 (fls. 393) cuidou de trechos de logradouros também não oficiais. Seja como for, conforme ressaltado pelo DEMAP, prevalece atualmente o entendimento de que a instituição de servidão, por si só, não descaracteriza o parcelamento do solo (Informação nº 1979a/2011-SNJ.G - fls. 401), devendo ser considerados, portanto, os outros elementos existentes.



Folha de Informação nº 444

do processo nº 2015-0.244.709-2

em 18/01/18  
Vanda Maria L. Carvalho  
RF: 661.883.6.00  
SNUC-SUNSA

No caso dos autos, aliás, trata-se de uma servidão destinada apenas a garantir o fornecimento de energia elétrica às residências então em construção (fls. 383/385) e não de uma servidão de passagem para o trânsito dos moradores. Portanto, a sua instituição não representou o propósito de manter a via na esfera privada. Tanto que os proprietário primitivos deixaram de recolher os tributos correspondentes à área da passagem (fls. 236). A propósito, o trecho reproduzido às fls. 399, segundo parágrafo, envolvendo situação semelhante. Seja como for, a servidão também não pode prevalecer, uma vez que foi instituída sobre bem público, já que o ato é posterior à aprovação da abertura da passagem, cuja consumação comprovadamente ocorreu. Além do mais, o ajuste perdeu a sua utilidade, com a destinação da via ao uso comum do povo.

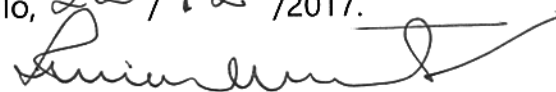
Diante de todo o exposto, entendo que as considerações de fls. 419 e seguintes da interessada não alteram a conclusão acerca da natureza pública da passagem com início no nº 3.407 da rua da Consolação, podendo os autos ser devolvidos ao DEMAP para a adoção das providências necessárias à preservação do patrimônio público (v. fls. 44).

São Paulo, 22 / 12 / 2017.

  
**RICARDO GAÚCHE DE MATOS**  
PROCURADOR ACESSOR – AJC  
OAB/SP 89.438  
PGM

De acordo.

São Paulo, 22 / 12 / 2017.

  
**TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO**  
PROCURADORA ACESSORA CHEFE - AJC  
OAB/SP 175.186  
PGM

Folha de Informação nº 445

do processo nº 2015-0.244.709-2

em 18/01/18  
*Vanda Maria L. Carvalho*  
RF: 558.863.6.00  
C.N.J.G.-AJUNSA

**INTERESSADO:** ATR-3 Empreendimentos e Participações Ltda.  
**ASSUNTO** : Retificação de registro imobiliário e unificação de matrículas.

**Cont. da Informação nº 1.722/2017 – PGM.AJC**

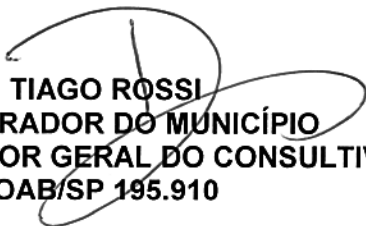
**DEMAP G**  
**Senhora Diretora**

Posicionamo-nos de acordo com a conclusão desse departamento, no sentido da natureza pública da passagem em referência.

Em que pese ao esforço argumentativo da interessada, articulado nas supervenientes manifestações de fls. 419 e ss., os fundamentos reiterados não se prestam a afastar as anteriores conclusões da Municipalidade.

Por tal razão, nos termos do parecer da PGM/AJC de fls. *retro*, deve a Municipalidade continuar sustentando a natureza pública da passagem PS 127, aprovada mediante o alvará nº 16.510 de 19/02/1941, sem prejuízo da adoção das providências cabíveis para a preservação do patrimônio público, uma vez que, de acordo com a fotografia de fls. 44, a via encontra-se fechada.

São Paulo, 18/01/2018.

  
**TIAGO ROSSI**  
**PROCURADOR DO MUNICÍPIO**  
**COORDENADOR GERAL DO CONSULTIVO**  
**OAB/SP 195.910**