



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

Parecer PGM/CGC Nº 026495146

EMENTA

Nº

12.112

Estudo
de
domínio.
Servidão
de
passagem.
Faixa
que
integra
título
particular.
Afetação.
Não
caracterização.
Domínio
público
afastado.
Precedentes.

INTERESSADO: RESIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

ASSUNTO : Retificação de Registro Imobiliário.

Informação nº 273/2020 - PGM-AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

Trata-se de estudo de domínio incidental realizado, a pedido do DEMAP 13 (025136730), no curso de procedimento de retificação de registro imobiliário promovido perante o 12º Oficial de Registro de Imóveis.

A questão foi suscitada em razão da constatação de que a área objeto do pedido, apesar de integrar a matrícula nº 81.725 da mencionada serventia imobiliária, apresenta características de via pública, conforme relatório de vistoria 025131097 e fotografias 023577580 (faixa assinalada em amarelo), 024419570, 024419748, 025130417, 025130485, 025130591, 025130651, 025130714, 025130757, 025130804, 025130847, 025130878, 025130907, 025130907, 025130976 e 025131070.

DEMAP 11, após realizar a instrução complementar pertinente, concluiu, no bem elaborado parecer 026103968, que não existem elementos para a Municipalidade sustentar a natureza pública da área em estudo.

DEMAP G, porém, apesar de acolher a manifestação, submeteu o assunto à PGM.CGC, afirmando, para tanto, que o assunto é acompanhado pelo Ministério Público, bem como que existe interesse de parte da comunidade local na manutenção da via (026203831).

É o relatório do essencial.

A conclusão do DEMAP 11 não merece reparos. Com efeito, conforme exposto pela referida unidade, a via em estudo integra a matrícula nº 81.725 do 12º CRI, correspondendo à faixa objeto da servidão de passagem instituída no local em benefício de Vicente Matheus (022704066, p. 13), antigo proprietário do imóvel da matrícula nº 135.665 da mesma serventia (prédio dominante), que foi finalmente vendido à empresa TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A (025395075, p. 8 e p. 9).

Para o local não consta plano de parcelamento aprovado (025395075), tampouco a faixa em estudo foi objeto de desapropriação (022845873).

Também não constam informações sobre oficialização, melhoramentos viários e decretos de utilidade pública ou interesse social (024739141).

Além do mais, a faixa em estudo sequer aparece na respectiva quadra fiscal (024708718).

Assim, passou a ser examinada a eventual afetação da via, que não tem saída e serve de acesso apenas ao Clube Esportivo da Penha e ao imóvel da construtora Tenda (025131097).

Ocorre que, segundo a Subprefeitura da Penha, não foram executados melhoramentos no local (026023872). Nesse sentido, aliás, a Assistência Técnica do DEMAP G observou que, apesar da inexistência de bloqueios, a passagem não apresenta as características das vias públicas municipais (025971454, item 4), encontrando-se, ademais, sem sinais de conservação e sinalização viária, conforme fotografias juntadas. A passagem também não apresenta placa de denominação (025131097).

Por outro lado, a referida unidade constatou que os títulos dos imóveis lindeiros mencionam a servidão de passagem (025971454, item 2), bem como que o Clube Esportivo da Penha tem acesso por

outras vias (025971454, item 5).

Daí a conclusão acerca da natureza particular do logradouro, em consonância com a conclusão alcançada na Informação nº 3.308/2013-SNJ.G.

De fato, de acordo com o mencionado precedente, a afetação ao uso público pode assumir uma variedade de formas, expressas ou tácitas, como a regularização de um loteamento, a oficialização de vias ou mesmo a realização de obras públicas em logradouros abertos, devendo, em qualquer hipótese, porém, existir um ato da Administração. Tal entendimento, aliás, foi reiterado nas Ementas 11.812, 11.889 e 12.104.

No caso em exame, contudo, além de não ter ocorrido o oferecimento da via ao Poder Público, já que foi instituída uma servidão de passagem no local, não existe qualquer prova de sua aceitação pela Municipalidade, mediante a sua afetação, circunstâncias que afastam a caracterização do concurso voluntário.

Diante de todo o exposto, acompanho a manifestação do DEMAP no sentido de que a faixa de servidão de passagem registrada sob nº 5 na matrícula nº 81.725 do 12º CRI não integra o patrimônio público municipal, devendo o referido departamento, porém, verificar se existem invasões de áreas públicas no local por terceiros, diante do exposto pela Assistência técnica do departamento na Informação 025971454.

Quanto ao Ministério Público, foi acionado pelos moradores de um condomínio vizinho, cujo acesso não é feito pela via em estudo, mas que temem perder a possibilidade de seus visitantes estacionarem seus veículos no local, conforme exposto pelo DEMAP 11 (026103968), não existindo razão, portanto, para a Municipalidade intervir na disputa.

São Paulo, / /2020.

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

RGM
SEI 6021.2019-0049659-4-retificação



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Gauche de Matos, Procurador do Município**, em 02/03/2020, às 09:44, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **026495146** e o código CRC **6DABD3A2**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

Informação PGM/CGC Nº 026496714

INTERESSADO: RESIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

ASSUNTO : Retificação de Registro Imobiliário.

Cont. da Informação nº 273/2020 – PGM.AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Senhora Procuradora Geral

Encaminho estes autos com a manifestação da AJC, que acompanho, no sentido de que a faixa de servidão de passagem registrada sob nº 5 na matrícula nº 81.725 do 12º CRI não integra o patrimônio público municipal.

São Paulo, / /2020.

TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO
PROCURADORA DO MUNICÍPIO
COORDENADORA GERAL DO CONSULTIVO - SUBSTITUTA
OAB/SP 175.186
PGM

RGM

SEI 6021.2019-0049659-4-retificação



Documento assinado eletronicamente por **TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO**, **Procurador Chefe**, em 04/03/2020, às 16:48, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **026496714** e o código CRC **73F1F0E9**.

Referência: Processo nº 6021.2019/0049659-4

SEI nº 026496714



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

Encaminhamento PGM/CGC Nº 026496975

INTERESSADO: RESIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

ASSUNTO : Retificação de Registro Imobiliário.

Cont. da Informação nº 273/2020 – PGM.AJC

DEMAP G

Senhor Diretor

Acompanhando a conclusão acerca do caráter particular da faixa de servidão de passagem registrada sob nº 5 na matrícula nº 81.725 do 12º CRI, restituo o presente para prosseguimento.

São Paulo, / /2020.

MARINA MAGRO BERINGHS MARTINEZ

PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO

OAB/SP nº 169.314

PGM

RGM / TNSS

SEI 6021.2019-0049659-4-retificação



Documento assinado eletronicamente por **Marina Magro Beringhs Martinez, Procurador(a) Geral do Município**, em 04/03/2020, às 21:57, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **026496975** e o código CRC **D58D5D9E**.