



**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 034583903**

**EMENTA Nº 12.206**

Patrimônio imobiliário. Retificação de registro imobiliário. Via aberta por particular. Afetação não caracterizada. Consulta às unidades técnicas competentes. Necessidade.

**INTERESSADO:** Bourrol Administração e Participações Ltda.

**ASSUNTO** : Retificação de registro imobiliário.

**Informação nº 1.137/2020 - PGM-AJC**

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

**COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO**

**Senhor Procurador Coordenador**

Trata-se de procedimento de retificação de registro imobiliário, promovido perante o 17º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, envolvendo a matrícula nº 31.953 da mencionada serventia, relativa a

imóvel localizado na Avenida Condessa Elizabeth Robiano nº 5.222.

Ocorre que o próprio interessado apontou a existência de uma via sem denominação aberta em parte do imóvel retificando, solicitando, assim, a manifestação da Municipalidade a respeito da exclusão ou não do logradouro (022614030, pp. 46/51).

Para tanto, foi realizado um estudo de domínio, cuja conclusão, no âmbito do DEMAP 11, com fundamento na Informação nº 3.217/2013-SNJ.G e na Ementa 12.104, foi no sentido de que os elementos existentes não permitem sustentar a incorporação da via ao domínio público (030690781, 030690781 e 031058586).

Discordando da conclusão alcançada, a diretoria do departamento considerou a via afetada ao uso público, com fundamento no entendimento objeto da Ementa nº 11.944 (031418936).

Na sequência, conforme recomendado na Manifestação PGM/CGC 031582841 (Informação nº 832/2020-PGM-AJC), o DEMAP examinou o processo de regularização do hipermercado vizinho (2003-1.063.790-9), no qual foi inclusive expedido “comunique-se” solicitando a apresentação de certidão de diretrizes de polo gerador de tráfego e termo de aceitação de obras e melhorias no sistema viário emitidos por SMT. Também foi examinado o processo nº 2010-0.318.425-8, que tratou da certidão de diretrizes viárias para o local.

É o relatório.

De acordo com os elementos existentes no presente, a via em estudo encontra-se aberta e pavimentada, contando, segundo a SUB-PE (027112939) com postes de iluminação pública, além de servir de ligação entre a Avenida Condessa Elizabeth Robiano e as ruas Basuca e Nicolas Jardim (026946833). No entanto, a referida unidade não tem qualquer registro a respeito de intervenções realizadas no local (029502099). Daí a conclusão do DEMAP 11, conforme orientação a respeito da matéria (Ementa nº 12.104), no sentido de que os elementos existentes não permitem sustentar a incorporação da via ao domínio público.

Por outro lado, no precedente que deu origem à Ementa nº 11.944, mencionado pela diretoria do DEMAP, foi constatada a afetação implícita ao uso comum em razão da realização de diversas intervenções (galeria de águas pluviais, pavimentação e instalação de sinalização de trânsito).

Contudo, diante dos indícios de que a via teria sido implantada para facilitar o acesso ao hipermercado vizinho, a PGM.CGC recomendou a instrução adicional mencionada.

A respeito do assunto, DEMAP 11 apurou que, de acordo com os elementos existentes no PA 2010-0.318.425-8 (certidão de diretrizes), o logradouro foi aberto pelo interessado no processo em parceria com os proprietários dos lotes vizinhos (033751426), merecendo destaque a conclusão da CET de que o acesso pela via particular, ou seja, a via em estudo, deveria ser de uso exclusivo do empreendimento, para que o logradouro não fosse utilizado como rota de fuga da Marginal Tietê (033751426, pp 13 e 15).

Assim, apesar de PROJ não se opor à preservação do viário (033519481), DEMAP 11 manteve a sua conclusão anterior (033760235).

DEMAP G também manteve o seu entendimento, sustentando a afetação da via ao uso público, por servir de ligação da Marginal Tietê ao interior do bairro e por terem sido constatados melhoramentos no local, acrescentando que a aprovação da edificação com acesso a via em estudo pode ser considerada como ato de aceitação do logradouro (034362391).

No entanto, conforme já ressaltado, vigora a orientação de que, embora a afetação ao uso público possa 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, deve existir, em qualquer hipótese, um ato da Administração, ainda que a via apresente características de logradouro público (Ementas 11.812, 11.889, 12.104).

No caso em exame, porém, consta apenas a existência de iluminação pública no local, circunstância que não é suficiente para caracterizar, de forma inequívoca, a atuação da Municipalidade (Ementa nº 11.715), uma vez que a sua instalação pode decorrer de erro da Administração, especialmente quando o logradouro apresenta características de via pública.

Por outro lado, a aprovação do empreendimento vizinho poderia justificar eventualmente a aceitação da via até o acesso ao estabelecimento e não de toda a extensão do logradouro.

Além do mais, existe a manifestação contrária da CET, no sentido de que deve ser evitado o trânsito de passagem pela via em estudo, pois ela funciona como ligação entre a Marginal Tietê e a Avenida Gabriela Mistral (033751426, p. 15).

Seja como for, pelo que se depreende do documento 029592243, o interessado está oferecendo a via ao domínio público. Desse modo, parece-me que, tendo em vista o tempo decorrido, a CET poderia ser novamente consultada a respeito do assunto, esclarecendo se persiste o obstáculo anteriormente apontado.

De qualquer modo, a preservação da via dependeria ainda da manifestação favorável da Subprefeitura da Penha, tendo em vista, inclusive, os ônus decorrentes da necessidade de conservação do logradouro.

São Paulo, / /2020.

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

De acordo.

São Paulo, / /2020

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

RGM

SEI 6021.2019-0049181-9-retificação-A



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Gauche de Matos, Procurador(a) do Município**, em 22/10/2020, às 15:33, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO, Procurador Chefe**, em 22/10/2020, às 17:36, 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 <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **034583903** e o código CRC **577D6AF5**.

Referência: Processo nº 6021.2019/0049181-9

SEI nº 034583903



**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 034584702**

**INTERESSADO:** Bourrol Administração e Participações Ltda.

**ASSUNTO** : Retificação de registro imobiliário.

**Cont. da Informação nº 1.137/2020 – PGM.AJC**

**DEMAP G**

**Senhor Diretor**

Restituo estes autos com a manifestação da Assessoria Jurídico-Consultiva da Coordenadoria Geral do Consultivo, que acolho.

São Paulo, / /2020.

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

RGM / TNSS

SEI 6021.2019-0049181-9-retificação-A



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Rossi, Coordenador(a) Geral**, em 23/10/2020, às 10:41, 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  
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **034584702** e o código  
CRC **22B09AEB**.

---

Referência: Processo nº 6021.2019/0049181-9

SEI nº 034584702