



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

PROCESSO 6021.2020/0044631-9

Parecer PGM/CGC Nº 044240858

EMENTA Nº 12.279

Pedido de usucapião. Estudo de domínio incidental. Reanálise de estudo anterior, que havia concluído pelo caráter público de passagem aprovada. Ausência de fundamento para alterar a tal conclusão.

INTERESSADO: GEA Administração de Bens Eireli

ASSUNTO: Usucapião extrajudicial. Passagem de acesso a vila de casas com entrada na altura do n. 112 da Rua Fradique Coutinho.

Informação n. 590/2021 - PGM-AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

Senhor Coordenador Geral

Trata o presente de pedido de usucapião relativo à passagem e praça de manobras situadas na altura do n. 112 da Rua Fradique Coutinho.

A unidade oficiante observou que a passagem em questão, embora aprovada, não foi objeto de aprovação, solicitando a realização de estudo de domínio depois de requerer prazo à serventia predial (doc. 036335189).

DEMAP-11 realizou estudo de domínio, no qual foi identificado que o caso já havia sido examinado em estudo anterior, que culminou com decisão de SGM no sentido do caráter público da passagem. Não obstante, analisou-se profundamente a situação da passagem, destacando-se os seguintes pontos: a) trata-se de passagem aprovada; b) houve parcelamento do terreno original, com alienação dos lotes resultantes a terceiros, sem inclusão de frações ideais do leito da passagem; c) a transferência da passagem independe de registro ou averbação perante a serventia imobiliária; d) a menção a servidão nas transcrições resultantes é irrelevante, nos termos do entendimento da Procuradoria Geral do Município; e) é também irrelevante a designação da via como particular; f) houve aceitação da via pela Municipalidade, por ter sido aprovada, com menção na quadra fiscal e análise conclusiva de seu caráter público em processo anterior; g) apesar de não averbada a abertura da passagem, ela não permaneceu como particular (doc. 038058649).

O Gabinete de DEMAP solicitou complementação da instrução, com informações de SF e da Subprefeitura (doc. 038402121). Isso proporcionou o esclarecimento de que no local existe leito viário,

com guias padrão instaladas, mas sem rede de microdrenagem de águas pluviais, nem registro de manutenção ou obras pendentes. Além disso, ficou esclarecido que a área da passagem não é tributada (doc. 043333234).

Em seguida, CASE informou que nada consta dos seus cadastros sobre a oficialização do logradouro (doc. 043761813).

A Diretoria de DEMAP observou, então, que, nos termos do entendimento desta Assessoria (Ementa n. 9.724), a titularidade das passagens deve ser analisada caso a caso, considerados diversos aspectos. Apontou-se que, no caso em exame, foram verificados: aprovação; alienação individualizada das casas, sem referência a frações ideais do leito da passagem e praça de manobra; ausência de tributação; existência de melhoramentos públicos. Tais elementos se sobreporiam à falta de oficialização e à instituição de servidão, que seria irrelevante para a caracterização do domínio. Por isso, entendeu-se pela manutenção da conclusão da análise anterior, no sentido do caráter público da passagem e praça de manobras, submetendo o caso a esta Coordenadoria (doc. 043773944).

É o breve relato.

Em que pese a diligência da unidade especializada, que elaborou exaustivo estudo de domínio relativo ao imóvel usucapiendo, concluindo, com inteira propriedade, no sentido de seu caráter público, a forma mais apropriada de analisar o caso passa pela consideração do estudo de domínio anterior e da eventual necessidade de sua revisão.

Com efeito, referido estudo, realizado no âmbito do p.a. 59-001.033.96*82 (depois renumerado como n. 1996-0.137.706-9), deve ser entendido como a referência a ser adotada para todos os fins a respeito da matéria, já que realizado regularmente e aprovado pelos órgãos competentes. Por força de tal análise, cabe à Municipalidade sustentar o caráter público de tal acesso, para todos os fins.

Evidentemente, em vista do poder de revisão dos atos administrativos – que, no caso, não está sujeito a prazo, por não atingir a esfera dos administrados –, é possível que se altere tal entendimento, caso haja fundamento para isso. Assim é que a decisão anterior poderia ser revista, por exemplo, caso baseada em fundamento viciado, caso não tivesse levado em conta elemento relevante então desconhecido ou em caso de mudança de entendimento jurídico da Administração. Não havendo fundamento para alterar a decisão anterior, é ela que deve prevalecer.

No caso em exame, não parece ter sido identificado nenhum aspecto fático distinto daqueles que nortearam a decisão anterior. Por outro lado, não houve alteração do entendimento jurídico relativo ao caráter público das passagens aprovadas, com o surgimento de novas unidades imobiliárias depois alienadas a terceiros, sem inclusão de frações ideais do respectivo leito, com posterior aceitação pela Municipalidade. Tampouco foram identificadas especificidades que pudessem alterar o entendimento anterior a respeito.

Observe-se, em especial, que a ausência de averbação registrária não é relevante para fins de aquisição do domínio público, uma vez que este pode decorrer de causas próprias, independentes de ato registral, tais como o concurso voluntário e a afetação ao uso comum.

Por outro lado, é preciso ressaltar que a passagem em questão é oficial, nos termos do Decreto n. 27.568/88, com as alterações introduzidas pelo Decreto n. 34.049/94, que considera oficiais as vias que sirvam de acesso a lotes que possuam registro junto à circunscrição imobiliária competente (art. 4º, § 6º, “c”). Portanto, não há dúvida quanto à oficialidade da via, tampouco quanto à aceitação do logradouro por parte da Municipalidade.

Além disso, nem se coloca, no caso em exame, a questão de uma possível instituição de servidão, por não haver documentação a respeito. Há, nos registros envolvidos, uma menção à “entrada particular de acesso” que seria “de servidão comum das casas 2, 4 e 6” (doc. 035715580, fls. 4/5), o que não se confunde com a instituição formal de uma servidão. Na verdade, na ausência de um ato de instituição, que poderia até ensejar algum exame quanto a seu conteúdo, o vocábulo *servidão* denota apenas que

a passagem *serve em comum* as casas 2, 4 e 6, não diferindo, assim, da referência a uma via particular, menção que em geral não é tida como relevante para fins de análise da incorporação do acesso ao domínio público.

Assim sendo, considerada a existência de um estudo de domínio anterior a respeito, e não tendo sido identificada peculiaridade que justifique sua alteração, nada resta que não a impugnação do pedido de usucapião, que tem por referência área incorporada ao domínio municipal.

Ante o exposto, caso acolhida tal conclusão, sugere-se o retorno do presente a DEMAP, para o devido prosseguimento.

JOSÉ FERNANDO FERREIRA BREGA

PROCURADOR ASSESSOR – AJC

OAB/SP 173.027

PGM

De acordo.

MÁRCIA HALLAGE VARELLA GUIMARÃES

PROCURADORA ASSESSORA CHEFE – AJC

OAB/SP 98.817

PGM



Documento assinado eletronicamente por **Márcia Hallage Varella Guimarães, Procurador(a) do Município**, em 28/05/2021, às 18:53, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Jose Fernando Ferreira Brega, Procurador(a) do Município**, em 31/05/2021, 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 <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **044240858** e o código CRC **AF4CE085**.



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

PROCESSO 6021.2020/0044631-9

Encaminhamento PGM/CGC Nº 044241492

INTERESSADO: GEA Administração de Bens Eireli

ASSUNTO: Usucapião extrajudicial. Passagem de acesso a vila de casas com entrada na altura do n. 112 da Rua Fradique Coutinho.

Cont. da Informação n. 590/2021 – PGM.AJC

PGM

Senhora Procurador Geral

Encaminho-lhe o presente, com o entendimento da Assessoria Jurídico-Consultiva desta Coordenadoria Geral do Consultivo, que acolho, no sentido de que não há fundamento para a revisão do estudo de domínio anterior, que concluiu pelo caráter público da passagem em questão, devendo ser o presente restituído a DEMAP para impugnação ao pedido de usucapião relativo à passagem considerada.

CAYO CÉSAR CARLUCCI COELHO

PROCURADOR DO MUNICÍPIO

COORDENADOR GERAL DO CONSULTIVO

OAB/SP 168.127

PGM



Documento assinado eletronicamente por **Cayo Cesar Carlucci Coelho, Procurador(a) do Município**, em 31/05/2021, às 10:09, 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 **044241492** e o código



CRC 53D49E17.



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

PROCESSO 6021.2020/0044631-9

Encaminhamento PGM/CGC Nº 044241560

INTERESSADO: GEA Administração de Bens Eireli

ASSUNTO: Usucapião extrajudicial. Passagem de acesso a vila de casas com entrada na altura do n. 112 da Rua Fradique Coutinho.

Cont. da Informação n. 590/2021 – PGM.AJC

DEMAP

Senhor Diretor

Com o entendimento da Coordenadoria Geral do Consultivo, que acolho, no sentido da ausência de fundamento para revisão do entendimento relativo ao caráter público da passagem em questão, encaminho-lhe o presente para prosseguimento, com a devida impugnação ao pedido de usucapião formulado.

MARINA MAGRO BERINGHS MARTINEZ

PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO

OAB/SP 169.314

PGM



Documento assinado eletronicamente por **Marina Magro Beringhs Martinez, Procurador(a) Geral do Município**, em 04/06/2021, às 13:20, 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 **044241560** e o código CRC **0B118E4D**.

