(147/2025-E)

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. RECURSO ADMINISTRATIVO. REGISTRO IMOBILIÁRIO. PROVIMENTO.

I. **Caso em Exame**

1.Recurso administrativo interposto contra sentença que rejeitou o pedido de abertura de matrícula para imóvel descrito como "Rua Particular" e "Balão de Retorno", alegando ofensa ao princípio da continuidade. A recorrente adquiriu o bem por escritura pública, com venda autorizada por licitação e busca a abertura da matrícula para registro do título.

II. **Questão em Discussão**
2. A questão em discussão consiste em determinar se a área em questão, destinada à abertura de passagem e balão de retorno, integra o domínio público municipal, dispensando a necessidade de título aquisitivo para abertura de matrícula.

III. **Razões de Decidir**
3. A averbação à margem das transcrições da abertura da rua particular e do balão de retorno, conforme planta aprovada por alvará municipal, dispensa a necessidade de outro ato translativo da propriedade para integrar o patrimônio da Municipalidade.
4. A destinação pública da área, oficializada pelo Decreto Municipal 22.890/86, e a utilização para circulação pública de veículos confirmam a transferência ao domínio municipal.

IV. **Dispositivo e Tese**
5. Recurso provido.
Tese de julgamento: 1. A averbação de arruamento é suficiente para considerar as vias como integrantes do domínio público. 2. A destinação pública dispensa a necessidade de título aquisitivo para registro.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.

Legislação Citada:

- Decreto-lei 271/67, art. 4º.

Jurisprudência Citada:

- STJ, REsp 900.873/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 28/09/2010, DJe 15/10/2010.
- TJSP, Apelação 0140166-79.2007.8.26.0053; Rel. Des. Oswaldo Luiz Palu; 9ª Câmara de Direito Público; j. 20/02/2013

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por **SP EUSÉBIO MATOSO LTDA** em face da r.sentença de fls. 317/323, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que, em pedido de providências, rejeitou o requerimento para abertura de matrícula para o imóvel descrito como "Passagem Particular e Balão de Retorno", correspondente ao antigo leito da Travessa Doutor Raymundo Gomes Carneiro (conforme planta de desafetação e alienação de área do processo SEI/PMSP 2000-0.105.609-0) e cadastrado perante a Municipalidade sob contribuinte nº 083.105.0218-4, com origem nas transcrições 47.877, 9.233 e 9.234 da Serventia, ao fundamento de que se trata de área particular e há ofensa ao princípio da continuidade.

O recurso visa a reforma da sentença, sustentando, inicialmente, o legítimo interesse da recorrente na abertura da matrícula, em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.

razão da aquisição do bem por meio de escritura pública outorgada pela Municipalidade, venda autorizada por licitação, na modalidade leilão. A recorrente alega que o) registro do título depende do deferimento da providência reclamada neste expediente, ou seja, a prévia abertura da matrícula do imóvel, o que ficou expressamente autorizado pela Municipalidade, afastando a necessidade de que o pedido de abertura da matrícula seja formulado exclusivamente pela Prefeitura por meio da cláusula mandato (art. 195 da Lei 6.015/73). Acrescenta que o imóvel está perfeitamente identificado na Planta SERLA (AU 131.354.83) e na Planta de Desafetação e Alienação de Área do processo administrativo SEI n 2000-0.105.609-0, tratando-se de área de domínio público incontestável e que serve de livre circulação e destinação ao uso público, tratando-se de "Rua Particular/Passagem" e "Balão" inscritos à margem das transcrições 47.877, 9.233 e 9.234 do 10º RI, conforme croqui e planta de fl. 349. Posteriormente, o imóvel foi oficializado e denominado Travessa Doutor Raymundo Gomes Carneiro, de acordo com o Decreto Municipal 22.890/1986. Assim, por entender presentes todos os requisitos legais, postula a reforma da sentença (fls. 341/354).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 364/366 copiado às fls. 367/368).

É o relatório.

Passo a opinar.

O recurso merece provimento.

De acordo com os autos, em 24/07/2024, a recorrente apresentou ao 10º Registro Imobiliário da Capital requerimento para abertura da matrícula em nome da Municipalidade de São Paulo, referente a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.

uma área correspondente à "Passagem Particular e Balão de Retorno", com origem nas áreas maiores transcritas sob nº 9.233, 9.234 e 47.877 da Serventia. O requerimento visou posterior registro de escritura de venda e compra da área, por alienação feita pela Municipalidade, após aprovação de desafetação na esfera legislativa.

Isto porque, a recorrente é adquirente da área por venda feita pela Municipalidade de São Paulo, autorizada por licitação por meio da Lei Municipal 17.216/2019, derivada da desafetação da área por processo legislativo, título que já foi prenotado sob nº 624.583 e aguarda o resultado do presente pedido de providências.

Em razão disso, e porque na escritura pública ficou a recorrente expressamente autorizada pela Municipalidade a adotar todas as medidas legais e administrativas para regularização do imóvel, há de ser reconhecido o legítimo interesse da recorrente no requerimento de abertura de matrícula, atuando, por analogia, como verdadeira substituta processual, por ser diretamente interessada no resultado do expediente.

Neste aspecto, deve ser superado o entendimento adotado na sentença, cabendo o exame do mérito propriamente dito do óbice levantado pelo Registrador, fulcrado exclusivamente da discussão na natureza pública ou particular do imóvel em questão.

Recepcionado o requerimento, o Oficial apresentou a seguinte nota devolutiva (fls. 212/214):

> *"Conforme se verifica, a área que se pretende regularizar corresponde à Passagem Particular (e "Balão de Retorno") inserida nas áreas adquiridas pelas transcrições acima citadas, tendo como* ***titulares de domínio****: da transcrição*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.

*n. **9.233**, JAIME PORCHAT DE QUEIROZ MATTOSO e LEYLA MARIA DA COSTA NETTO; da transcrição n. **9.234**, EUSÉBIO PORCHAT DE QUEIROZ MATOSO; e da transcrição n. **47.877**, ANDRÉ BASILE.*

Com efeito, em 04 de junho de 1965, nos termos das escrituras públicas de 29 de novembro de 1961 foram averbadas às margens das referidas transcrições que os proprietários tabulares se obrigaram a doar parte de suas áreas à Municipalidade para completar a abertura da passagem e balão de retorno.

*Contudo, foi estipulado prazo de 12 meses para a efetivação da doação, com dilação tolerante, por força maior, por mais 6 meses, **com previsão expressa que o contrato seria rescindido de pleno direito se não fosse concretizada a doação à Prefeitura, podendo os proprietários tabulares dispor da referida área como entender.***

Ocorre que a doação não fora efetivada (ou pelo menos não se tem notícia de sua efetivação), o que nos leva a crer que foi rescindida de pleno direito.

*Isso porque, por escritura pública de 22 de novembro de **1963**, rerratificada por escritura pública de **1965, ou seja, após o prazo de concretização da doação**, os proprietários tabulares JAIME PORCHAT DE QUEIROZ MATTOSO, LEYLA MARIA DA COSTA NETTO e EUSÉBIO PORCHAT DE QUEIROZ MATOSO (exceto ANDRÉ BASILE) **prometeram vender** a área designada*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.

como "Leito da Rua Particular" a QUISSAMAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SOCIEDADE CIVIL, conforme inscrição nº 19.832 feita no Livro nº 4 desta Serventia.

Logo, o que se extrai da cadeia dominial é que a área correspondente ao leito da Rua Particular e balão de retorno jamais passou a integrar os próprios municipais.

Há que se observar, ainda, que o Direito Registral Imobiliário deve observar o princípio da Legalidade.

Desta forma, em que pesem as alegações da requerente, não há como ignorar os registros efetuados e ***descerrar matrícula em nome da Municipalidade de São Paulo sem que haja um título aquisitivo****, tendo em vista que a abertura da passagem, o entendimento municipal de ser incontestável o domínio público do imóvel e o Decreto que declara a via oficial sob a denominação de "Travessa Doutor Raymundo Gomes Carneiro" (Decreto Municipal nº 22.890, de 09 de outubro de 1986) não são suficientes para a transferência do domínio do imóvel à Prefeitura, conforme, inclusive, se extrai da r.sentença proferida pela MMª Juíza da 1ª Vara de Registros Públicos no procedimento de dúvida nº 1042487-56.2023.8.26.0100."*

O imóvel objeto do presente procedimento foi identificado e descrito nas escrituras públicas lavradas em 29/11/1961, por meio das quais os proprietários das áreas primitivas haviam se obrigado a doar essa área à Municipalidade (Av36/Tr.9233; Av. 15/Tr.9234; Av2/Tr. 47877), tal como ocorria na sistemática do Decreto-Lei 58/37.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.

É certo dizer que a matéria, na época da implantação do arruamento, era tratada pelo Código de Obras Arthur Saboya (Lei nº 3.427), promulgado em 1929 e consolidado pelo ato n.663 de 1934. Embora revogado parcialmente no tocante às condições gerais das edificações pela Lei 4.615/55, as disposições de caráter urbanístico permaneceram válidas até 1972, quando foi aprovada a nova lei do zoneamento.

O artigo 746 do Ato n.663/34 dispunha que, antes da expedição do alvará de aprovação do plano de arruamento, deveria ser lavrada a escritura de doação das áreas que compreendessem os leitos das ruas, com cláusula mediante a qual a doação só se tornaria efetiva com a expedição do ato ou lei relativos ao recebimento da rua. Desse modo, a transmissão do imóvel para o *domínio público* ocorreria com a transcrição da doação, servindo o decreto de oficialização do logradouro para confirmar o ato.

Essa previsão explica a cláusula inserida na escritura pública apontada pelo Registrador, no sentido de que a transferência da área ao domínio municipal dependeria de doação pelos proprietários.

Pois bem.

A tese da recorrente é no sentido de que caracterizada a afetação por concurso voluntário, isto é, que a área foi destinada à abertura de passagem e balão de retorno para circulação de veículos, aprovada pelas plantas e alvarás em expedientes administrativos da Prefeitura e posteriormente inscrita no registro imobiliário, a partir de quando tornou-se legítima proprietária e possuidora, culminando com a edição de decreto municipal oficializando a área pública.

A passagem, cuja abertura foi requerida e deferida no

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.

alvará nº 199.094, com averbação junto às transcrições 9.233, 9.234 e 47.877, foi entregue ao trânsito, passando a integrar o patrimônio público como bem de uso comum do povo.

A planta e alvará foram inscritos à margem das transcrições nº 9.233, 9.234 e 47.877 da Serventia, constando o seguinte:

> 1) **AV 39/Tr. 9.233:** 2 de julho de 1965. *"Procede-se a esta averbação a requerimento da parte interessada para constar que em parte do terreno objeto desta transcrição (item 24) e objeto da transcrição 9.234 (item 23) foi aberta uma Rua PARTICULAR que começa na rua São Columbano, antiga rua Corumbiara, existindo no fim dessa rua um Balão que localiza-se em parte do terreno destas mesmas transcrições, e mesmos itens, e parte em terreno da transcrição nº 47.877 de André Basile, tudo conforme se verifica de uma planta aprovada pelo alvará nº 199094, de 19 de fevereiro de 1964, expedido pela Prefeitura Municipal desta Capital"* (fl. 23);
>
> 2) **AV.18/9.234**: 2 de julho de 1965. *"Procede-se a esta averbação a requerimento da parte interessada para constar que em parte do terreno objeto desta transcrição (item 23) e objeto da transcrição 9.233 (item 24) foi aberta uma Rua PARTICULAR que começa na rua São Columbano, antiga rua Corumbiara, existindo no fim dessa rua um BALÃO, que localiza-se em parte do terreno destas mesmas transcrições, e mesmos itens, e parte em terreno da transcrição nº 47.877 de André Basile, tudo conforme se verifica de uma planta aprovada pelo alvará nº 199094,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.

de 19 de fevereiro de 1964, expedido pela Prefeitura Municipal desta Capital" (fl. 36);

3) **AV.4/Tr.47.877**: 2 de julho de 1965. *"Procede-se a esta averbação a requerimento de parte interessada para constar que em parte do terreno objeto desta transcrição foi aberto UM BALÃO localizado ao fim da Rua PARTICULAR, aberta em parte do terreno objeto das transcrições nºs 9.233 e 9.234, sendo que uma parte do referido balão localiza-se também no terreno objeto das citadas transcrições nºs 9.233 e 9.234, tudo conforme se verifica de uma planta aprovada pelo alvará nº 199094, de 19 de fevereiro de 1964, expedida pela Prefeitura Municipal da Capital"* (fls. 41).

O Decreto Municipal (22.890, de 09 de outubro de 1986), que se entende como ato acessório e que produz efeitos meramente administrativos, veio a oficializar bem que já estava entregue ao domínio público, de modo que a Rua Particular foi oficializada com o nome de "Travessa Doutor Raymundo Gomes Carneiro".

É verdade que as transcrições permanecem sob a titularidade do particular, tanto assim que o Senhor Oficial de Registro de Imóveis, ao prestar informações, esclareceu que indeferiu o pedido para abertura de matrícula de área que descreveu, por entender ausente título aquisitivo, concluindo que a *abertura* da *matrícula* fere os princípios da continuidade e da disponibilidade.

No entanto, esse entendimento merece ser superado.

Isto porque, há averbação à margem das transcrições da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.

abertura da rua particular e do balão de retorno, em conformidade à planta aprovada pelo alvará nº 199.094, de 19 de fevereiro de 1964, expedida pela Prefeitura Municipal da Capital, o que dispensa a necessidade de qualquer outro ato translativo da propriedade para que referidas áreas sejam tidas como integrante do patrimônio da Municipalidade.

Realizadas as averbações e sendo inegável sua utilização à circulação pública de veículos, somando-se à aprovação e oficialização pela Municipalidade (Decreto Municipal 22.890/86), com plena publicidade da destinação ao uso público e afetação ao uso comum do povo, desde, pelo menos, o ano de 1964, tendo por base a planta aprovada pelo Alvará 199.094 de 19/02/1964 expedido pela Municipalidade, há de ser reconhecida a transferência da área ao domínio municipal.

Prevalece o entendimento, doutrinário e jurisprudencial, no sentido de que as pessoas jurídicas de direito público interno não estão sujeitas às mesmas restrições impostas pelo Código Civil brasileiro no que pertine à forma de aquisição da propriedade imobiliária, não se exigindo a inscrição junto à tábua registrária.

O Decreto-lei 271/67, vigente à época dos atos, dispunha que que *"desde a data da inscrição do loteamento passam a integrar o domínio público de Município as vias e praças e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo."* (artigo 4º).

A averbação do *arruamento* é suficiente para que se considerem as vias e praças como integrantes do domínio público, sendo desnecessária a apresentação de escritura de doação ou qualquer outro título aquisitivo para o devido registro, como exigido, pois está descartada ofensa à propriedade privada.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.

A questão é antiga e já foi objeto de precedentes desta E. Corregedoria Geral da Justiça.

Neste sentido, parecer CGJ – Processo número 2.473/2001, da lavra do MM. Juiz Assessor Oscar José Bittencourt Couto, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça Luís Elias Tâmbara, no sentido de que a averbação à margem da transcrição é suficiente para a transferência da área ao domínio público, dispensável escritura pública, como se lê da seguinte fundamentação:

> *"Na nota de devolução (fls.07), salientou o Senhor Oficial que a Prefeitura Municipal de Santo André não possui título de domínio sobre a área desafetada, bem como que não houve inscrição de Loteamento nos termo do Decreto 58/37 e nem registro previsto na Lei 6.766/79, que fariam cair no domínio público as áreas das ruas que compõem o loteamento.*
>
> *Na mesma nota de devolução, expressamente, afirmou a existência de averbação de abertura de ruas, à margem das transcrições aquisitivas do então titular Mansueto Cecchi, fato que, também nas informações prestadas reconhece.*
>
> *A certidão de fls. 21 comprova a existência de averbação de abertura de ruas junto a transcrições que especifica, atestando que a área compostas por estas recebeu a denominação de "Vila Bela Vista".*
>
> *Desnecessário qualquer registro para que referidas áreas sejam tidas como integrante do patrimônio da*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.

municipalidade.

Tranqüilo o entendimento doutrinário e jurisprudencial, no sentido de que as pessoas jurídicas de direito público interno, não estão sujeitas às mesmas restrições impostas pelo Código Civil brasileiro no que pertine à forma de aquisição da propriedade imobiliária, não se exigindo a inscrição junto à tábua registraria. Desnecessário qualquer assento dos bens do domínio público no registro imobiliário.

Precedentes jurisprudenciais existem no sentido de que as vias e logradouros, em razão da simples destinação, integram o patrimônio municipal, tal como disposto no inciso I do art. 66 do Código Civil pátrio, além do que o arruamento envolvendo a Vila Bela Vista a que se refere o presente feito, está devidamente averbado junto as transcrições de origem, como se vê da certidão de fls. 21.

Assim, pouco importa que o loteamento tenha sido registrado nos termos do Decreto-lei 58/37 ou não, ante o disposto no art. 4º do Decreto-lei 271/67 a averbação do arruamento é suficiente para que se considerem as vias e praças como integrantes do domínio público, sendo absolutamente desnecessária a apresentação de escritura de doação ou qualquer outro título aquisitivo para o devido registro, como exigido."

Também apontando para a mesma solução, de viabilidade de descerramento de matrícula em nome do Município em razão de permuta, mas com fundamento diverso, o da inconteste destinação pública

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.

da área, pareceres da lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria Cláudio Luiz Bueno de Godoy, no CGJSP – Processos nº 650/1994, 1.180/1994 e 1.189/94, aprovados pelo então Corregedor Geral da Justiça Antonio Carlos Alves Braga:

> *"Antes de mais nada, é preciso situar o momento da inscrição do loteamento em questão, para, a partir daí, determinar qual a norma que então o regia.*
>
> *Só assim possível, num primeiro momento, aferir-se a condição jurídica das praças e logradouros do loteamento.*
>
> *Afinal, se posterior o loteamento à vigência da Lei 6.766/79, o destino das praças é vias públicas é inequívoco, ditado de forma clara pelo art. 22 daquela normatização.*
>
> *Segundo tal dispositivo, desde o instante do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, além dos espaços livres e áreas destinadas às edificações públicas.*
>
> *E diferente não era a situação, acrescente-se, antes da lei do parcelamento do solo, quando em vigor o Decreto-lei 271/67.*
>
> *Ou seja, em loteamentos inscritos após 1967, as vias e praças, com o ato de inscrição, transferiam-se ao domínio público .*
>
> *Todavia, o fato é que, no caso em tela, a inscrição do loteamento precede até mesmo o citado Decreto-lei*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.

271/67.

Com efeito, inscreveu-se o loteamento sob a égide do Decreto-lei 58/37.

E já de seus termos emana regramento diverso para as praças, ruas e vias públicas em geral.

Consoante previsão do art. 3º do Decreto-lei 58, 'a inscrição torna inalienável, por qualquer título, as vias de comunicação e os espaços livres constantes do memorial e da planta' (verbis).

Quer isto dizer, de forma clara, que, malgrado conservando a característica e restrição de inalienabilidade, as praças e vias de comunicação não se transferiam ao Poder Público, remanescendo na esfera de domínio do titular da gleba bruta.

Em outras palavras, em que pese despida de uma de suas características inerentes e próprias, a da disposição, a propriedade das áreas livres e de comunicação, quando em vigor o Decreto-lei 58, não se alterava, permanecendo em mãos do particular que levava a inscrição projeto de parcelamento do solo.

E se assim era e é, na hipótese vertente, sob o aspecto da aquisição, que não há, como se viu, do domínio da praça pela inscrição do loteamento, falece razão à Municipalidade de São Bernardo quando postula a abertura de matrículas para aquela área.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.

Contudo, crê-se, s.m.j., que, por motivo diverso, é certo, seu pleito esteja a merecer guarida.

É que, mesmo não adquirido o domínio da praça pela inscrição do loteamento, ao mesmo fim prestou-se à destinação que, de há muito, e por ato do proprietário, se vem dando às áreas ocupadas pela praça.

Como é sabido, na conceituação de bens públicos, em sentido amplo, estão aqueles de uso comum do povo, entre os quais as ruas, estradas e praças (art. 66, I, do Código Civil).

Trata-se, na justa observação de Hely Lopes Meirelles, de titularidade que se transfere pela destinação, isto é, 'se opera pelo só fato da transformação da propriedade privada em via pública sem oportuna oposição do particular, independente, para tanto, de qualquer transcrição ou formalidade administrativa' (in Direito Administrativo brasileiro, 14a ed., RT, p. 463).

Aliás, no caso, mais do que falta de oposição do proprietário à destinação pública da praça está a consideração de que dele próprio emanou a entrega do bem àquele fim.

Daí entender-se possível a abertura de matrículas perseguida pela requerente.

Afinal, pugna-se pela abertura de matrizes para praças, lembrando-se a lição de Washington no sentido de que os bens de uso comum 'pertencem ao ente de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.

direito público (União, Estado ou Município), que tem a respectiva guarda, administração e fiscalização' (in Curso - Parte Geral, 12a ed., Saraiva, p. 151).

E a ninguém mais o incumbe, no caso em tela, senão à postulante.

Mas ainda não é só.

É preciso asseverar que, mesmo negando-se, como alhures se procede (v.g. Carvalho Santos, in Código Civil brasileiro interpretado, 5a ed., Freitas Bastos, v. II, p. 105, in fine), que a destinação e o uso possam, de per si, ensejar aquisição dominial pública, não há negar-se que, este uso e destinação, mais a disposição legal de que certa coisa seja considerada pública, sem dúvida àquele fim se prestam (ob. cit., p. 112).

Este exatamente o caso das praças como tal reputadas pelo Código Civil brasileiro.

Pois bem. Se, por qualquer que seja o ângulo de análise, concluem-se públicas as praças do loteamento em questão, o que de resto nos autos não se controverte, corolário obrigatório é a admissão de que podem elas encerrar objeto de assentamento matricial.

É certo que isto seria desnecessário.

Mas não menos certo é que, abstraindo-se postulado típico da seara jurisdicional, que para cá não pode ser transportado, as matrículas podem ser abertas, em que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.

pese desnecessárias à tipificação da situação dominial pública.

E, se possível, não há porque negar-se o descerramento matricial postulado.

De mais a mais, justifica o requerimento a eventual necessidade de desafetação ou alteração da destinação das áreas, de possibilidade a ser discutida no momento e sede próprios, mas que, de qualquer forma, denota interesse no postulado.

Há, entretanto, ressalva final a ser feita.

De todo o exposto a conclusão a se extrair é apenas a de que as matrículas podem ser abertas.

Este parecer não implica em qualquer aferição sobre todos os demais requisitos imprescindíveis à abertura de matrículas.

Vale dizer. Se aprovado, o tudo quanto aqui disposto servirá apenas ao assentamento de que as matrículas relativas às praças de loteamento anterior ao próprio Decreto-lei 271 são passíveis de descerramento, mas, frise-se, obviamente desde que atendidos todos os requisitos próprios da lei registrária, sobretudo aquele concernente à especialidade, pertinente ao controle da disponibilidade quantitativa e qualitativa, o que cumprirá ao Oficial da Serventia Imobiliária verificar.

Destarte, na esteira do decidido no Proc.650/94, o parecer

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.

que, respeitosamente, se submete à elevada apreciação de V. Exa., é pelo provimento ao recurso interposto, nos termos acima precisados.

Sub censura."

O Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento segundo o qual, independentemente do registro em cartório, as áreas de uso comum passam a integrar o domínio público com a criação do loteamento, mesmo sem o registro, ainda que anteriormente à Lei de 1979:

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. LOTEAMENTO. APROVAÇÃO. ÁREA DESTINADA A UMA PRAÇA. TRANSMISSÃO AO DOMÍNIO PÚBLICO. DOCUMENTO ESPECÍFICO DE DOAÇÃO. IRRELEVÂNCIA. DECRETO LEI Nº 58/1937. PRECEDENTES DO STF E DO STJ. POSTERIOR PERMUTA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. 1. Cuida-se de ação de desapropriação indireta proposta por herdeiros do autor do loteamento contra a municipalidade, buscando indenização decorrente de alegado esbulho praticado pelo Poder Público em áreas que, inicialmente destinadas à efetivação de uma praça, conforme o projeto aprovado em 1959, teriam sido objeto de posterior permuta por outros lotes mediante "acordo de cavalheiros" entre o falecido e os Prefeitos que se sucederam na administração da municipalidade. 2. A aprovação de loteamento pela Administração Pública transfere, automaticamente, os bens destinados ao uso comum ou ao uso especial da municipalidade para o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.

domínio público, independente de registro. Precedentes do STF e do STJ. 3. Considerando que a transferência ao domínio público dos bens destinados ao uso comum (uma praça) se deu com a aprovação do loteamento, em 1959, cabia aos autores provar que os lotes 49 e 63 voltaram ao patrimônio privado (fato constitutivo do direito) mediante as permutas que teriam sido efetuadas pelo alegado 'acordo de cavalheiros', em decorrência das quais a municipalidade teria recebido outros lotes, tudo na forma do art. 333, I, do Código de Processo Civil. 4. Incide a vedação contida na Súmula 7/STJ na parte em que o Tribunal de origem entendeu, expressamente, não estar comprovada a posterior permuta envolvendo os lotes 49 e 63 - objetos da aprovação original do loteamento - por outros lotes de interesse das administrações que se sucederam. 5. Transferidos os lotes ao domínio público já em 1959 e não comprovado que tais bens voltaram à propriedade particular mediante permutas, a ação de desapropriação indireta não pode ser julgada procedente, pois é inviável a indenização a quem não é proprietário. 6. Recurso especial não provido". (REsp 1137710/PR, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 06/06/2013, DJe 21/06/2013)

"ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LOTEAMENTO. REGISTRO. DESNECESSIDADE. PRECEDENTES. ARTIGO 535, II, CPC. ALEGADA VIOLAÇÃO. NÃO

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.

OCORRÊNCIA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO CARACTERIZAÇÃO. 1. Não houve omissão no aresto recorrido, porquanto este foi devidamente fundamentado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. É cediço o entendimento nesta Corte de que o órgão julgador não está adstrito ao pronunciamento acerca dos dispositivos suscitados pelas partes, devendo aplicar ao caso os que entender pertinentes, de acordo com o seu livre convencimento motivado. 2. Quanto ao mérito, a questão cinge-se em saber se é dispensável ou não a inscrição no registro imobiliário para a comprovação do caráter público da área cujo loteamento foi aprovado pelo Poder Público. Já é pacífico no STJ o entendimento no sentido de que, independentemente do registro em cartório imobiliário, incorporam-se ao domínio do Município as áreas destinadas ao uso comum, sendo suficiente a aprovação do loteamento. Precedentes. 3. O recurso também não merece passagem pela alínea 'c' do permissivo constitucional, uma vez que a simples transcrição de trechos de votos e de ementas considerados paradigmas não é suficiente para dar cumprimento ao que exigem os arts. 541 do CPC e 255 do RISTJ" 4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido" (REsp 900.873/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 28/09/2010, DJe 15/10/2010

Os precedentes do Tribunal de Justiça também são em igual sentido:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.

"APELAÇÃO CÍVEL. Ação de interdito proibitório. Sentença de improcedência com determinação de restituição da área em litígio ao ente público. Verificação nos autos de que parte do imóvel autor, pese possuir este toda a documentação pertinente, ocupava área de domínio público, destinada à instituição de praça pública. Improcedência da ação de rigor, sendo imperiosa a reintegração do ente público na posse da área pública. Concurso voluntário. Decreto-lei n.º 58/37. Prova da propriedade pública nos autos. A gleba loteada, outrora indivisa, perde sua individualidade objetiva, transformando-se em lotes, unidades singularmente bastantes em si mesmas. Bens de uso comum do povo. A transferência dos bens ao domínio municipal e sua afetação aos fins públicos (indicados no plano do loteamento) independe de qualquer ato jurídico de natureza civil ou administrativa (escritura ou termo de doação), ou mesmo de qualquer ato declaratório de afetação, mesmo antes da Lei n.º 6.766/79 e do Decreto lei n.º 271/67. Pedido de indenização formulado pelo Município de São Paulo, por sua vez, que não pode prosperar, conquanto não há se falar em má-fé do autor, o qual possuía toda a documentação que albergava a ocupação da área, tendo sido agraciado, inclusive, com alvará (licença) para construção no local. Sentença mantida. Recursos não providos" (Apelação 0140166-79.2007.8.26.0053; Rel. Des. Oswaldo Luiz Palu; 9ª Câmara de Direito Público; j. 20/02/2013)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.

"Processo. Interesse processual. Obrigação de fazer. Loteamento sob a égide do Dec.-lei 58/37. Outorga de escritura definitiva de lotes reservados ao Município. Reserva para atendimento de percentual mínimo de áreas livres. Domínio da municipalidade que independe de qualquer formalidade, desde a aprovação e o registro do loteamento. Precedentes do C STJ. Inexistência do binômio necessidade-utilidade. Carência decretada. Ação extinta de ofício, sem apreciação do mérito (art. 267, VI, do CPC). Recurso prejudicado". (TJSP; Apelação Com Revisão 9104971-15.2002.8.26.0000; Relator (a): A Santini Teodoro; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: N/A; Data de Registro: 27/03/2007)

O enfoque jurídico que conclui pela natureza pública da área é reforçado pela oficialização do logradouro pelo Decreto Municipal n° 22.890/86, deixando de ser objeto de tributação.

Essa transferência do bem, do particular para o uso público, segundo o magistério de Hely Lopes Meirelles, *"exatamente porque são bens de uso comum do povo, desgarram-se das regras de direito civil e se submetem a regime jurídico especial do direito público"* (MARIENHOFF, Domínio Público, p. 45 seg.).

Em síntese, torna-se desnecessária a doação assinalada pelo Registrador como requisito para transferência da titularidade da área ao Município. A doação seria inútil e inócua, de vez que o ato de *inscrição* já tornara eficaz a transmissão da propriedade. Não há, na hipótese, ofensa à propriedade particular ao permitir o deferimento do requerimento. A

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.

Municipalidade identificou a área pública, que foi desafetada em regular processo legislativo, transferindo-a, por ato voluntário, à recorrente, autorizada a adotar todas as providências necessárias para regularização junto ao registro imobiliário, cumpridos todos os requisitos do artigo 195 da Lei 6.015/73 (planta, memorial descritivo, anuência do confrontante).

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso administrativo para deferir a abertura de matrícula nos termos requeridos.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12812C3.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 11 de abril de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1161353-86.2024.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso administrativo deferindo a abertura de matrícula nos termos requeridos.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1161353-86.2024.8.26.0100 e o código 12B3299.