

LÔTEAMENTO IRREGULAR. DOMÍNIO MUNICIPAL SOBRE
ESPAÇOS LIVRES RECONHECIDO. AVERBAÇÃO NO REGISTRO
DE IMÓVEIS DESNECESSÁRIA. AÇÃO ORDINÁRIA DA
MUNICIPALIDADE CONTRA O LOTEADOR, FUNDADA NO ARTIGO
34 DO DECRETO-LEI Nº 3365/41.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL nº 032.482-5/6, da Comarca de SÃO PAULO, em que é apelante PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, sendo apeladas INDÚSTRIATÊXTIL TSUZUKI LTDA. e COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP:

ACORDAM, em Segunda Câmara de "JANEIRO/97" de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por votação unânime,

dar parcial provimento ao recurso, de conformidade com o relatório e voto do Relator, que ficam fazendo parte do acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVES BEVILACQUA (Presidente, sem voto), PAULO SHINTATE e CORRÊA VIANNA, com votos vencedores.

São Paulo, 18 de fevereiro de 1997.

PASSOS DE FREITAS
Relator

Voto nº 7.456

Apelação Cível nº 32.482-5/6 - São Paulo
Apelante: Prefeitura Municipal de São Paulo
Apelados: Indústria Têxtil Tsuzuki Ltda. e Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP

Ação Ordinária. Artigo 34 do Decreto-lei nº 3.365/41. Indenização por perdas e danos indevida. Inocorrência de litigância de má-fé. Recurso parcialmente provido.

Loteamento Irregular. Transferência das vias de circulação e espaços livres para o município. Desnecessidade de averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

1. Trata-se de ação ordinária movida pela PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO contra INDÚSTRIA TÊXTIL TSUZUKI LTDA. com o objetivo de efetuar o levantamento do depósito efetuado pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, nos autos da ação de desapropriação que a mesma moveu contra a ré.

Devidamente processado o feito, sobreveio sentença de improcedência. Entendeu o digno Magistrado **a quo**, em abreviado, que não sendo a Municipalidade a proprietária do imóvel objeto do pedido, não faz jus à pretensão (fls. 572/575).

O tempestivo apelo da vencida afirma: a) que as vias de circulação e espaços livres, quer sob o regime do Decreto-lei nº 58/37, como pela

Lei nº 6.766/79, em vigor, tem sua transferência para o domínio público operada **ex-vi legis**; b) que tratando-se de loteamento irregular, a transferência de referidas áreas para o domínio público opera-se a partir da aprovação do arruamento. Pede provimento (fls. 577/585).

As contra-razões sustentam a justiça do **decisum**. Insistem que as áreas desapropriadas não pertenciam à Municipalidade (fls. 587/591).

É o relatório.

2. Não existe controvérsia a respeito do fato de ter a SABESP desapropriado área originalmente reservada como espaço livre.

Conforme se vê dos esclarecimentos prestados pelo perito judicial: "A simples leitura interpretativa de nosso Anexo 2 serve para demonstrar que o imóvel objeto da servidão promovida pela SABESP está totalmente compreendido na região denominada "Espaço livre A" do Loteamento de Vila Progresso ...".

A respeito, confira-se, ainda, documentos de fls. 24, 140/141, 384/389 e 413/415.

A questão a ser esclarecida diz respeito a quem pertencia referida área.

Segundo revelam os autos, a apelada, Indústria Têxtil Tsuzuki Ltda., nela implantou um loteamento que, conforme se vê da planta reproduzida a fls. 24, previa espaços livres.

Posteriormente, procedendo a regularização do loteamento, procedeu a averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das vias públicas (cf. fls. 15) e requereu junto ao Município a aprovação da planta de arruamento, com a expedição do respectivo alvará (fls. 16).

Tais procedimentos, à evidência, deixam claro que a apelada transferiu para o Poder Público referidas áreas. Tanto é verdade, que a Municipalidade, recebendo as áreas, requereu e obteve a averbação das mesmas (v. fls. 42/43).

E, com este recebimento, exauriu-se o poder do proprietário loteador sobre as citadas áreas. O fato de ter o Município lançado imposto sobre elas, em nada altera tal circunstância. Cuida-se de mero equívoco, insuficiente para alterar o domínio.

3. Entretanto, ainda que assim não fosse, admitindo-se, **ad argumentandum**, que a recorrida não transferiu ou procurou transferir para o Poder Público as áreas institucionais, mesmo assim, não podia deixar de se reconhecer que a mesma, ao estabelecer no plano de loteamento as vias públicas e espaços livres, fez com que, automaticamente, passassem elas para o domínio municipal.

Consoante já decidiu a Egrégia Corregedoria Geral da Justiça de nosso Estado, em hipótese perfeitamente aplicável à espécie: "... a Administração Municipal adquire o domínio dos logradouros, não segundo as regras do Direito Civil, mas conforme as do Direito Administrativo".

Com efeito, não será a averbação pleiteada pela Municipalidade que efetivará a transferência do domínio. Ela já se operou pela destinação das áreas de arruamento ao uso comum do povo, modo originário de aquisição de bens pelo Poder Público do Município. É, aliás, o que resulta do sistema legal, e está reafirmado na doutrina e na jurisprudência, como se vê da obra do eminente Prof. Hely Lopes Meirelles, ao observar - em lição completa e elucidativa - que "não há, nem pode haver vias e logradouros públicos como propriedade particular. Toda área de circulação ou de recreação pública é bem de uso comum do povo e, portanto, bem do domínio público por destinação, dispensando titulação formal para o reconhecimento de tal dominialidade." (cf. Direito Municipal Brasileiro, Ed. Revista dos Tribunais, 3ª edição refundida, 1977, págs. 621/622). Nada importa tratar-se de loteamento irregular. E, prosseguindo, diz a r. decisão: "Ao fazê-lo, loteado o imóvel e reservando espaços às vias e logradouros públicos, o proprietário sabia de antemão que tais áreas se destinavam ao domínio público. Isso equivaleu à sua oferta, para que esses espaços tivessem tal destinação. A aceitação, pela Municipalidade, torna-se patente, pelo seu requerimento, ao propugnar pela regularização do **statu quo**, mediante a averbação dos logradouros, de modo que estes se tornem, incontestavelmente, bens de domínio público." (Recurso nº 29/80, DJE 28.5.80).

4. Acresce notar, ainda, que em se tratando de um "loteamento de fato", ou seja, onde não se observou a prévia legalização, tanto que se procedeu a sua regularização, desnecessária se fazia a sua inscrição para a transferência das áreas institucionais.

Aliás, justamente por se tratar de um loteamento irregular, um loteamento de fato, não havia como proceder a sua inscrição.

Portanto, consoante lição de Hely Lopes Meirelles: "é relegável a inscrição nos loteamentos de fato, em que a destinação das vias e logradouros públicos as integra no domínio do Município sem a prévia legalização administrativa e civil do parcelamento da gleba para fins urbanos." (Pareceres de Direito Público, Ed. Revista dos Tribunais, v. I, pág. 281).

Ademais, conforme a jurisprudência vem entendendo, com a aceitação do plano pela Municipalidade, opera-se a transmissão do domínio particular para o domínio público (cf. RDA 87/218, RTJ 79/991). Na espécie, o simples fato de ter a apelante promovido a regularização do loteamento significa que aceitou o seu plano.

Em resumo, dúvida inexistente que a área gravada com a servidão de passagem pela SABESP (Espaço livre A) pertencia ao Município, resta modificada a dita sentença, ao efeito de reconhecer o direito da apelante em efetuar o levantamento do depósito feito junto ao Banespa, conta judicial nº 248-0773243-20, vinculada à ação de desapropriação nº 1.120/83, que tramitou perante o Juízo da 5ª Vara da Fazenda Pública, com os acréscimos legais.

5. De outra parte, inviável o acolhimento da pretensão da apelante em receber da apelada a diferença entre o valor encontrado pela perícia complementar e a importância a ser levantada.

Segundo a prova recolhida, não há como afirmar que a apelada tenha dado "causa ao dano, obstaculizando o andamento processual e o recebimento de indenização" pela recorrente. Pelo contrário, o que se verifica é que ela apenas procurou defender o que entendia ser seu direito. Citada para a ação, procurou valer os seus direitos. De conseqüência, não há se falar em litigância de má-fé. Exerceu a recorrida sua defesa, de

modo sério, utilizando-se de argumentos jurídicos, não se podendo vislumbrar propósito de procrastinação.

6. Por todo o exposto, pelo meu voto, dou parcial provimento ao apelo, apenas para autorizar que a apelante efetue o levantamento depositado pela SABESP na desapropriação nº 1.120/83, que tramitou pela 5ª Vara da Fazenda Pública, devendo a apelada arcar com o ônus da sucumbência, respondendo com 50% (cinquenta por cento) das custas e das despesas processuais e honorários de advogado arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor dado à causa.

PASSOS DE FREITAS
Relator