

Prêmio “Trabalho Relevante do Ano” do Departamento de Desapropriações

*RECURSO ESPECIAL APRESENTADO PELA MUNICIPALIDADE
DE SÃO PAULO EM AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO POR
DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA, PRETENDIDO O
RECONHECIMENTO DA DISPENSA DE REGISTRO PARA
COMPROVAÇÃO DA TITULARIDADE DOMINIAL DE ÁREAS
DESTINADAS A VIAS E LOGRADOUROS PÚBLICOS.*

Dora Dressler – Procuradora Municipal

EXMO. SR. DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO EGRÉGIO TRI-
BUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ref.: Autos nº 261.533.2/4

Autor: Piero Papini e s/m

A MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO, por sua procuradora, nos autos supra, referente à Ação Ordinária de Indenização por Desapropriação Indireta em epígrafe, inconformada com o decidido no v. acórdão de fls., vem, no prazo legal e com fundamento na alínea “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, dele interpor o presente **RECURSO ESPECIAL**

para o Egrégio **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**, pelas razões expostas no articulado incluso.

Termos em que, de seu recebimento e regular processamento.

Pede deferimento.

São Paulo, 12 de julho de 1995

DORA DRESSLER
Procuradora - DESAP. 22
O.A.B./SP 51.088

RAZÕES DE ADMISSIBILIDADE E CABIMENTO

Recorrente: **MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO**

Recorridos: **PIERO PAPINI E S/M**

COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA,
DOUTOS MINISTROS

I - A QUESTÃO "SUB JUDICE"

Trata-se de ação de indenização por desapropriação indireta, rito ordinário, via da qual os autores reclamam indenização correspondente à área ocupada, acrescida dos consectários legais de estilo.

Julgada procedente a ação, a ré recorreu.

Ocorre que o Egrégio Tribunal, por votação unânime, negou provimento ao recurso da Municipalidade.

Pois é do decidido pelo v. acórdão, no tocante ao entendimento de que a integração do bem ao domínio público somente ocorre com o registro do loteamento, é que se volta a irresignação da recorrente, via deste RECURSO ESPECIAL, cujo cabimento passa a demonstrar.

II - DO CABIMENTO DESTE RECURSO PELA ALÍNEA "c" DO INCISO III DO ART. 105 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL - DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL

Ao decidir que a integração do bem ao domínio público somente ocorre com o registro do loteamento, o v. aresto divergiu de julgado do Supremo Tribunal Federal, quando tais questões eram de sua competência.

Entretanto, o Supremo Tribunal Federal, decidindo questão absolutamente idêntica, houve por bem entender que aprovado o arruamento, as áreas destinadas às vias e logradouros públicos passam automaticamente para o domínio público, independentemente de transcrição.

Assim, a Colenda Turma do STF, no julgamento do Recurso Extraordinário nº 84.327-SP, em que foi Relator o Ministro Cordeiro Guerra, confirmou a sentença e o acórdão:

"LOTEAMENTO. Aprovado o arruamento, para urbanização de terrenos particulares, as áreas destinadas às vias e logradouros públicos passam automaticamente para o domínio do município, independentemente de título aquisitivo e transcrição, visto que o efeito jurídico do arruamento é, exatamente, o de transformar o domínio particular em domínio público, para uso comum do povo. Não tem o loteador infringente do Decreto-lei 58/1937 mais direitos que o locador a ele obediente.

Inalterabilidade das plantas sem o consenso do Município.

Recurso Extraordinário conhecido, porém não provido." (grifo nosso - Doc.1).

Como se vê, ao contrário do assumido no v. acórdão impugnado, o v. aresto trazido à colação entende que as áreas destinadas às vias e logradouros públicos prescindem de registro para se tornarem públicas.

Portanto, basta a simples destinação feita para que a mesma se torne pública.

Se as vias e logradouros públicos não se incorporassem, de pronto e sem mais, ao patrimônio público, o loteador poderia fechá-los, tornando praticamente ineficaz o parcelamento do solo, frustrando, assim, o próprio objetivo do loteamento.

Para Hely Lopes Meirelles:

"Nem mesmo se faz mister, a nosso ver, a inscrição do loteamento para que se considerem incorporados no domínio municipal esses bens de uso comum do povo, decorrentes da urbanização de áreas particulares. A inscrição só é exigível para fins de alienação de lotes, sem qualquer implicação com as áreas de domínio público, não sujeitas às normas civis e às exigências de comercialidade dos bens particulares."
(in: RDI 14/13, n. 3.2 - grifo nosso).

Por conseguinte, com a aprovação do loteamento pelo Poder Público, as áreas reservadas a ruas e praças passaram para o domínio público, independentemente de transcrição imobiliária.

Portanto, os loteadores não poderiam ter alterado o loteamento sem a anuência do Município, ou seja, transformaram espaços livres em lotes e venderam aos recorridos, isto é, os autores da presente demanda compraram área pública.

Desta forma, resta aos recorridos voltarem-se contra os loteadores que de má-fé venderam área pública.

Por seu turno, citaremos alguns julgados de outros tribunais que seguem a mesma orientação:

"LOTEAMENTO - Aprovação - Passagem para o domínio público - Efeito imediato - Tributos - Lançamento - Inadmissibilidade.

É suficiente a aprovação do loteamento para que as áreas sejam tidas como de domínio público, pois os bens públicos não necessitam de registro..."

(Ap. nº 376.660-4-Mauá - Relator Des. Regis de Oliveira, 7ª Câmara do 1º Tribunal de Alçada Civil, in BDM nº 1/67, Jan./92 - grifo nosso).

"DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA - ÁREA DE LOTEAMENTO PARA VIAS E LOGRADOUROS.

Desapropriação Indireta. Não ocorre, quando o Poder Público se apossa de áreas que lhe destinou o loteamento para a abertura de vias, logradouros, edifícios públicos ou equipamentos urbanos constantes do memorial descritivo."

(Ap. Cível nº 20470 - Relator Des. Hamilton de Moraes e Barros, 4ª Câmara Cível do TJRJ, in BDM - Boletim de Direito Municipal, fev./89/118).

JOSÉ AFONSO DA SILVA, ao discutir o problema da rua particular, não admitido entre nós, assim se manifesta:

"No Brasil, essa solução parece impor-se mesmo nos casos de loteamento clandestino ou irregular (não inscrito), conforme já adiantamos em outro lugar. Não tem sentido continuarmos apegados ao formalismo jurídico, para não conceber como **públicas** as vias de circulação desses procedimentos parcelários do solo, **só** porque o **loteamento não foi aprovado pela Prefeitura ou não foi inscrito no registro imobiliário**. Ora, desde que tenham sido vendidos os lotes, ou boa parte deles, e a situação se apresenta irreversível, não há por que recusar o efeito proposto, pois na verdade, como já anotamos antes, o loteador, clandestino ou irregular, ao parcelar sua gleba e destinar o sistema de arruamento à utilização pública, procede no seu exclusivo interesse, por um lado, e, por outro, por vontade própria, motivada precisamente por aquele interesse, desfez-se da propriedade daquelas áreas, priva-se dessa propriedade, despoja-se desse direito em favor da coletividade, porque só

assim poderá auferir os benefícios decorrentes das relações sociais que o arruamento gera para seu loteamento. Em compensação pela perda da propriedade das áreas destinadas a vias, recebe as vantagens econômicas próprias do empreendimento, que, sem tais vias, seria inviável. Essa situação caracteriza um meio normal de perda da propriedade, por interesse e vontade própria, em favor da coletividade." (Direito Urbanístico Brasileiro, RT. 1981, pág. 269).

Assim, como bem ressaltado, o dissídio jurisprudencial reside justamente no tratamento jurídico diverso dado a situações idênticas. Pois, enquanto o acórdão recorrido defende a tese de que é imprescindível o registro do loteamento para as áreas se tornarem públicas, o acórdão paradigma consagra entendimento totalmente oposto, ou seja, o de que basta a aprovação do loteamento para que as áreas reservadas a vias e logradouros passem automaticamente para o domínio público, independentemente de registro.

Por todo o exposto, aguarda a Municipalidade de São Paulo que seja deferido em seu seguimento o presente recurso e que, após regularmente processado, seja conhecido e provido, para efeito de ser reconhecido que a área delimitada nas plantas de fls. 49/51 é pública e pertencente a Municipalidade de São Paulo, nada havendo que ser indenizado aos autores da ação, que, quando muito, poderão voltar-se contra o loteador, como medida da mais salutar

JUSTIÇA.

São Paulo, 12 de julho de 1995

DORA DRESSLER
Procuradora - DESAP. 22
O.A.B./SP 51.088