



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
Gabinete do Procurador Geral

*Ref. Requerimento de Informações nº 67/2014, do
Dep. Beto Tricoli.*

Sr. Procurador Geral Adjunto :

Trata-se de requerimento de informações (artigo 20, inciso XVI, da Constituição Estadual, c.c. o artigo 166 da XIII Consolidação do Regimento Interno da Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo) formulado pelo parlamentar em epígrafe, referente a transferência de próprios estaduais pertencentes à antiga Estrada de Ferro São Paulo Railway Company S/A ao Município de Atibaia.

A justificativa do pleito vem lastreada no interesse público diante da necessidade de regularização fundiária de imóveis existentes no local, que são ocupados por famílias que vivem em situação precariedade, nas áreas do antigo leito da estrada de ferro.

Afirma o requerimento que embora os processos que tratem do pleito de transferência das áreas apontam manifestações favoráveis ao seu atendimento, a Procuradoria Geral do Estado de São Paulo, através de seus órgãos técnicos indicaram a necessidade de realização de trabalhos técnicos de levantamento planialtimétrico das áreas pretendidas, que possui custos elevadíssimos que não podem ser arcados pelo Município de Atibaia.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

Gabinete do Procurador Geral

Finalmente, propõe o parlamentar que as transmissões sejam efetuadas na forma em que se encontram os títulos dominiais em nome da Fazenda do Estado de São Paulo, quando posteriormente, a Municipalidade adotará as providências cabíveis junto ao Registro Imobiliário para a regularização, nos mesmos moldes em que a União efetivou a transferência de áreas remanescentes da extinta Rede Ferroviária Federal S/A – RFFSA.

Importante destacar, de início, que a São Paulo Railway Company Limited, sociedade anônima inglesa, doou à Fazenda do Estado todo o acervo compreendendo o leito ferroviário e outros imóveis, que compunham a antiga Estrada de Ferro Bragantina, por escritura de 16 de fevereiro de 1950, lavrada no 19º Tabelionato desta Capital e transcrita sob o nº 17.065, em 10 de março de 1950, no Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Bragança Paulista.

O leito da linha férrea é descrito como “uma faixa de terreno na extensão total de 107 quilômetros e 290 metros...” “compondo-se de uma linha tronco que parte de Campo Limpo Paulista e termina em Vargem, com 76 quilômetros e 560 metros e de um ramal que parte de Caetetuba, terminando em Piracaia, com 30 quilômetros e 730 metros”, que foram incorporados ao patrimônio estadual.

Posteriormente, alguns dos imóveis foram utilizados para o pagamento da subscrição das ações que integralizaram o capital da Estrada de Ferro Sorocabana, que posteriormente foi incorporada pela Ferrovia Paulista S/A – FEPASA, conforme averbação nº 01, e posterior retificação, constante sob o número 09, à margem da transcrição nº 17.065, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bragança Paulista.

Parte da área que constituía o leito da ferrovia foi objeto de doação à Prefeitura Municipal de Atibaia, conforme autorizado pela Lei estadual n.º 74, de 14 de dezembro de 1972, faixa de terras da extinta Estrada de Ferro Bragantina, com cláusula impeditiva de transferência a terceiros, o que foi alterado pela Lei nº 11.464, de 09 de outubro



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

Gabinete do Procurador Geral

de 2003. Conforme Registro nº 07, da mencionada Transcrição nº 17.065, foi efetivamente doada à Prefeitura Municipal de Atibaia uma área de 181.612,25 m², correspondente a antiga estação Guaxinduva, em atendimento à mencionada lei, não houve apuração do remanescente da área objeto dessa transcrição.

Nesse momento, a Prefeitura Municipal de Atibaia pleiteia a doação da área remanescente do leito da estrada de ferro, de 42 Km (quarenta e dois quilômetros) de extensão, que se encontra dentro dos limites do município, tendo o Conselho do Patrimônio Imobiliário, no processo SEP nº 2868/2009 (GDOC nº 19016-746039/20090), solicitado a perfeita identificação dessas áreas, em atendimento as disposições da Lei de Registros Públicos (Lei federal n.º 6.015/73).

Diante da impossibilidade dos órgãos estaduais em realizar os trabalhos técnicos de identificação dessa área e elaboração dos respectivos memoriais descritivos, que permitirão o encaminhamento de projeto de lei, nos termos do art. 19, IV da Constituição Estadual, visando a obtenção da autorização legislativa para a alienação da área pretendida pela Municipalidade, foram realizadas várias reuniões com o Deputado Beto Tricoli e com sua Assessoria, tendo restado acertado, em 26 de abril de 2012, que o Município seria consultado sobre a possibilidade de apresentar esses trabalhos.

Através do Ofício BT nº 06/2013, recebido em 14 de janeiro de 2013, o parlamentar informou que é inviável à Prefeitura a realização dos trabalhos técnicos.

Todavia, não recebemos resposta formal da Municipalidade sobre essa inviabilidade, lembrando que existem trabalhos técnicos, elaborados pela própria Prefeitura, juntados nos processos administrativos que cuidam do caso, que podem auxiliar e subsidiar a descrição precisa das áreas que é imprescindível para o prosseguimento do pleito em atendimento à Lei Registrária.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

Gabinete do Procurador Geral

A Lei de Registros Públicos – Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – dispôs em seu artigo 171 que os atos relativos às vias férreas são registrados no cartório da estação inicial da respectiva linha, que no presente caso é a comarca de Bragança Paulista.

Tendo em vista que o leito férreo não possui mais sua finalidade inicial, isto é, via de transporte, para a sua alienação onerosa ou gratuita, faz-se necessário o desmembramento da área, pois, como dito anteriormente, está registrado na Comarca de Bragança Paulista, área com mais de 107 (cento e sete) quilômetros de extensão, sendo que somente parte está localizada no município de Atibaia.

Assim, há necessidade de identificar qual o perímetro área que está situado dentro dos limites do Município interessado e as áreas que já foram doadas, quando somente após será possível o encaminhamento de pleito para obtenção da competente autorização legislativa, pois, nem mesmo na transcrição nº 17.065 é possível localizar as áreas, visto que sua descrição originária é precária, não encontrando qualquer respaldo na situação fática atual.

Ademais, ainda que a descrição da área seja feita de modo genérico, como por exemplo, “...a área objeto da transcrição nº 17.065, do antigo leito da FEPASA, que está inserida dentro dos limites do Município de Atibaia...”, a lavratura da escritura de doação não permitiria o seu ingresso no fólio real, o que certamente inviabilizará a regularização fundiária pretendida.

Isto é dito em razão das disposições contidas na Lei nº 6.015/1973, em seus artigos 176, II, 3, a e b e seus §§ 3.º e 4º, que exigem expressamente a identificação dos imóveis com a apresentação de memoriais descritivos e plantas.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

Gabinete do Procurador Geral

Essa é a tônica da Lei de Registros Públicos, que tem por escopo a formação de um cadastro imobiliário urbano e rural preciso, afastando-se a duplicidade de registros e sobreposições de áreas. Esse é o **princípio da especialidade** que rege o registro imobiliário, que vem repetido no artigo 176, § § 2º, 3º, 4º, 7º, 8º, artigo 195-A, I e II e 212.

Assim, a transmissão de domínio somente poderá ser efetivada quando houver a perfeita identificação das áreas.

Na hipótese aventada de possibilidade de transmissão do domínio com a descrição contida em registros imobiliários anteriores, ou seja, tal como se encontram, aparentemente poderia ser viável se os títulos dominiais não abrangessem áreas de outros municípios, sob pena de se alienar áreas a um município dentro dos limites de outro. Todavia, caberá ao Cartório de Registros de Imóveis da Comarca, manifestar sua concordância sobre a viabilidade de tal procedimento, o que deverá ser providenciado pelo interessado.

Finalmente, é importante consignar que o procedimento adotado pela União ao proceder a doação dos imóveis da RFFSA ao Município de Atibaia, não é aplicável ao presente caso, pois as áreas transmitidas representavam a totalidade do imóvel representado pelo título dominial, ainda que com descrições perimétricas deficientes, não havendo áreas remanescentes.

Todas estas informações constam do Ofício GPG nº 28/2013, subscrito pelo Sr. Procurador Geral do Estado e encaminhado ao parlamentar.

Em suma, a realização de trabalhos técnicos elucidando e complementado os já existentes é imprescindível para viabilizar o pleito municipal, quando então o procedimento poderá ser analisado pelo órgão colegiado do Conselho do Patrimônio Imobiliário, quanto a conveniência e oportunidade de encaminhar proposta de projeto de lei para doação do próprio estadual.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
Gabinete do Procurador Geral

São estas as considerações que submeto à consideração de Vossa Excelência, com proposta de encaminhamento à ATL.

São Paulo, 10 de março de 2014.

YARA DE CAMPOS ESCUDERO PAIVA
Procuradora do Estado - Assistente
Coordenadoria de Assuntos Fundiários

Aprovo a manifestação.

Transmita-se à i. Secretaria da Casa Civil, via aplicativo SIALE.

GPG, 13 de março de 2014.

JOSÉ RENATO FERREIRA PIRES
Procurador Geral do Estado Adjunto