



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2014.0000036596

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0004697-11.2006.8.26.0663, da Comarca de Votorantim, em que é apelante/apelado PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM, são apelados/apelantes HELIO DO AMARAL e SANDRA CLAUDINA POPES DE CAMARGO AMARAL.

ACORDAM, em 12ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso do Município-autor e negaram provimento ao agravo retido e ao recurso de apelação dos réus.V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores EDSON FERREIRA (Presidente), BURZA NETO E VENICIO SALLES.

São Paulo, 29 de janeiro de 2014.

EDSON FERREIRA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



VOTO Nº 18882

APELAÇÃO nº 0004697-11.2006.8.26.0663

COMARCA: VOTORANTIM

APELANTE/APELADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM

APDOS/APTES: HELIO DO AMARAL E SANDRA CLAUDINA POPES DE CAMARGO AMARAL

***LOTEAMENTO CLANDESTINO.** Ação civil pública para compelir à regularização. Prolongamento irregular de rua, sem execução de obras de infraestrutura básica, nem destinação de áreas públicas para sistema de lazer e institucional. Cerceamento de defesa não configurado. Prova pericial indeferida, sem recurso. Ocorrência de preclusão. Prova testemunhal impertinente, em vista dos documentos apresentados nos autos. Falta de oportunidade para alegações finais que não implicou em prejuízo, uma vez que não houve dilação probatória. Agravo retido reiterado na apelação para fixação de pontos controvertidos. Recurso prejudicado. Ausente motivo de nulidade do processo. Réus que não desconhecem a situação irregular do loteamento e não demonstram interesse na regularização voluntária. Pertinente e razoável a indisponibilidade de imóvel usucapido pelos réus, consistente em gleba de terras ao lado do loteamento irregular em questão, o que assegurará o cumprimento da decisão judicial neste processo. Limite da multa cominatória que é elevado de cem mil reais para quinhentos mil reais, considerando sua finalidade coercitiva e o valor econômico que envolvido. Valor que deve ser revertido aos cofres públicos do Município, tendo em vista ser sua a responsabilidade pela regularização do loteamento, não atendida pelo loteador, nos termos do artigo 40 da Lei nº 6766/1979. Demanda parcialmente procedente. Provido o recurso do Município-autor e não providos os dos réus.*

A sentença, proferida pela eminente juíza, Doutora Luciana Carone Nucci Eugênio, julgou parcialmente procedente ação civil pública para condenar os réus, solidariamente e de forma principal, a providenciar, no prazo de um ano, o necessário à regularização do loteamento descrito na petição inicial, o que inclui o fornecimento das áreas públicas faltantes (sistema institucional e sistema de lazer), na forma da Lei nº 6766/1979, observando-se as benesses da Lei Municipal nº 1970/2006 quanto ao gabarito da viela pública e às dimensões e áreas mínimas dos lotes, com a elaboração de projeto a ser aprovado pelos órgãos competentes e

submetido ao registro imobiliário. Manteve a proibição de prática de atos tendentes à continuidade do loteamento, notadamente a venda de lotes, bem como a indisponibilidade do imóvel vizinho ao loteamento, para garantir o cumprimento da obrigação.

Para o caso de descumprimento da obrigação, condenou os réus, solidariamente, ao desfazimento do loteamento, com a restituição da gleba ao estado anterior à fragmentação e indenização pelos prejuízos causados à coletividade e aos adquirentes dos lotes, substituindo os lotes negociados por outros imóveis, regulares e em perfeitas condições de uso urbano, ou ressarcindo as quantias pagas, com correção monetária, além de indenização por perdas e danos sofridos pelos adquirentes, tendo fixado multa diária no valor de cinco mil reais, até o limite de cem mil reais, valor a ser revertido ao Fundo Estadual de Reparação dos Interesses Difusos Lesados. Em razão da sucumbência mínima do autor, honorários advocatícios a cargo dos réus, fixados em dois mil reais, ressalvado o disposto no artigo 12 da Lei nº 1060/1950 quanto ao benefício da gratuidade (fls. 541).

Apela o Município pela majoração da multa diária e reversão do valor aos seus cofres, porque responsável pela implantação da infraestrutura no local, nos termos da Lei nº 6766/1979.

Apelam os réus pela nulidade do processo a partir de fls. 535, sob a alegação de cerceamento de defesa; improcedência da demanda; alternativamente, exclusão das penas pecuniárias impostas e liberação do imóvel objeto da matrícula 5278. Reiteraram agravo retido, contra decisão que deixou de fixar os pontos controvertidos (fls. 533/verso).

Recurso respondido somente pelo Município.

A douta Procuradoria Geral de Justiça se pronunciou pela nulidade da sentença e, caso vencida a preliminar, pelo provimento do recurso do Município e desprovimento ao dos réus.

É o relatório.

Cuida-se de ação civil pública ajuizada pelo Município de Votorantim, visando à regularização de parcelamento irregular pelos réus, que não implantaram nenhuma infraestrutura básica no local, em descumprimento à Lei nº 6767/1979 e à legislação municipal.

Os réus alegam que a lide versa sobre desmembramento do solo e não parcelamento, o que poderia ser demonstrado por meio de prova pericial e testemunhal, o que foi negado pelo juízo *a quo*, com ofensa às garantias do contraditório e da ampla defesa.

A produção de prova pericial foi indeferida a fls. 418, decisão coberta pela preclusão por falta de recurso, sendo impertinente a oitiva de testemunhas, em vista dos documentos apresentados nos autos, de modo que fica rejeitada a alegação de cerceamento de defesa.

Foi designada audiência com o único escopo de tentar conciliar as partes, em consonância com o disposto no artigo 125, I, Código de Processo Civil:

Art. 125 - O juiz dirigirá o processo conforme as disposições deste Código, competindo-lhe:

(...)

IV – tentar, a qualquer tempo, conciliar as partes.

A decisão de fls. 418 declarou o feito saneado e, como não havia mais provas a produzir, não era caso de fixação dos pontos controvertidos, nos termos do artigo 331, § 2º, do Código de Processo Civil, como constou do termo da audiência (fls. 533/verso): *2) a presente audiência, como se vê da decisão saneadora (fls. 418/419), foi designada com a finalidade de tentativa de conciliação, a pedido do Ministério Público, já que a lide versa matéria de direito, dispensada a produção de prova técnica.*

Falta de oportunidade para alegações finais que não implicou em prejuízo, uma vez que não houve dilação probatória, sendo neste sentido o seguinte precedente no STJ:

5. Na espécie, o recorrente não demonstrou de que forma a apresentação de alegações finais teria o condão de afastar as conclusões da sentença e do acórdão, garantindo a improcedência do pedido inicial (REsp 977.013/DF, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 24/08/2010, DJe 30/09/2010).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Dito isso, nega-se provimento ao agravo retido e, superadas as questões processuais, passa-se à análise do mérito.

A defesa se limita a alegar que não se trata de loteamento, mas de simples parcelamento do solo; que os projetos apresentados foram aprovados pelo Município e que não pode se submeter à Lei Municipal nº 1697/2003, que sequer existia ao tempo dos fatos (fls. 99/103).

Não resta dúvida de que a lide versa sobre loteamento, pois há previsão de abertura de vias públicas, sem aproveitamento do sistema viário existe, nos termos do artigo 2º, § 1º, da Lei nº 6766/1979, tanto que houve desapropriação simbólica entre as partes de área para abertura de rua (fls. 117/120):

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Com efeito, os réus obtiveram aprovação para regularização de seis residências no loteamento, segundo alvará de licença e da cota do fiscal de obras no processo administrativo nº 3762/1997, afirmando a regularidade das construções (fls. 121, 263 e 267).

No mesmo processo, os réus assumiram o compromisso de não dar continuidade à execução de mais unidades residenciais, sob pena de assumir as responsabilidades da lei (fls. 266).

No ano de 2005, foi pedido o desarquivamento do referido processo para análise, pois constatado prolongamento irregular da rua por particular (fls. 271 e 273).

O relatório elaborado pelo Departamento de Urbanismo aponta que as obras de infraestrutura básica não foram executadas e que não houve destinação de áreas públicas para sistema de lazer e institucional, determinada pelo

artigo 8º da Lei Municipal nº 1233/1996 (fls. 357/358).

Há relato da arquiteta e urbanista do Município, no processo administrativo nº 5805/99, de que o réu Hélio do Amaral *compareceu ao Departamento de Urbanismo e manifestou interesse pela solução do problema de parcelamento da sua área e da regularização das ruas objeto da desapropriação de que trata esse processo* (fls. 274/verso).

Os réus não infirmaram tais documentos, mesmo porque não desconhecem a situação irregular do loteamento, como bem acentuaram a fls. 406: *cumprir registrar mais uma vez que o réu sempre desejou e deseja regularizar a situação*.

Contudo, não demonstraram efetivo interesse na regularização voluntária, cabendo, pois, que sejam compelidos a tanto.

A previsão da Lei Municipal nº 1697/2009, que dispõe sobre medidas de regularização e repressão a loteamentos ilegais, no sentido de que o loteador que não atender às normas de regularização do loteamento fica responsável pelo ressarcimento em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas, já constava do parágrafo único do artigo 43 da Lei nº 6766/1999, vigente à época em que constatada a irregularidade, no ano de 2001, portanto, de plena aplicação ao caso.

Está evidenciado que os réus não providenciaram o fornecimento de áreas públicas faltantes (sistema institucional e sistema de lazer), não reservaram área necessária à regularização do gabarito da viela existente e dos lotes fora das dimensões mínimas.

Desse modo, cabe manter a medida de indisponibilidade do imóvel usucapido pelos réus, no processo nº 1997.000251-9, nº de ordem 130/1997, consistente em gleba de terras ao lado do loteamento irregular em questão, para assegurar o cumprimento das determinações de regularização ou desfazimento do loteamento, com retorno da área ao estado de antes, sob pena de multa (fls. 393/399).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por outro lado, a limitação da multa diária ao montante de cem mil reais, imposta para o caso de descumprimento da decisão judicial, não cumpre com a finalidade coercitiva, considerando o valor econômico envolvido, sendo por isso elevado para até quinhentos mil reais.

O valor deve ser revertido aos cofres públicos do Município, tendo em vista ser sua a responsabilidade pela regularização do loteamento, não atendida pelo loteador, nos termos do artigo 40 da Lei nº 6766/1979: *a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.*

Portanto, na forma do exposto, **DÁ-SE** provimento ao recurso do Município-autor e **NEGA-SE** provimento ao agravo retido e ao recurso de apelação dos réus.

EDSON FERREIRA
RELATOR
Assinatura Eletrônica