



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2020.0000824062

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0512333-21.2000.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes RUBENS RAFAEL DE BRITO IZZO (ESPÓLIO) e LUIZ PAULO DE BRITO IZZO (ESPÓLIO), é apelado MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GALDINO TOLEDO JÚNIOR (Presidente sem voto), ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO E PIVA RODRIGUES.

São Paulo, 6 de outubro de 2020.

[ANGELA LOPES]

[Relatora]

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº 2970

Apelação n. 0512333-21.2000.8.26.0100

Origem: 17ª Vara Cível da Capital

Juíza: Dra. Renata Barros Souto Maior Baião

**Apelantes: LUIZ PAULO DE BRITO IZZO e RUBENS RAFAEL DE BRITO IZZO
(Espólio)**

Apelado: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

AÇÃO CIVIL PÚBLICA - Pretensão de liquidação de sentença penal transitada em julgado, em que os réus foram condenados como incurso nos crimes tipificados no art. 50, incisos I e III da Lei nº 6.766/79 - Réus que adquiriram loteamento, com lotes de 250m² - Postularam junto à Municipalidade apenas o desdobro fiscal dos lotes, passando a comercializá-los indevidamente por 125m² - Constatada a ocorrência de danos ambientais e urbanísticos, a concessão do desdobro fiscal foi inclusive anulada e os réus foram condenados pelo parcelamento irregular do solo, sem autorização dos órgãos públicos - Tal fato provocou ocupação desordenada, intensificando os danos ambientais, urbanísticos e à Administração Pública - Necessidade de liquidação da sentença penal, visando a quantificar os danos, mediante perícia determinada pelo v. Acórdão prolatado por esta e. 9ª Câmara - Perícia que não logrou delimitar a quantidade de lotes, em razão da existência de subdivisão e de divisas indefinidas, o que ratifica que houve desdobro de fato - Para a compensação ou restauração da área, demolição das benfeitorias, arruamentos, guias, sarjetas etc., transporte e disposição final dos resíduos sólidos da construção civil e reflorestamento da área total de 18.900m², a perícia apurou um custo total de R\$ 8.875.000,00 - Teor do laudo que não foi impugnado pelos réus, que sequer trouxeram contraprova para afastar o valor apurado - Sentença que condenou os réus ao valor delimitado na perícia - Manutenção - Honorários recursais devidos - **RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de Ação Civil Pública proposta pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO em face de LUIZ PAULO DE BRITO IZZO e RUBENS RAFAEL DE BRITO IZZO, objetivando a liquidação da sentença penal condenatória, julgada com base no art. 50, incisos I e III da Lei



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

nº 6.766/79, a fim de determinar o exato valor e a extensão dos danos ambientais e urbanísticos causados pelo parcelamento irregular do solo, mediante implantação do Loteamento 'Jardim Guanembú', postulando ao final, a condenação dos réus ao pagamento do valor apurado.

Sobreveio sentença de procedência, cujo relatório se adota, para condenar os réus ao pagamento da quantia de R\$ 8.875.000,00, com juros de 1% ao mês e correção monetária pela Tabela Prática a partir da citação. Pela sucumbência, os réus deverão arcar com as custas processuais, além dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da causa (fls. 1374/1378).

Publicada a sentença, foram opostos embargos de declaração pelos réus a fls. 1395/1398, rejeitados pela r. decisão de fls. 1399/1400. Contra essa decisão foram opostos novos embargos de declaração pelos réus a fls. 1403/1404, rejeitados pela r. decisão de fl. 1407.

Apelam os réus, sustentando em síntese, que apesar de já ter havido a condenação na esfera penal, necessária a apuração de sua responsabilidade também na esfera cível. Alertam que a conclusão da sentença está equivocada, pois a perícia não se ateve ao exato objeto da ação, que consiste em apurar a extensão do dano advindo do crime de desdobramento do solo. Por isso, como a perícia não apurou a existência de danos, o pedido inicial é improcedente.

Discorrem sobre a regularidade do desdobro, que foi devidamente aprovado e autorizado pela Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de São Paulo, mesmo estando em área de proteção de mananciais, ressaltando que a perícia também apurou que não houve desmatamento. Assim, reiteram que não sendo apurada a ocorrência de danos ambientais decorrentes do desdobro, não há nexo de causalidade para autorizar a condenação imposta na sentença. Explicam que a restauração da área é de responsabilidade da Prefeitura e que se houve algum dano decorrente do desdobro, a própria perícia concluiu pela impossibilidade de 'precificar seu valor' (sic). Ao final, asseveram que a implantação do loteamento foi realizada pela empresa loteadora original, 'Itaissu',



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

em 1984 e que a faixa de limite que foi invadida decorreu de ato de terceiros, que não se confunde com o regular procedimento de desdobro, sendo este, reiteram, o objeto da ação (fls. 1416/1423).

Recurso processado, com manifestação da Procuradoria Geral de Justiça a fls. 1429/1434.

É o relatório.

Inicialmente, ressalto que em mais de uma manifestação, os réus apelantes aventaram com a possibilidade de acordo, postulando a suspensão do processo. Com a concordância da Procuradoria Geral de Justiça, o processo foi suspenso em mais de uma oportunidade.

Consoante despacho de fl. 1460, os réus apelantes foram intimados para informar a respeito das tratativas de acordo. Em nova manifestação, postularam por nova suspensão de 180 dias. Contudo, como já mencionado, houve várias oportunidades para que os réus solucionassem a questão administrativamente, mas ao que parece, não há disposição nesse sentido, considerando o decurso de mais de dois anos desde a distribuição da apelação.

Destarte, como a presente ação foi proposta há vinte anos, o processo não pode ficar sem andamento por tempo indefinido, sem que os réus se disponham a efetivamente realizar um acordo para solucionar a questão, ressaltando que as partes podem transigir a qualquer momento, independentemente da intervenção do Judiciário. Assim, indefiro o pedido de fls. 1463/1464 e, de conseguinte, passo ao exame do recurso.

Depreende-se da narrativa da petição inicial desta Ação Civil Pública, que os réus Luiz Paulo e Rubens Rafael foram processados criminalmente e condenados com incurso nas penas do art. 50, incisos I e III, da Lei nº 6.766/79, pela implantação irregular de um loteamento denominado 'Jardim Guanembú' (Gleba II), localizado às margens da Represa Billings, nesta Capital,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

em razão do parcelamento irregular do solo (fls. 562/572 e fls. 576/580).

Relata o MP, com base na sentença penal, que a conduta delituosa dos réus, consistente no desdobro dos lotes - vez que originalmente aprovados com área de 250m², foram comercializados com área de 125m² -, causou danos de ordem ambiental, pois a ocupação desordenada do solo e, portanto, o aumento populacional, acarretou a proliferação de habitações edificadas sem critérios técnicos e em condições sub-humanas, a exemplo da existência de despejo de resíduos domésticos em córregos e disposição de lixo a céu aberto.

Além disso, a conduta dos réus acarretou o desmatamento de área de preservação ambiental, a redução das áreas próprias à absorção da água das chuvas e a erosão do solo, dentre outros efeitos danosos, somados ao fato de que o loteamento foi implantado em área de manancial.

Assim, já tendo sido definida a responsabilidade dos réus, a presente ação civil pública foi proposta com o objetivo de liquidar a sentença penal condenatória transitada em julgado, de modo a apurar a extensão e o exato valor dos danos à Administração Pública, ambientais e urbanísticos causados pela conduta ilícita dos réus.

Em defesa, os réus arguiram preliminares e, no mérito, refutaram o pedido, alegando basicamente, que não houve ocupação desordenada, pois o loteamento, já com o efetivo parcelamento, estava devidamente aprovado quando adquiriram os 927 lotes.

Pelo despacho saneador de fls. 743/745, foram rejeitadas as preliminares arguidas em defesa e determinada a realização de prova pericial. Após a apresentação de quesitos, foi proferida a sentença de fls. 781/785, que condenou os réus, solidariamente, ao pagamento do valor correspondente aos 927 lotes comercializados, acrescidos de multa de 30%. Do total, foi reduzido o equivalente a 50%, diante da corresponsabilidade do Poder Público pela conduta permissiva com a ilicitude praticada pelos réus.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Os réus apelaram e o v. Acórdão de fls. 890/894, desta e. 9ª Câmara de Direito Privado, negou provimento aos agravos retidos e anulou a sentença, reputando imprescindível a realização da prova pericial. Opostos embargos de declaração, foram eles acolhidos, sem modificação do resultado, para constar que o pedido formulado é amplo e, portanto, a petição inicial não é inepta (fls. 911/912). Interposto Recurso Especial, a ele foi negado seguimento (fls. 977/979).

Noticiado o falecimento do corréu Rubens Rafael de Brito Izzo, ocorrido em 21/03/2006, foi corrigido o polo passivo. Na sequência, com o retorno dos autos à origem, foi nomeado perito, que apresentou laudo técnico a fls. 1053/1080, complemento a fls. 1188/1193 e esclarecimentos a fls. 1301/1304. Encerrada a instrução, foi formulada proposta de acordo pelos réus, não aceita pelo Ministério Público.

Ato contínuo, foi proferida a r. sentença ora recorrida, que não comporta qualquer reforma.

Com efeito, importa deixar consignado que o pedido inicial, consistente em determinar o exato valor e extensão dos danos à administração pública, ambientais e urbanísticos, não sofreu nenhuma modificação ao longo do processo. Pelo contrário, foi ratificado pelo v. Acórdão que anulou a sentença anteriormente proferida, determinando a perícia para a devida apuração.

De igual modo, ao contrário do que entendem os réus, os danos existiram e foram por eles causados, tanto que a sentença penal, confirmada por Acórdão não deixa qualquer dúvida nesse sentido.

Ressalte-se que a sentença penal assim delimitou a conduta dos réus: em 17/05/1984, os réus adquiriram da empresa Itassu Empreendimentos Imobiliários, 927 lotes já regularmente desdobrados, no Loteamento Jardim Guanhembú. Após a aquisição, os réus relotearam os terrenos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

loteados com área de 250m², subdividindo cada um deles em dois lotes de 125m², sem autorização dos órgãos públicos. Assim, dos 927 lotes, fizeram surgir 1954 lotes, burlando as exigências legais e administrativas.

Restou bem claro naquela sentença, ademais, que o ilícito cometido não se referiu ao desdobro original dos lotes, mas do parcelamento feito pelos réus ao dividirem cada lote pela metade, ao arrepio da Lei e sem a devida autorização da Municipalidade. Menciona a decisão, ainda, que em procedimento de dúvida envolvendo o mesmo loteamento e a subdivisão, o Conselho Superior da Magistratura assentou que “o desdobro almejado não conta com a anuência da Municipalidade. E a autorização questionada não pode ser inferida da mera circunstância de ter havido lançamento fiscal para as unidades resultantes da divisão de lotes' (Apel. 5.857-0)”. Em outro dizer, o desdobro fiscal não se confunde com o desdobro de fato.

Mais. Houve Sindicância instaurada pela Municipalidade, que culminou com a anulação da concessão do desdobro fiscal.

Por essa razão, evidenciada a conduta ilícita e de má-fé dos réus, ao comercializarem os lotes parcelados sem autorização, ocultando dos adquirentes a real situação de novo parcelamento. E por consequência, foram incursos nos crimes tipificados no art. 50, incisos I e III da Lei nº 6.766/79, *in verbis*:

“Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

(...)

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.”

E o v. Acórdão da 2ª Câmara Criminal deste e. TJSP, confirmou a sentença, sem qualquer ressalva.

À luz das considerações acima relatadas, ficam sem respaldo os argumentos dos réus apelantes, de que as irregularidades apontadas na petição inicial não são de sua responsabilidade. Pelo contrário, mesmo diante da evidência dos fatos, rigorosamente apurados na esfera criminal, os réus ainda insistem em imputar à loteadora original e à Municipalidade, a irregularidade do desdobro.

Pior. Negam a sua ocorrência, em contrariedade ao farto acervo documental que ampara a pretensão inicial formulada nesta ACP.

Dito isso, não se discute que houve sim parcelamento irregular e foi ele realizado pelos réus. Os danos também restaram incontroversos. Por isso, apenas para apurar a sua extensão e valoração, é que foi proposta a presente Ação Civil Pública e determinada a realização de perícia.

Pois bem. Constatou o perito que o loteamento foi aprovado em área de proteção de mananciais, fato que inviabiliza em parte o parcelamento. **Apurou, ainda, que houve a degradação de uma faixa de 120 metros, com parcelamento em área de proteção de manancial, com 90 imóveis construídos nessa faixa, em área de 125m².**

Para a compensação ou restauração da área foi apurado o custo total de R\$ 8.875.000,00, sendo R\$ 7.650.000,00 pelos imóveis, R\$ 850.000,00 para a demolição das benfeitorias, arruamentos, guias, sarjetas etc., R\$ 350.000,00 para o transporte e disposição final dos resíduos sólidos da construção civil, e R\$ 25.000,00 para o reflorestamento da área total de 18.900m² (fls. 1075/1076).

Informou o perito, ainda, que embora o loteamento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

tenha sido aprovado e posteriormente aceito pela Municipalidade, não há evidência de regularização perante os órgãos Estaduais: CETESB, DEPRN e DUSM.

Em resposta a um dos quesitos, o perito afirmou que o Loteamento Guanhembu é clandestino; porém, com o passar dos anos e com a implantação da infraestrutura, como sistema de água e esgoto, iluminação pública, rede de eletricidade, coleta de lixo, pavimentação etc., pode afirmar que o Loteamento “está consolidado” (sic) (fl. 1083).

Afirmou, ainda, que a aprovação do desdobro fiscal postulado à Municipalidade perdurou por 12 anos até que fosse anulado pela própria Prefeitura. Mas a fl. 1089, o *expert* relata que “*o desdobro fiscal contribuiu parcialmente com o aumento da população local, descaracterizando o projeto original aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo. Dessa forma, o desdobro fiscal pode ter contribuído parcialmente com a poluição do manancial face ao aumento da carga de esgoto e resíduos sólidos domésticos gerados à época da implantação do loteamento*”.

Após a apresentação do laudo, o Ministério Público pediu esclarecimentos adicionais, mormente para que houvesse a delimitação da área. Houve apresentação do Levantamento Planimétrico Topográfico Georreferenciado a fls. 1190/1200, além dos esclarecimentos de fls. 1301/1304, em que o perito afirma ter tentado contar *in loco* os lotes inseridos no levantamento topográfico, mas essa tarefa não pode ser cumprida, uma vez que “**há lotes maiores que podem e foram divididos em 3 (três) ou mais partes, dependendo do seu tamanho**” (sic) (fl. 1302) (g/n).

Além disso, “**vários lotes foram subdivididos e não há como saber se são ou não de um único proprietário, especialmente os lotes que fazem esquina e que têm maior área. Alguns lotes não têm divisa bem definida, o que dificultou ainda mais o trabalho da perícia. O jurisperito pediu ao assistente técnico dos requeridos a planta de venda dos 970 lotes para localizá-los tanto em planta como in loco, entretanto não houve**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

resposta até o fechamento desse esclarecimento.” (fl. 1303) (g/n).

Por fim, e o mais importante para o deslinde da questão, o perito deixou claro que **“a perícia, após tentar levantar pessoalmente todas as casas existentes dentro do perímetro do levantamento topográfico de fls. 1198 e não ter conseguido, em que as razões já foram expostas, não pode afirmar se há ou não 927 lotes e, por isso, requer que se junte a planta que foi utilizada para a venda dos referidos lotes para daí sim fazer um levantamento adequado e preciso.”** (fl. 1303) (g/n).

Intimados, os réus se limitaram a concordar com o laudo e a requerer o encerramento da instrução.

No entanto, como se viu, o laudo é bem específico. Ao contrário do que pregam os réus apelantes, a Prefeitura Municipal de São Paulo aprovou o desdobro fiscal, e até que fosse anulada a concessão, após 12 anos, os réus promoveram sim, a subdivisão dos lotes, fato que acarretou a ocupação desordenada e os prejuízos ambientais narrados pela perícia.

Veja-se que o CAEx - Centro de Apoio Operacional à Execução, a pedido do MP, apresentou um parecer técnico em 2015 (fls. 1315/1351). As fotografias anexadas ao parecer não deixam dúvida dos danos ambientais e urbanísticos causados pelo adensamento urbano. Nota-se a existência de áreas sem vegetação e com acúmulo de lixo e entulho, ocupações precárias à margem de córrego no qual é lançado diretamente o esgoto, além de ligações clandestinas de energia elétrica, fatores que colocam em risco toda aquela população.

Intimados, os réus não impugnam referido parecer nem as fotografias a ele anexadas.

Em resumo, os danos foram demonstrados à exaustão e sua ocorrência se deve ao fato de que os réus promoveram a subdivisão dos lotes adquiridos da empresa loteadora Itassu. A fls. 72/91, há



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

cópias de alguns compromissos de compra e venda firmados pelos adquirentes, relativamente aos lotes inseridos no Jardim Guanhembu. Os lotes compromissados tem área de 125m², e não de 250m² originais.

Por isso, ao contrário do que enfatizam os apelantes, o objeto da ação não é o “desdobro fiscal”, mas o desdobro de fato dos lotes e sua ocupação desordenada.

Inquestionável, portanto, o **nexo causal**, que os apelantes alegam não ter vislumbrado. Não convence o argumento de que atualmente o loteamento conta com infraestrutura básica, com fornecimento de água, tratamento de esgoto, energia elétrica etc.

Como bem ponderou o i. Procurador de Justiça, “os apelantes ignoram a premissa que baseou a ação civil pública e a sentença, qual seja, a existência de sentença penal transitada em julgado na qual se reconheceu a prática de ilícito penal consistente na promoção de parcelamento irregular/clandestino do solo.”

Significa dizer que os danos e sua autoria já foram delimitados. Bastava apenas apurar o valor dos prejuízos, conforme definiu o v. Acórdão de fls. 890/894, desta e. 9ª Câmara. Nessa esteira, a perícia cumpriu a função para a qual foi designada, estipulando o montante de R\$ 8.875.000,00, corretamente adotado pela r. sentença para fins de valoração dos danos ambientais causados pelos réus. Apesar da impugnação dos apelantes, o montante apurado não foi afastado por nenhuma contraprova.

Em conclusão, não tendo os réus apelantes apresentado qualquer elemento capaz de infirmar o conteúdo da r. sentença, fica mantida tal como lançada. Ficam os honorários advocatícios, considerada a sucumbência recursal, majorados para 15% sobre o valor da causa.

Ficam as partes intimadas desde logo que, havendo interposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, que se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

manifestem no próprio recurso sobre eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do artigo 1º da Resolução nº 549/2011, com a redação alterada pela Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça. **No silêncio, os autos serão automaticamente incluídos no julgamento virtual.**

Do exposto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

ANGELA LOPES
Relatora