



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2013.0000739772**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 9197734-59.2007.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes DEVAIR PAZZOTTI e HELOISA ELENA PINOLA PAZZOTTI, são apelados PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO JOSE DO RIO PRETO e MINISTERIO PUBLICO.

**ACORDAM**, em 12ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso para acolher as preliminares suscitadas e anular a sentença, com determinação de retorno dos autos à origem. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores J. M. RIBEIRO DE PAULA (Presidente sem voto), VENICIO SALLES E EDSON FERREIRA.

São Paulo, 27 de novembro de 2013.

**OSVALDO DE OLIVEIRA**  
**RELATOR**  
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 15.462

COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 9197734-59.2007.8.26.0000

APELANTES: DEVAIR PAZZOTTI E OUTROS

APELADO: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO E OUTRA

*Juiz de 1ª instância: Paulo Sérgio Romero Vicente Rodrigues*

AÇÃO CIVIL PÚBLICA – LOTEAMENTO CLANDESTINO – NULIDADE DA SENTENÇA – Ausência de citação de parte dos adquirentes dos lotes, incluídos no polo passivo por decisão do Juízo singular – Decisão que não foi objeto de recurso – Preclusão da questão – Cerceamento de defesa – Necessidade de prova pericial – Aclaramento sobre a impossibilidade ou não de regularização do loteamento – Preliminares acolhidas, prejudicada a análise do mérito – Sentença anulada – Recurso provido.

Trata-se de ação civil pública ajuizada pelo **Ministério Público de São Paulo** em face da **Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto e outros**, objetivando a adequação de loteamento irregular, de propriedade de **Devair Pazzotti** e sua mulher **Eloísa Elena Pinola Pazzotti**, aos requisitos ditados pelas leis de regência, bem como a responsabilização dos réus pelos danos causados ao meio ambiente urbano e natural, ou, alternativamente, o desfazimento do fracionamento, com a restituição da área à situação anterior à fragmentação, bem como o ressarcimento das quantias pagas e indenização por perdas e danos sofridos.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou parcialmente

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

procedente a ação civil pública, para reconhecer que o loteamento é clandestino e tornar definitiva a liminar já concedida (fls. 100), para condenar os requeridos Devanir e sua esposa ao desfazimento do loteamento, indenizando cabalmente os interessados, nas vias próprias, além de cessar o recebimento das prestações vencidas ou vincendas, determinando ainda o bloqueio da matrícula até total satisfação do julgado. Condenou ainda a Municipalidade a acompanhar e manter o embargo da obra, impedindo edificação de moradia nos lotes, colocando placa na entrada do loteamento, onde conste que o mesmo é ilegal e está embargado, e abstenha-se de autorizar qualquer atividade no local, salvo as próprias para regularização (fls. 380/390).

Inconformados, apelam Devair Pazzotti e sua mulher, alegando, preliminarmente, nulidade da sentença em razão da ausência de citação de todos os integrantes do polo passivo da ação e cerceamento de defesa, pois não lhes foi dada oportunidade de provar que se trata de loteamento rural. No mérito, pugnam pela improcedência da demanda (fls. 395/407).

Recurso tempestivo e recebido em ambos os efeitos (fls. 411).

A Municipalidade de São José do Rio Preto apresentou resposta ao recurso, pela manutenção da r. sentença. Sustenta, em síntese, que não há qualquer nulidade processual ou violação de princípios constitucionais e que restou demonstrado que o loteamento é urbano e não rural (fls. 416/420).

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O autor, por sua vez, ofertou contrarrazões, pela anulação da sentença, diante da incerteza de citação daqueles que ocupam chácaras em área de preservação permanente, a condenação contraposta impor desfazimento do loteamento aos loteadores e permitir regularização pela Municipalidade, além da ausência das *astreintes* e impropriedade do título da ação, tratando-a como improbidade administrativa. Alternativamente, requer o provimento parcial do apelo, com rejeição da preliminar de nulidade por ausência de prova do prejuízo e de eventual cerceamento de defesa, mantendo-se a sentença quanto à obrigação legal de regularização do parcelamento ilegal pelo Município, em caráter supletivo, e ampliando-a em relação aos loteadores; e manter o desfazimento do loteamento somente em áreas de preservação permanente e/ou *non aedificandi* (fls. 423/446).

A Doutra Procuradoria Geral de Justiça ofereceu parecer pelo reconhecimento da nulidade da r. sentença, com a determinação de retorno dos autos à origem para que se proceda a citação de todos os adquirentes dos lotes e a realização de perícia (fls. 451/458).

O feito foi inicialmente distribuído à C. 7ª Câmara de Direito Privado deste Tribunal, que declinou de sua competência e determinou a remessa dos autos para redistribuição a uma dentre as 1ª e 13ª Câmaras de Direito Público (fls. 463/467).

É o relatório.

Depreende-se dos autos que os proprietários de uma gleba de terras com superfície de 3,66 hectares, encravada na

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“Fazenda Geral de Rio Preto”, no distrito de Engenheiro Schimdt, município de São José do Rio Preto, descrita na matrícula nº 39.219 do Cartório de Registro de Imóveis local, passaram a alienar frações ideais do bem a terceiros.

Com base no inquérito civil que instruiu a inicial, foi concedida liminar para o fim de suspender qualquer atividade de venda, promessa ou propaganda de venda de lotes, deferido o embargo das atividades do referido loteamento e bloqueio da matrícula nº 39.219 do 2º CRI, para que nela não mais fosse efetivado qualquer registro ou averbação, salvo aqueles próprios para o registro do loteamento (fls. 100).

Segundo a prova produzida, o loteamento se insere em zona rural e a destinação urbana do parcelamento foi verificada pela exiguidade da área de grande parte dos lotes (cerca de 100 m<sup>2</sup>) e pelo modelo das construções já existentes, destinadas a habitação definitiva de seus proprietários (fls. 41/64), ou seja, embora a área objeto do loteamento seja originariamente rural, restou demonstrado que a região está totalmente descaracterizada, com aparência urbana, do que decorre tratar-se de loteamento clandestino.

O MM. Juiz *a quo* determinou a inclusão dos adquirentes mencionados no registro da matrícula do imóvel no polo passivo da demanda, por entender que o pedido de desfazimento do loteamento e de construções pode prejudicar ou atingir os compradores, e a devida citação dos mesmos (fls. 303vº).

Por conseguinte, **sem adentrar na discussão sobre a**

**necessidade ou não de integração dos adquirentes dos lotes no polo passivo da presente ação civil pública**, a questão está preclusa, na medida em que o *Parquet* não se valeu do competente recurso para reformá-la.

A Certidão Imobiliária do imóvel objeto da presente demanda (Matrícula nº 39.219 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto - fls. 308/310 e 321/323) indica os adquirentes que deveriam ter sido citados, conforme determinação do Juízo singular às fls. 303vº: **José Luiz Barboza** e sua mulher **Elina de Moraes Barboza** (registro nº 7); **Joaquim Abdias de Sena** (registro nº 8); **Elias Pereira da Silva** e sua mulher **Maria de Fátima da Silva** e **Luiz Jesuino da Silva** e sua mulher **Juraci Maria da Silva** (registro nº 9); **Anisio Rodrigues da Silva** e sua mulher **Lazara Barbosa Braga da Silva** (registro nº 10); **Pedro José do Nascimento** e **Vera Lúcia da Silva Nascimento** (registro nº 11) e **Joseli Donizeti de Freitas** (registro nº 12).

Todavia, não houve a citação de **Elias Pereira da Silva** e sua mulher (fls. 318vº), cujos nomes constam na averbação registrada sob nº 9, bem como de **José Luiz Barboza** e sua mulher **Elina de Moraes Barboza** (R. 7); **Joaquim Abdias de Sena** (R.8); **Elias Pereira da Silva** e sua mulher **Maria de Fátima da Silva** e **Luiz Jesuino da Silva** e sua mulher **Juraci Maria da Silva** (R.9); **Anisio Rodrigues da Silva** e sua mulher **Lazara Barbosa Braga da Silva** (R.10); **Pedro José do Nascimento** e sua mulher **Vera Lúcia da Silva Nascimento** (r.11) e **Joseli Donizeti de Freitas** (R.12), que sequer constaram na relação apresentada pelo *Parquet* para a

realização do ato citatório (fls. 314).

Verifica-se, destarte, que se equivocou o autor ao relacionar os adquirentes nominados na matrícula nº 39.219 do CRI local, pois indicou alguns nomes que já haviam transmitido a propriedade - Nivaldo Ribeiro da Silva, Waldinei Dias da Silva e sua mulher Maria Celissa Barbosa Dias da Silva e Petrúcio Nunes da Silva (averbações nºs 6, 7 e 8, respectivamente) -, e deixou de indicar outros adquirentes - Luiz Jesuino da Silva e sua mulher Juraci Maria da Silva; Anisio Rodrigues da Silva e sua mulher Lazara Barbosa Braga da Silva, Pedro José do Nascimento e Vera Lúcia da Silva Nascimento e Joseli Donizeti de Freitas (averbações nºs 9, 10 e 11, respectivamente) (fls. 314).

Dessa forma, a ausência de citação dos adquirentes supra referidos, incluídos no polo passivo da demanda por expressa determinação do MM. Juiz *a quo* (fls. 303vº), torna nula a r. sentença.

De outro lado, também ocorreu cerceamento de defesa, haja vista a necessidade de realização de perícia, a fim de constatar a impossibilidade de regularização do loteamento.

Observa-se que o ilustre Magistrado sentenciante acolheu o pedido alternativo do Ministério Público, determinando o desfazimento do parcelamento, por entender ser impossível a regularização, ao fundamento de que houve invasão de área de preservação permanente em local onde deveria ser mata ciliar.

Todavia, como cediço, a invasão de área de preservação permanente não tem, por si só, o condão de impossibilitar a

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

regularização do loteamento, o que só poderia ser concluído através da realização de perícia que, inclusive, também foi pedida pelo autor.

Ademais, o próprio *Parquet* ponderou, em sede de contrarrazões, a possibilidade de desfazimento parcial do loteamento somente em áreas de preservação permanente e/ou *non aedificandi*, de modo a respeitar a realidade social existente no local e amenizar as perdas das famílias que ali aplicaram escassos recursos financeiros.

Nesse contexto, preservado o entendimento do MM. Juiz singular, de rigor a anulação da r. sentença de mérito, para determinar o retorno dos autos à origem, a fim de ser efetivada a citação de todos os adquirentes registrados na matrícula do imóvel, conforme determinado às fls. 303vº, e também para a realização de perícia, com o objetivo de aclarar a real impossibilidade de regularização do loteamento, bem como quais áreas deverão ser necessariamente desocupadas em prol do meio ambiente. As demais questões suscitadas pelos Apelantes ficam sobrestadas para apreciação em momento oportuno, observando-se o novo julgamento da causa.

À vista do exposto, dá-se provimento ao recurso para acolher as preliminares suscitadas e anular a sentença, com a determinação de retorno dos autos à origem, prejudicada a análise do mérito.

**OSVALDO DE OLIVEIRA**

**Relator**

.