



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL – FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Vd. Dona Paulina nº 80, sala 1005, Centro, São Paulo/SP, CEP 01501-020,
 Telefone: 11 32422333 ramal 2137, e-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1000995-02.2021.8.26.0053 - Ação Civil Pública Cível**
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**
 Requerido: **Fazenda Pública do Estado de São Paulo, Pateo Cambuci Participações Ltda e PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luiza Barros Rozas Verotti**

Vistos.

O pedido de liminar comporta acolhimento. Com efeito, os documentos acostados aos autos evidenciam, ao menos em sede de cognição sumária, a existência de supostas irregularidades no processo administrativo de aprovação do projeto de implementação de prédios residenciais em terreno localizado no bairro do Cambuci, conhecido como empreendimento Pátio Central. Noticiam-se, por exemplo, a ausência de realização de estudo de impacto de vizinhança, bem como a violação de outras normas urbanísticas.

Consta do inquérito civil instaurado pelo Ministério Público que a segunda fase do referido empreendimento ainda não obteve alvará de loteamento e de edificação, estando pendente de análise perante a Prefeitura de São Paulo. Ao que tudo indica, a fragmentação do licenciamento urbanístico aparentemente resultou em menor destinação de áreas públicas, podendo causar impactos negativos à ordem urbanística, bem como comprometer a circulação de pessoas e veículos nas imediações, com sérias consequências para o sistema de mobilidade urbana.

Há evidências, também, de que a área foi indevidamente enquadrada como ZEIS 5, infringindo a legislação urbanística. Ademais, o parecer técnico existente nos autos revela que o imóvel descrito na inicial foi fracionado de forma indevida, em desacordo com a legislação vigente.

Dispõe o artigo 182, *caput*, da Constituição Federal:

"A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes".

A Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais de política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade). O artigo 2º, XIV, desse diploma legal, estabelece:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL – FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Vd. Dona Paulina nº 80, sala 1005, Centro, São Paulo/SP, CEP 01501-020,
 Telefone: 11 32422333 ramal 2137, e-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

"A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

XIV - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

Por sua vez, o artigo 4º diz:

Para os fins desta Lei serão utilizados, entre outros instrumentos:

III - planejamento municipal, em especial:

b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo:

c) zoneamento ambiental;

V – institutos jurídicos e políticos:

f) instituição de zonas especiais de interesse social;

q) regularização fundiária.

A Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências, prevê no § 1º de seu artigo 4º, com a redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999, o seguinte:

"A legislação municipal definirá para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de celamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e coeficientes máximos de aproveitamento".

Presente, pois, a fumaça do bom direito.

O perigo de dano, por sua vez, decorre do fato de que o prosseguimento das obras e serviços, sem a observância dos requisitos legais, poderá gerar prejuízos irreparáveis à ordem urbanística e ao meio ambiente. Outrossim, eventual procedência da presente ação civil pública poderá acarretar a necessidade futura de demolição das obras, com nítido prejuízo ao erário público.

Destarte, **DEFIRO** a liminar para determinar a suspensão das obras e serviços em andamento no local até eventual aprovação dos respectivos alvarás de aprovação, necessariamente precedidos de certidão de diretrizes de polo gerador de tráfego e da realização de estudo de impacto de vizinhança e de relatório de impacto de vizinhança, considerando a totalidade do empreendimento, nos termos requeridos pelo Ministério Público, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, sob pena de multa diária de R\$ 20.000,00, devendo a Municipalidade fiscalizar a obra e o seu embargo judicial, preservando-se o *status quo* até a aprovação definitiva



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL – FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES

13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Vd. Dona Paulina nº 80, sala 1005, Centro, São Paulo/SP, CEP 01501-020,

Telefone: 11 32422333 ramal 2137, e-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

do projeto.

Citem-se, com as cautelas de praxe.

Intimem-se.

São Paulo, 12 de janeiro de 2021.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**