



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009663-48.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Mandado de Segurança - Locação / Permissão / Concessão / Autorização / Cessão de Uso**
 Impetrante: **Mazo Administração de Imóveis Ltda Me**
 Impetrado: **Secretário Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Ciência e Tecnologia, Sr. Paulo Roberto Gullo e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gabriela Müller Carioba Attanasio**

Vistos.

Trata-se de Mandado de Segurança impetrado por **MAZO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA ME**, contra ato do Sr. **PAULO ROBERTO GULLO**, secretário municipal de Desenvolvimento Sustentável, Ciência e Tecnologia, sob a alegação de que lhe teria ferido direito líquido e certo ao lhe privar de seus direitos, por ato abusivo. Sustenta que uma simples notificação extrajudicial não tem o condão de anular ato administrativo perfeito, sem prévia garantia do contraditório e da ampla defesa em regular processo administrativo. Relata que o Município de São Carlos, através da edição da Lei Municipal n. 12.998/2002, foi autorizado a alienar, por doação com encargos, lotes de terras remanescentes no CEAT – Centro Empresarial de Alta Tecnologia "Dr. Emiliano Fehr", havendo previsão, após a edição da Lei n. 13.924/2006, da possibilidade de transferência do lote, com anuência da Prefeitura, o que lhe foi feito, pois demonstrou a sua capacidade financeira, tendo honrado com os encargos, sendo que a própria municipalidade não se opôs à locação do imóvel à antiga donatária, para que pudesse se reestruturar financeiramente.

Sustenta que foi lavrado Termo de Posse Provisório nº 08/14, posteriormente substituído pelo de n. 11/2014, seguindo-se com o pedido de outorga de escritura pública definitiva, ocasião em que lhe foram solicitados o Habite-se e a Certidão Negativa de Débitos (INSS), o que está sendo providenciado, em relação à parte do imóvel que acabou de ser reconstruída, tendo o processo sido interrompido, pois houve um


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

incêndio e o imóvel foi destruído totalmente, sendo que a seguradora se recusou a pagar o prêmio, pois o sinistro não foi criminoso, sendo necessário o ajuizamento de ação, que tramita na 1ª Vara local. Diante disso, iniciou a reconstrução do galpão, tendo reconstruído 500m², restando dois lotes a reconstruir, que dependem do desfecho da citada ação. Ocorreu que, nesse espaço de tempo, o MP encaminhou ofício ao Município e instaurou inquérito civil, iniciado por provocação da 2ª Vara do Trabalho, tendo requisitado do ente público que procedesse à reversão dos lotes, sendo que em momento algum foi instado a prestar esclarecimentos ou apresentar comprovação da construção do terreno, sendo feridos o contraditório e a ampla defesa e, em virtude da insistência do Ministério Público, mesmo diante das informações prestadas pelo Município, quanto ao incêndio, que justificou a não apresentação do Habite-se, o ente público acabou por proceder à notificação extrajudicial, que merece ser anulada.

A autoridade coatora apresentou informações (fls. 420), aduzindo que a atividade da empresa é incompatível com a destinação teleológica dos lotes em questão, pois trabalha com locação imobiliária e que há diversas fotos demonstrando que o local não está sendo utilizado, tendo procedido corretamente ao procedimento para a retomada dos bens, pois houve notificação e publicação no diário oficial, mas não foi apresentado qualquer recurso, sendo que a empresa em nenhum momento se comprometeu em comprovar os requisitos da lei de regência.

O Ministério Público manifestou-se pela denegação da segurança.

É o relatório.
Decido.

O pedido merece acolhimento.

É certo que há indícios de descumprimento de alguns requisitos para a lavratura da escritura definitiva, pois não se apresentou o Habite-se, nem se demonstrou a geração de empregos ou a reconstrução do imóvel, nem pedido de prorrogação com cronograma para esta finalidade.

Contudo, não há comprovação de que a impetrante tenha sido notificada a regularizar a situação ou a apresentar defesa, sob pena de reversão. Há nos autos somente uma notificação extrajudicial, da qual consta que houve o descumprimento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

dos encargos e que a impetrante deveria desocupar os imóveis (fls. 32).

Conforme lecionada HELY LOPES MEIRELLES ("Direito Administrativo Brasileiro", 17ª ed., Editora Malheiros, São Paulo, 1990), tem-se o que se chama de 'processo punitivo', que: '...é todo aquele promovido pela Administração para imposição de penalidade por infração à lei, regulamento ou contrato. Esses processos devem ser necessariamente contraditórios, com oportunidade de defesa e estrita observância do devido processo legal, sob pena de nulidade da sanção imposta. A sua instauração há que se basear em auto de infração, representação ou peça equivalente, iniciando-se com a exposição minuciosa dos atos ou fatos ilegais ou administrativamente ilícitos, atribuídos ao indiciado e indicação da norma ou convenção infringida. O processo punitivo poderá ser realizado por um só representante da Administração ou por comissão. O essencial é que se desenvolva com regularidade formal em todas as suas fases, para legitimar a sanção imposta a final. Nesses procedimentos são adotáveis, subsidiariamente, os preceitos do processo penal comum, quando não conflitantes com as normas administrativas pertinentes. Embora a graduação das sanções administrativas demissão, multa, embargo de obra, destruição de coisas, interdição de atividade e outras seja discricionária, não é arbitrária e, por isso, deve guardar correspondência e proporcionalidade com a infração apurada no respectivo processo, além de estar expressamente prevista em norma administrativa, pois não é dado à Administração aplicar penalidade não estabelecida em lei, decreto ou contrato, como não o é sem o devido processo legal, que se erige em garantia individual de nível constitucional.'

Ora, nada impede que o Município exerça a sua autotutela, anulando ou revisando os seus atos, se houver desrespeito às normas que regem a matéria, mas se deve instaurar procedimento adequado, através de auto de infração ou por meio de portaria, ou outro ato administrativo equivalente, narrar os fatos e permitir a defesa do interessado.

Ressalte-se que o interesse público deve prevalecer sobre o do particular, mas não se pode perder de vista os ditames constitucionais, mormente o que assegura o contraditório e a ampla defesa (art. 5º, LV da CF).

Ante o exposto, concedo a ordem pleiteada, para o fim de anular a notificação extrajudicial, mantendo a impetrante na posse dos lotes, até a conclusão de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

eventual processo administrativo para a reversão.

Custas na forma da lei, sendo indevidos honorários.

Comunique-se, por ofício, o teor desta decisão à autoridade tida como coatora.

Escoados os prazos de recurso, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça para o reexame necessário, ante a regra específica da Lei n. 12.016, de 07.08.2009 que, no parágrafo 1º do artigo 14 estabelece que: “Concedida a segurança, a sentença estará sujeita obrigatoriamente ao duplo grau de jurisdição” e, no parágrafo 2º, estipula que “Estende-se à autoridade coatora o direito de recorrer.”

P I

São Carlos, 17 de maio de 2017.

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