



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: **1006312-04.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Repetição de indébito**
 Requerente: **Condomínio Edifício Residencial Primavera Iv**
 Requerido: **Fazenda Pública Municipal**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Condomínio Residencial Primavera IV move ação de repetição de indébito contra o Município de São Carlos. Sustenta que o empreendimento obteve o habite-se em 26.06.2008 e que, em 02.08.2011, quando estava em vias de ser regularizado junto ao CRI, foi solicitada à prefeitura municipal a autenticação de folhas para o procedimento junto ao registro público. Ao invés de simplesmente autenticar as folhas, houve por bem a Secretaria Municipal da Fazenda, Departamento de Arrecadação, Divisão de Receitas Imobiliárias lavrar auto de infração, impondo multa de R\$ 7.472,68, sob o fundamento de que haveria irregularidades na construção. Interposto recurso contra a autuação, o recurso foi desprovido. Sem o pagamento da multa o autor não conseguiria regularizar sua situação junto ao CRI, o que estava em vias de ocorrer, inclusive com data marcada para a assinatura de todas as escrituras dos apartamentos. Por tal razão, inexistindo tempo para discutir judicialmente o débito, o condomínio efetuou o pagamento da multa. A penalidade, porém, era indevida, porquanto o empreendimento já tinha projeto de regularização aprovado desde 16.07.1998 e habite-se em 26.06.2008.

Contestação apresentada, alegando o réu que a autuação foi regular.

Houve réplica.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC-15, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas.

A multa, conforme pp. 37, foi imposta com fundamento no art. 64, III, "e" da Lei



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

Municipal nº 6.910/72 (Lei de Edificações, cópia às pp. 114 e ss.), ou seja, penalidade imposta ao proprietário e consistente em "multa incidente sobre a área construída a ser regularizada nas edificações clandestinas".

Num primeiro momento, poderia se supor que no caso dos autos não há edificação clandestina, porque houve a aprovação de projeto e mesmo, posteriormente, a concessão de habite-se.

Todavia, dispõe a Lei nº 12.962/02, pp. 145 e ss., precisamente aquela que conferiu a redação atual do art. 64 já mencionado, em seu art. 1º, parágrafo único, que obras clandestinas são "aquelas executadas em desacordo com a legislação vigente".

Nesse cenário, como no presente caso foi constatado que a obra foi em parte executada em desconformidade com o projeto aprovado, está presente a figura da clandestinidade com o significado que lhe é conferido pela lei.

A clandestinidade, no caso, se dá em relação àquele aspecto da obra que desborda dos limites da aprovação municipal.

No mais, a irregular concessão do habite-se – especialmente porque quando das vistorias a ele relativas já havia a incontroversa violação ao limite mínimo de 2,70m de altura do pé direito – não convalida o vício ou irregularidade na construção nem afasta a responsabilidade primária do dono da obra e do executor.

E o fato de o vício ter sido constatado no bojo de um pedido de autenticação de folhas não é relevante, porque a atividade administrativa de fiscalização é contínua e ininterrupta.

As infrações, no mais, efetivamente foram constatadas administrativamente, e não se restringem à altura do pé direito. Reporto-me à contestação e seus documentos.

Por fim, não demonstrou o autor equívoco no cálculo da multa que foi imposta, vez que ela se baseia na "área a ser regularizada" (veja-se pp. 126) e ao que nos parece o pé direito irregular se estende por toda a construção (ao menos sequer se alegou fato distinto). Esse ponto não foi enfrentado satisfatoriamente, sequer em réplica. O juiz está adstrito à causa de pedir fática narrada na inicial. Não consta impugnação satisfatória na causa de pedir. Prevalece a presunção de legalidade do ato administrativo. Mesmo porque os metros quadrados levam em consideração a metragem horizontal e não a metragem vertical. Se o pé direito está irregular ao longo de 100 metros quadrados, então a irregularidade se dá em relação aos 100 metros quadrados, não em relação aos 10 cm de diferença na altura.

Não se pode falar em violação ao princípio da razoabilidade ao impor-se multa por obra executada em desconformidade com projeto aprovado pela prefeitura.



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

Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE a ação.

A presente sentença é proferida, ainda que o cadastro no SAJ esteja diferente, pelo Juizado da Fazenda Pública, afeto a esta mesma unidade judicial (art. 600, I das NCGJ), vez que o Juizado da Fazenda Pública é o competente para o processo e julgamento da presente causa nos termos do art. 2º, caput da Lei nº 12.153/2009, competência esta absoluta como dispõe o § 4º do mesmo dispositivo legal. **Se o presente feito não estiver atribuído, no SAJ, ao JEFAZ, providencie a serventia a necessária redistribuição.**

Sem verbas sucumbenciais (art. 27 da Lei nº 12.153/09 c/c art. 55 da Lei nº 9.099/95).

P.I.

São Carlos, 07 de fevereiro de 2017.

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