



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0022518-18.2012.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Condomínio Chácara Leila**  
 Requerido: **Sara Miwa Libardi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Montes Netto**

Vistos.

O **CONDOMÍNIO CHÁCARA LEILA** ajuizou a presente ação de embargo de obra nova contra **SARA MIWA LIBARDI** alegando, em síntese, que o(a) requerido(a) passou a edificar obra de grande proporção para fins comerciais em sua propriedade em conflito com as regras de construção do Condomínio. Formulou pedido de embargo liminar, visando a suspensão da obra. Por fim, pugnou pela procedência do pedido visando a condenação do(a) requerido(a) a demolir o que estiver feito, sob pena de multa. Com a inicial vieram documentos.

A liminar foi indeferida (fls. 52/52vº).

Citado(a), o(a) requerido(a) apresentou contestação, alegando que o imóvel está situado num loteamento de chácaras com característica mista (comercial e residencial); a ausência de impedimento à instalação de comércio; e o regular exercício do direito de propriedade. Requereu a improcedência dos pedidos (fls. 62/71). Juntou documentos.

Foi interposto agravo de instrumento (fls. 83/89).

Réplica as fls. 100/106.

Juntada de acórdão as fls. 124/127.

Despacho saneador as fls. 148/148vº.

Juntada de ofício da Prefeitura Municipal as fls. 200/202.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Determinou-se a produção da prova pericial a fl. 215.

Juntada de ofício do Cartório de Registro de Imóveis as fls. 247/251.

Laudo pericial juntado as fls. 293/313, tendo sido facultada manifestação das partes (fls. 321/322 e 323).

### **É o relatório.**

### **Fundamento e decidido.**

O feito comporta julgamento no estado em que se encontra, mostrando-se desnecessária a produção de outras provas.

Os pedidos são improcedentes.

Não há prevalência das restrições convencionais inseridas em loteamento urbano sobre aquelas previstas em lei municipal a impedir a edificação de prédio comercial em local aberto por vias com acesso irrestrito (fl. 201), haja vista que, segundo o artigo 30, I da CF/1988, incumbe ao Município legislar sobre matéria de ocupação do solo, podendo lei local extinguir regra oriunda de convenção das partes, caso se verifique incompatibilidade das regras particulares com a municipal, de interesse público.

Não há prevalência das restrições convencionais inseridas em loteamento urbano sobre aquelas previstas em lei municipal a impedir a edificação de prédio comercial, tendo em vista que as limitações ao direito de propriedade resumem-se àquelas do direito de vizinhança e de regulamentos administrativos, não havendo previsão quanto a restrições convencionais à propriedade do solo, as quais, se existentes, devem se harmonizar com as leis municipais, não tendo o condão de mudar o sentido da norma pública, tornando os Municípios reféns das limitações convencionadas.

Não é possível a demolição de prédio comercial edificado em loteamento urbano, considerando a expedição de licença de construção e



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

funcionamento pelo Município, com observância da lei de zoneamento urbano, a qual goza da presunção de legalidade própria dos atos administrativos, sendo, por isso, reconhecida a boa-fé da construtora para concluir o empreendimento, cuja demolição ensejará, sem dúvida, ação de ressarcimento em face da Administração Pública.

Por fim, considerando que o recuo frontal obrigatório estabelecido pela Prefeitura é de 4,00 metros e que foi constatado 3,71 (29cm a menos do que o estabelecido pela Legislação) – fl. 299, deixo de determinar a demolição da construção com fundamento no princípio da razoabilidade.

Nesse sentido:

“Demolitória. Loteamento fechado. Convenção condominial que estabelece normas de construção. Desrespeito ínfimo de 8 cm no recuo frontal, Existência de infrações às normas de construção por parte de outros condôminos e toleradas pelo autor. Aplicação dos princípios da razoabilidade e igualdade. Recurso improvido.” (TJSP – Apelação nº 9198593-51.2002.8.26.0000, Relator(a): Maia da Cunha, Comarca: Comarca não informada, Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado, Data de registro: 13/02/2006)

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos, na forma do artigo 487, I do CPC.

Responderá o autor pelo pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios que fixo em R\$ 1.000,00, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC.

P.I.

São Carlos, 28 de novembro de 2016.

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