


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

COMARCA de São Carlos  
FORO DE SÃO CARLOS  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Rua D. Alexandrina, 215

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3307-4100 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **0024069-77.2005.8.26.0566**  
Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - Atos Administrativos**

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

**CONCLUSÃO**

Aos 08/11/2013 16:34:21 faço estes autos conclusos ao  
Meritíssimo Juiz de Direito Auxiliar de São Carlos. Eu, esc.  
subscrevi.

**RELATÓRIO**

**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** propõe ação civil pública contra **CONDOMÍNIO ENCONTRO VALPARAÍSO, CONDOMÍNIO ENCONTRO VALPARAÍSO II** e **MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS** (cf. emenda de fls. 192vº). Alega que os condomínios estão impedindo o acesso dos demais cidadãos às ruas e logradouros públicos dos loteamentos "Encontro Valparaíso I" e "Encontro Valparaíso II", através de portarias com cancelas e vigilância 24 horas por dia, permitindo o ingresso tão-somente de moradores, proprietários e pessoas autorizadas por uns ou outros. Todavia, as vias do loteamento são de uso comum do povo e o seu acesso livre é garantido pela legislação. Sob tais fundamentos, pede a condenação dos condomínios na obrigação de: a) abster-se de impedir ou dificultar o acesso de qualquer cidadão às ruas e demais espaços públicos de uso comum do povo existentes no interior dos loteamentos, inclusive sem a presença ostensiva de seguranças tanto na via de acesso quanto no interior deles para intimidação e intranquilidade; b) retirar e eliminar os portões, cancelas ou qualquer outro tipo de obstáculo na portaria de entrada dos loteamentos, demolindo-se os pilares de sua sustentação; c) colocar um placa no canteiro central da entrada dos loteamentos comunicando que o acesso é livre com os termos "Acesso Livre – Seja Bem Vindo".

O requerimento de antecipação de tutela foi indeferido (fls. 192).

Os réus foram citados e contestaram.

Os condomínios (fls. 197/201) alegaram, inicialmente, que os loteamentos "Encontro Valparaíso I" e "Encontro Valparaíso II" são rurais, e não urbanos, e que foram implantados na vigência do Decreto-lei nº 58/1937, não se aplicando as regras da Lei nº 6.766/79. As vias, praças e os espaços livres são propriedade particular dos condomínios, não bens públicos. Ademais, a área em que localizados

**0024069-77.2005.8.26.0566 - lauda 1**


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

COMARCA de São Carlos  
FORO DE SÃO CARLOS  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Rua D. Alexandrina, 215

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3307-4100 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

constitui "reserva legal", falacioso o argumento de que as vias são bens de uso comum do povo. O Município sequer abastece os imóveis com os serviços de água e esgoto ou com a manutenção das vias. Os condomínios executam os serviços de limpeza e manutenção das vias e mantem três poços artesianos para a extração de água. É legítimo, em consequência, o controle de ingresso com as cancelas e vigilância particular. Até para que a região não seja impactada com a criminalidade a qual a zona rural está particularmente vulnerável, sem a proteção dos serviços de segurança pública.

O Município de São Carlos (fls. 259/262) sustentou que os loteamentos se revestem de características rurais, localizados em local ermo e afastado do centro da cidade, praticamente sem contato com outras áreas urbanas ou rurais, não interrompendo qualquer rota ou caminho, de quem quer que seja. Poucos os residentes no local. As chácaras existentes voltam-se preponderantemente para o recreio de fim de semana. Nos dias úteis, em consequência, os imóveis permanecem usualmente vazios e desguarnecidos, de modo que a ausência de controle de acesso fatalmente ensejará a ação de malfetores. Não há prejuízo ou transtorno aos cidadãos são-carlenses. As áreas destinadas à circulação e institucionais, por outro lado, encontram-se ainda sob o domínio dos condôminos, não se tratando de bens públicos.

O Ministério Público ofereceu réplica (fls. 265/270), argumentando que as ruas e demais espaços públicos são bens de uso comum do povo, mesmo que os loteamentos tenham sido implementados na vigência do Decreto-lei nº 58/1937.

O processo foi saneado determinando-se a produção de prova pericial (fls. 282), cujo laudo aportou aos autos (fls. 302/321), sobre o qual manifestaram-se as partes.

Os réus apresentaram memoriais, e a ação foi sentenciada, julgando-se improcedentes os pedidos (fls. 354/363), vindo o autor a interpor apelação, que foi provida (fls. 406/411) anulando-se a sentença para assegurar-se a intimação do Ministério Público para os memoriais.

Os autos baixaram novamente a este instância, na qual as partes apresentaram memoriais finais (fls. 416/429, 432/451).

### **FUNDAMENTAÇÃO**

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, pois a prova documental e


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

COMARCA de São Carlos  
FORO DE SÃO CARLOS  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Rua D. Alexandrina, 215

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3307-4100 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

pericial são suficientes para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso; não há a necessidade de colheita de prova oral, como aliás reconhecido pelas partes, durante o trâmite desta ação, em manifestações anteriores.

A ação é improcedente, com as vênias ao Ministério Público, consideradas as particularidades fáticas do caso.

A área em que encontram-se os condomínios "Encontro Valparaíso I" e "Encontro Valparaíso II" insere-se na zona rural do Município. O perito foi conclusivo a respeito (fls. 308, "1"). Quando de sua implantação, no final da década de 1970 (Encontro Valparaíso I) ou início da década de 1980 (Encontro Valparaíso II), isso é inequívoco. Atualmente, em razão do crescimento do Município, estão na chamada área de expansão urbana. Mas, mesmo assim, até hoje a destinação e uso dos imóveis não é urbana – servem primordialmente como chácaras de recreio (fls. 308, "2"). Vejam-se as fotografias de fls. 311/316.

Assim, a legislação que trata dos loteamentos urbanos, no caso, não é aplicável, não se podendo invocar dispositivos da Lei nº 6.766/1979 ou do DL nº 271/1967. A legislação incidente, a rigor, considerando-se a natureza dos loteamentos (rural) e a época em que implementados, corresponde ao DL nº 58/1937.

Especificamente sobre as vias de comunicações e espaços livres, o art. 3º do DL nº 58/1937 menciona que a inscrição do empreendimento as *torna inalienáveis*. Mas, ao contrário do disposto na Lei nº 6.766/1979, art. 22, *não estabelece que o domínio é transferido ao Poder Público*.

Assim, e consideradas as particularidades que mais abaixo serão anunciadas, inexistente prova ou demonstração, no caso dos autos, de que as vias de circulação interna de tais condomínios sejam efetivamente bens públicos de uso comum. São vias, cumpre frisar, que servem exclusivamente aos condôminos para a circulação dentro do loteamento.

Ainda que assim não fosse, há que se adotar, no caso, exegese que não ofenda a razoabilidade, princípio hermenêutico que norteia a atuação judicial para que desta não resultem ordens inconsequentes, desnecessárias, e não revestidas do imprescindível bom-senso.

O poder público, naqueles loteamentos, praticamente não se faz presente.


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

COMARCA de São Carlos  
FORO DE SÃO CARLOS  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Rua D. Alexandrina, 215

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3307-4100 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

Uns poucos serviços municipais, muito raramente, são prestados.

As provas demonstram e o perito reforçou (fls. 309/310) que esgotamento sanitário, o abastecimento de água, a manutenção das vias de acesso às chácaras, e em quase sua totalidade a manutenção das vias de circulação, tudo é executado pelos condomínios / moradores.

Os condomínios em questão não possuem instituições privadas ou públicas de interesse a terceiros. São compostos quase que exclusivamente por chácaras de recreio, utilizadas nos finais de semana e feriados pelos proprietários. Imóveis que, durante os dias úteis, porque desocupados, ficam extremamente vulneráveis à ação de malfetores. Situam-se em local ermo e afastado, praticamente sem ponto de ligação ou contato com outras áreas urbanas, sem interrupção de qualquer rota ou caminho de quem quer que seja.

O acesso ao interior dos condomínios é controlado há décadas, mas ao longo desta demanda judicial tomou-se conhecimento de isoladíssimos episódios em que tenha havido algum conflito advindo de tal cautela que visa, de modo razoável, a segurança dos proprietários e moradores, sem a ofensa a terceiros de boa-fé.

Invocam-se, aqui, inclusive como razões de decidir, os bem expostos fundamentos da sentença anteriormente proferida na lide (fls. 354/363) - anulada por questão formal, mas que mantém seu vigor na substância.

Há que se ter em mente as circunstâncias fáticas que permeiam a lide.

### **DISPOSITIVO**

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação.

Transcorrido o prazo dos recursos voluntários, subam para reexame necessário (art. 19, Lei nº 4.717/65, aplicável por analogia às ações civis públicas; entendimento do STJ: "por aplicação analógica da primeira parte do art. 19 da Lei nº 4.717/65, as sentenças de improcedência de ação civil pública sujeitam-se indistintamente ao reexame necessário" (REsp 1.108.542/SC, Rel. Ministro Castro Meira, j. 19.5.2009, Dje 29.5.2009).

P.R.I.

São Carlos, 03 de fevereiro de 2014.

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



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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Rua D. Alexandrina, 215

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3307-4100 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br