



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **0002411-16.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Dúvida - Registro de Imóveis**
 Requerente: **Registro de Imóveis Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Carlos e outro**
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal **Nome da Parte Passiva Principal << Nenhuma informação disponível >>**
 << Nenhuma informação disponível >>:
 >>:

Proc. 309/13

4ª. Vara Cível

Corregedoria Permanente

Registro de Imóveis

Vistos, etc.

Decidindo dúvida suscitada pelo Oficial Delegado do Registro de Imóveis, observo que razão assiste ao douto representante do Ministério Público em suas ponderações lançadas a fls. 32/34.

Com efeito, após a prolação da sentença inserida a fls. 03/05, no ano de 1997, o município de São Carlos promulgou a Lei no. 11.877/98, que autoriza o Poder Executivo a regularizar os parcelamentos existentes no Loteamento Vila Monte Carlo. A propósito, veja-se fls. 29.

Do exposto, bem se vê que a lei superveniente, acabou por revogar, implicitamente, a restrição até então existente, mencionada na sentença.

Em verdade, com a nova lei, o município pode alterar o ordenamento urbanístico afastando em relação ao loteamento em questão, as restrições então existentes para desmembramentos.

Sem ignorar precedentes anteriores, a Egrégia Corregedoria



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Geral da Justiça e o Colendo Conselho Superior da Magistratura veem, atualmente, entendendo que a nova legislação urbanística municipal prevalece em relação às restrições convencionais anteriormente impostas, se conflitantes.

Com efeito, como observado pela Egrégia Corregedoria Geral de Justiça, em PARECER Nº 396/2009-E - PROCESSO CG Nº 2009/79569, *“o Município é dotado de competência concorrente para legislar sobre matéria urbanística, de forma a ordenar a ocupação e o uso de seu solo urbano, prevendo o artigo 30, inciso VIII, da Constituição Federal que:*

“Art. 30. Compete aos Municípios:

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;”

Em complementação, o artigo 182 da Constituição Federal atribui ao Poder Público municipal a execução da política de desenvolvimento urbano, o faz do seguinte modo:

“Art. 182. 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.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”.

Para a consecução da política urbana, a Lei nº 10.257/01 permite ao Município, entre outras medidas: I) elaborar o plano diretor, aprovado por lei municipal, como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana (artigo 40); II) determinar, por meio de lei municipal específica para área incluída no plano diretor, o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação (artigo 5º); III) delimitar área para aplicação das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

operações urbanas consorciadas a que se refere seu artigo 32; IV) autorizar, por lei, que o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, exerça em outro local ou aliene o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, nas hipóteses previstas em seu artigo 35; V) definir, por lei, os empreendimentos e atividades privados ou públicos, em área urbana, que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obtenção das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal, como previsto no artigo 36.

Na consecução da política urbana, assim, pode o município, respeitado o princípio da legalidade, impor restrições ao exercício do direito de propriedade para que essa cumpra a sua função social, o que, reitero, ocorre quando a propriedade atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (artigo 182, parágrafo 2º, da Constituição Federal).

Diante disso, não há como, nesta esfera administrativa, negar vigência à Lei Complementar nº 488/99, do Município de Lins, que de forma expressa revogou as restrições urbanísticas convencionais, para desmembramentos e unificações de lotes, impostas em loteamentos anteriores à sua vigência, o que é o caso do loteamento "Recanto Dourado".

Solução diversa, no sentido da prevalência das restrições urbanísticas convencionais revogadas por posterior lei municipal específica, depende do recurso de eventual interessado às vias ordinárias, por implicar em declaração de ilegalidade ou inconstitucionalidade de lei, o que o presente procedimento administrativo não comporta (cf. C. Conselho Superior da Magistratura, Apelação Cível nº [85-6/9](#), da Comarca de Ribeirão Pires, e Colendo Conselho Nacional de Justiça, PP 200710000016070 -Rel. Cons. Andréa Pachá -60ª Sessão -j. 08.04.2008 -DJU 07.05.2008; PCA 200810000012457 -Rel. Cons. Paulo Lôbo -72ª Sessão -j. 21.10.2008 -DJU 07.11.2008; PP 200810000007000 -Rel. Cons. Altino Pedrozo dos Santos -69ª Sessão -j. 09.09.2008 -DJU 26.09.2008; PCA 199 -Rel. Cons. Marcus Faver -30ª Sessão -j. 28.11.2006 -DJU 13.12.2006)."

Ante o exposto e considerando ainda, como bem lembrado pelo Dr. Promotor, que o desmembramento ou desdobro aqui apresentado "atende aos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

requisitos mínimos previstos no art. 4º., II, da Lei no. 6.766/79, uma vez que o lote tem área de 125 metros quadrados e frente de 5 metros (fls. 20), a improcedência da dúvida, com determinação para que o Oficial Delegado proceda o registro da escritura objeto deste expediente, é medida que se impõe.

Com tais considerações e o mais que dos autos **julgo improcedente a dúvida suscitada.**

Em consequência e face ao que foi exposto na fundamentação supra, determino ao Oficial Delegado do Registro de Imóveis que proceda o registro da escritura objeto deste expediente (Livro 497 – fls. 144 – do 2º. Tabelião local), minuciosamente descrita na inicial, após o desmembramento e quadra.

Transmita-se o inteiro teor desta ao Oficial Delegado do Registro de Imóveis.

Após, cumpridas as formalidades de praxe, archive-se.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 30 de outubro de 2013.

THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO
JUIZ DE DIREITO