


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1010268-57.2017.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Mandado de Segurança - Garantias Constitucionais**

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

Cuida-se de mandado de segurança com pedido de tutela de urgência impetrado por Francisco Pereira de Souza e Antonio Pereira de Souza em face de ato ilegal imputado à Prefeitura Municipal de São Carlos, em que aduzem que adquiriram o imóvel descrito na matrícula de número 23.811, conforme Escritura de Compra e Venda registrada, considerando que a Municipalidade e o Registrador da época teriam confirmado que seria possível a qualquer tempo a divisão do bem em partes ideais, em consonância com a legislação local. Alegam que, após anos de condomínio sobre a propriedade do bem, desejam o desdobro do cadastro imobiliário. Que fora obtida a aprovação do projeto, mas que a impetrada se nega à expedição dos cadastros individuais sob o argumento de que é incapaz de conciliar a interpretação de normas pretéritas com normas atuais. Afirmam que possuem direito líquido e certo ao desmembramento do lote e requerem seja concedida a ordem pretendida para impor à impetrada a obrigação de entregar o cadastro municipal imobiliário individual, conforme projeto aprovado. Junta documentos às fls. 23/36.

Decisão de fls. 41, determinando o aditamento da inicial para indicação e qualificação da autoridade coatora.

Fls. 43/36, a inicial foi emendada com a indicação das seguintes autoridades impetradas: o Promotor de Justiça de Habitação e Urbanismo de São Carlos, Sérgio Domingos de Oliveira; o Secretário Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, Giuliano Hildebrand Cardinalli e o Prefeito Municipal de São Carlos.

Decisão de fls. 47/48, em que se indefere a liminar.

1010268-57.2017.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

Decisão de fls. 56, em que se excluiu do polo passivo o Promotor de Justiça.

Fls. 84/88, o Município de São Carlos presta informações, em que esclarece que a metragem mínima de 125m² não é o único requisito para que o município permita o desmembramento. Aduz que o deferimento do pedido dos autores ofenderia lei cogente, pois, em razão das construções existentes no imóvel, o seu desdobramento resultaria no descumprimento do artigo 1.301, do Código Civil, o qual estabelece limite mínimo de 1,50m² entre as aberturas e a divisa. Que pelo Código de Posturas Municipal, o ente deve zelar por situações do tipo. Com fundamento no exposto, sustenta que os autores não possuem o direito líquido e certo alegado. Junta documentos às fls. 89/121.

Réplica de fls. 122/127.

Manifestação do Ministério Público às fls. 132/137.

É o relatório. Decido.

Em que pesem às alegações dos impetrantes, inexistente, na espécie, o direito líquido e certo afirmado.

Deve, portanto, ser denegado o *mandamus*.

Conforme evidenciado nos autos, foi obtida no ano de 1990, a aprovação junto à Prefeitura, das edificações especificadas nos documentos de fls. 114/115.

Com efeito, considerando que a aprovação da planta e a concretização das três construções (perfazendo 188m²) ocorreram antes da vigência da Lei da APREM, e, portanto, antes de restrição a tamanho mínimo de lotes na região da cidade em questão, entende-se que, à época, não haveria obstáculo ao desdobro do lote.

Situação esta que de modo algum significa, ao contrário do que pretendem os impetrantes, que o Município teria autorizado a divisão do imóvel.

Do Processo nº 28792/2014, extrai-se que a área total do Lote 169 da Quadra 05


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

do Loteamento Jardim Tangará – Prolongamento corresponde a 250m². Pretende-se com o desdobro que a área da Parte “A” passe a corresponder a 125m² e com metragem idêntica fique a área da Parte “B”, conforme Memorial Descritivo, constante do processo administrativo juntado às fls. 95 e ss.

Com a efetivação do pretendido desdobro, realmente cada um dos dois lotes apresentaria metragem inferior àquela determinada atualmente pela Lei nº 13.944/2006 (APREM) e Código de Obras e Edificações do Município de São Carlos (artigo 14, parágrafo 1º), e, considerando que as construções no lote total foram realizadas e aprovadas no ano de 1990, quando inexistia a restrição no tamanho de lotes, nos termos da referida lei, não haveria sentido em impor-se tal exigência em relação a um loteamento concretizado anteriormente com habitações.

Ocorre que a negativa do Município ao pleito dos impetrantes não se dá em razão de violação ao tamanho mínimo de cada lote, mas à situação de irregularidade que seria gerada pelo desdobramento pretendido em razão das construções constantes do lote.

O cenário que impede a aprovação da divisão proposta é bem analisado no parecer do MP:

“... podemos perceber deste último documento, que o mesmo menciona a '**situação atual**', entre as edificações apontadas, donde se observa uma distância de '**2,40 metros**' entre as **janelas dessas construções existentes**, em relação a que não haveria nenhum problema se considerado que até então não existia desmembramento, ou seja, trata-se de um único imóvel onde existem duas construções erigidas que respeitam as distâncias mínimas legais, o que já ocorre em relação ao segundo desenho referente à '**situação pretendida**', pois a partir desse desmembramento pretendido, com a linha



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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

divisória desse desmembramento traçadas, passa a surgir o ferimento da metragem mínima exigida pelo Código Civil, como informado pela Prefeitura, pelo menos em dois pontos” (fls. 136).

Veja-se o que diz a decisão do Município:

Fls. 119: “Comunico que após pré-análise realizada pelo Departamento de Planejamento Territorial da SMH DU, o Processo Administrativo de Desmembramento de Lotes em nome de Antonio Pereira de Souza mostra-se por enquanto inviável pela razão descrita a seguir:

1. Conforme processo anterior de Desmembramento deste lote (Proc. 48.754/2012, Folha 38), cujo teor transcrevemos: 'o desmembramento do lote mostra-se inviável, tendo em vista que, dada a implantação das construções existentes, este resultaria em descumprimento do Art. 1.301 do Código Civil, que estabelece que as aberturas devem ficar a pelo menos 1,50m da divisa, conforme notificação em fls. 29. O interessado deverá providenciar a regularização das áreas construídas para continuidade deste processo.'
2. Em face do exposto, solicitamos apresentar documentação referente à Regularização das construções existentes.”

Ou seja, o projeto de desmembramento proposto pelos impetrantes não pode ser aprovado por razão diversa daquela indicada na inicial. A negativa não se deu porque cada lote ficaria com metragem inferior ao limite mínimo de 500m², instituído para aquela região pela legislação municipal atual – a qual, segundo argumentam os impetrantes, não deveria ser aplicada retroativamente.

O fundamento para o indeferimento do desdobro pelo ente público ancora-se em

**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

dispositivo de norma pública cogente de incidência em todo o território nacional. Eis que, nos termos do artigo 1.301, caput, do Código Civil tem-se que: É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

Por isso, o impetrado condicionou a aprovação da divisão do imóvel em duas partes à regularização das construções existentes, uma vez que é a proximidade das janelas existente entre elas que, com a demarcação da linha divisória, acabará por ferir a metragem mínima de distância exigida entre vizinhos.

Não há prova nos autos de que os impetrantes tenham atendido à condição imposta a fim de ter aprovada a divisão pretendida do lote.

Ante o exposto, **denego a segurança.**

Sem condenação em honorários, no *writ*.

P.I.

São Carlos, 05 de junho de 2018.

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