



**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 Físico nº: **0006826-47.2010.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Licenças**  
 Requerente: **'MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS**  
 Requerido: **Mira Assumpção Empreendimentos e Participações Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gabriela Müller Carioba Attanasio**

Vistos.

Trata-se de ação de obrigação de fazer proposta pelo Município de São Carlos contra MIRA ASSUMPÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, EMEDIATI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ANTÔNIO MIRA ASSUMPÇÃO JÚNIOR e ANTÔNIO MIRA ASSUMPÇÃO NETO, sob o fundamento de que a requerida MIRA ASSUMPÇÃO, que transferiu para a requerida EMEDIATI a responsabilidade pelo loteamento, teve aprovado o loteamento denominado "Quinta dos Buritis" e, para tanto, assumiu diversas obrigações, dentre elas a execução das obras de escoamento das águas pluviais e guias e sarjetas, não as tendo realizado a contento, não obstante tenha sido notificada por diversas vezes.

Os requeridos apresentaram contestação (fls. 147), alegando, preliminarmente, impossibilidade jurídica do pedido, ilegitimidade de parte e inviabilidade de concessão de tutela antecipatória. No mérito, aduzem que o autor está a lhes atribuir as suas obrigações, pois inconcebível que o loteador, após a transferência das vias e demais equipamentos públicos, continue responsável pela recuperação, limpeza ou reconstrução de partes danificadas. Argumenta que as obras foram concluídas a contento, tanto que recebidas pelo autor, tendo havido o descaucionamento dos lotes, não havendo que se falar em má execução ou inexecução de obras, sendo que os problemas apontados na inicial decorrem da má conservação das obras de infraestrutura e, principalmente, da má conservação da estrada municipal.

Houve réplica (fls. 186).



**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**

O MP manifestou-se a fls. 198.

A antecipação da tutela foi deferida (fls. 212), sobrevindo agravo de instrumento, ao qual foi negado provimento (fls. 840).

O processo foi saneado (fls. 905), tendo sido deferida a prova pericial, cujo laudo foi juntado a fls. 1032, oportunizando-se manifestação às partes.

A Associação de Moradores do Loteamento Quinta dos Buritis peticionou nos autos, requerendo o seu ingresso no feito (fls. 947). Alegou, ainda, que, em virtude da inobservância, pelo Município, de sua obrigação de cuidar do uso, parcelamento e ocupação adequados do solo urbano e de fiscalizar o cumprimento das normas pertinentes pela empresa loteadora, deveria ser condenado solidariamente a realizar as obras de infraestrutura faltantes.

Foi admitido o ingresso da Associação nos autos (fls. 942).

O MP apresentou parecer, opinando pela improcedência do pedido.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

O pedido não é juridicamente impossível eis que não vedado pelo ordenamento jurídico.

Quanto ao mérito, o pedido não comporta acolhida.

Ressalte-se, inicialmente, como bem apontou o Ministério Público, que não é possível ampliar os limites objetivos da lide, como pretende a Associação, pois o Juízo fica adstrito ao pedido inicial, cabendo a ela ajuizar ação própria, podendo aproveitar a prova pericial aqui produzida.

Alega o Município que houve inobservância ou falha na execução do sistema de drenagem, que seria de responsabilidade dos requeridos, pois eram os responsáveis pelas obras de infraestrutura, pelo prazo de cinco anos.

A prova pericial, no entanto, aponta que, de fato, há problemas no loteamento, que apresenta deficiência no sistema de drenagem, da qual decorrem assoreamento do leito carroçável, erosão, alagamento e formação de lamaçal, prejudicando a circulação de pessoas e veículos. Contudo, esta deficiência não decorreria da inobservância ou falha na execução do sistema de drenagem, mas sim de falha no projeto,



**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**

que foi aprovado pelo ente público.

Com efeito, apontou o expert que: "a conclusão que emerge é que a principal falha para o sistema de drenagem do loteamento é de projeto, pois a forma como o mesmo foi concebido, considerando apenas os escoamentos superficiais para um loteamento sem pavimentação e com solo bastante susceptível à erosão, pelas razões a seguir expostas, não parece ter sido a melhor escolha sob o ponto de vista técnico, ainda que a mais econômica".

Afirmou, ainda, o perito que: " O sistema de drenagem foi executado de forma ligeiramente diferente em relação ao projeto, tendo sido identificadas apenas diferenças em relação à locação de algumas bocas de lobo e das bacias de contenção, circunstâncias essas não determinantes para os problemas existentes. Este perito supõe que a locação desses elementos em locais um pouco diversos do projeto deve ter ocorrido por divergência entre as cotas do levantamento planialtimétrico e o local. Conforme análise apresentado no item 7 deste laudo, a conclusão é que a deficiência do sistema de drenagem decorre da falha de projeto e não de execução (sublinhei).

Concluiu, por fim, o perito, que: "o caso em estudo não comporta condutas simplesmente mitigadoras, devendo a solução dos problemas trilhar a conduta técnica aplicável para a solução definitiva dos mesmos, razão pela qual o signatário entende que um novo projeto de drenagem de águas pluviais deverá ser elaborado por engenheiro civil especializado (...).

Verifica-se, então, que não se pode impor aos requeridos a responsabilização pela execução daquilo que foi aprovado pelo ente público.

É certo que os requeridos deveriam ter apresentado um projeto que contemplasse efetivamente as peculiaridades do local e não ter pensado, apenas, em um projeto mais econômico. Contudo, cabia Município ter feito uma análise técnica mais criteriosa, exigindo o refazimento do projeto, a fim de que contemplasse um sistema de drenagem mais eficiente, o que não ocorreu.

Ante o exposto, julgo o processo dentro dos limites da causa e improcedente o pedido, revogando a antecipação da tutela.

Condene o autor a arcar com as custas de reembolso e com os honorários



**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**

advocatícios do patrono dos requeridos, que fixo, por analogia ao artigo 85, § 8º do CPC, por equidade, em R\$ 2.000,00.

P I

São Carlos, 04 de abril de 2018.

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