



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centerville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

SENTENÇA

Processo nº: **0018975-41.2011.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigações**
Requerente: **Associação de Proprietários do Parque Itaipu Appi e outro**
Requerido: **Hélio Carlos Granato**
Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Em 24/10/2013, faço estes autos conclusos ao Dr. MILTON COUTINHO GORDO, MM. Juiz de Direito desta 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos. Eu, _____, Escrevente, subscrevi.
N. de Ordem: 1977/11

VISTOS

ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DO PARQUE
ITAIPU – APPI e ARNALDO CASSELLI JUNIOR ajuizaram “**AÇÃO JUDICIAL**” em face de **HÉLIO CARLOS GRANATO**, todos devidamente qualificados.

Aduzem os autores, em síntese, que o requerido desobedeceu às restrições urbanísticas previstas no plano originário do loteamento (registrado no CRI), especialmente quanto às vedadas práticas de desdobramento do imóvel e uso do mesmo para habitação coletiva/multifamiliar (vedações previstas nas cláusulas 8ª, “a” e 10ª – fls. 35 e 36v). Alegam ainda, que em resposta à notificação extrajudicial, o requerido confessou haver divisão em sua propriedade, e que nela, residem três famílias. Pediram a procedência da ação para que o requerido seja obrigado a utilizar a propriedade de forma regular, desfazer o desdobramento e interromper ou cancelar as locações.

A inicial está instruída com documentos às fls. 17/62.

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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centerville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

Devidamente citado, o requerido apresentou contestação, alegando, preliminarmente, ilegitimidade ativa. No mérito, sustentou, em síntese, que: 1) a cerca existente dentro de sua propriedade serve apenas para separar a “casa-sede” das demais; 2) existe passagem entre elas, não havendo, portanto, desmembramento do imóvel; 3) não há impedimento legal, tanto para o desdobramento, quanto para a possibilidade de alugar as chácaras, tanto que nada foi averbado na matrícula e escritura do loteamento; 4) não pode ser obrigado a retirar seus inquilinos, os quais também contribuem para a manutenção do imóvel; 5) de acordo com a Constituição Federal, ninguém está compelido a fazer ou a deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei; 6) não assinou o contrato padrão de fls.33/41, não podendo a ele ser imposta a observância de suas cláusulas. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 74/85.

Pelo despacho de fls. 86, as partes foram instadas à produção de provas. Os requerentes solicitaram a oitiva de testemunhas e a juntada de novos documentos. O requerido permaneceu inerte.

As partes foram convocadas à tentativa de conciliação, que resultou negativa (fls. 91).

Em resposta ao despacho de fls. 92, manifestaram-se os requerentes às fls. 93/98 e o Ministério Público às fls.101/210.

O requerido ofertou resposta às fls. 215/217, referente às manifestações e documentos apresentados.

Declarada encerrada a instrução (fls. 219), o requerido apresentou memoriais às fls. 220/221, e os requerentes, às fls. 222/233.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centerville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

Relatei.

Decido.

A associação autora foi criada com a finalidade de proporcionar uma melhor qualidade de vida a todos os que são proprietários e ocupantes de imóveis existentes em sua base territorial.

Já o loteador ARNALDO peticionou amparado no art. 45 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, que é claro ao atribuir a ele, “ainda que já tenha vendido todos os lotes” promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Em outras palavras, com tal “status” tem ele legítimo interesse na manutenção do bairro com as características de sua urbanização originária.

As restrições em que se escuda a autora estão devidamente registradas no RI (cláusula 8ª, do contrato específico) e, assim, configuram garantias originárias do loteamento (matrícula 6385 do CRI local).

Ali está prevista expressamente a impossibilidade da destinação dos imóveis para “habitações coletivas” e “também do desdobro”.

Restrições dessa natureza são de ordem pública, como bem ressaltado no escólio de Hely Lopes Meirelles, reproduzido na pag. 500 da 15ª ed. (2006) de seu Direito Municipal Brasileiro (Apelação nº 995.932.5/3 do TJSP, Rel. Coimbra Schimidt).

“Na verdade, o que se tem por objetivo nestas restrições contratuais ao direito de construir é o interesse específico da vizinhança, na formação e manutenção do bairro com todas as condições de conforto e bem estar, idealizadas e procuradas por seus moradores. Inadmissível é que qualquer vizinho


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centerville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

descumpra as cláusulas contratuais da estipulação, para construir em desacordo com o estipulado em favor da vizinhança. Além disso, o desatendimento das restrições urbanísticas do bairro lesa patrimonialmente a toda a vizinhança, desvalorizando as propriedades próximas à do infrator, pela supressão das vantagens previstas no Loteamento e que atuaram como fator valorizante dos lotes adquiridos" (Direito de Construir, RT, pag. 79, Hely Lopes Meirelles).

Em abril de 2012 a Prefeitura Municipal chegou a notificar um dos ocupantes do imóvel em exame sobre tais irregularidades que ali, seu setor de fiscalização apurou. Sem cumprir a determinação que lhe foi passada, o requerido (que confessa as circunstâncias sustentadas), preferiu contestar no aspecto jurídico suas consequências, situação agora reproduzida nestes autos.

E, obviamente, não tem ele razão na resistência.

A aludida convenção urbanística particular, além da força própria, contém, no caso, um reforço previsto no art. 241 da Lei do Plano Diretor de São Carlos.

No plano fático, as chácaras foram fracionadas e suas edificações destinadas ao uso formal de três famílias distintas, sem vínculo entre si que, aliás, pagam locativo para tanto (inclusive com ligações independentes de energia elétrica).

Assim, é evidente que a forma utilizada pelo réu para ocupar seus imóveis desrespeita a convenção já referida e pior, coloca em risco a própria estrutura urbanística implantada no local.

Se possibilitado o agir em referência, certamente o local ficará a mercê de um número não previsto de moradores, trazendo sérios prejuízos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centerville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

para a infraestrutura dimensionada considerando outra realidade, chácaras de recreio unifamiliares, e nada mais...

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pleito inicial para:

- a) Determinar que o requerido, HÉLIO CARLOS GRANATO, **no prazo de 60 dias, cesse o desdobro** nas chácaras/lotos nº 02 e 03 da quadra 12 do loteamento Parque Itaipu, providenciando a retirada das divisões internas lá existentes (cerca e portões divisórios internos) e o **desligamento e cancelamento dos pontos de energia elétrica** que servem às habitações coletivas;
- b) **Cesse o uso coletivo/multifamiliar** nas mesmas chácaras, **também no prazo de 60 dias**, sob pena de multa diária de R\$ 500,00;
- c) Após providenciado o cumprimento do item anterior, **não utilizar, nem permitir que utilizem** os lotes nº02 e 03 da quadra 12, do loteamento Parque Itaipu, **para usos desconformes, vedados pelas restrições convencionais originárias registradas no CRI local e reportadas nas escrituras de venda e compra posteriormente firmadas**, bem como pelo disposto no art. 241 do Plano Diretor – Lei Municipal nº13.691/05, sob pena de multa diária de R\$ 500,00.

Sucumbente, arcará o requerido com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centerville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

P.R.I.C.

São Carlos, 19 de novembro de 2013.

MILTON COUTINHO GORDO
Juiz de Direito

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