



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: **0013799-47.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Nunciação de Obra Nova - Propriedade**
 Requerente: **Município de São Carlos**
 Requerido: **Patricia Alves Viana**

Justiça Gratuita

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

Sentença processos: 15663-23.2012.8.26.0566 e 566.01.2012.013788-5

Vistos.

Trata-se de ação anulatória de auto de infração, c/c danos morais, ajuizada por PATRÍCIA ALVES VIANA, contra o Município de São Carlos, sob o fundamento de que é proprietária do imóvel situado na Rua Dr. Walter de Carmargo Shutzer, n. 822 e obteve junto ao requerido aprovação do projeto inicial para edificação, mas, no decorrer da obra houve algumas modificações, bem como instrução da Prefeitura com relação ao recuo frontal, que inicialmente era de 15m, baseado no Plano Diretor.

Sustenta, ainda, que a Prefeitura, em 13/03/12, embargou a sua obra, com o argumento de que estaria sendo construída sem projeto aprovado, sendo que este projeto já existia, bastando pequenas regularizações que, exaustivamente, vem tentando cumprir, tendo recebido seguidas notificações, sem que tivesse decorrido o prazo de cumprimento, causando-lhe danos morais com tantas idas e vindas, bem como exposição perante os vizinhos, tendo investido todos os seus recursos na construção, devendo ser anulados os autos de infração.

O Município apresentou contestação (fls. 56), alegando conexão com a ação de nunciação de obra nova ajuizada em face da autora. No mérito, aduz que a construção do imóvel em questão foi realizada em total desacordo com o projeto inicial apresentado, sendo que, mesmo após diversas notificações e embargos realizados, os responsáveis assumiram o risco de continuar com as atividades de modo irregular e ilegal. Argumenta,

0013799-47.2012.8.26.0566 - 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 - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ainda, que, antes mesmo da aprovação do projeto, em 19/08/11, a Divisão de Análise e Avaliação de Projeto notificou o interessado sobre a necessidade de se observar o Plano Diretor, com recuo de 15m a partir da guia e, após as devidas adequações do projeto, foi emitido o alvará de construção, ocorreu, contudo, que, desde o início a obra foi realizada em total discordância com o projeto apresentado. Por fim, questionou a ocorrência de dano moral.

Houve réplica (fls. 232).

Foi reconhecida a conexão e determinado o apensamento destes autos aos de nunciação de obra nova (fls. 261). Nestes o Município alega que a requerida é proprietária do imóvel situado na Rua Dr. Walter de Carmargo Shutzer, gleba D, lote 82 e nele vem construindo, de forma irregular e sem as devidas aprovações, prédio comercial, já em avançada fase.

Sustenta que a requerida sofreu várias notificações em virtude da obra, pois afrontava a legislação incidente, tendo ela insistido na sua continuidade, mesmo após ter sido requisitada força policial e elaborado Boletim de Ocorrência.

Requer o embargo imediato, a cominação de multa pelo descumprimento, a modificação das obras que não atendam a legislação incidente e a demolição da parte que desrespeita o recuo de 15m.

Foi deferido o embargo da obra (fls. 54).

A requerida apresentou contestação (fls. 119), alegando que jamais agiu de má-fe; que estava com a obra licenciada pelo autor, através do processo n. 22.829/2011, do qual constava que o recuo seria de 7,9m em relação à guia; que referido processo sumiu dentro da própria repartição; que no dia da lavratura do auto de embargo administrativo a obra estava em estado avançado de construção; que jamais recebeu notificação, por intermédio do Sr. Wanderlei Nogueira, de que teria ocorrido um equívoco quanto ao recuo, que deveria ser de 15m, sendo que referido documento não chegou na data mencionada, tendo sido deixado na garagem do antigo proprietário da obra, sem qualquer visto de recebimento e que não há nenhum imóvel ao longo da Rua Dr. Walter de Carmargo Shultz construído como recuo de 15m.



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

Houve réplica (fls. 152).

O processo foi saneado, tendo sido deferida a produção de prova pericial (fls 300), nos autos da anulatória, cujo laudo foi acostado a fls. 341, tendo o Município concordado com ele. Já a autora questionou a afirmação do perito de que estava ciente da necessidade de alterar o recuo e apontou que todas as construções na sua rua também não respeitam o recuo.

É RELATÓRIO.

PASSO A FUNDAMENTAR E DECIDIR.

De se ressaltar, inicialmente, que a própria autora informa no 4º § de fls. 03 que (...) "no decorrer da obra houve algumas modificações, bem como algumas instruções da prefeitura com relação ao recuo frontal que inicialmente era de 15 metros para Rua Walter de Camargo Shultzer, baseado no Plano Diretor de São Carlos, em seu anexo 8, conforme notificação de nº 001507, emitida pela prefeitura municipal de São Carlos, no dia 19/08/2011" (...), portanto, desde o início tinha ciência da previsão no plano diretor, da necessidade de um recuo de 15 metros. Contudo, ignorando a legislação, bem como a advertência, apresentou um segundo projeto, com área construída de quase o dobro da prevista no primitivo projeto (processo administrativo 22.829/11), que foi aprovado pela Prefeitura, bem como colocou um recuo de 5,31m (processo administrativo 17.488/12), sendo que este segundo projeto não foi aprovado.

Embora tenha havido erro material de digitação quanto da notificação datada de 29/05/12 (fls. 27), que mencionava recuo de 7,00, houve nova notificação (fls. 26), datada de 19/08/11, apontando a necessidade do recuo de 15,00m, que já era de conhecimento da autora, conforme consta da inicial, como já visto, tanto que o projeto primitivo estabelecia esta distância de recuo, sendo que, através do auto de interdição de construção, datado de 29/05/12 (fls. 28), foi lavrado o auto de interdição, o qual menciona que a obra estava sendo construída sem projeto aprovado, tendo recebido auto de embargo no dia 13 de março de 2012, que não foi obedecido.

Ao invés de regularizar a obra, a autora persistiu com o ilícito, ensejando a lavratura de diversos autos de infração (fls. 29/34).

Conforme consta do laudo pericial (fls. 348), a obra, na data do embargo pela



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

prefeitura, não necessitava apenas de regularizações, mas estava em completo desacordo com o projeto inicial aprovado.

Ainda de acordo com o laudo (fls. 352), ... "na forma como esta edificada, a edificação periciada não atende a legislação municipal vigente, em especial quanto ao recuo de 15 metros acima mencionado, exigido pelo Plano Diretor do Município, sendo que tal irregularidade não tem como ser sanada sem a demolição de praticamente metade da obra"...

A sequência dos atos praticados pela autora não deixa qualquer dúvida, salvo melhor juízo, de que não se poderá alegar irrazoabilidade no pedido da prefeitura municipal. Isto porque a própria autora, com invulgar ousadia e irracionalidade, assumiu o risco de prosseguir com a obra, a despeito do embargo administrativo e autos de infração.

Sobre a questão, deve-se deixar claro que o processo administrativo para a apreciação do projeto pela prefeitura municipal possui justamente o propósito de possibilitar a ela a avaliação da obra em conformidade com as posturas municipais.

Quem edifica sem o alvará, como ocorreu com o segundo projeto da autora, corre o risco de o estar fazendo com afronta a regras como, por exemplo, a do recuo, que foi infringida no caso dos autos.

Note-se que a autora teve oportunidade de regularizar a obra, quanto ainda não estava terminada, todavia, deixou passar esta oportunidade, pois não houve a adoção de providências para que ela fosse viabilizada.

Nesse cenário, somente resta, efetivamente, a adoção da medida extrema, qual seja, a demolição parcial, que se faz indispensável, conforme anotado pelo Sr. Perito.

Ao final, cumpre novamente ressaltar que a irregularidade/clandestinidade de obras vizinhas a da autora, no mesmo bairro, não tem o condão de desobrigá-la de respeitar as posturas municipais.

A violação ao princípio da isonomia não se resolve da forma pretendida pela autora – liberação desta em relação à observância das normas de ordenação territorial.

Se o município está dando tratamento desigual aos proprietários da mesma vizinhança, a correção dessa desigualdade não se deve dar por intermédio de se conceder a autorização à autora para não respeitar a legislação.



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 tratamento irregular dispensado a outros não gera direito subjetivo da autora de ser tratada também irregularmente.

Por outro lado, não havendo ilícito pelo Município, não há que se falar em dano moral.

Ante o exposto, julgo os processos, com resolução do mérito, com fundamento no artigo 487, I do CPC e IMPROCEDENTE o pedido objeto da ação anulatória (proc. 15663-23.2012.8.26.0566) e PROCEDENTE o pedido objeto da ação de nunciação de obra nova (proc. 566.01.2012.013788-5) e condeno a requerida desta ação a demolir a parte da edificação, que desrespeitar o recuo de 15m, bem como a regulariza-la junto ao Município, no prazo de 60 dias contados do trânsito em julgado, sob pena de multa diária de R\$ 200,00. Condeno-a, ainda, nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários em 10% sobre o valor da causa, observando-se a gratuidade da justiça.

Transcorrido o prazo sem cumprimento, fica o Município autorizado a demolir parcialmente a edificação por conta própria, para a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente, nos termos do art. 536 do CPC-15.

Fica a ré da ação de nunciação de obra nova intimada da sentença, para todos os efeitos, pelo DJE (inclusive prazo para recurso); sem prejuízo, tão-somente para viabilizar a incidência da multa diária após o trânsito em julgado, intime-se a ré desde já, pessoalmente, por oficial de justiça, da sentença (Súm. 410, STJ).

Traslade-se cópia desta para o apenso.

P I

São Carlos, 05 de junho de 2017.

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