



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **4001933-37.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Ação Civil Pública - Flora**
 Requerente: **Ministério Público do Estado de São Paulo**
 Requeridos: **Bruno Sergio Sedenho e Sergio Aparecido Sedenho**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Ministério Público do Estado de São Paulo move ação em face de **Bruno Sergio Sedenho e Sergio Aparecido Sedenho**, dizendo que o primeiro réu é proprietário dos imóveis rurais denominados "Sítio Santa Maria" e "Sítio Santa Terezinha", sobre os quais os réus realizaram um loteamento clandestino apelidado como "Cuca Fresca", localizado às margens do Rio Mogi – local conhecido como Pedrinhas - , com lotes de aproximadamente 308m², destinados à edificação de moradias, isso sem obterem as licenças necessárias perante o órgão ambiental, aprovação pelo município e Incra, e sem o respectivo registro no CRI. No material de divulgação do loteamento constava ainda que o adquirente teria direito a um "estaleiro no rio, dentro d'água, para pesca, com 10m de barranco", isso sem que os réus tivessem qualquer licença para a utilização dessas APPs ou supressão da vegetação. Esses fatos foram objeto de denúncia anônima, após o que instaurou-se o Inquérito Civil nº 2968/12 – HU e MA. O órgão ambiental competente – Cetesb – realizou várias diligências ao local e constatando a veracidade dos fatos, lavrou auto de infração contra o réu Bruno, já que proprietário do imóvel. A Polícia Militar Ambiental também efetuou vistoria no local e constatou danos ambientais na vegetação nativa da APP do Rio Mogi e confirmou a demarcação de lotes e construção de prédios residenciais. Deu-se também o embargo das obras pela Prefeitura Municipal. Ocorre que os requeridos, bem como diversos adquirentes dos lotes não respeitaram o referido embargo, o que agravou ainda mais a situação. Notificados a prestarem esclarecimentos, os réus alegaram que não tinham a intenção de implantar um loteamento clandestino, mas apenas um clube de pesca. Pede a concessão de liminar para que os requeridos sejam compelidos, no prazo de 15 dias, a exibirem em juízo a relação dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

lotes alienados e respectivos compromissos, com indicação dos contratos já quitados, bem como forma e local de pagamento das prestações vencidas e vincendas; e a colocarem aviso (faixa ou placa de pelo menos 4m²) na entrada do imóvel, informando que o loteamento não pode ser executado, por ser ilegal. Pede liminarmente seja determinado aos réus que se abstenham de realizar outras vendas ou publicidade de venda dos lotes, receberem prestações vencidas ou vincendas previstas em contratos já celebrados, e praticarem atos de parcelamento material, inclusive serviços de terraplanagem, tipografia, abertura de vias de circulação e demarcação de quadras e lotes. Ainda, em caráter liminar, pede o embargo judicial da obra e a intimação dos responsáveis pelas obras já erigidas no local e eventuais outros adquirentes de lotes que se abstenham de praticar quaisquer atos de início ou de continuidade de obras e para que depositem em juízo o depósito dos valores de eventuais prestações vincendas previstas em contratos já celebrados relativos ao referido loteamento, tudo isso sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00 para cada descumprimento. Requer a procedência da demanda para a confirmação da liminar de obrigação de não fazer (realizar outras vendas, publicidade, receber prestações ou praticar atos de parcelamento material), condenando-se os réus a: restaurarem o estado primitivo do imóvel, retirando do local todas as construções já erigidas pelos adquirentes dos lotes, bem como todos os demais vestígios do parcelamento, notadamente marcos de quadras, lotes e vias de circulação; substituírem os lotes negociados com os adquirentes dos lotes por outros imóveis, regulares e em perfeitas condições de uso urbano, ou restituírem imediatamente as quantias pagas pelos adquirentes, devidamente atualizadas, e indenizarem eventuais perdas e danos sofridas por esses adquirentes, decorrentes da demolição das obras; ao pagamento da multa de R\$ 5.000,00 por dia de descumprimento às determinações contidas na sentença, além das despesas realizadas pela Cetesb nas diligências realizadas, no valor de R\$ 1.092,00, bem como de eventuais diligências que se façam necessárias. Documentos às fls. 24/354.

A antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional foi concedida à fl. 355 e cumprida à fl. 370. Os réus foram citados e contestaram às fls. 373/379, pleiteando a suspensão deste processo até que se pronuncie a Justiça Criminal no Inquérito nº 378/13-1º DP, já que a questão nuclear ali tratada e a que é objeto desta demanda é a mesma. Após a instauração do Inquérito Civil nº 2968/12, os réus admitiram o erro na condução da regulamentação do loteamento – o que ocorreu por mero desconhecimento jurídico - e se propuseram a devolver os investimentos realizados para a constituição do "Clube 27" (recanto de pesca), o que efetivamente foi feito, assim como foi suspensa a criação do clube. O Sítio Santa Maria é historicamente frequentado por pescadores – conhecido como "curva do 27" (daí o nome "Clube do 27") e não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

"Cuca Fresca" - e não guarda relação com o Sítio Santa Terezinha. As obras do Sítio Santa Maria são de propriedade dos réus e não de terceiros interessados. A intenção primeira dos réus era a criação de um "club de pesca" entre amigos e a divisão em lotes seriam em verdade cotas de associados, determinando o espaço físico a ser utilizado por cada um. Não pretendiam implantar qualquer tipo de loteamento ou condomínio nos moldes da Lei 6.766/79. Houve apenas falha formal e erro material nos instrumentos de contrato, mas não má-fé por parte dos requeridos, não tendo havido prejuízo de terceiros. Não houve parcelamento ou divisão do solo rural, tendo a divisão contratual erroneamente sido chamada de lote. A supressão florestal autuada pelo AIA nº 278768 é originária da Mineração Mirim Ltda. e decorrente de um PRAD (Plano de Recuperação de Áreas Degradadas) que se encontra em andamento sob a responsabilidade dos réus que, por conta de desacordo comercial com a referida mineradora, acabaram por assumir sua condução e finalização. Referido PRAD não guarda relação alguma com a criação do clube de pesca. Os investimentos realizados foram ressarcidos aos respectivos investidores, que não amargaram, assim, nenhum tipo de prejuízo. Assim, todas as obras ali realizadas passaram para o domínio dos réus. As demais edificações ali existentes se constituem remanescentes da atividade da Mineração Mirim Ltda., que foram aprovadas por órgão competente, conforme Licença de Operação nº 2800569, não podendo, assim, ser alvo de embargos. Nenhuma edificação está localizada em APP e todas estão em conformidade com o Código Florestal. Pede a improcedência da demanda e a manutenção das edificações na forma em que se encontram e sua utilização pelos proprietários. Documentos às fls. 381/385.

Réplica às fls. 390/401. Documento à fl. 402. Debalde a tentativa de conciliação: fl. 413. Documento à fl. 405. Manifestação do MP à fl. 449, reiterando os seus anteriores pronunciamentos.

É o relatório. Fundamento e decido.

Impõe-se o julgamento antecipado da lide, nos termos do inciso I, do artigo 330, do CPC. A prova essencial é a documental e consta dos autos. Desnecessária a dilação probatória, já que apenas protrairia o momento da prestação jurisdicional e não acrescentaria nada de útil ao acervo probatório.

Não se justifica a suspensão deste processo até a solução do inquérito policial ou do HC ou da futura ação criminal. Os procedimentos são distintos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

O compromisso particular de fls. 233/241 é prova contundente do fracionamento do solo para a instalação de um condomínio com características urbanas no local que faz parte tanto do imóvel objeto da matrícula n. 52.042, como da matrícula n. 4.373, ambas do CRI local. Embora a propriedade esteja em nome do réu Bruno (R.15/M. 52.042, fls. 305/309, e R.23/M. 4.373), o próprio réu Sérgio Aparecido Sedenho explicou que ele quem, com consentimento de Bruno, adotou o procedimento visando à constituição do Clube 27. Manifesta a solidariedade entre os réus. No decorrer do inquérito civil ambos atuaram na tentativa de justificar as ações reputadas ilegais, sinal evidente do concurso de ambos para o resultado demonstrado por sólida prova documental.

A CETESB informou (fls. 03/04) que não existe pedido de licenças prévias para a aprovação do loteamento denominado "Cuca Fresca". Pelo item 3 de fl. 03 a CETESB esclareceu que "a área onde ocorreu a supressão de 0,4 ha de vegetação, já autuada e embargada pela Polícia Ambiental conforme AIA n. 278768, é uma área de APP adjacente à rampa de acesso à propriedade, não sendo área onde está sendo implantado o loteamento. ... O dano já ocorreu em tempo remoto, entretanto considerando o histórico de impacto da área, como área de exploração minerária, as espécies provavelmente tratavam-se de vegetação pioneira de mata ciliar em estágio inicial de regeneração". Houve, na oportunidade, a lavratura dos autos de infração e imposição de penalidades de advertência ns. 73000330 e 73000331 (item 3 de fl. 04).

Os réus não cuidaram de elaborar projeto dos estatutos sociais do "Clube de Pesca" ou "Clube 27". Se a intenção real era essa, manifesto o erro incidido por eles. Acontece que os fatos materializados, embora na fase inicial de execução, revelaram direcionamento típico de fracionamento da área, com possibilidade dos promissários compradores construírem casa de moradia no local, além, evidentemente, da possibilidade de se servirem, sem controle algum, das barrancas do Rio Mogi Guaçu, permitindo a produção de múltiplos impactos negativos ao meio ambiente. Às fls. 233/241 consta o compromisso particular de compra e venda feito pelo proprietário Bruno (réu) em favor de Donato Larocca e Silvio Umberto Larocca, tendo como objeto do compromisso o lote n. 26. A cláusula 5ª de fl. 237 autoriza os promissários compradores a construírem nesse lote como bem lhes aprouver.

Às fls. 200/204 os réus confessaram no inquérito civil a evidente intenção e ação para a instalação de um condomínio com características urbanas no local. Destacaram que "muitos dos adquirentes, já utilizam o local para pesca há 30 anos e as moradias foram construídas para se protegerem da chuva e do sol. Com a possibilidade de venda da área total em 2012, os adquirentes e os investigados, diante do interesse de permanência de todos, resolveram celebrar um contrato de utilização da área total dividido em 48 partes (doc. J.) e a posterior formalização de um



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

condomínio entre amigos". Haviam anotado ainda, na mesma folha: "... Portanto, avaliando o total da área do imóvel descrita na cláusula I, dotada de 14,52,01 has, cada cota representa 1/48, sendo destinados 308,25 m² em área que possibilita a edificação sem restrições ambientais".

No inciso IV de fl. 203, os réus reconheceram a higidez da vistoria efetuada no local em 22.01.2013 pela Secretaria de Habitação de Desenvolvimento Urbano, a pedido do MP, onde "constatou a existência de 10 edificações, mas duas são remanescentes da Mineradora Mirim Ltda., portanto, possuem autorização da CETESB e foram devidamente aprovadas. As demais estão em processo de edificação nos moldes do contrato existente que compreende a fração 1/48 do imóvel todo".

De pouca relevância o fato dos réus não terem realizado publicidade para a venda dos lotes. A clandestinidade do empreendimento certamente foi adotada pelos réus como meio preventivo para que a ilicitude não ganhasse notoriedade nem chegasse rapidamente ao conhecimento das autoridades fiscalizatórias. Apesar disso, inúmeros lotes foram vendidos e os promissários compradores estavam em processo de construção de residências nas áreas designadas a cada um deles por força do respectivo compromisso particular de compra e venda. Os réus não trouxeram para os autos os vários compromissos celebrados, seguramente apoiados no princípio de que não são obrigados a produzirem prova contra si mesmo e que possa interessar à ação penal. Nem por isso deixaram de confessar a ocorrência desse fracionamento, tanto que alguns dos lotes foram aproveitados para as construções residenciais já mencionadas. Inúmeros boletins de ocorrência e autos de embargo das obras foram providenciados, ficando claro que infringiram o ordenamento jurídico.

Os réus não formalizaram projeto para a regularização do empreendimento perante os órgãos competentes, e ante essa inércia acabaram sendo autuados pela CETESB (fls. 193/196 do Inquérito Civil). Pífias as alegações dos réus de que cometeram falha formal e erro material nos instrumentos de contrato, e que não agiram de má fé já que pretendiam destinar a área como recanto de lazer, acompanhando o histórico do local. O art. 3º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, pulveriza aquela aparente inocência. O inquérito civil foi instaurado logo depois do MP ter recebido a denúncia, amparada em documentos consoante fls. 28/32. Assim que os réus tomaram conhecimento da existência do inquérito civil, receosos, interromperam as celebrações de compromissos de compra e venda das unidades daquele empreendimento.

A clandestinidade é sorrateira. Manifesta-se com ares de inocência. Depois do fracionamento do solo, vendidas as respectivas unidades e iniciados os atos de materialização do exercício da posse assegurada a cada promissário comprador, os agudos problemas se cristalizam e quem acaba sorvendo o impacto e pagando o custo dessa afronta ao ordenamento jurídico é a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

coletividade, incluindo evidentemente o Poder Público (art.40, da Lei 6.766/79).

A Prefeitura Municipal local efetuou fiscalizações na área, consubstanciadas nos relatórios de fls. 82/89 e 116/124, e constatou que ali foram construídos 10 prédios. Os réus exibiram os documentos de fls. 381/385 pertinentes ao distrato e ressarcimento feito em prol de dois promissários compradores de lotes ou cotas na área destinada ao empreendimento, iniciativa essa que adotaram no curso do inquérito civil. Diversas outras obras sofreram o embargo administrativo levado a efeito pelo município de São Carlos, construções essas em andamento e pertencentes a outros promissários compradores, conforme se vê de fls. 87, 121, 122 e 124 do inquérito civil.

O fato dos réus terem se omitido na exibição de todos os instrumentos negociais referentes às promessas de compra e venda dos lotes não impede que terceiros prejudicados se utilizem desta sentença, assim que coberta pela coisa julgada, para, preliminarmente, através da fase de liquidação por artigos ou arbitramento, obterem a definição do valor do ressarcimento de seus prejuízos em decorrência desse malogrado loteamento. Todas as construções incorporadas aos respectivos lotes serão demolidas por conta dos réus, de modo a restabelecer-se a situação fática anterior.

Os réus infringiram os incisos e parágrafos do artigo 4º, da Lei 6.766/79. Se de fato o objetivo fosse o de constituírem no local o “Clube de Pesca”, ainda assim teriam que obedecer ao disposto no art. 50 e seu parágrafo 1º, da Lei Estadual 997/76, assim como ao artigo 2º, da Resolução CONAMA nº 237, de 19.12.1997, como apropriadamente lembrado pelo autor à fl. 399, tanto que não providenciaram sequer a obtenção da licença ambiental.

Os réus terão que demolir as construções irregulares que se ergueram no local, removendo o entulho, recompondo a área degradada, assim como terão que indenizar os adquirentes dos lotes prometidos à venda. Evidentemente, não poderão prosseguir nesse irregular empreendimento.

O autor destacou à fl. 401 que os réus já apresentaram ao órgão ambiental projeto de reflorestamento das áreas de vegetação nativa da APP que sofreram danos ambientais, faltando tão só firmarem o Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental. Significa que nesta lide não poderá ser tratada a questão do eventual inadimplemento desse compromisso, matéria reservada para outra ação civil pública.

JULGO PROCEDENTE a ação para condenar os réus a restaurarem o estado primitivo do imóvel, demolindo as construções irregulares que se ergueram nos lotes ou cotas do imóvel, removendo o entulho e todos os demais vestígios do parcelamento, notadamente marcos de quadras, lotes e vias de circulação; condená-los a indenizar os promissários compradores dos lotes ou cotas, inclusive pelas benfeitorias ou acessões que estes



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

lançaram nessas unidades, podendo esses terceiros prejudicados se valerem da coisa julgada material resultante deste acerto e ajuizarem ação de liquidação por artigos ou arbitramento através de processos individuais, conforme constou da fundamentação. Caso os réus deixem de atender os comandos essenciais da condenação ora imposta (restauração do estado primitivo do imóvel, demolição das benfeitorias e acessões, remoção dos entulhos, eliminação dos demais vestígios do parcelamento assim especificados), sujeitar-se-ão ao pagamento da multa de R\$ 1.000,00 por dia de descumprimento, limitada a cumulação dessa multa ao valor de R\$ 50.000,00. Condeno os réus a pagarem à CETESB as despesas por ela realizadas nas diligências efetuadas no curso do inquérito civil no valor de R\$ 1.092,00, com correção monetária desde a data da identificação desse volume de despesas, juros de mora de 1% ao mês desde a citação (art. 405, do Código Civil). Os réus pagarão ainda as custas do processo. Intimem-se, desde já, os réus, pessoalmente, para cumprirem as determinações supra no prazo de 60 dias, sob pena de incidirem na multa já cominada. **Esta sentença servirá como carta de intimação dos réus.**

P.R.I

São Carlos, 12 de setembro de 2014.

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

Ilmo Senhor:

BRUNO SÉRGIO SEDENHO

Rua Napoleão Selmi Dei n 1.575 – apto. 13 – Vila Harmonia
 ARARAQUARA/SP CEP: 14.802-500

Ilmo Senhor:

SÉRGIO APARECIDO SEDENHO

Avenida Major Dário Alves de Carvalho nº 204 – Vila Xavier
 ARARAQUARA/SP CEP: 14.810-130