


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0004175-03.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto **Dúvida - Registro de Imóveis**

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

CONCLUSÃO

Aos 11/07/2014 10:53:09 faço estes autos conclusos ao
 Meritíssimo Juiz de Direito Auxiliar de São Carlos. Eu, esc.
 subscrevi.

RELATÓRIO

Decidindo dúvida suscitada por REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO CARLOS, BENEDITO APARECIDO DE BRITTO e SONIA REGINA DE BRITTO GARBUGLIO, verifica-se o município de São Carlos promulgou Lei no. 11.877/98, que autoriza o Poder Executivo a regularizar os parcelamentos existentes no Loteamento Vila Monte Carlo.

Vê-se portanto, lei superveniente, acabou por revogar, implicitamente, a restrição até então existente.

Em verdade, com a nova lei, o município pode alterar o ordenamento urbanístico afastando em relação ao loteamento em questão, as restrições então existentes para desmembramentos.

Sem ignorar precedentes anteriores, a Egrégia Corregedoria Geral da Justiça e o Colendo Conselho Superior da Magistratura veem, atualmente, entendendo que a nova legislação urbanística municipal prevalece em relação às restrições convencionais anteriormente impostas, se conflitantes.

Com efeito, como observado pela Egrégia Corregedoria Geral de Justiça, em PARECER Nº 396/2009-E - PROCESSO CG Nº 2009/79569, "*o Município é dotado de competência concorrente para legislar sobre matéria urbanística, de forma a ordenar a ocupação e o uso de seu solo urbano, prevendo o artigo 30, inciso VIII, da Constituição Federal que:*

"Art. 30. Compete aos Municípios:

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

ocupação do solo urbano;"

Em complementação, o artigo 182 da Constituição Federal atribui ao Poder Público municipal a execução da política de desenvolvimento urbano, o faz do seguinte modo:

"Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem - estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor".

Para a consecução da política urbana, a Lei nº 10.257/01 permite ao Município, entre outras medidas: I) elaborar o plano diretor, aprovado por lei municipal, como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana (artigo 40); II) determinar, por meio de lei municipal específica para área incluída no plano diretor, o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação (artigo 5º); III) delimitar área para aplicação das operações urbanas consorciadas a que se refere seu artigo 32; IV) autorizar, por lei, que o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, exerça em outro local ou aliene o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, nas hipóteses previstas em seu artigo 35; V) definir, por lei, os empreendimentos e atividades privados ou públicos, em área urbana, que dependerão de elaboração de estudo


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obtenção das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal, como previsto no artigo 36.

Na consecução da política urbana, assim, pode o município, respeitado o princípio da legalidade, impor restrições ao exercício do direito de propriedade para que essa cumpra a sua função social, o que, reitero, ocorre quando a propriedade atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (artigo 182, parágrafo 2º, da Constituição Federal).

Diante disso, não há como, nesta esfera administrativa, negar vigência à Lei Complementar nº 488/99, do Município de Lins, que de forma expressa revogou as restrições urbanísticas convencionais, para desmembramentos e unificações de lotes, impostas em loteamentos anteriores à sua vigência, o que é o caso do loteamento "Recanto Dourado".

Solução diversa, no sentido da prevalência das restrições urbanísticas convencionais revogadas por posterior lei municipal específica, depende do recurso de eventual interessado às vias ordinárias, por implicar em declaração de ilegalidade ou inconstitucionalidade de lei, o que o presente procedimento administrativo não comporta (cf. C. Conselho Superior da Magistratura, Apelação Cível nº [85-6/9](#), da Comarca de Ribeirão Pires, e Colendo Conselho Nacional de Justiça, PP 200710000016070 -Rel. Cons. Andréa Pachá -60ª Sessão -j. 08.04.2008 -DJU 07.05.2008; PCA 200810000012457 -Rel. Cons. Paulo Lôbo -72ª Sessão -j. 21.10.2008 -DJU 07.11.2008; PP 200810000007000 -Rel. Cons. Altino Pedrozo dos Santos -69ª Sessão -j. 09.09.2008 -DJU 26.09.2008; PCA 199 -Rel. Cons. Marcus Faver -30ª Sessão -j. 28.11.2006 -DJU 13.12.2006)."

Ademais, a certidão de fls. 16 confirma que, administrativamente, o Município autorizou o desmembramento, afirma, ainda, que os imóveis possuirão


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

150 m² cada um. Observa-se, ainda, que o desmembramento ou desdobro aqui apresentado atende aos requisitos mínimos previstos no art. 4º., II, da Lei no. 6.766/79, uma vez que o lote tem área de 150 metros quadrados e frente de 5 metros (fls. 18). Assim, a improcedência da dúvida, com determinação para que o Oficial Delegado proceda o registro da escritura objeto deste expediente, é medida que se impõe.

O Ministério Público manifestou-se a fls. 33vº.

Com tais considerações e o mais que dos autos **julgo improcedente a dúvida suscitada.**

Em consequência e face ao que foi exposto determino ao Oficial Delegado do Registro de Imóveis que proceda o registro do desmembramento do imóvel, como descrito no memorial descritivo de fls. 17 que fica fazendo parte integrante desta.

Transmita-se o inteiro teor desta ao Oficial Delegado do Registro de Imóveis.

Após, cumpridas as formalidades de praxe, archive-se.

P. R. I. C.

São Carlos, 14 de julho de 2014.

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