



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos-SP - CEP 13560-290
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0007893-76.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Meio Ambiente**
 Requerente: **Associação Amigos do Bairro Vila Elizabeth Aabve**
 Requerido: **Município de São Carlos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Eduardo Palma Pellegrinelli**

Vistos.

1. Relatório

Trata-se de ação promovida pela ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO BAIRRO VILA ELIZABETH – AABVE em face do MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS, visando “...seja declarada judicialmente a existência de direito adquirido dos associados da Autora (proprietários e possuidores de imóveis situados na Vila Elizabeth, em São Carlos) à manutenção e preservação das restrições convencionais originárias, relativas ao uso e ocupação do solo, consoante memorial e plano do respectivo loteamento devidamente registrado no CRI local...” (fls. 02/25).

Alega a autora, em síntese, que o réu teria encaminhado à Câmara Municipal de São Carlos o Projeto de Lei n. 175/2011, que visaria alterar as restrições convencionais originárias do loteamento Vila Elizabeth, o que violaria a regra do art. 241 do Plano Diretor de São Carlos.

A petição inicial foi instruída com documentos (fls. 26/71).

O Ministério Público se manifestou (fls. 73/97) e apresentou documentos (fls. 98/170).

O réu se manifestou (fls. 173/176) e apresentou documentos (fls. 177/183).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos-SP - CEP 13560-290
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Foi concedida a tutela antecipada *“...para determinar a imediata e provisória suspensão do trâmite (administrativo e legislativo) do Projeto de Lei n. 155/2011 (ou de outro que eventualmente tenha novo ou outro número, mas cujo conteúdo seja apto a desrespeitar o direito adquirido à manutenção e não modificação das restrições urbanístico-ambientais constantes do memorial e plano de loteamento registrado no CRI) até que seja proferida a sentença declaratória desta ação judicial”* (fls. 187/189).

Houve a citação (fls. 207).

Por ocasião da resposta foi alegada, em síntese, a impossibilidade de suspensão do Projeto de Lei n. 175/2011, uma vez que o interesse público permitiria a alteração das restrições relativas ao bairro Vila Elizabeth (fls. 210/234).

A contestação foi instruída com documentos (fls. 235/344).

Houve réplica (fls. 347/363).

As partes foram intimadas para especificar as provas que pretendiam produzir (fls. 364), sendo que a autora permaneceu inerte (fls. 365) e o réu requereu o julgamento antecipado da lide (fls. 367/368).

A respeitável sentença de fls. 378/380 julgou o pedido improcedente.

Foi interposta apelação (fls. 383/413), houve resposta (fls. 456/468) e o Ministério Público se manifestou (fls. 415/449 e 485/496).

O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu provimento ao recurso para anular a respeitável sentença de fls. 378/380 (fls. 505/513).

Houve nova manifestação das partes (fls. 520/522 e 535/555) e do Ministério Público (fls. 558/569).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos-SP - CEP 13560-290
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

É o relatório. Passo a decidir.

2. Fundamentação

Inicialmente, está configurada a hipótese de julgamento antecipado da lide (art. 330, I, do CPC), na medida em que a matéria de fato está satisfatoriamente provada por documentos.

Como já se decidiu:

“Julgamento antecipado da lide Cerceamento de defesa. Prolator da sentença que tinha em mãos todos os elementos necessários para apreciar os argumentos desenvolvidos no processo. Prova documental existente que era suficiente para o julgamento antecipado da lide. Impossibilidade de se decretar a nulidade da sentença, por ofensa ao art. 5º, LV, da CF” (TJSP – 23ª Câmara de Direito Privado – Ap. n. 9086320-56.2007.8.26.0000 - rel. Des. José Marcos Marrone - j. 17/10/12).

Além disso, as partes foram intimadas para especificar as provas que pretendiam produzir (fls. 364), sendo que a autora permaneceu inerte (fls. 365) e o réu requereu o julgamento antecipado da lide (fls. 367/368).

No mérito, como se observa do documento de fls. 58/65, o bairro Vila Elizabeth foi criado através de um loteamento instituído em 1950, tendo constado expressamente do memorial registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, que a sua destinação seria residencial (fls. 65).

Outrossim, o documento de fls. 55/57 demonstra que o MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS elaborou projeto de lei visando a mudança da destinação dos imóveis da Vila Elizabeth, de forma que passaria a ser permitida a destinação comercial, em diversas formas de atividade.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos-SP - CEP 13560-290
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ocorre que o MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS está subordinado aos princípios que norteiam a Administração Pública – art. 37, *caput*, da CF.

Nesse sentido, tem-se que o réu está expressamente subordinado ao princípio da legalidade (art. 37, *caput*, da CF), que significa “...a completa submissão da Administração às leis. Esta deve tão-somente obedecê-las, cumpri-las, pô-las em prática. Daí que a atividade de todos os seus agentes, desde o que ocupa a cúspide, isto é, o Presidente da República, até o mais modesto dos servidores, só pode ser a de dóceis, reverentes, obsequiosos cumpridores das disposições gerais fixadas pelo Poder Legislativo pois esta é a posição que lhe compete no Direito brasileiro” (Celso Antônio Bandeira de Mello, Curso de Direito Administrativo, 26ª ed., pp. 99/106, São Paulo, Malheiros, 2008).

E, no caso, o Plano Diretor do Município de São Carlos (Lei Municipal n. 13.691/05) contém regra peculiar, que é fundamental para a solução da controvérsia.

Assim determina o art. 241:

“Art. 241. Ficam ressalvadas para todos os efeitos legais e de direito, as convenções quanto ao uso e ocupação do solo e as restrições relativas às edificações, discriminadas nos atos constitutivos de loteamentos devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, garantindo assim, os direitos adquiridos dos proprietários e possuidores desses imóveis”.

Como se observa, o art. 241 da Lei Municipal n. 13.691/05 restringe a atuação da Administração Pública municipal, na medida em que torna obrigatória a observância, presente e futura, das “restrições relativas às edificações, discriminadas nos atos constitutivos de loteamentos devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis”.

Portanto, eventual tentativa de alteração das referidas restrições configuraria afronta ao princípio da legalidade (art. 37, *caput*, da CF), na medida em que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos-SP - CEP 13560-290
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

a Administração Pública municipal estaria desrespeitando a proibição expressa do art. 241 da Lei Municipal n. 13.691/05.

Por outro lado, é importante salientar que a referida norma ampliou o espectro de direitos subjetivos dos administrados, conferindo a garantia de observância, por parte da Administração Pública, das restrições discriminadas nos atos constitutivos de loteamentos.

Aliás, eventual alteração de tais restrições também representaria afronta ao princípio da boa-fé, na medida em que, diante da garantia conferida pelo art. 241 da Lei Municipal n. 13.691/05, inúmeros administrados adquiriram imóveis na Vila Elizabeth, tendo a certeza da manutenção das características urbanísticas do seu bairro.

E, diante da regra do art. 241 da Lei Municipal n. 13.691/05 e da existência de convenção específica para regular a ocupação do Loteamento Vila Elizabeth, o comportamento do réu também configura afronta ao princípio da segurança jurídica.

Sobre o princípio da segurança jurídica, mais uma vez ensina o Professor Celso Antônio Bandeira de Mello:

“Este princípio não pode ser radicado em qualquer dispositivo constitucional específico. É, porém, da essência do próprio Direito, notadamente de um Estado Democrático de Direito, de tal sorte que faz parte do sistema constitucional como um todo.

(...)

O Direito propõe-se a ensejar uma certa estabilidade, um mínimo de certeza na regência da vida social. Daí o princípio da “segurança jurídica”, o qual, bem por isto, se não é o mais importante dentro de todos os princípios gerais do Direito, é, indisputavelmente, um dos mais importantes entre eles.

(...)

Por força mesmo deste princípio (conjugadamente com os da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos-SP - CEP 13560-290
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

presunção de legitimidade dos atos administrativos e da lealdade e boa-fé), firmou-se o correto entendimento de que orientações firmadas pela Administração em dada matéria não podem, sem prévia e pública notícia, ser modificadas em casos concretos para fins de sancionar, agravar a situação dos administrados ou denegar-lhes pretensões, de tal sorte que só se aplicam aos casos ocorridos depois de tal notícia” (op. cit., pp. 123/125).

Por fim, cumpre observar que a eventual omissão reiterada do réu em exercer o poder de polícia no bairro em questão (fls. 284/303) não justifica a inobservância da regra do art. 241 da Lei Municipal n. 13.691/05.

Aliás, é importante salientar que o MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS celebrou Termo de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público do Estado de São Paulo, através do qual manifestou o compromisso de não permitir a ocupação irregular da Vila Elizabeth e de elaborar projeto de lei relativo a políticas públicas para a Vila Elizabeth, com ampla participação da comunidade (fls. 154/157).

Entretanto, como se observa dos documentos dos autos, em especial das manifestações do ilustre representante do Ministério Público (fls. 73/97, 415/449, 485/496 e 558/569), as obrigações assumidas pelo MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS não foram cumpridas.

3. Dispositivo

Diante do exposto, julgo **o pedido procedente**, para:

- a) determinar a extinção do processo nos termos do art. 269, I, do CPC;
- b) determinar restabelecer os efeitos da tutela antecipada de fls. 187/189;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DA FAZENDA PÚBLICA

RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos-SP - CEP 13560-290

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

- c) declarar a obrigação do MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS observar a regra do art. 241 da Lei Municipal n. 13.691/05, de forma que não altere, de forma administrativa ou por meio de projetos de lei de sua iniciativa, as convenções quanto ao uso e ocupação do solo e as restrições relativas às edificações, discriminadas no ato constitutivo do Loteamento Vila Elizabeth e devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos;
- d) determinar a interrupção do trâmite, administrativo e legislativo, do Projeto de Lei n. 155/2011 ou de qualquer outro projeto de lei de iniciativa do Poder Executivo municipal que tenha por objetivo alterar as convenções quanto ao uso e ocupação do solo e as restrições relativas às edificações, discriminadas no ato constitutivo do Loteamento Vila Elizabeth e devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos. Cópia desta sentença deverá ser encaminhada à Câmara Municipal de São Carlos;
- e) condenar o réu ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em R\$ 2.000,00 – art. 20, § 4º, do CPC.

Determino a remessa dos autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para o reexame necessário – art. 475, I, do CPC.

Ciência ao Ministério Público.

Publique-se. Registra-se. Intime-se. Cumpra-se.

São Carlos, 05 de novembro de 2014.