



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 Digital nº: **1000637-60.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Posturas Municipais**
 Requerente: **MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS**
 Requerido: **LUIZ HENRIQUE GONSALEZ PINHO**

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

Trata-se de Ação Demolitória, interposta pelo **MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS**, em face de **LUIZ HENRIQUE GONSALES PINHO**, com o objetivo de condenar o requerido a demolir imóvel sito na rua São João Batista de La Salle, nº 101, Jardim Cardinali, pois esse teria sido construído sem projeto e com finalidade comercial, em desacordo com restrições urbanísticas impostas pelo contrato padrão do loteamento, que inclui também o respeito ao recuo frontal de 4 metros.

A inicial foi instruída com os documentos de fls. 4-51.

O réu apresentou contestação às fls. 56-97 na qual, sustenta, em síntese que: **I)** adquiriu um terreno, sem benfeitorias, no referido endereço, com a noiva Rosangela Maria da Conceição, por meio de alienação fiduciária, junto a Caixa Econômica Federal, em 420 prestações mensais e sucessivas, para construir um loft com 60 m² e, futuramente, poder ampliá-lo; **II)** ter recebido, em atendimento da Prefeitura, recomendações a respeito da construção, com recuo mínimo contado do alinhamento da rua, e, por isso, providenciou recuo de 4,60 a 6,55 de alinhamento da rua até a construção; **III)** não foi informado sobre a necessidade do recuo ser feito a partir do muro; **IV)** muitos proprietários de imóveis do mesmo bairro construíram residências coladas ao muro e suprimiram totalmente o recuo, mas não foram fiscalizados e autuados; **V)** é perseguido pelo presidente da Associação dos Amigos do Cardinali, Edinelson Vrech Rigo, visto que a sua obra é a que menos desobedece ao padrão de recuo, e outros imóveis, em completo desacordo, não foram objeto de abaixo-assinado; **VI)** a construção tem ótimo acabamento e tende a valorizar os imóveis do entorno; **VII)** quando a obra foi embargada, em junho de 2014, já tinha laje construída e placa do engenheiro Marcelo Lanza; **VIII)** é injusto destruir o imóvel por conta de uma irregularidade recorrente nas casas do bairro; **IX)** reconhece a falha de não apresentar o projeto, mas que a aplicação da multa deve observar o disposto pelo art. 46, § 3º, da Lei Municipal nº 15.598/2011; **X)** o direito à moradia é uma garantia constitucional, e o pedido demolitório deve se adequar aos princípios de razoabilidade e proporcionalidade. Requer justiça gratuita.



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

Juntou documentos às fls. 98-109.

Réplica às fls. 113-118. O Município alega que: **I)** a declaração de pobreza não poder ser acolhida, pois o autor é empresário no ramo de sonorização e iluminação, aluguel de palcos, coberturas e outras estruturas, bem como montagem e desmontagem de andaimes, conforme extraído de Ficha do Cadastro Mobiliário (fl. 119); **II)** a obra tinha placa do engenheiro, este com obrigação legal no conhecimento da legislação; **III)** as obras elencadas pelo requerido também são clandestinas, mas nem sempre todas irregularidades são identificadas por falta de fiscais; **IV)** o caso do autor foi objeto de denúncia, inclusive junto ao Ministério Público; **V)** não só o recuo mínimo foi desobedecido, posto que a obra foi inteiramente realizada na clandestinidade; **VI)** diante das autuações, o requerido, em vez de buscar informações, preferiu aumentar o ritmo das obras; **VII)** o Código de Obras do Município contraria o que diz o requerido nos termos do art. 45, III e IV; **VIII)** a informação de que o imóvel seria a sua residência contraria a dos pedreiros que disseram se tratar de escritório contábil.

Determinado ao réu que comprovasse sua hipossuficiência, fls. 120, mais à frente foi indeferida a AJG, fls. 162.

O processo foi saneado, fls. 144/145.

O parecer do Ministério Público é pela procedência, fls. 146/157.

Manifestações do réu às fls. 163/169, e do autor às fls. 186.

É o relatório.

PASSO A FUNDAMENTAR E DECIDIR.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do CPC, eis que não há necessidade de produção de outras provas.

O indeferimento da AJG, anteriormente decretado, fica mantido, por seus próprios fundamentos, salientando-se que foi precedido de contraditório, com oportunização ao réu do direito de comprovar a miserabilidade, vejam-se fls. 120 e 162. O pedido de reconsideração de fls. 170/179 é indeferido.

Ab initio, saliento que o requerido não apresentou reconvenção, de modo que descabe o conhecimento de quaisquer "pedidos" formulados em contestação (fls. 96/97) que não sejam pura e simplesmente resistência à pretensão do autor – ou seja, argumentos que possam conduzir à improcedência.

Ingressando no mérito, procede a demanda.

O primeiro embargo da obra ocorreu em 30/04/2014 (fls. 13) - com a notificação do requerido (assinatura no canto inferior direito) -, vez que o requerido estava construindo sem



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

projeto aprovado na prefeitura municipal; nessa ocasião, a obra estava com o alicerce completado e paredes parcialmente executadas.

O requerido, ao invés de regularizar a obra, persistiu com o ilícito, ensejando embargo, ocorrido em 31/07/2014 (fls. 10), com o mesmo fundamento; nesse momento, a obra estava na altura da laje.

O requerido, não obstante, desobedeceu mais esse embargo, vez que, como observamos às fls. 14, em 27/08/2014 a obra já estava em fase de acabamento, motivo pelo qual – sem prejuízo do embargo –, foram impostas multas pecuniárias em 12/09/2014, conforme fls. 18, e ante a reincidência da infração, foram reiteradas tais penalidades, fls. 20; reiteradas novamente por conta de segunda reincidência, em 12/11/2014, fls. 23.

A sequência acima não deixa qualquer dúvida, salvo melhor juízo, de que não se poderá alegar irrazoabilidade no pedido da prefeitura municipal. Isto porque o próprio requerido, com invulgar ousadia e irracionalidade, assumiu o risco de prosseguir com a obra, a despeito dos embargos administrativos.

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 à prefeitura a avaliação da obra em conformidade com as posturas municipais.

Quem edifica sem o alvará corre o risco de o estar fazendo com afronta a regras como, por exemplo, a do recuo, que foi infringida no caso dos autos, e se houve algum engano, por parte do requerido, em relação à interpretação concernente à origem do recuo, isso é imputável principalmente a ele que optou por construir sem prévia aprovação administrativa do projeto.

Sob outro ponto de vista, teria razão o requerido ao postular que lhe seja dada a oportunidade de regularizar a obra e, somente em caso de não regularização ou de esta ser impossível, proceder-se à demolição.

Todavia, o certo é que tal oportunidade lhe foi concedida pela decisão de fls. 144/145 e, transcorrido o prazo lá previsto, não houve a adoção de providências para que ela fosse viabilizada. Confira-se fls. 186 e ss.

Nesse cenário, somente resta, efetivamente, a adoção da medida extrema, qual seja, a demolição, que se faz indispensável, como aliás salientou o Ministério Público no técnico e embasado parecer de fls. 146/157.

Ao final, cumpre novamente ressaltar que a irregularidade/clandestinidade de obras vizinhas à do requerido, no mesmo bairro, não tem o condão de desobrigar este último em relação às posturas municipais.



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

A violação ao princípio da isonomia não se resolve da forma pretendida pelo requerido – liberação deste 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 ao requerido para não respeitar a legislação.

O tratamento irregular dispensado a outros não gera direito subjetivo dos requeridos de serem tratados também irregularmente.

Pondere-se que o Ministério Público, no parecer, observou que adotará providências para que a igualdade seja corretamente aplicada – isto é, através das medidas cabíveis contra os demais vizinhos.

Por fim, saliente-se a total impertinência do pleito subsidiário de "composição [sic] ambiental" de fls. 163/169, pois que aqui não se tutelam interesses ambientais, e sim urbanísticos.

Ante o exposto, julgo procedente o pedido e condeno o réu a demolir a edificação, no prazo de 60 dias contados do trânsito em julgado, pena de multa diária de R\$ 200,00. Condeno-o, ainda, nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em R\$ 1.000,00.

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

Fica o réu 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 o réu desde já, pessoalmente, por oficial de justiça, da sentença (Súm. 410, STJ).

P.R.I.

São Carlos, 05 de maio de 2016.

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