

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE CABREÚVA****FORO DE CABREÚVA****VARA ÚNICA****RUA ADEMAR CLEMENTE NUNES Nº 11, Cabreuva - SP - CEP 13318-000****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000707-46.2016.8.26.0080**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - DIREITO CIVIL**
 Requerente: **Associação dos Moradores das Chácaras do Pinhal**
 Requerido: **PREFEITURA MUNICIPAL DE CABREÚVA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alexandra Lamano Fernandes**

Vistos,

Trata-se de ação declaratória ajuizada por ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DAS CHACARAS DO PINHAL em face do MUNICÍPIO DE CABEÚVA, em que a parte autora se insurge contra o projeto de lei municipal que propõe a revisão do Plano Diretor deste município, ainda em tramitação legislativa, segundo o qual as áreas em que se insere a autora passarão a constar como Zona Mista, isto é, sua destinação abrangerá edificações residenciais e comerciais, além de permitir o desdobro dos lotes (hoje com aproximadamente 3.500 m²) para terrenos com áreas de 250 m².

Ainda segundo as alegações da autora, os loteamentos originais Chácaras do Pinhal e Chácaras Novo Pinhal representam uma área territorial muito maior do que a área de abrangência da associação, descrevendo-a às fls. 02, de modo que a revisão do plano diretor como pretendido pelo requerido, abrangerá as áreas de inserção da associação autora, que alega direito adquirido, exigindo que o município respeite as restrições previstas pelo contrato padrão dos respectivos loteamentos.

Citado, o município contestou, alegando que a revisão do plano diretor da cidade tem como objetivos principais a preservação do meio ambiente e a garantia da função social da propriedade, além de alegar que o plano diretor prevalece sobre situações pontuais, aponta também a possibilidade de um colapso na região para o caso de eventual crescimento desordenado.

A autora manifestou-se em réplica.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CABREÚVA
FORO DE CABREÚVA
VARA ÚNICA
RUA ADEMAR CLEMENTE NUNES Nº 11, Cabreuva - SP - CEP 13318-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ingressou no feito a empresa Cabrelog Transportes, Logística e Armazenamento Ltda, na qualidade de assistente da parte requerida (fls. 651/673).

Produziu-se prova pericial, conclusiva quanto à não recomendação do zoneamento proposto pela revisão do plano diretor.

Finalmente, o Ministério Público manifestou-se pela procedência da ação.

É o relatório.
Fundamento e decido.

Inicialmente formalizo o deferimento da presença de Cabrelog Transportes, Logística e Armazenamento Ltda na qualidade de assistente da parte requerida, que pretende a aprovação da revisão do plano diretor, na forma em que se encontra, o que possibilitará a regularização das áreas hoje ocupadas por indústrias no bairro Pinhal.

Antes de adentrar à discussão de mérito em si, impõe-se destacar que a parte autora limitou expressamente a abrangência territorial de sua pretensão, especificando os contornos da área em que atua, vejamos:

Via Francisco Botti [após o número 610, do lado direito somente, até a Via dos Jasmins], Via dos Jasmins [lado direito tendo como referência o acesso pela via Francisco Botti], Via dos Miosótis, Via dos Indaiás [lado direito tendo como referência o acesso pela via das Azaléias], Via das Palmas, [exceto áreas onde está instalada a Indústria Dallas e a Empresa Acauã], Via das Tulipas, Via das Azaléias, Rua Francisco Lopes, Via das Margaridas, Via das Primaveras, Via das Camélias, Via dos Girassóis, Via das Dálias, Via das Violetas, Via José Daniel Tosi [do lado esquerdo somente após nº 855 e total do lado direito]

Oportuno ainda observar que o pedido constante da exordial refere-se à pretensão da autora para que ao contrato padrão dos loteamentos seja reconhecida eficácia sobre a revisão do plano diretor, o que nos permite concluir, portanto, que o litígio tem como foco essa porção de terra menor, abrangida pelos loteamentos administrados pela


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CABREÚVA
FORO DE CABREÚVA
VARA ÚNICA
RUA ADEMAR CLEMENTE NUNES Nº 11, Cabreúva - SP - CEP 13318-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

associação autora, inseridas nos bairro Pinhal, do município de Cabreúva/SP.

E, neste ponto, destaca-se o teor do laudo pericial complementar de fls. 705/709, que destaca a área de abrangência da associação autora.

Pois bem, tecidas essas considerações sobre a abrangência territorial relativamente ao objeto litigioso, entendo que a ação deve ser julgada procedente.

Como bem destacado pelo Ministério Público, o inciso VII do art. 26 da Lei 6.766/79 (que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano) é expressa ao conferir a prevalência das restrições urbanísticas convencionais de loteamento sobre a legislação pertinente, de modo que, o contrato padrão dos loteamentos abrangidos pela associação autora prevalece sobre as alterações pretendidas pelo município requerido em seu plano diretor.

Nesse contrato, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, verificamos a expressa destinação residencial dos lotes (fls. 72), de modo que, a destinação dos imóveis abrangidos nessa área deve ser mantida como exclusivamente residencial, não sendo permitida sua alteração para zona mista, como pretende a municipalidade.

Neste sentido, a jurisprudência de nossos tribunais superiores, destacando-se especialmente o emblemático caso representado pelo REsp 302.906 do E. STJ, sendo relevante destacar da respectiva ementa que:

[...] as restrições urbanísticas-ambientais convencionais conformam genuína índole pública, o que lhes confere caráter privado apenas no nome, porquanto não se deve vê-las, de maneira reducionista, tão-só pela ótica do loteador, dos compradores originais, dos contratantes posteriores e dos que venham a ser lindeiros ou vizinhos [...] as restrições urbanístico-ambientais, ao denotarem, a um só tempo, interesse público e interesse privado, atrelados simbioticamente, incorporam uma natureza “propter rem” no que se refere à sua relação com o imóvel e aos efeitos sobre os não-contratantes, uma verdadeira estipulação em favor de terceiros (individual e coletivamente falando), sem que os proprietários


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CABREÚVA
FORO DE CABREÚVA
VARA ÚNICA
RUA ADEMAR CLEMENTE NUNES Nº 11, Cabreúva - SP - CEP 13318-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

sucessores e o próprio empreendedor imobiliário original percam o poder e a legitimidade de fazer respeitá-las [...]

Além disso, pelo teor do laudo pericial produzido, as alterações pretendidas pelo município implicam na necessidade de realização de prévio estudo sobre o impacto ambiental, efeitos sociais (como necessidade de escolas, hospitais, bancos, correios), saneamento, tráfego de veículos, dentre inúmeras outras variantes que o município entendeu por bem adiar para 180 dias depois de aprovada a revisão sobre o plano diretor, o que, segundo a perícia realizada, não se traduz na melhor solução.

Com efeito, as alterações pretendidas pelo município na área em questão, especialmente no que se refere ao desdobramento dos terrenos em lotes menores, poderá ocasionar impactos relevantes e irreversíveis, com potencial de duplicar a população do município em curto lapso temporal, sem que as medidas preliminares essenciais tenham sido observadas.

Destacamos o seguinte trecho das conclusões periciais (fls. 423):

O Projeto de Lei é bastante simplista quanto à mudança do Zoneamento do loteamento. Bastando permitir que lotes que têm em média 3.500 m² possam ser desmembrados em lotes de 250m². Entretanto os impactos causados por estas alterações são enormes e não foram considerados pela Municipalidade. Inicialmente teremos um aumento exponencial da população no local que calculamos pode chegar a dobrar a população da cidade. O perfil atual é de chácaras onde nem todos residem constantemente. Algumas chácaras são utilizadas somente em finais de semana e feriados, portanto a ocupação do local não é tão intensa. Já para lotes menores de 250 m² o perfil do morador se altera, teremos famílias residindo permanentemente no local, com várias faixas etárias. O ponto de vista da infraestrutura do local não há vias de acesso suficientes para atender o aumento do trânsito. As ruas são de terra, não há calçadas, os quarteirões chegam a quilômetros de comprimento, não há iluminação pública,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CABREÚVA
FORO DE CABREÚVA
VARA ÚNICA
RUA ADEMAR CLEMENTE NUNES Nº 11, Cabreúva - SP - CEP 13318-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

não há sinalização de trânsito. Também não há rede de água e esgoto, não há rede de águas pluviais, não há expansão da rede de telefonia. Inserir uma grande população neste local demandará o planejamento de serviços de infraestrutura. Outro impedimento é a falta de serviços públicos como hospitais, postos de saúde, escolas, creches, centros de lazer, linhas e ônibus e demais serviços. [...] Do ponto de vista de política de Meio Ambiente não foram apresentados estudos de Impacto Ambiental, do aproveitamento dos recursos hídricos (de onde virá a água para abastecer toda população que se instalará neste local), da impermeabilização da superfície, da destinação do lixo, tratamento de esgoto, poluição ambiental das indústrias vizinhas, impacto no Rio Pirai e afluentes, entre outros.

Com isso, evidencia-se a inviabilidade de se alterar o plano diretor como pretendido pelo município, eis que não se mostra adequada a possibilidade de desdobramento dos terrenos existentes na região, ante a falta de estudos a respeito dos impactos causados com essa medida, bem como se mostra inviável a alteração da destinação dessa área, que hoje é exclusivamente residencial, para zona de uso misto, tendo em vista suas origens contratualmente estipuladas, que se sobrepõem à legislação supletiva, na forma do inciso VII do art. 26 da Lei 6.766/79.

E, por tais razões, resta acolhida a pretensão da parte autora para que se dê exigibilidade ao contrato originário dos loteamentos em tela, para que sejam mantidos em zona de uso residencial exclusivo, com a proibição de desdobro dos terrenos ali localizados.

Diante do exposto, nos termos do art. 487, I do CPC, **JULGO PROCEDENTE A AÇÃO**, confirmando-se a liminar deferida, para declarar que as áreas de abrangência da associação autora sejam mantidas como zonas de uso residencial exclusivo, sendo vedado o desmembramentos dos lotes que ali se localizam, destacando os respectivos limites territoriais: *Via Francisco Botti [após o número*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CABREÚVA
FORO DE CABREÚVA
VARA ÚNICA
RUA ADEMAR CLEMENTE NUNES Nº 11, Cabreuva - SP - CEP 13318-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

610, do lado direito somente, até a Via dos Jasmins], Via dos Jasmins [lado direito tendo como referência o acesso pela via Francisco Botti], Via dos Miosótis, Via dos Indaiás [lado direito tendo como referência o acesso pela via das Azaléias], Via das Palmas, [exceto áreas onde está instalada a Indústria Dallas e a Empresa Acauã], Via das Tulipas, Via das Azaléias, Rua Francisco Lopes, Via das Margaridas, Via das Primaveras, Via das Camélias, Via dos Girassóis, Via das Dálias, Via das Violetas, Via José Daniel Tosi [do lado esquerdo somente após nº 855 e total do lado direito].

Condeno o município às despesas processuais, estando isento de custas, condenando-o ainda nos honorários de advogado que fixo 15% sobre o valor da causa, acima do piso legal em razão da complexidade do caso, atenta aos critérios do inciso I do §3º do art. 85 do CPC.

Por fim, como advento do Novo Código de Processo Civil, o juízo de admissibilidade é efetuado pelo juízo ad quem, na forma de seu artigo 1.010, § 3º. Por sua vez, tendo em vista a expressa revogação do artigo 1.096 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (Provimento CG nº 17/2016), bem como diante da nova orientação trazida pelo Código de Processo Civil (artigo 1.010, §3º) as Unidades Judiciais de 1º Grau estão dispensadas de efetuar o cálculo do preparo.

Assim, em caso de interposição de recurso de apelação, dê-se ciência à parte contrária para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 15 dias úteis (§1º do artigo 1.010 do Código de Processo Civil). Após, subam os autos à Superior Instância, com nossas homenagens.

Oportunamente, após o trânsito em julgado da sentença, arquivem-se os autos, com as formalidades legais.

P.I.C.

Cabreuva, 09 de janeiro de 2020.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CABREÚVA

FORO DE CABREÚVA

VARA ÚNICA

**RUA ADEMAR CLEMENTE NUNES Nº 11, Cabreuva - SP - CEP
13318-000**

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

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