



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000331443

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1028490-52.2023.8.26.0602/50000, da Comarca de Sorocaba, em que é embargante MUNICÍPIO DE SOROCABA, são embargados HOLDING FASIL PARTICIPAÇÕES S/A (E OUTROS(AS)) e HOLDING MAC FAM PATRICIPAÇÕES S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores KLEBER LEYSER DE AQUINO (Presidente) E CAMARGO PEREIRA.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

JOSÉ LUIZ GAVIÃO DE ALMEIDA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração Cível nº 1028490-52.2023.8.26.0602/50000

Comarca de Sorocaba

Embargante MUNICÍPIO DE SOROCABA

**Embargados HOLDING FASIL PARTICIPAÇÕES S/A (E OUTROS(AS)) e
HOLDING MAC FAM PARTICIPAÇÕES S/A.**

VOTO Nº 55611

DIREITO ADMINISTRATIVO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EMBARGOS REJEITADOS. – I. Caso em exame: Embargos de declaração opostos contra acórdão proferido em apelação, oriunda de ação declaratória – II. Questão em discussão: Existência de omissão, ambiguidade, obscuridade ou erro material – III. Razão de decidir: Acórdão fundamentado e sem vícios. Caráter infringente reconhecido. Prequestionamento – IV. Dispositivo: Embargos rejeitados.

Trata-se de mandado de segurança impetrado por **HOLDING FASIL PARTICIPAÇÕES S/A e HOLDING MAC FAM PARTICIPAÇÕES S/A** contra ato do **CHEFE DA DIVISÃO DE PARCELAMENTO E USO DO SOLO e o SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE SOROCABA**. Diz a inicial que a autoras são proprietárias de um terreno localizado no Município de Sorocaba que foi desmembrado, em 2018, em dois terrenos distintos: Lote A e Lote B. O Lote A foi vendido em 2018, sendo as Impetrantes proprietárias, atualmente, do Lote B, localizado à Rua João Martinez. Alegam que ingressaram com pedido administrativo de uso do solo para instalação de estabelecimento comercial, consistente em uma lanchonete, no Lote B, como concedido no Lote A para instalação de farmácia. No entanto, houve o indeferimento de tal requerimento pela autoridade impetrada, sob o fundamento de que o imóvel B está localizado em Zona Urbana classificada como Zona Residencial 1 - ZR1, que não permite o desenvolvimento de atividade

comercial, segundo o Plano Diretor. Alegam que o Plano Diretor fere o direito de propriedade das impetrantes, bem como impede o desenvolvimento de atividade econômica que geraria empregos e estimularia o comércio local, existindo um ato coator emanado da Divisão de Parcelamento e Uso do Solo que barra as impetrantes de dar a devida função social à sua propriedade. Pediram a concessão da segurança para que seja reconhecido o direito líquido e certo das impetrantes de uso do Lote B para estabelecimento de uma lanchonete. Deram à causa o valor de R\$ 1.000,00.

Notificada, a autoridade coatora apresentou informações às (fls. 165/166). Defendeu, preliminarmente, a inadequação da via eleita. No mérito, sustentou a legalidade do ato administrativo, pois foi proferido de acordo com o Plano Diretor da cidade de Sorocaba. Reportou que o Lote B está inserido na Zona Residencial 1 – ZR1, local em que a Lei nº 11.022/2014, em seu artigo 5º §3º explicitamente declara que as atividades comerciais e de serviços não são permitidas. Defendeu a denegação da ordem.

Réplica a fls. 208/211.

A segurança foi denegada (fls. 220/225) pelo Juiz *Rodrigo Cerezer*, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487 I do Código de Processo Civil.

Insatisfeitas, apelaram as autoras (fls. 233/238). Reiterando os argumentos apresentados na exordial, pediram a reforma da sentença para que fosse concedida a segurança.

Recurso tempestivo e contrariado a fls. 247/251.

Por votação unânime esta Terceira Câmara de Direito Público deu provimento ao recurso às fls. 254/262.

Insatisfeito o Município de Sorocaba apresenta, agora, embargos de declaração, afirmando contradição do acórdão pois entendeu que “*restou incontroverso nos autos que a propriedade das impetrantes está situada na Zona Residencial 1 – ZR1 de Sorocaba, na qual o Plano Diretor veda explicitamente a instalação de atividades comerciais e de serviços*”, bem como que “*a função social ganha relevância sobre o interesse exclusivamente individualista do proprietário*” e,

ao final, sem qualquer embasamento legal ou jurisprudencial, concedeu a segurança pleiteada, reformando a sentença de piso.

Recurso tempestivo.

É o relatório.

Os embargos não merecem acolhida.

A decisão é fundamentada ao demonstrar que os impetrantes adquiriram a propriedade do imóvel antes da edição do Plano Diretor, quando não havia restrição ao uso do terreno. Não bastasse, trata-se de uma área limítrofe, onde houve uma mudança de zona residencial para comercial, com estabelecimentos comerciais ao longo de todo o outro lado da rua, em frente ao imóvel dos impetrantes. Esses fatos descaracterizaram as regras de zoneamento, que perderam sua função social no local não mais estritamente residencial, visto que inúmeros comércios e serviços estão ali instalados. Portanto, não se justifica mais a manutenção da restrição ao direito de propriedade dos impetrantes, impondo a obrigatoriedade de uso residencial em imóvel onde não há mais residências, atitude que afronta à isonomia e, como dito, o direito de propriedade.

Sendo assim, o acórdão objeto dos presentes embargos de declaração não apresenta nenhuma omissão, ambiguidade, obscuridade ou erro material. Todos os pontos levantados foram tratados de forma integral pela C. Turma julgadora. O que o embargante busca nos presentes embargos de declaração é a reforma da decisão, diante do inconformismo da mesma.

O embargante pretende com a interposição destes embargos a adequação do julgado ao que entende por correto, o que não pode ser resolvido pela via escolhida. O pedido tem nítido caráter infringente, pois se busca o reconhecimento, pelos argumentos trazidos, que a solução deveria ter sido outra.

Deste modo, o acórdão carece da omissão apontada, além de estar fundamentado e refletir posicionamento desta Câmara sem qualquer violação a dispositivos legais.

Por fim, quanto ao prequestionamento, observa-se o disposto



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

no art. 1.025 do CPC que assim dispõe:

Art. 1.025. Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade.

Dessarte ficam rejeitados os embargos.

JOSÉ LUIZ GAVIÃO DE ALMEIDA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica