



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000340721

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1043729-77.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido FAMA BADY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO POR DO SOL SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Determinaram a remessa dos autos ao C. Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça, para apreciação da questão prejudicial da inconstitucionalidade da lei municipal. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CLAUDIO AUGUSTO PEDRASSI (Presidente), CARLOS VON ADAMEK E RENATO DELBIANCO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

CLAUDIO AUGUSTO PEDRASSI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 29853

Reexame Necessário nº 1043729-77.2023.8.26.0576

Recorrente: Juízo *Ex Officio*

Recorrida: Fama Bady Empreendimentos Imobiliários Por do Sol Spe Ltda Me

Interessado: Município de Bady Bassit

Vara de Origem: 2ª Vara da Fazenda de São José do Rio Preto

AÇÃO ANULATÓRIA. Município de Bady Bassit. Alegação de inconstitucionalidade do art. 2º, inciso IV, alínea 'd', da Lei Municipal nº 1.396/1998, que condiciona a licença urbanística para novos loteamentos à doação de 2% dos lotes à requerida. Pretensão do reconhecimento de inconstitucionalidade da mencionada lei, com o objetivo de assegurar a manutenção da propriedade plena dos imóveis em nome da autora. Sentença de procedência da ação. Incompetência desta Câmara para apreciar a inconstitucionalidade da mencionada lei, sob pena de violação do artigo 97 da Constituição Federal e da Súmula Vinculante nº 10 do Supremo Tribunal Federal. Fortes indícios de inconstitucionalidade. Remessa dos autos ao Órgão Especial deste Eg. Tribunal para apreciação da questão prejudicial da inconstitucionalidade da lei municipal.

Vistos.

Trata-se de reexame necessário contra a r. sentença de fls. 150/155 que julgou procedente a ação de anulação de negócio jurídico cumulada com ressarcimento de danos materiais, para o fim de reconhecer, incidentalmente, a inconstitucionalidade do artigo 2º, inciso IV, alínea 'd', da Lei Municipal nº 1.396/1998, que condiciona a licença urbanística para novos loteamentos à doação de 2% dos lotes à requerida,

e, por conseguinte, declarar a nulidade da doação de lotes, mantendo-se os mesmos na propriedade da autora. No caso dos referidos lotes já tiveram sido alienados ou onerados, condenou o réu ao pagamento de indenização à autora com base no valor de mercado dos imóveis à época da doação, o que será devidamente apurado em liquidação de sentença.

Ausente recurso voluntário (fls. 160), os autos subiram por força da remessa necessária.

É o relatório.

1. Trata-se de ação de anulação de negócio jurídico cumulada com ressarcimento de danos materiais ajuizada por Fama Bady Empreendimentos Imobiliários Por do Sol Spe Ltda ME em face do Município de Bady Bassit, objetivando a anulação da exigência imposta pelo artigo 2º, inciso IV, alínea 'd', da Lei Municipal nº 1.396/1998, que condicionou a aprovação do parcelamento do solo à destinação de 2% da área total objeto do projeto de loteamento em favor do Município, de modo que os imóveis se mantenham na propriedade plena da Autora (fls. 11).

Sustenta a inconstitucionalidade da imposição por meio de lei local a destinação de 2% da área total objeto do projeto de loteamento em favor do Município.

Enfatiza que a doação da área, embora não tenha transferência de escritura, ocorreu com vício de coação, pois se viu obrigada a concordar para realizar o parcelamento do solo.

Julgada a ação procedente, os autos vieram para o devido reexame necessário.

2. A controvérsia reside na nulidade da doação realizada pela autora ao Município de Bady Bassit, com fulcro no art. 2º, inciso IV, "d" da Lei Municipal nº 1.396/1998, que assim dispõe:

Art. 2º O parcelamento do solo, caracterizado da Prefeitura, e deverá atender aos seguintes requisitos

(...)

IV - da área total objeto do projeto de loteamento serão destinados, no mínimo: (Redação dada pela Lei nº 2.264, de 2015)

(...)

d) 2% (dois por cento) que ficarão classificadas com áreas dominiais, em lotes urbanizados. (Redação dada pela Lei nº 2.264, de 2015)

Como se observa, o dispositivo acima é incompatível com a Constituição Federal, especificamente com os incisos XXII e XXIV do art. 5º, que assegura o direito à propriedade com as exceções previstas em lei.

Assim, qualquer norma que obrigue a transferência de um percentual de propriedade sem a devida compensação ou que a restrinja sem justificativa legal adequada pode ser considerada inconstitucional por violar esse princípio.

Note-se que **tal legislação faz obrigar o loteador a doar fração de seu imóvel em afronta ao direito de propriedade, além de extrapolar a previsão contida na Lei Federal nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.**

Apesar da Lei de Parcelamento do Solo Urbano autorizar a reserva de áreas para implantação

da infraestrutura básica, sistemas de circulação, bem como para implantação de equipamento urbano e comunitário, no caso dos loteamentos, que já possuem áreas reservadas para tais locais, não há como justificar a existência de interesse social na entrega de outros 2% da área total do empreendimento a título de áreas dominiais.

Desta forma, o Município excedeu sua competência para legislar sobre matérias de interesse local ao ampliar as restrições estabelecidas pela legislação federal, **configurando uma efetiva desapropriação, sem a devida compensação financeira prevista.**

3. Importante destacar que posteriormente à legislação sob análise (LM 1.396/1998), foi editada no Município de Bady Bassit a Lei Municipal nº 1.657/2003, também determinando percentual de doação de loteamento ao Município.

Contudo, tal legislação foi declarada inconstitucional pelo Órgão Especial do TJSP, no incidente de Arguição de Inconstitucionalidade nº 0012825-78.2020.8.26.0000.

Como exposto, verifica-se que, com base na declaração de inconstitucionalidade da **LM nº 1.396/1998, art. 2º, inciso IV, "d", sob análise**, a autora pretende assegurar que seus imóveis permaneçam sob sua plena propriedade.

4. Ocorre que, em face do texto

constitucional, que determina a reserva de plenário, esta Câmara não tem competência para reconhecer a inconstitucionalidade da lei municipal.

Assim, ante o colocado no item anterior, **havendo indícios de inconstitucionalidade da Lei Complementar nº 1.396/1998, art. 2º, inciso IV, "d",** determina-se a aplicação das disposições dos artigos 97 da Constituição Federal, 948 e 949 do Novo Código de Processo Civil e 193 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Note-se que **há potencial conflito do dispositivo acima citado da lei municipal, com os incisos XXII e XXIV do caput do art.5º da CF, por forçar a doação de imóveis para fins dominicais, como condicionante para aprovação de loteamentos.**

Aliás, neste sentido, **já se pronunciou o Órgão Especial analisando outra lei do mesmo Município e situações análogas:**

0012825-78.2020.8.26.0000

Classe/Assunto: Incidente De Arguição de Inconstitucionalidade Cível / Anulação

Relator(a): Moreira Viegas

Comarca: São José do Rio Preto

Órgão julgador: Órgão Especial

Data do julgamento: 28/10/2020

Data de publicação: 29/10/2020

Ementa: ARGUIÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE. Art. 4º, parágrafo 1º, alínea 'd', da Lei nº 1.657/2003 do Município de Bady Bassit, que estabelece novas condições para aprovação de projetos de parcelamento do solo, além de impor doação de percentual do loteamento ao Município – Exigências não contidas no art. 4º, inciso I, da Lei Federal nº 6.766/79 – **Atuação que não configura simples limitação de ordem urbanística, mas, indevido confisco da propriedade privada. Desrespeito aos artigos 1º, 5º e 144 da Constituição Estadual. Arguição de inconstitucionalidade acolhida.**

0354575-36.2010.8.26.0000

Classe/Assunto: Incidente De Arguição de Inconstitucionalidade Cível /
Defeito, nulidade ou anulação
Relator(a): Barreto Fonseca
Comarca: São José do Rio Preto
Órgão julgador: Órgão Especial
Data do julgamento: 01/09/2010
Outros números: 990103545753
Ementa: **Inconstitucional a parte final do artigo 5o da Lei riopretana 5.138, dos 28 de dezembro de 1992, que condiciona a aprovação de loteamento à doação de cinco por cento da área loteada para fins dominicais.**

Portanto, nos termos dos arts. 948 e 949 do Novo Código de Processo Civil, **faz-se necessária a observância da reserva do plenário para o julgamento da existência de inconstitucionalidade do dispositivo da lei em comento.**

Cumprе observar que esta Câmara não é competente para o reconhecimento da inconstitucionalidade de lei no controle difuso de constitucionalidade.

A matéria deve ser submetida ao C. Órgão Especial, conforme disposto no artigo 97 da Constituição Federal e na Súmula Vinculante nº 10 do C. Supremo Tribunal Federal, que dispõem:

“Art. 97. Somente pelo voto da maioria absoluta de seus membros ou dos membros do respectivo órgão especial poderão os tribunais declarar a inconstitucionalidade de lei ou ato normativo do Poder Público.”

“Súmula Vinculante 10 - Viola a cláusula de reserva de plenário (CF, artigo 97) a decisão de órgão fracionário de tribunal que, embora não declare expressamente a inconstitucionalidade de lei ou ato normativo do poder público, afasta sua incidência, no todo ou em parte.” (Data de Aprovação - Sessão Plenária de 18/06/2008).

Note-se que o órgão colegiado fracionário pode reconhecer a constitucionalidade da lei, **mas a incumbência de declará-la inconstitucional, por ação direta ou de modo incidental, é de competência restrita do Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo.**

Neste sentido, o Regimento Interno deste Eg. Tribunal de Justiça:

“Art. 13, I, letra 'd': Compete ao Órgão Especial, processar e julgar originariamente, os incidentes de inconstitucionalidade”.

“Art. 190: O incidente de inconstitucionalidade de lei ou ato do Poder Público será suscitado pelo órgão julgador fracionário do Tribunal, de ofício ou a requerimento do interessado, para apreciação do Órgão Especial, nos termos da Constituição Federal e da lei processual civil.”.

Neste sentido, outros precedentes desta Corte:

1007539-39.2017.8.26.0637

Classe/Assunto: Apelação / Remessa Necessária / Violação aos Princípios Administrativos

Relator(a): Percival Nogueira

Comarca: Tupã

Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 05/02/2020

Data de publicação: 05/02/2020

Ementa: AÇÃO POPULAR – Pretensão de impedir a nomeação para os cargos de confiança criados pela Lei Complementar nº 333/2017 do Município de Tupã – **Declaração de inconstitucionalidade da mencionada Lei complementar em caráter incidental pelo r. juízo "a quo" – Em grau recursal, todavia, há inconstitucionalidade deverá ser avaliada pelo C. Órgão Especial para posterior julgamento do mérito destes autos – Inteligência do art. 190 do Regimento Interno deste E. TJSP – Remessa dos autos para o C. Órgão Especial, suscitado o incidente de inconstitucionalidade.**

0036321-68.2009.8.26.0309

Classe/Assunto: Apelação Cível / Concurso Público / Edital

Relator(a): Peiretti de Godoy

Comarca: Jundiaí

Órgão julgador: 13ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 21/05/2014

Data de publicação: 22/05/2014

Ementa: ORDINÁRIA Concurso público Reserva de cotas para negros **Declaração de inconstitucionalidade de lei municipal** Tratamento desigual que se afasta da finalidade do concurso público (seleção dos melhores candidatos) e afronta a direito dos demais participantes de se submeterem a um processo seletivo isonômico, isento e imparcial **Matéria traduz competência do E. Órgão Especial desta Corte Art. 97, da CF, c.c. Súmula nº. 10 do STF Incidente de inconstitucionalidade suscitado Artigo 190, do RI/TJSP Remessa dos autos ao C. Órgão Especial.**

Deste modo, **ante o forte indício de inconstitucionalidade de lei questionada nesta demanda**, deve a questão ser apreciada pelo Colendo Órgão Especial.

Ante o exposto, **determina-se a remessa dos autos ao C. Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça**, a fim de que a questão a respeito da inconstitucionalidade da Lei Complementar nº 1.396/1998, art. 2ª, inciso IV, "d", do Município de Bady Bassit, seja apreciada, para posterior prosseguimento do julgamento deste reexame necessário.

Cláudio Augusto Pedrassi

Relator