



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382119

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2082415-06.2023.8.26.0000, da Comarca de Caraguatatuba, em que é agravante LAVK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, é agravado MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SILVIA MEIRELLES (Presidente), TANIA AHUALLI E SIDNEY ROMANO DOS REIS.

São Paulo, 21 de abril de 2025.

SILVIA MEIRELLES
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento: 2082415-06.2023.8.26.0000*
Agravante: LAVK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI
Agravado: MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA
Juiz: WALTER DE OLIVEIRA JUNIOR
Comarca: CARAGUATATUBA
Voto nº: 24.118 - R*

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de obrigação de fazer – Loteamento – Pretensão de aprovação de projeto de construção e expedição de alvará – R. decisão que indeferiu a tutela de urgência – Pretensão de reforma – Descabimento – Inteligência do art. 300, *caput*, do CPC – Ausência do requisito legal do *fumus boni juris* – Indeferimento na via administrativa que se deu em razão do loteamento ser objeto de regularização em ação civil pública – Prevalência da presunção de veracidade e legalidade do ato administrativo impugnado – Inexistência, outrossim, de ato abusivo do magistrado, estando a r. decisão devidamente fundamentada – Manutenção da r. decisão - Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 77/79, dos autos de origem, que, em ação de obrigação de fazer proposta para fins de aprovação de projeto de construção e consequente expedição de alvará, indeferiu a tutela de urgência pleiteada pela ora agravante.

Sustenta a agravante, em suma, que é proprietária do lote 01, quadra IX, do loteamento 'Capricórnio III', na cidade de Caraguatatuba, e requereu a aprovação do projeto de construção,

contudo, no processo administrativo nº 16.305/22, houve o indeferimento do pedido em razão de supostas restrições no referido loteamento, pois o loteador não teria concluído as obras no prazo estipulado no alvará de implantação, no qual ainda teria sido constatado dano ambiental. Aduz que o indeferimento do pedido foi por suposição e não ilegalidade, tendo em vista que a ação civil pública movida para fins de regularização do loteamento encontra-se em fase de cumprimento de sentença, constando o prazo de 02 (dois) anos para as implantações necessárias, motivo pelo qual não há prejuízo algum na aprovação do projeto de construção pretendido. Alega que não havia restrições legais ou administrativas quando adquiriu o lote, sendo que o loteamento não é, nem nunca foi irregular, estando aprovado pelos órgãos competentes e devidamente registrado na matrícula nº 23.759, do Registro de Imóveis de Caraguatatuba, constando, inclusive, na averbação 02, a liberação parcial dos lotes caucionados à requerida. Ademais, nos termos da Lei 6.766/79, o loteador está autorizado a alienar os lotes a partir do registro do loteamento no Registro de Imóveis (art. 37), mesmo durante a realização das obras, cujo cronograma pode durar até 04 (quatro) anos. Sustenta que estão presentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência, considerando que sua atividade principal é a construção e incorporação de imóveis destinados à comercialização, de modo que a não aprovação do projeto de construção produz efeitos negativos diretos em sua sobrevivência.

Assim, requer a reforma da r. decisão agravada.

O recurso inicialmente não foi conhecido por

suposta prevenção da 2ª Câmara de Direito Privado (fls. 136/138), que, por sua vez, suscitou conflito negativo de competência (fls. 157/166), o qual foi julgado procedente pelo C. Órgão Especial deste Eg. Tribunal de Justiça, fixando a competência desta 6ª Câmara de Direito Público (fls. 170/177).

Parecer da D. Procuradoria de Justiça a fls. 152/156, opinando pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Para fins de concessão da tutela de urgência é necessário que se evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, nos termos do art. 300, *caput*, do Código de Processo Civil, como se verifica da obra “Breves comentários ao novo Código de Processo Civil”:

“3. (...) A probabilidade que autoriza o emprego da técnica antecipatória para a tutela dos direitos é a probabilidade lógica – que é aquela que surge da confrontação das alegações e das provas com os elementos disponíveis nos autos, sendo provável a hipótese que encontra maior grau de confirmação e menor grau de refutação nesses elementos. O juiz tem que se convencer de que o direito é provável para conceder 'tutela provisória'.

4. (...) *é preciso ler as expressões perigo de dano e risco ao resultado útil do processo como alusões ao perigo na demora ('pericolo di tardività', na clássica expressão de Calamandrei, Introduzione allo Studio Sistemático dei Provvedimenti Cautelari cit.). Vale dizer: há urgência quando a demora pode comprometer a realização imediata ou futura do direito.*” (Coordenadores Teresa Arruda Alvim Wambier, Fredie Didier Jr., Eduardo Talamini e Bruno Dantas, Ed. 2015, Editora Revista dos Tribunais, p. 782/783)

Sob este prisma, necessário se faz a presença do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, bem como a probabilidade do direito para a concessão da tutela de urgência, requisitos estes denominados comumente de *fumus boni juris* e *periculum in mora*, o que não se verifica no caso.

Isso porque, o pedido de aprovação do projeto de construção, objeto do processo administrativo nº 16.305/22, foi indeferido em razão da liminar concedida na ação civil pública nº 0001761-33.2010.8.26.0126, cujo objeto é a regularização do loteamento no qual a ora agravante pretende construir (fls. 25/26 dos autos de origem).

A referida ação civil pública foi sentenciada (cópia trasladada a fls. 57/66, destes autos) e encontra-se em fase de cumprimento de sentença, conforme apontou a agravante, contudo, não

há notícia se todas as implantações necessárias para a regularização do loteamento foram executadas.

Conforme pontuou a D. Procuradoria de Justiça, “*o empreendimento Capricórnio III foi tido como loteamento irregular, tendo, os loteadores, sido condenados à implementação de uma série de medidas, que não foram cumpridas e, por isso mesmo, impedem a continuidade das obras de construção.*” (fls. 155).

Assim, ao menos em uma análise superficial da questão, própria do provimento tutelar que se requer, não se vislumbra nenhum vício no indeferimento do projeto de construção, razão pela qual prevalece a presunção *juris tantum* de legalidade e veracidade do ato administrativo impugnado, que não foi ilidida de plano, motivo pelo qual está ausente o *fumus boni juris*.

Desse modo, ainda que estivesse presente o *periculum in mora*, em virtude do indeferimento do projeto de construção afetar a atividade principal da agravante, incabível a concessão da tutela de urgência por ausência de um dos requisitos legais para tanto.

Ademais, como observou o juízo *a quo* “*a tutela de urgência pretendida tem caráter satisfativo e sua concessão, em tese, esvaziaria o objeto da demanda, de tal sorte que, na prática, deferi-la nos moldes requeridos poderia equivaler a julgar procedente o pedido sem conceder à parte ré oportunidade de manifestação, em flagrante*

desrespeito às garantias do contraditório e ampla defesa” (fls. 78/79 dos autos de origem).

Finalmente, verifico que na r. decisão impugnada não houve qualquer abuso de poder ou ilegalidade por parte do magistrado, a justificar a sua alteração.

Noto que cabe ao juízo de primeiro grau a análise das condições ensejadoras da concessão ou não da tutela de urgência, cabendo à segunda instância averiguar se houve ilegalidade ou abuso de poder do magistrado, como vem sendo o posicionamento desta Colenda Sexta Câmara em casos análogos, tais como o Agravo de Instrumento nº 0154261-06.2012, cujo Relator foi o Excelentíssimo Desembargador Leme de Campos, que assim consignou:

“Ressalte-se, ainda, que o deferimento da liminar, nesta sede, requer prova convincente quanto aos fundamentos do recurso, relacionada à suposta arbitrariedade do ato impugnado, o que não se verificou in casu.

Nesse sentido 'somente se demonstrada a ilegalidade do ato de deferimento ou negatório da liminar ou o abuso de poder do magistrado, e isto de forma irrefutável, seria admissível a substituição de tal ato vinculado ao exercício do livre convencimento do juiz, por outro da instância superior.' (AI nº 316.545-5/4 Rel. Des. CHRISTIANO KUNTZ v.u. j. de 10.03.03)”

Assim, por não haver prova da arbitrariedade do ato praticado, não há o que se corrigir na r. decisão atacada, a qual merece ser mantida.

Ressalto que o presente acórdão enfocou as matérias necessárias à motivação do julgamento, tornando claras as razões do *decisum*, e rebatendo todas as teses levantadas pelas partes capazes de infirmar a conclusão adotada pelo julgador, em observação ao que dispõe o artigo 489, § 1º, do CPC (STJ. EDcl no MS 21.315-DF, julgado em 8/6/2016 - Info 585).

Todavia, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria suscitada, observando-se que não houve afronta a nenhum dispositivo infraconstitucional e constitucional.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nega-se provimento** ao recurso.

SILVIA MEIRELLES

Relatora