



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000432967

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 0011481-64.2010.8.26.0048, da Comarca de Atibaia, em que é apelante MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, são apelados PACS FOM EMPREENDIMENTOS LTDA, ANTONIO CARLOS DA SILVA, MYRLENE NOGUEIRA VENEZIANI DA SILVA (HERDEIRO(A) DE: LUIZ CARLOS VENEZIANI), ANDRÉ TOSCANO BONDANÇA, MARIA LEMOS BONDANÇA e MUNICIPIO DA ESTANCIA DE ATIBAIA.

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U. Sustentaram o Douto Procurador de Justiça Mário Augusto Vicente Malaquias, Marco Aurélio Andrade de Jesus, OAB: 200877/SP e André Gonçalves da Silva, OAB: 305541/SP.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores MAGALHÃES COELHO (Presidente) E VICENTE DE ABREU AMADEI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ALIENDE RIBEIRO

RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº 25.829

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0011481-64.2010.8.26.0048 – ATIBAIA

APELANTE: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELADOS: PACS FOM EMPREENDIMENTOS LTDA, ANTONIO CARLOS DA SILVA, MYRLENE NOGUEIRA VENEZIANI DA SILVA (HERDEIRO(A) DE: LUIZ CARLOS VENEZIANI), ANDRÉ TOSCANO BONDANÇA, MARIA LEMOS BONDANÇA E MUNICIPIO DA ESTANCIA DE ATIBAIA

Juiz de 1ª Instância: Marcos Cosme Porto

Ementa: DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO CÍVEL. CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL EM VIOLAÇÃO AO ZONEAMENTO URBANO. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO.

I. CASO EM EXAME

Ação civil pública proposta em busca da declaração de nulidade de ato administrativo que autorizou construção irregular e da condenação à demolição do empreendimento.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a validade da licença de construção concedida com base em norma posteriormente declarada inconstitucional pelo Colendo Órgão Especial e (ii) a possibilidade de demolição do empreendimento edificado em desacordo com o zoneamento urbano.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A obra foi realizada em desacordo com o zoneamento urbano e, ao violar as normas de ordem pública e os direitos dos moradores, caracteriza hipótese de nulidade da licença, com determinação de demolição do edifício.

IV. DISPOSITIVO E TESE

4. Recurso provido, com observação. Ação julgada procedente para declarar a nulidade do ato administrativo, determinar a demolição do edifício e o ressarcimento dos prejuízos aos consumidores. Necessidade, no entanto, de aferição, em cumprimento de sentença, da aplicabilidade ou não de nova lei que, editada após a estabilização da demanda e o encerramento da fase de instrução, teria o condão de possibilitar a regularização do empreendimento.

Tese de julgamento: 1. A violação de normas de zoneamento justifica a nulidade da licença e a demolição de obra irregular.

Legislação Citada:

Lei Complementar Municipal nº 580/08, arts. 29, 64, 65 e 66.

Código de Defesa do Consumidor, art. 95.

Jurisprudência Citada:

Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 0059176-27.2011.8.26.0000, TJSP.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Vistos.

Trata-se de ação civil pública proposta pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo** em face do **Município da Estância de Atibaia, de PACS-FOM Empreendimentos Ltda., de Antônio Carlos da Silva e de Myrlene Nogueira Veneziani da Silva** em que postula o reconhecimento incidental de inconstitucionalidade dos artigos 29, 64, 65 e 66 da Lei Complementar Municipal nº 580/08, bem como a declaração de nulidade do ato administrativo que autorizou a construção de um edifício na quadra 6 do Bairro Loanda (Ruas Pedro Calil Padis, Coronel Ernesto de Andrade Alves, Napoleão Noviski e Gastão Ferreira Bueno) e a condenação da empresa ré na obrigação de não fazer consistente na cessação das obras, em obrigação de fazer consistente na demolição do empreendimento que estiver edificado, sob pena de multa diária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a ser recolhida ao Fundo de Reparação dos Interesses Difusos e Coletivos. Postula ainda, com relação aos consumidores que adquiriram as unidades habitacionais, que sejam restituídas as quantias pagas com atualização monetária, bem como que sejam indenizados, nos termos do disposto no artigo 95 do Código de Defesa do Consumidor, pelas perdas e pelos danos sofridos.

Deferida a antecipação de tutela, foi determinada, de forma imediata, a suspensão dos efeitos do ato administrativo referente à licença de construção, a paralisação da obra e a interrupção de venda das unidades, assim como a obrigação da empresa requerida de apresentação, no prazo de cinco dias, de relação dos adquirentes com cópia de todos os contratos celebrados. Constatou, ainda, ordem para que no prazo de 24 horas fossem colocados avisos por meio de placas ou faixas de no mínimo 2 x 2 metros, em locais visíveis aos transeuntes, informando “OBRA EMBARGADA – EDIFICAÇÃO E VENDAS SUSPENSAS – AÇÃO CIVIL PÚBLICA Nº 1.936 – 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA”, e de que, no prazo de 24 horas, fossem removidas todas as propagandas do empreendimento, anúncios ou postos de venda. Determinou que com a informação dos nomes e endereços dos adquirentes, fossem expedidas notificações, com cópia da decisão, para que tomassem ciência de que os pagamentos que fizessem doravante seriam por conta e risco. Estabeleceu, para a hipótese de descumprimento, multa diária no valor de R\$ 5.000,00 (f. 648/653).

Contra tal decisão foi interposto o Agravo de Instrumento nº 0460753-09.2010.8.26.0000, ao qual foi dado provimento para permitir a continuidade das obras, por conta e risco dos interessados (f. 1348/1351).

Saneado o feito e reconhecida a legitimidade ativa e passiva, respectivamente, do Ministério Público e da Municipalidade, foi nomeado perito para a realização de prova pericial (f. 1142/1144). Contra a parte da decisão que reconheceu a legitimidade ativa do *parquet* foi interposto o Agravo de Instrumento nº 0052664-28.2011.8.26.0000, ao qual foi negado provimento (f. 1248/1254).

Reconhecida pelo Colendo Órgão Especial do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a inconstitucionalidade da Lei Complementar Municipal nº 580/08, a sentença, fundada nas notícias de que foram atribuídos efeitos *ex nunc* à decisão proferida nos autos da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 0059176-27.2011.8.26.0000 e de seu trânsito em julgado, julgou improcedente a ação (f. 1668/1675).

Inconformado recorre o Ministério Público do Estado de São Paulo na busca da inversão do julgado. Sustenta para tanto que não busca o reconhecimento da ilegalidade da licença concedida pelo Município sob o enfoque abstrato

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

da previsão da norma, alvo de deliberação em sede de ADI, mas que o faz com fundamento na inaplicabilidade da norma no caso concreto, o que, como comprovado nos autos e corroborado pela prova pericial realizada, leva, em face dos prejuízos de ordem urbanística e aos danos difusos impostos à coletividade (não obstante se tenha como vigente, à época, a legislação questionada), à invalidação dos atos praticados e à procedência da ação.

Recurso recebido, processado, com contrarrazões.

Originalmente dado provimento ao recurso (f. 1740/1750, com declarações a f. 1829/1832 e 1873/1877, esta última com parcial acolhimento para afastar condenação da Municipalidade não postulada na inicial), foi apresentada a Reclamação nº 2085398-90.2014.8.26.0000 (extrato a f. 1807/1824), que, não obstante concessão inicial de efeito suspensivo (f. 1756/1788), foi julgada improcedente, com o reconhecimento de que o acórdão desta C. Câmara não afrontava decisão do Órgão Especial em que reconhecida, com efeitos *ex nunc*, a inconstitucionalidade da Lei Complementar nº 617/10 (e, por arrastamento, os artigos 65, 66 e 62 da Lei Complementar nº 580/08).

Retomado o andamento do feito, foram interpostos os recursos extraordinários de f. 1880/1901 e 1940/1969 e especiais de f. 1905/1927 e 1977/2003.

Em 25/10/2023, o C. STJ deu provimento ao recurso especial do Município de Atibaia e, diante de sua ausência de intimação para sessão de julgamento, anulou o acórdão de f. 1740/1750 (com declaração a f. 1829/1832 e 1873/1877) e determinou o retorno dos autos para novo julgamento.

Intimados para que se manifestassem quanto à oposição ao julgamento virtual (f. 2230 e 2247), o Município de Atibaia e a ré PACS-FOM requereram a conversão do julgamento em diligência, dada a alteração da situação fática do local após a conclusão do empreendimento (f. 2235/2237, 2249/2269 e 2273/2282), o que foi negado a f. 2283/2284.

Interpostos os Agravos Internos nº 0011481-64.2010.8.26.0048/50000 e /50001, o Município de Atibaia comunicou a edição de nova lei no curso do processo (Lei Complementar Municipal nº 874/2022) que, afirma, seria capaz de regularizar o empreendimento.

Por fim, a ré PACS-FOM juntou documentos relativos a ações de usucapião que têm sido movidas pelos moradores do local a fim de obterem o reconhecimento de seu domínio sobre unidades autônomas do edifício (f. 2301/2308 e 2310/2312).

É o relatório.

Reapreciada a questão após o retorno dos autos do C. STJ, verifico que, ainda que haja alterações substanciais no andamento do empreendimento – que, conforme consulta realizada no site *GoogleEarth*, já se encontra totalmente concluído –, tais fatos não levam, por si sós, à improcedência do pedido, já que, em matéria de direito urbanístico, não se aplica a teoria do fato consumado e não há caracterização de direito adquirido em função de consolidação de violação ao regramento aplicável à espécie.

A isso se acrescenta, como se verá mais adiante, que o caso concreto é marcado por particularidade relativa ao fato de que, ao negar liminar requerida pelo Ministério Público que tinha como objetivo a paralisação das obras, este E. Tribunal foi expresso quanto ao fato de que “*constatadas a final as apontadas irregularidades, e procedente a demanda, a obra deverá ser demolida*”, já que “*os agravantes por certo têm consciência das consequências de eventual procedência da ação, e a eles deve ser dada a possibilidade de correr o risco, prosseguindo na edificação e caso julgada procedente a*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

demanda, demoli-la” (f. 1351).

Nesses termos, as possíveis modificações fáticas decorrentes da realização de obra em si mesma não têm o condão de, retroativamente, convalidar possíveis irregularidades verificadas no processo de aprovação do empreendimento – irregularidades estas cuja existência será adiante analisada.

Feita essa observação, passo a nova análise dos recursos, suprida a nulidade decorrente da ausência de intimação do representante da Municipalidade para acompanhamento da sessão de julgamento.

Trata-se de ação civil pública em que o Ministério Público questiona a aprovação, pelo Município da Estância de Atibaia, de alvará para a construção de empreendimento imobiliário caracterizado como edifício multifamiliar em bairro que, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 580/08 (Código de Urbanismo e Meio Ambiente), estava definido como de uso estritamente residencial (ZH2), com as restrições correspondentes, em especial a que somente são permitidas edificações de uso unifamiliar.

Sustenta o autor, ora apelante, que a edificação em questão não só traz prejuízos aos moradores do bairro, que terão devassadas suas residências unifamiliares e violada a isonomia (posto que não lhes foi reconhecido igualitário potencial de uso do solo urbano, com os consequentes reflexos econômicos), mas também acarreta prejuízo paisagístico urbano, uma vez que afronta a regulamentação do zoneamento municipal que disciplina as regiões da cidade, cujo objetivo é, de forma harmonizada, impedir confusão ou aproveitamento indevido dos espaços, de modo a manter o crescimento ordenado e saudável da cidade.

O pedido inicial, formulado em 22 de setembro de 2010, foi no sentido de que, mediante reconhecimento incidental de inconstitucionalidade dos artigos 29, 64, 65 e 66 da Lei Complementar Municipal nº 580/08, fosse declarada a nulidade do ato administrativo que autorizou a construção do prédio, com pedido de cessação das obras, demolição do que estivesse edificado, com aplicação de pena de multa diária no caso de descumprimento e, ainda, restituição das quantias pagas pelos consumidores, atualizadas, além de condenação pelas perdas e danos por eles sofridos.

É de extrema relevância, no caso concreto, destacar que, por conta do apurado no inquérito civil que deu origem à presente ação civil pública, o 1º Promotor de Justiça da Comarca de Atibaia elaborou Representação de Inconstitucionalidade em Abstrato dirigida à Douta Procuradoria Geral de Justiça, o que levou à propositura da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 0059176-27.2011.8.26.0000, com postulação no sentido de que fosse reconhecida a inconstitucionalidade da Lei Complementar nº 617/2010, bem como, por arrastamento do art. 64 (que foi por ela alterado) e, ainda, por dependência dos art. 65, 66 e 72 da LC nº 580/08.

A referida ação foi julgada procedente pelo Colendo Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, inicialmente, com efeitos *ex tunc* (f. 1284/1486). Opostos Embargos de Declaração (nº 0059176-27.2011.8.26.0000/50001), estes foram acolhidos para atribuir efeitos *ex nunc* ao acórdão prolatado em 15.02.2012 (f. 1583/1598).

Noticiado o trânsito em julgado da ADI nº 0059176-27.2011.8.26.0000 (f. 1652/1654), e requerido o pronto julgamento da lide, foi a ação julgada improcedente sob o argumento de que, em face dos efeitos *ex nunc* da declaração, em abstrato, da inconstitucionalidade das regras legais nas quais fundado o ato administrativo que autorizou a edificação, reconheceu a legitimidade e a validade de tais regras, à época da autorização administrativa, para a obra questionada, do que decorre sua

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

regularidade, independentemente de outras indagações.

Feitas tais considerações, não conheço do agravo retido interposto pelos corréus PACS-FOM Empreendimentos Ltda., Antônio Carlos da Silva e Myrlene Nogueira Veneziani da Silva, pois não houve pedido expresso de seu julgamento nas contrarrazões recursais, conforme estabelece o artigo 523, § 1º do Código Processo Civil (f. 1618/1621).

Quanto à apelação, impõe-se a verificação da repercussão nos presentes autos do julgado na Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 0059176-27.2011.8.26.0000, para reconhecer, de forma diversa da sustentada na r. sentença recorrida, que a declaração de inconstitucionalidade em abstrato apenas prejudica, neste caso concreto, a parte do pedido em que postulado seu reconhecimento incidental, viabilizando, entretanto, o completo e amplo conhecimento judicial da postulação, prévia e validamente formulada pelo Ministério Público autor, de ilegalidade da licença e da correspondente edificação. Com isso constato estar firmada a competência plena desta 1ª Câmara de Direito Público para o julgamento da Apelação.

Os efeitos *ex nunc* atribuídos à declaração em abstrato da inconstitucionalidade da norma destinam-se a preservar as relações jurídicas que, sem questionamento administrativo ou judicial prévio, haviam se estabelecido com aparente regularidade até a declaração jurisdicional de inconstitucionalidade.

Não afeta, entretanto, a pretensão, válida e oportunamente posta na presente ação, de análise e declaração judicial de invalidade do ato administrativo e de irregularidade da obra fundada no reconhecimento da afirmada inaplicabilidade da norma (cuja inconstitucionalidade ainda não fora declarada em abstrato) ao caso concreto – como reconhecido pelo C. Órgão Especial por ocasião do julgamento da Reclamação nº 2085398-90.2014.8.26.0000, proposta em face do acórdão de f. 1740/1479:

“Basicamente, o acórdão, tido por desrespeitoso ao que decidiu este Órgão Especial, deu provimento à apelação por entender, como asseverado nas informações, inválida a autorização para edificação manifestamente contrária ao zoneamento urbano e, por tais razões, comprovadamente prejudicial não somente à regular ocupação do solo, mas também aos proprietários dos imóveis vizinhos, demais cidadãos, à coletividade em geral e, em última instância, à cidade.

Não se tem, em suma, acórdão que tenha afrontado decisão deste Órgão Especial.”

Repita-se, neste contexto, que foi por ocasião da propositura da presente ação, e em face das diligências que a precederam, que o 1º Promotor de Justiça de Atibaia representara à Douta Procuradoria Geral de Justiça (Of. nº 398/2010) para a propositura da mencionada ADI nº 0059176-27.2011.8.26.0000 (f. 643/644). E consta dos autos ofício no sentido de que a propositura da ação direta se dera em face da representação correspondente (f. 1219).

Desta forma, reconhecido que já não há, nesta ação, interesse processual na declaração de inconstitucionalidade da norma, persiste o interesse recursal no que se pode reconhecer como o mérito da pretensão de anulação da licença e desfazimento da edificação.

Citados os réus na ação civil pública, a coisa tornou-se litigiosa, razão pela qual afasto o argumento de que a concessão de efeitos *ex nunc* à Ação Direta de Inconstitucionalidade viesse a obstar a plena apreciação do pedido inicial que

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

questionava, previamente e em caso concreto, a regularidade da aplicação da legislação que aprovou o alvará de construção de empreendimento imobiliário em local para o qual constavam restrições que impossibilitariam a aprovação da licença e a edificação.

Neste sentido, e também no que se refere à procedência da ação, o conciso parecer da Douta Procuradoria Geral de Justiça:

“De fato, apesar de ação direta de inconstitucionalidade, que julgou contrário aos preceitos Magnos, o dispositivo do artigo 64, da Lei Complementar nº 580/08, conhecido como Código de Urbanismo, no qual baseada a licença construtiva, esclarecendo, no entanto, que a contrariedade é declarada válida tão só a partir do julgamento, a violação das posturas Magnas e infraconstitucionais encontram-se bem patenteadas nos autos e se evidenciam como relevantes à atribuição de procedência da demanda.

Assim, bem revela o processado, tudo quanto retratado na vestibular, ou seja, que para a expedição do alvará de licença construtiva do edifício de que se cuida, violou-se a igualdade, tal como preconizado na Carta Política, pois que baseada em mandamento que conferia arbítrio ao gestor municipal.

E, apesar da concessão da licença basear-se em lei municipal, em sentido formal, é evidente seu contraste, não só com a própria Magna Carta, mas também com legislação federal e diretrizes fixadas no âmbito constitucional estadual, como bem salientado no apelo do Parquet.

Mais ainda, fica evidenciado que além de olvidada a sobredita equivalência, maltratados restaram os princípios de ordenação urbanística municipal, havendo ainda, ferimento a direitos individuais de propriedade, com a concessão do alvará de construção do edifício objeto da lide.

Nesse passo, não há função social fática – não demonstrada pelos apelados – que baste a suplantam mandamentos maiores e gerais, por isso mesmo superiores, ao interesse particular dos empreendedores, ou mesmo do Município.

Daí porque, verificada a burla concreta ao ordenamento Magno e infraconstitucional, bem especificadas em laudo pericial oficial (cf. fls. 1296/1332), práticas dela derivadas devem ser obstadas de plano ou demolidas, restaurando assim, o status quo ante.

Aliás, nesse aspecto, já advertia o mandamento plural visto à fl. 1168, no sentido de que ‘os agravantes por certo têm consciência das consequências de eventual procedência da ação, e a eles deve ser dada a possibilidade correr o risco, prosseguindo na edificação e caso julgada procedente a demanda, demoli-la’.

Destarte, inafastável é a procedência da demanda, tal como pugnado no apelo ministerial e proposto inicialmente.

Diante do exposto, opina a Procuradoria de Justiça, seja dado provimento ao apelo do Ministério Público do Estado de São Paulo, atribuindo-se procedência à demanda, nos limites postulados”. (f. 1727/1730)

A Lei Complementar Municipal nº 480/2005, que dispõe sobre o ordenamento do uso e ocupação do solo – zoneamento – categorias e subcategorias de zonas, em seu anexo A.13 estabelece que o Bairro Luanda trata-se de zona de código “ZH2”, nome “uso habitacional 2” (f. 25), com restrições com relação ao número de pavimentos, máximo de dois, e altura, menor que doze metros (Anexo A.12 – f. 27), cujas

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

características/finalidade são de predominância dos usos residenciais, com exclusão das atividades multiresidenciais (Anexo A.11 – f. 28).

A obra questionada não corresponde a tais especificações e foi aprovada pela Municipalidade, de forma excepcional e com exclusão de restrições, com fundamento na regra dos artigos 64 e seguintes da Lei Complementar Municipal nº 580/08, que instituiu o Código de Urbanismo e Meio Ambiente da Estância de Atibaia, nos seguintes termos:

DA SOLICITAÇÃO DE CONSIDERAÇÃO DE SOLUÇÕES ESPECIAIS

Art. 64 O interessado na realização de empreendimento ou localização e exercício de atividade poderá pleitear a exclusão de restrições específicas constantes deste Código, com base na submissão à apreciação da autoridade municipal de soluções especiais que possam, sem prejuízo do pretendido com a imposição da restrição, ou com vantagens em relação a esta, ser acolhidas para efeito da expedição da competente autorização ou licença.

Art. 65 As soluções referidas n o Art. 64 versarão sempre sobre aspectos técnicos ou operacionais, incluindo-se os seguintes, dentre outros:

I – tecnologias específicas para a mitigação de impactos ambientais e urbanísticos;

II – emprego de regras de manejo e operação adequadas e suficientes para a manutenção da incolumidade e da qualidade dos sítios e assentamentos afetados;

III – execução de obras complementares;

IV – compromisso de monitoramento permanente das operações eventualmente previstas de equipamentos e instalações associadas.

Parágrafo único Em qualquer caso, a solução submetida à apreciação da Administração pelo interessado deverá estar consistentemente fundamentada em elementos técnicos idôneos e assinada por profissional legalmente habilitado para tratar do assunto.

Art. 66 A não observância da solução especial aprovada e autorizada ou licenciada pela Administração, quando da realização do empreendimento, da localização ou do exercício da atividade objeto do pedido, implicará a cassação do laudo da autorização ou da licença, nos termos do Art. 78 deste Código.

O uso de tais permissivos legais (posteriormente declarados inconstitucionais na Ação Direta) não se mostra, entretanto (e mesmo que se abstraia a posterior declaração de sua inconstitucionalidade) conforme o Direto a ponto de validamente justificar, fundamentar e motivar autorização para edificação manifestamente contrária ao zoneamento urbano, e, por tais razões, comprovadamente prejudicial não somente à regular ocupação do solo, mas também aos proprietários dos imóveis vizinhos, demais cidadãos, à coletividade em geral e, em última instância, à cidade.

E a prova dos autos é no sentido de que a obra, flagrantemente contrária às posturas urbanísticas de ordem pública e violadora da isonomia entre os cidadãos, não traz os benefícios à população e à cidade que constam da motivação do ato administrativo questionado. Como bem indicou o autor em suas razões de apelação:

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

“Portanto, o laudo pericial atesta que o empreendimento pode causar prejuízos ao bem estar da população envolvida no que diz respeito à interferência paisagística, possivelmente causará perda de privacidade, além de contribuir para desigualdade na ocupação do solo e, provocará danos à ordem urbanística caso futuras obras sejam aprovadas em situações similares, além da certeza de que o consequente aumento da densidade populacional não compatível com a capacidade de infra-estrutura urbana existente no local.

Ademais, ensejará possibilidade de viabilizar a aprovação de futuras obras em situações similares nas imediações, a ensejar drásticas consequências ao bairro, aspecto que, de igual sorte, deve ser levado em consideração, sob pena do cometimento de outra inconstitucionalidade ao ferir princípios assegurados pelo artigo 5º da Constituição Federal do Brasil, notadamente igualdade.

Registra-se, em contrapartida, por oportuno, que o perito subscritor do laudo indicou como vantagens decorrentes do empreendimento a instalação de equipamentos urbanos e comunitários como também vegetação e arborização urbana.

No entanto, sabe que é dever do Município suprir trará tantos prejuízos à coletividade a fim de preencher a omissão de seus deveres, que, devem ser cumpridos por via de outros instrumentos que lhe são assegurados.

Nota-se que os benefícios obtidos com a efetiva implementação do empreendimento são mínimos diante das mazelas certas que ele trará, a se evidenciar o desrespeito e inobservância aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade.” (f. 11683/1684)

Em que pese o esforço da empresa apelada, em contrarrazões, na refutação de tais argumentos verifico que a prova técnica é adequada e pertinente para afastar suas ponderações, posto que os benefícios decorrentes da obra ou são temporários (aumento da força de trabalho), ou se constituem em obrigações da Municipalidade, com destaque para o fato de que a apontada valorização imobiliária dos demais lotes não se efetiva com a conclusão de uma única obra multifamiliar e de vários pavimentos em zona na qual restrita tal edificação, mas dependeria da extensão dessa possibilidade aos imóveis lindeiros, com manifesta descaracterização do zoneamento, acarretando, na permanência de um único prédio em meio a residências de menor altura, incontestável violação de privacidade.

Reconheço, portanto, em face da comprovada inexistência dos motivos determinantes do ato administrativo, assim como de sua contrariedade às normas de ordem pública que regem a ordenação do uso e ocupação do solo urbano de Atibaia, a nulidade da licença e a irregularidade da edificação, o que impõe a procedência da ação – do que resulta, neste ponto, a necessidade de observância, ainda, dos termos da supracitada medida liminar (f. 1349/1351), expressa no sentido de que *“constatada a final as apontadas irregularidades, e procedente a demanda, a obra deverá ser demolida”* e de que *“os agravantes por certo têm consciência das consequências de eventual procedência da ação, e a eles deve ser dada a possibilidade de correr o risco, prosseguindo na edificação e caso julgada procedente a demanda, demoli-la”* (f. 1351).

É procedente a ação, ainda, na parte em que postulada a condenação da empresa ré no ressarcimento dos prejuízos causados aos consumidores adquirentes de lotes por força dos atos praticados até a concessão da liminar, em 23 de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

setembro de 2010.

A partir desta data, a continuidade da obra, de sua comercialização o mesmo os pagamentos posteriormente efetivados por adquirentes o foram, como expresso no julgamento de supracitado Agravo de Instrumento nº 0460753-09.2010.8.26.0000 (em 07.06.2011), por sua conta e risco, razão pela qual a definição jurídica das responsabilidades há de se resolver entre as partes e pelas vias próprias.

Diante de todo o exposto dou provimento ao recurso para julgar procedente a ação, de forma a declarar a nulidade do ato administrativo que autorizou a construção de edifício multifamiliar na quadra 6 do Bairro Loanda (Ruas Pedro Calil Padis, Coronel Ernesto de Andrade Alves, Napoleão Noviski e Gastão Ferreira Bueno), com pronta demolição da obra, em observância ao determinado no Agravo de Instrumento nº 0460753-09.2010.8.26.0000, no prazo de cento e oitenta dias a contar do trânsito em julgado desta decisão, do que foi edificado, sob pena de pagamento de multa diária no valor de R\$ 10.000,00. Deverá a ré PACS-FOM comprovar, em igual prazo, o ressarcimento dos prejuízos causados até 23 de setembro de 2010 a consumidores adquirentes de unidades ou direitos decorrentes do empreendimento imobiliário.

Arcarão os réus com o pagamento das custas e despesas processuais.

Observe-se, por fim, que a edição da Lei Complementar Municipal nº 874/2022, fato que se deu após a estabilização da demanda, o encerramento da instrução e o sentenciamento do feito, não altera a análise das causas de pedir próxima e remota veiculadas com a petição inicial e as contestações e, desse modo, não interfere no reconhecimento da ilegalidade dos atos praticados antes de sua vigência e na consequente procedência dos pedidos.

Contudo, seus termos deverão ser objeto de discussão em fase de cumprimento de sentença, com abertura de oportunidade para aferição, entre o Ministério Público de primeiro grau e os réus, quanto à possibilidade ou não de regularização da obra nos termos da nova normativa – e, em caso negativo, para prosseguimento com a ordem de demolição.

O caso é, assim, de dar provimento ao recurso interposto pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo** nos autos da ação civil pública proposta em face do **Município da Estância de Atibaia**, de **PACS-FOM Empreendimentos Ltda.**, de **Antônio Carlos da Silva** e de **Myrlene Nogueira Veneziani da Silva** (Processo nº 048.01.2010.011481-6 – 1ª Vara Cível do Fórum de Atibaia, SP), com observação.

Consigne-se, para fins de eventual prequestionamento, inexistir ofensa aos artigos de lei mencionados nas razões e contrarrazões recursais.

Resultado do julgamento: dou provimento ao recurso, com observação.

ALIENDE RIBEIRO
Relator