



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0411.17.001183-6/002
Relator: Des.(a) Sandra Fonseca
Relator do Acórdão: Des.(a) Sandra Fonseca
Data do Julgamento: 08/02/2022
Data da Publicação: 14/02/2022

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - MANDADO DE SEGURANÇA - MUNICÍPIO DE CAPIM BRANCO - LOTEAMENTO - RETIRADA DA PORTARIA DE ACESSO - ART. 2º, § 8º, DA LEI 6.766/79 - LIVRE ACESSO À ÁREA MEDIANTE IDENTIFICAÇÃO E CADASTRO - APELANTE SUJEITO À FISCALIZAÇÃO PELA MUNICIPALIDADE E SANÇÃO EM CASO DE INOBSERVÂNCIA DA NORMA - MEDIDA OBSTADA ATÉ JÚLGAMENTO FINAL A SER PROFERIDO EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA - RECURSO PROVIDO.

1 - Tendo em vista a determinação da própria municipalidade para implantação da portaria do loteamento em 2003, o pedido posterior, somente em 2017, sem indicação de motivação e urgência, vislumbra-se o direito líquido e certo à manutenção da portaria, principalmente em face de Ação Civil Pública, ainda em andamento, onde se discute as irregularidades do referido loteamento.

2 - Recurso provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0411.17.001183-6/002 - COMARCA DE MATOZINHOS - APELANTE(S): ASSOCIAÇÃO INDEPENDENTE REPRESA VILLE - APELADO(A)(S): MUNICÍPIO CAPIM BRANCO

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 6ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DESA. SANDRA FONSECA
RELATORA

DESA. SANDRA FONSECA (RELATORA)

V O T O

Trata-se de apelação interposta por ASSOCIAÇÃO INDEPENDENTE REPRESA VILLE em face da sentença que, nos autos do mandado de segurança por ela impetrado, contra ato do PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CAPIM BRANCO/MG, denegou a segurança vindicada, ao fundamento que não se vislumbra direito líquido e certo da parte impetrante, uma vez que se encontra sub judice a questão, sendo necessária maior dilação das provas e discussão sobre a matéria, o que é inviável em sede de mandado de segurança.

Nas razões recursais (doc. nº 24), alega que a notificação dando prazo de 15 dias para derrubada da portaria, que está no local há mais de 16 anos, sem prazo para defesa e oportunidade do contraditório, elementos básicos, pilares de um Estado Democrático de Direito é medida arbitrária escancarada.

Salienta que a Administração Pública do Município autorizou em 03 de outubro de 2003 a construção da portaria no condomínio, a implantação do sistema de captação e distribuição de água, e a implantação final da rede de energia elétrica da CEMIG.

Ao final, requer a concessão da segurança para que o Município de Capim Branco se abstenha de procedimentos para descaracterização do condomínio Represa Ville até a prolação da sentença nos autos de nº 0411.10.004832-0.

Contrarrazões apresentadas pelo Município de Capim Branco em doc. nº 27, requerendo a improcedência do Recurso de Apelação, e a consequente manutenção da sentença.

Parecer da douta Procuradoria Geral de Justiça, da lavra do ilustre Dr. Arnaldo Gomes Ribeiro, opinando pelo desprovisionamento do recurso, ao argumento de que da análise do conjunto probatório não se vislumbra qualquer ilegalidade no processo administrativo ou na conduta das autoridades questionada pela apelante, visto que legalmente fundamentado. (doc. nº 32).

Conheço do recurso, pois presentes os pressupostos subjetivos e objetivos de admissibilidade.

DO DIREITO LÍQUIDO E CERTO

O mandado de segurança é ação constitucional de natureza civil, que tem por escopo a proteção do

direito líquido e certo, não amparado por habeas corpus ou habeas data, sempre que, ilegalmente ou com abuso de poder, alguém sofrer violação de seu direito, ou houver justo receio de sofrê-la, conforme preconiza o art. 5º, LXIX, da Constituição da República:

"LXIX - Conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por habeas corpus ou habeas data, quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do Poder Público".

O direito líquido e certo é aquele comprovado de plano, ou seja, demonstrado mediante prova documental pré-constituída que o ato ou omissão da autoridade é ilegal ou abusivo, tendo em vista a impossibilidade de dilação probatória na via mandamental.

A controvérsia dos autos consiste em aferir a possibilidade de concessão da segurança pleiteada para que o Município de Capim Branco se abstenha de praticar procedimentos que descaracterizem o "Condomínio Represa Ville" até a publicação da sentença nos autos de nº 0411.10.004832-0.

Da análise do processado, observa-se que o apelante foi notificado (doc. 03, fls. 21/22) para proceder à retirada da portaria do condomínio no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da notificação, tendo em vista que a associação, que opera como loteamento, utiliza de portaria para o acesso ao seu interior como condomínio fechado, impedindo o acesso ao loteamento, e violando a Lei Municipal 1.314/2014 e Lei Federal 6.766/79.

Como se sabe, a lei de parcelamento do solo urbano, Lei 6.766/79, estabelece que as vias de acesso, ruas e praças constantes de projeto e memorial descritivo de loteamento são de responsabilidade do município, motivo pelo qual é proibida a restrição de acesso às citadas áreas, in verbis:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

(...)

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

(...)

Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Na hipótese dos autos, nota-se do Termo de Compromisso (doc. 03, fls. 25/29) firmado entre o empreendedor, proprietário do loteamento, e o Município de Capim Branco, em 28 de agosto de 2003, que o loteamento urbano "Condomínio Chácaras Represa Ville" foi aprovado pela prefeitura e registrado no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Matozinhos/MG, tendo o empreendedor transferido ao Município de Capim Branco certas áreas do loteamento, em observância às exigências da Lei Federal nº 6.766 de 19 de Dezembro de 1979, conforme se observa:

A propósito, o referido loteamento foi averbado em Certidão de Registro de Imóveis colacionada em doc. 03, fl. 52:

Nessa esteira, verifica-se do mencionado termo de compromisso (doc. 03, fls. 25/29) que é facultado ao empreendedor buscar a modificação do "Condomínio Chácaras Represa Ville" de Loteamento comum para condomínio fechado:

Nesse segmento, destaca-se do Aditivo de Termo de Compromisso (doc. 03, fls. 30/32) firmado entre o empreendedor e o Município de Capim Branco, em 03 de Outubro de 2003, que foi determinada, pelo Município, ao empreendedor, no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, a implantação da portaria do loteamento na entrada principal da rua "1" esquina com a rua Rio de Janeiro.

Dessa forma, em que pese a informação prestada pela Prefeitura Municipal de Capim Branco (doc. 03, fl. 34), a respeito da irregularidade da aprovação do empreendimento por ausência de anuência do Governo do Estado, a qual é obrigatória em razão do Município pertencer a uma região metropolitana, tendo em

vista a determinação da municipalidade para a implantação da portaria do loteamento há mais de 14 anos, e inexistindo motivação administrativa para retirada, deve ser determinada manutenção da portaria, ao menos até a prolação da sentença em ação civil pública de autos nº 0411.10.004832-0.

Referida ação, apreciada por esta Câmara em sede de Agravo de Instrumento, destacou:

EMENTA: AGRAVO INSTRUMENTO - PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO - REJEIÇÃO - LIMINAR EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA - ALEGAÇÃO MINISTERIAL DE IRREGULARIDADES NA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO EM RAZÃO DA VIOLAÇÃO DO ESTATUTO FLORESTAL E IMPACTOS AMBIENTAIS - INOCORRÊNCIA - APROVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO PELO MUNICÍPIO HÁ MAIS DE 10 ANOS ANTES DA PROPOSITURA DA AÇÃO - RESERVA DE ÁREA VERDE GARANTIDA - CERTIFICADOS EMITIDOS PELOS ÓRGÃO DE PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE AFASTANDO A ALEGAÇÃO DE RISCO - CASSAÇÃO DA LIMINAR - PROCEDÊNCIA DO RECURSO.

1 - A nulidade por ausência de fundamentação, exigida esta pelo art. 93, IX, da Constituição da República, somente se verifica ante a inexistência completa de indicação dos motivos que levaram o julgador a formar seu convencimento, impossibilitando a parte de exercer seu direito de defesa.

2- Se o loteamento questionado pelo Ministério Público Estadual foi aprovado pelo Município e devidamente registrado, há mais de dez anos antes da propositura da ação civil, resta afastada a alegação de dano irreparável.

3 - Existindo nos autos indícios de que foi respeitado o percentual legal de reserva às áreas verdes, bem existindo parecer técnico do IEF - Instituto Estadual de Florestas, que atesta a regularidade do empreendimento e declaração da FEAM - Fundação Estadual do Meio Ambiente, que não consta nos arquivos embargo em referência ao empreendimento aprovado e já implementando, inclusive com residências construídas, deve ser dado provimento ao recurso para cassar a decisão liminar que deferiu a suspensão de venda dos lotes do loteamento, a suspensão de publicidade ou propaganda do empreendimento, bem como a proibição de recebimento das prestações vencidas e vincendas.

4 - Procedência do recurso.

Dessa forma, o loteamento questionado pelo Ministério Público Estadual foi aprovado pelo Município de Capim Branco, e devidamente registrado, em setembro de 2002, há mais de 20 anos, não existindo razão para demolição da referida portaria, devendo-se aguardar a análise da legalidade do loteamento no bojo da ação civil pública.

Além disso, conforme dispõe o art. 2º, § 8º, da Lei 6.766/79, é vedado o impedimento do acesso ao loteamento por pedestres ou condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, cabendo ao Poder Público Municipal regulamentar o controle de acesso, estando, o empreendimento, sujeito à fiscalização e à punição por meio de sanções em caso de inobservância da referida norma.

Assim, tenho que merece reforma a r. sentença para que seja mantida a portaria do loteamento, sendo mister, contudo, o livre acesso à área mediante identificação e cadastro, em conformidade com o estabelecido pelo art. 2º, § 8º, da Lei 6.766/79, cabendo ao Município a fiscalização e, em caso de inobservância da citada norma, a punição do condomínio por meio de sanções.

Conclusão

Com estes fundamentos, DOU PROVIMENTO AO RECURSO para conceder a segurança pleiteada, impedindo a destruição da portaria do apelante, o qual se sujeita à fiscalização pelo apelado para assegurar o cumprimento do exposto no art. 2º, § 8º, da Lei 6.766/79, sob pena de sofrer sanção, até o julgamento da Ação Civil Pública nº 0411.10.004832-0.

Custas pelo ente público, suspensa a exigibilidade.

Sem honorários advocatícios por se tratar de mandado de segurança.

DES. CORRÊA JUNIOR

A determinação de demolição de portaria existente no Condomínio Represa Ville desde os idos de 2003, direcionada ao impetrante aos 06/03/2017, sem a clara indicação da motivação administrativa do ato, representa ilegalidade suficiente ao deferimento da ordem pugnada na peça de ingresso, mormente em se considerando que foi edificada a obra a partir de Termo de Compromisso firmado entre o instituidor do loteamento e o próprio Município de Capim Branco, aos 28/08/2003.

A razoabilidade da suspensão do ato administrativo pretendido torna-se ainda mais evidenciada quando verificado que o pleito em questão mostra-se vinculado ao resultado final a ser obtido no bojo da



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Ação Civil Pública n. 0411.10.004832-0, cujo objeto, inclusive, abarca a presente discussão mandamental, especialmente diante da evidenciação primeva da inexistência das irregularidades do loteamento apontadas pelo ilustrado Órgão Ministerial na inicial da referida ação civil pública, consoante se depreende, aliás, das ilustradas razões lançadas no âmbito do Agravo de Instrumento n. 0411.10.004832-0/001.

Em sendo assim, DOU PROVIMENTO AO RECURSO, para, reformando a sentença combatida, DEFERIR A SEGURANÇA, PARA OBSTAR A D. AUTORIDADE COATORA DE PROCEDER OU EXIGIR A DEMOLIÇÃO DA PORTARIA existente no condomínio da ASSOCIAÇÃO INDEPENDENTE REPRESA VILLE, até o resultado final do julgamento a ser proferido nos autos da Ação Civil Pública n. 0411.10.004832-0.

Custas pelo impetrado, com a isenção legal, salvo quanto ao reembolso. Sem honorários, por incabíveis na espécie.

É como voto.

DESA. YEDA ATHIAS - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO."