



TJ-SP rejeita modulação e congela construção de prédios em Campinas

O instrumento da modulação, que limita efeitos de decisão judicial, foi rejeitado pelo Tribunal de Justiça paulista. A corte não aplicou o mecanismo numa disputa sobre a inconstitucionalidade de leis que disciplinam a ordenação do uso do solo na cidade de Campinas (SP). A decisão foi tomada na última reunião do Órgão Especial, realizada na quarta-feira (9/9). O colegiado negou recurso (embargos de declaração) apresentado pela prefeitura da cidade e por mais cinco empresas imobiliárias.

O mecanismo da modulação pode ser aplicado desde que se cumpram dois requisitos: a decisão do tribunal seja aprovada por maioria de dois terços e estejam presentes razões de segurança jurídica ou de excepcional interesse social. A possibilidade de restringir os efeitos de decisão judicial está prevista formalmente na Lei 9.968/99 — que regulamenta a Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI). O recurso da prefeitura e das empresas não conseguiu maioria legal. Dez desembargadores, de um total de 25, rejeitaram o pedido. Para ser aceita, a modulação precisava de 17 votos.

A Klabin Segall, Square Campinas SPE, Panamby Primetown Acqua House, Ecolife Esmeraldas e Helbor Empreendimentos se associaram à prefeitura para pedir a modulação dos efeitos da decisão tomada pelo tribunal que declarou inconstitucionais três leis do município de Campinas. O argumento das reclamantes era o de que a restrição se justificaria para resguardar interesse social de compradores e preservar a segurança jurídica de contratos celebrados durante a vigência das leis.

Em dezembro, por votação unânime, o tribunal paulista entendeu que as três leis em questão eram inconstitucionais. O TJ entendeu ainda que a decisão tinha eficácia *erga omnes* (para a todos) e produziria efeitos *ex tunc* (retroativo). As empresas não se conformaram com esta última parte do acórdão, argumentando que ela traria dano irreparável para negócios fechados na vigência da lei.

Reviravolta

Além da lei da ADI, a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal admite a modulação para preservar a segurança jurídica ou em casos de excepcional interesse social. O Tribunal de Justiça entendeu que a reclamação das empresas e da prefeitura não se enquadrava nas duas previsões que permitem acionar a modulação. O julgamento começou em junho com 16 votos a favor da modulação.

O desembargador Artur Marques suspendeu o julgamento, com pedido de vista. Ele apresentou seu voto na última quarta-feira reformulando seu entendimento, em que acompanhava a dissidência capitaneada pelo desembargador José Reinaldo. Artur Marques afastou as alegações de segurança jurídica e de excepcional interesse social.

“O interesse atingido pelos efeitos da ADI é meramente de um determinado grupo de pessoas, não se tratando de questão concernente à sociedade”, afirmou o desembargador. “Interesse social existe, sim, na preservação das áreas em que não poderiam ser construídas habitações verticais — que vem sendo construídas graças às leis ora declaradas inconstitucionais”, completou.



A principal tese sustentada pelas empresas era a da necessidade da modulação como forma de preservar a segurança jurídica. Para a defesa, a decisão do TJ paulista afrontou contratos já realizados, uma vez que as leis, aprovadas em 2003 e 2004, produziram efeitos por mais de cinco anos até serem ceclaradas inconstitucionais.

Para reforçar o argumento, as empresas lançaram mão de *leading case* em que o tribunal paulista concedeu modulação de efeitos em uma ADI contrária a lei do município de São Paulo. O julgamento, ocorrido em dezembro de 2001, teve relatoria do desembargador José Osório e apreciou a aplicação da modulação na declaração de inconstitucionalidade da Lei 11.773/95. A norma disciplinava as chamadas “operações interligadas”, que teve início durante a administração do então prefeito Paulo Maluf.

O tribunal, no entanto, considerou que os fundamentos daquela decisão não se aplicavam à discussão da lei de Campinas. A modulação, no caso das “operações interligadas”, teria sido concedida para resguardar o direito daqueles que assinaram termo de compromisso com a prefeitura paulistana para obter alvará de execução de obras. No entendimento do tribunal, negar a modulação, neste caso, causaria abalo à segurança jurídica.

“No caso ora analisado, entretanto, é impossível socorrer-se, com êxito, do mesmo argumento, posto que as leis declaradas inconstitucionais tratavam pura e simplesmente de alterações no zoneamento urbano da cidade de Campinas, não conferindo qualquer reforço ao direito dos possíveis promitentes-compradores”, disse o desembargador Artur Marques. “Daí por que não há qualquer similitude entre as situações fáticas e não é possível socorrer-se da analogia”, completou.

O relator do recurso, desembargador Maurício Ferreira Leite, defendeu que a modulação é medida excepcional. Para ele, a manutenção das licenças e alvarás concedidos, como pretende as empresas e a prefeitura, seria medida impossível uma vez que se estaria valorizando a situação de um grupo restrito de pessoas em detrimento da maioria.

Inconstitucionalidade

Em 10 de dezembro do ano passado, o Tribunal de Justiça retirou do ordenamento jurídico três leis do município de Campinas. O TJ atendeu pedido da Procuradoria-Geral de Justiça para declarar inconstitucionais as normas que alteraram o zoneamento em 38 áreas e lotes urbanos espalhados por 15 bairros de Campinas.

A decisão paralisou obras em andamento e com apartamentos vendidos. Os mais afetados foram o condomínio Ecolife, no bairro Taquaral, com obras adiantadas, e 87% dos 196 apartamentos vendidos e o Platô Flamboyant, um empreendimento da Klabin Segall, que também tinha iniciado as obras de construção de duas torres de 310 apartamentos na rua Paranapanema, no bairro Jardim Flamboyant.

A ADI é resultado de representação de moradores dos bairros Taquaral e Jardim Flamboyant ao Ministério Público de Campinas. Eles alegaram que os empreendimentos foram iniciados a partir de mudanças pontuais que abriram espaço para condomínios verticais, proibidos pelo zoneamento original. O caso foi parar na chefia do MP, que pediu a inconstitucionalidade da legislação por vício de iniciativa (as alterações foram propostas pelo Legislativo, que não tem poder para alterar zoneamento), por ferir o



princípio de isonomia (trata de forma diferente uma mesma região) e contraria ao Plano Diretor da cidade, aprovado em 2006.

Embargos de Declaração 163.559-0/2-01

Date Created

14/09/2009