



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS

Gabinete do Desembargador Itamar de Lima

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5226422.19.2020.8.09.0000
GOIÁS

BELA VISTA DE

AGRAVANTE: Spe Aroeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda

AGRAVADO: Município de Bela Vista de Goiás

RELATOR: Desembargador ITAMAR DE LIMA

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **SPE AROEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente qualificada nos autos da ação anulatória movida em face do **MUNICÍPIO DE BELA VISTA DE GOIÁS**, contra decisão proferida pelo juiz de direito da Vara das Fazendas Públicas da Comarca de Bela Vista de Goiás, Paulo Afonso de Amorim Filho, em cujo bojo indeferiu o pedido de tutela provisória de urgência voltado à suspensão do embargo das obras empreendidas pelo autor/agravante, por parte do município agravado.

Nas razões recursais, o recorrente afirma que o município agravado aprovou a execução de um condomínio de lotes em favor da agravante, exigindo, com fundamento no artigo 5º, §1º da Lei Municipal nº 1.863/19, a execução de obras correspondentes a 0,5% (meio por cento) da área destinada aos lotes.

Expõe que a exigência de tais obras é ilegal, tal como já decidido pelo Órgão Especial deste Tribunal de Justiça, em situação análoga, por meio da Ação Direta de Inconstitucionalidade 5419626.33.2017.8.09.0000 onde se questionava norma do município de Goiânia. Menciona que, nesta oportunidade, esta Corte de Justiça concluiu que houve indevida interferência na

Valor: R\$ 100.000,00 | Classificador:
Agravo de Instrumento (CPC)
3ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: Arthur Edmundo de Souza Rios Junior - Data: 22/05/2020 14:26:41



competência legislativa da União, além de denotar confisco.

Informa que, malgrado a exigência supramencionada, o Município agravado ainda impôs, como condição para autorização do empreendimento, a execução de obra de reforma e ampliação da Escola e Posto de Saúde da Família (PSF) do Jardim Barcelona, no valor de R\$ 188.000,00 (cento e oitenta e oito mil reais), por meio de Termo de Acordo e Compromisso firmado entre as partes.

Acrescenta que, recentemente, por suposto descumprimento da obrigação de execução das obras supramencionadas, o Município embargou as construções do condomínio, de forma abusiva e ilegal.

Nesse passo, sustenta ser necessária a intervenção do Poder Judiciário para reconhecimento da ilegalidade apontada.

Aduz que a decisão que indeferiu a tutela provisória merece reforma, porquanto presente a probabilidade do direito invocado na inicial, na medida em que o município extrapolou a sua competência legislativa, indo além dos interesses locais, ao impor, no artigo 5º, §1º da Lei Municipal nº 1.863/2019, contrapartida urbanística como condição para aprovação do empreendimento.

Explica que o caso submetido ao Órgão Especial por meio da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 5419626.33.2017.8.09.0000, acima mencionado, envolve situações relativas ao loteamento e o caso sob exame é concernente a condomínio de lotes. Não obstante, entende que a exegese é a mesma.

Acrescenta que o condomínio de lotes está regulado no Código Civil, em seu artigo 1.358-A, §3º, o qual impõe, como ônus do empreendedor, apenas as obras de infraestrutura, de modo que o Município não tem competência para exigir a execução de outras construções para aprovação do empreendimento.

Informa que a norma em discussão denota confisco, violação à propriedade privada e à sua função social, à livre iniciativa, além de ofender a Lei nº 13.874/19, notadamente seu artigo 3º, inciso XI, eis que as obras exigidas pela Administração não guardam nenhuma relação com o empreendimento que foi objeto de aprovação, sendo que este está, inclusive, 26 km (vinte e seis quilômetros) distante das construções solicitadas.

Menciona que o embargo realizado pelo município atinge, desnecessariamente, a economia municipal, as contas públicas, os compradores do empreendimento, as empresas

terceirizadas e os trabalhadores contratados para a execução das obras, importando ainda em violação à lei de liberdade econômica.

Ressalta a existência de perigo de dano irreparável e de difícil reparação, na medida em que o agravante já investiu mais de cinco milhões de reais no empreendimento, contratou serviços e promoveu diversas vendas, além de ter que observar o prazo para entrega das obras, sob pena de incorrer no pagamento de sanção pecuniária elevada e ter que amargar os prejuízos advindos das rescisões contratuais, fatores que certamente importarão em sua falência.

Pede, ao final, o deferimento da tutela provisória recursal para suspender os efeitos do embargo da obra e, no mérito, a concessão da tutela provisória de urgência, para suspender os efeitos do prefalado embargo e a exigibilidade das obras pretendidas pelo réu, com base no artigo 5º, §1º da Lei Municipal nº 1.863/19, bem ainda nas cláusulas 1.1 a 1.4 do Termo de Acordo e Compromisso firmado pelas partes.

Preparo comprovado.

É o relatório. **Decido.**

Presentes os requisitos de admissibilidade do recurso, bem como a possibilidade de seu recebimento na modalidade de instrumento, passo à análise do pedido de concessão da liminar postulada nesta via recursal.

Nos moldes do que prevê o ordenamento processual civil, pode o relator suspender os efeitos da decisão agravada ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, desde que evidenciada a probabilidade do direito invocado e demonstrado o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Bem assim, tais motivos devem ser demonstrados de plano, de forma inequívoca, de maneira que o julgador não tenha dúvidas quanto à viabilidade de se conferir o efeito suspensivo ou deferir a antecipação da tutela recursal.

Feitas tais digressões, tenho que estão presentes os requisitos indispensáveis à concessão da medida. Isso porque, de uma análise superficial dos autos, verifico que, de fato, há a probabilidade do direito invocado pelo agravante.

Com efeito, denota-se dos autos que o município agravado procedeu ao embargo do



empreendimento de titularidade do agravante, conforme termo inserto na movimentação 3, arquivo 11, ao fundamento de que houve a inexecução do Termo de Acordo firmado entre as partes, *“especificamente os itens 1.2, 1.3, 1.4 da cláusula terceira e da cláusula quarta, conforme informativo emitido pelo Secretário de Obras”*.

Evidencia-se do referido instrumento negocial firmado pelas partes (mov. 3, arq. 6), uma série de exigências por parte do município agravado, para a autorização da execução das obras, dentre elas a ampliação de CMEI, Reforma e Ampliação da Rodoviária, Infraestrutura para futebol e campo no Residencial Vitória, além de construção de campo *society* de grama sintética no Parque Las Vegas, bem ainda a reforma e ampliação da Escola e Posto de Saúde da Família no Jardim Barcelona.

E mais, na cláusula quinta do mencionado diploma contratual, o agravante dá, em garantia, vinte e oito lotes situados no referido loteamento, ficando expressamente autorizada a alienação mediante licitação, em caso de inexecução da obrigação.

Com efeito, este Tribunal de Justiça já teve oportunidade de se manifestar em matéria análoga, em controle abstrato de constitucionalidade de Lei Municipal desta capital, senão vejamos:

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEGITIMIDADE ATIVA. LEI MUNICIPAL QUE CONDICIONA A APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO À DOAÇÃO DE IMÓVEIS À MUNICIPALIDADE ? BANCO DE LOTES. ARTIGOS 8º E 9º DA LEI MUNICIPAL Nº8.534/2007 DE GOIÂNIA. I - (...). IV - **Padece de inconstitucionalidade a norma contida em dispositivo de Lei Municipal que impõe, como condição para aprovação de loteamento urbano, a doação de determinada quantidade de imóveis ao Município (de 15% a 25%), por extrapolar a competência suplementar ínsita a peculiaridades da política urbana local, vulnerando o princípio federativo e desrespeitando a repartição de competências.** V - A hipótese configura confisco ao direito da propriedade privada, na medida que cria obstáculo para a continuidade das atividade empresariais relacionadas a loteamentos urbanos. **AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE PROCEDENTE.** (TJGO. Ação Direta de Inconstitucionalidade 5419626-33.2017.8.09.0000. Rel. Luiz Eduardo de Sousa. Corte Especial. Julgado em 24/08/201. DJe de 24/08/2018) Grifos acrescidos.

Em outro passo, constata-se que o embargo da obra é medida desproporcional em relação ao suposto descumprimento da obrigação por parte da agravante, já que há cláusula contratual dando em garantia vinte e oito lotes, de forma que é razoável o deferimento da liminar para garantir a continuidade da obra.

O perigo de demora no provimento final também está demonstrado, na medida em que o embargo da obra traz evidentes prejuízos ao agravante e às pessoas que dependem da concretização do empreendimento.

Dessarte, **defiro o pedido o pedido de tutela de urgência recursal**, para suspender a ordem de embargo da obra aduzida na inicial, determinando que o município se abstenha de impor embaraços à continuidade da obra, até julgamento final deste recurso, sob pena de medidas coercitivas a serem oportunamente fixadas.

Comunique-se o teor da presente deliberação ao Juízo da Vara Cível da Comarca de Bela Vista de Goiás.

Intime-se a parte agravada, nos moldes do que prevê o art. 1.019, inciso II, do CPC/2015.

Goiânia, 22 de maio de 2020.

Desembargador **ITAMAR DE LIMA**
Relator