



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo n°: **1034110-82.2019.8.26.0053 - Ação Civil Pública Cível**  
 Requerente: **Associação dos Moradores do Jardim Guedala**  
 Requerido: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e outro**

Juiz<sup>(a)</sup> de Direito Dr.<sup>(a)</sup>: CYNTHIA THOME

Vistos.

**ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO JARDIM GUEDALA**, qualificada nos autos, moveu ação em face da **TGSP - 39 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** relatando, em síntese, que a empreendedora requerida está construindo na quadra 101/437 do loteamento do Jardim Leonor empreendimento que viola "*restrições convencionais urbanísticas de loteamento gravadas pela Companhia loteadora e registradas junto à competente serventia imobiliária*". Afirma que a legislação acerca do uso e ocupação do solo da cidade de São Paulo foi alterada para beneficiar apenas a empreendedora em questão uma vez que houve mudança na classificação da zona de uso de uma quadra de lotes adquirido por tal requerida, deixando de observar o Plano Diretor da Cidade, os princípios da moralidade, isonomia e impessoalidade. Relata, ainda, que referida alteração na legislação foi efetuada sem estudos prévios, sem a participação popular e sem justificativa sob o aspecto do interesse público. Por fim, assevera que um único empreendimento foi cindido artificialmente em dois, quais sejam, Il Faro e Il Bosco, a fim de evitar o seu enquadramento na legislação municipal de Estudo de Impacto de Vizinhança. Destarte, pleiteia que "*Seja declarada a plena vigência e aplicabilidade das restrições convencionais de loteamento à quadra em questão. 2.2. seja decretada a nulidade dos atos administrativos consubstanciados nos alvarás de aprovação de obra nova expedidos respectivamente nos processos administrativos 2017-0.108.508-5 e 2018-0.027.294-0, bem como a nulidade dos próprios supra referidos processos administrativos; 2.3. seja a empreendedora requerida condenada à obrigação de fazer, consistente na demolição de toda e*

1034110-82.2019.8.26.0053



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

*qualquer obra do empreendimento em questão eventualmente iniciada, repondo-se integralmente o “status quo ante”, bem como na obrigação de não fazer, consiste na não construção dos empreendimentos “Il Faro” e “Il Bosco”. 2.4. sejam as requeridas condenadas ao reembolso de eventuais custas processuais despendidas, bem como condenadas ao pagamento de honorários advocatícios e demais ônus sucumbenciais, na forma da lei. 2.5. seja decretada a nulidade da alteração na legislação de zoneamento efetuada através da Lei Municipal 16.402/16, consubstanciada na classificação como ZC da quadra 101/437, de frente para a Avenida Morumbi, bem como declarada, “incidenter tantum”, a inconstitucionalidade dessa alteração”. Houve pedido de liminar. Juntou documentos (fls. 49/222).*

Às fls. 229/231, a TGSP - 39 pleiteou que a liminar fosse apreciada após a apresentação de contestação, enquanto que às fls. 247/248, comprometeu-se a interromper as obras a partir do final do expediente do dia 12 de julho até 30 de julho.

A Municipalidade de São Paulo, por sua vez, manifestou-se sobre o pedido de liminar (fls. 253/265).

Houve concessão parcial do pedido de liminar, impedindo-se o prosseguimento da obra e a venda de novas unidades autônomas, sob pena de multa diária (fls. 308/310).

O Ministério Público manifestou-se pela manutenção da liminar (fls. 317/320).

A TGSP 39 contestou a ação argumentando, preliminarmente, que a requerente não tem interesse processual e que não se encontra devidamente representada. Concernente ao mérito, defende, em suma, que o Art. 59 da Lei Municipal nº 16.402/2016 isentou a quadra onde encontram-se os empreendimentos da necessidade de observância às restrições construtivas do loteamento, e que tal opção do legislador é plenamente válida. Também explicita que a quadra em questão localiza-se em um corredor que possui há décadas diferentes tipologias construtivas e de uso



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

e que a requerente adquiriu os imóveis posteriormente à alteração da lei. Aponta que buscou diálogo, sendo realizadas reuniões com este intento. Evidencia, ainda, que não há qualquer área comum aos empreendimentos Il Faro e Il Bosco e que entre eles serão construídos muros. Expõe que se fosse um único projeto, não seria exigível o EIV. Considerando o exposto, requereu a revogação da decisão que concedeu a liminar e que a demanda seja extinta sem resolução do mérito ou que seja julgada improcedente. Juntou documentos (fls. 374/480).

Ante a determinação de fls. 481, a empreendedora requerida informou o número de vagas de estacionamento para cada empreendimento às fls. 488/489.

Houve réplica (fls. 490/514).

A Municipalidade também apresentou contestação alegando ausência de legitimidade ativa e impossibilidade de uso da demanda coletiva para alcançar a declaração de inconstitucionalidade de lei. Quanto ao mérito, entende que os procedimentos administrativos adotados para o local são regulares, destacando que para cada empreendimento tramita um processo administrativo distinto e projeto autônomo, e que somente serão obtidos os respectivos certificados de conclusão se forem construídos em conformidade com os projetos aprovados. Ressalta que não foi demonstrada qualquer prova de ilegalidade dos atos administrativos praticados. Esclarece que ser desnecessária a realização de Estudo de Impacto de Vizinhança mesmo que se tratasse de um único empreendimento. Defende que desde a aprovação da Lei Municipal nº 13.885/04, a quadra em que se situam os empreendimentos já eram demarcadas como zona mista de média densidade construtiva e que a edição da Lei 16.402/16 foi precedida de ampla discussão pública entre os anos de 2014 a 2016. Evidencia que em razão do terreno objeto da demanda estar situado em uma Zona de Centralidade, não há obrigação de atender às restrições convencionais do loteamento uma vez que não está prevista no rol do Artigo 59 da Lei Municipal nº 16.402/16. Por derradeiro, pleiteou a extinção do feito sem julgamento do mérito e, subsidiariamente, a improcedência total dos pedidos. Juntou documentos (fls. 545/638).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

Houve réplica (fls. 642/654).

O representante do Ministério Público opinou pelo afastamento das preliminares suscitadas (fls. 660/664).

Instadas a indicarem eventuais provas que pretendiam produzir, todas as partes manifestaram-se (fls. 669/678).

Às fls. 705/707, a decisão que concedeu a liminar foi mantida e as preliminares afastadas. Também designou-se audiência e a expedição de mandado para constatar se houve prosseguimento das obras. Todavia, tal determinação para expedição de mandado foi tornada sem efeito (fls. 744) ante a informação de que houve prosseguimento das obras com fulcro em decisão exarada pela segunda instância que concedeu provimento ao recurso da empreendedora (fls. 712/743).

Em audiência, foi designada a realização de perícia e deferida a produção de prova oral (fls. 751).

Às fls. 759/766, a requerente pleiteou a concessão de tutela de urgência, manifestando-se a Municipalidade às fls. 880/887, sendo tal pedido indeferido (fls. 989/990).

Já às fls. 851/852, a requerente pediu o aditamento da exordial indicando fato novo superveniente.

Em audiência, a tentativa de conciliação restou infrutífera e as testemunhas arroladas pelas partes foram ouvidas em apartado (fls. 889/905).

O representante do Ministério Público manifestou ser favorável à concessão



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

de medida liminar (fls. 908/917)

Às fls. 918/934, a TGSP - 39 manifestou-se acerca da petição e documentos juntados pela requerente às fls. 851/860 e 873/874.

Informou a requerente que a empreendedora requerida ingressou com pedido de explicações contra a demandante na esfera criminal (fls. 997/998).

Houve juntada pela requerente de laudo preliminar de seu assistente técnico (fls. 1098/1146).

O laudo pericial foi apresentado às fls. 1219/1314.

O representante do Ministério Público e a requerente pleitearam a concessão da tutela de urgência (fls. 1318/1324 e 1328/1329), ao passo que a TGSP - 39 manifestou-se às fls. 1342/1347.

A tutela de urgência foi concedida para determinar a imediata paralisação da obra e proibir a venda de novas unidades sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (fls. 1342/1347).

Entretanto, a segunda instância atribuiu efeito suspensivo ao recurso interposto pela empreendedora requerida contra a decisão que concedeu referida tutela (fls. 1376/1379).

Após a juntada dos pareceres dos assistentes técnicos das partes e o determinado às fls. 1675, o perito do juízo apresentou resposta aos quesitos complementares (fls. 1679/1688), seguindo-se pela manifestação das partes e do representante do Ministério Público (fls. 1969/1703, 1705/1714, 1715/1730 e 1747/1763).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

A requerente, a Municipalidade e o representante do Ministério Público apresentaram manifestação acerca dos pedidos formulados pela TGSP – 39 às fls. 1730.

Encerrada a instrução, todas as partes apresentaram memoriais (fls. 1810/1893).

O representante do Ministério Público requereu a conversão do feito em diligência às fls. 1898/1901.

Foi designada nova audiência para tentativa de conciliação (fls. 1902), sendo deferida a suspensão do processo por 30 dias para tentativa de acordo (fls. 1917).

Acerca da tentativa de composição, a requerente, a requerida TGSP – 39 e o representante do Ministério Público manifestaram-se.

**É o relatório.**

**DECIDO.**

Trata-se de ação civil pública objetivando:

*2.1. Seja declarada a plena vigência e aplicabilidade das restrições convencionais de loteamento à quadra em questão.*

*2.2. seja decretada a nulidade dos atos administrativos consubstanciados nos alvarás de aprovação de obra nova expedidos respectivamente nos processos administrativos 2017-0.108.508-5 e 2018-0.027.294-0, bem como a nulidade dos próprios supra referidos processos*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

*administrativos;*

*2.3. seja a empreendedora requerida condenada à obrigação de fazer, consistente na demolição de toda e qualquer obra do empreendimento em questão eventualmente iniciada, repondo-se integralmente o “status quo ante”, bem como na obrigação de não fazer, consiste na não construção dos empreendimentos “Il Faro” e “Il Bosco”.*

*2.5. seja decretada a nulidade da alteração na legislação de zoneamento efetuada através da Lei Municipal 16.402/16, consubstanciada na classificação como ZC da quadra 101/437, de frente para a Avenida Morumbi, bem como declarada, “incidenter tantum”, a inconstitucionalidade dessa alteração;*

A pretensão inicial tem como fundamento os seguintes argumentos:

- a) afronta às restrições convencionais de loteamento, cuja observância é obrigatória quando mais restritivas que os parâmetros urbanísticos contidos na lei municipal;
- b) mudança casuística do zoneamento e em afronta ao Plano Diretor para “viabilizar” o empreendimento;
- c) cisão artificial do empreendimento único em dois empreendimentos, buscando evitar o enquadramento na legislação municipal de Estudo de Impacto de Vizinhança.

A ação procede.

A quadra onde está localizado o empreendimento em questão integra o Loteamento denominado "Jardim Leonor", que conta com restrições convencionais.

Na vigência da Lei 13.885/04 - que estabelecia normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, instituiu os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispunha sobre o parcelamento, disciplinava e ordenava o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo - , revogada pela Lei 16.402/16, os lotes em questão (6, 7 e 8 da quadra) eram classificados como uma “Zona de Centralidade Linear II em ZER”-“ZCLz-II”.

O art. 108, incisos V e VI da Lei Municipal 13.885/04, definia as Zonas de Centralidade Linear e as ZCLz-II da seguinte forma:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

*V. zonas centralidade linear - ZCL: lotes com frente para trechos de vias, excluídas as ZER em faixas de 40m (quarenta metros) ou 50m (cinquenta metros) medidos a partir do alinhamento da via, destinados à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizados pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais, classificadas como:*

*a) ZCLa: zona centralidade linear com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5;*

*b) ZCLb: zona centralidade linear com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 4,0;*

*VI. zonas centralidade linear lindeira ou interna a ZER -ZCLz: lotes com frente para trechos de via, internos ou lindeiros às zonas exclusivamente residenciais - ZER 1, 2 e 3 destinados à localização de algumas atividades não residenciais não incômodas de baixa densidade, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,0, podendo ser:*

*a) zona centralidade linear I - ZCLz-I: o trecho de via destinado à localização das atividades de comércio e serviços de baixa densidade listadas no Quadro nº 05, b, anexo;*

*b) zona centralidade linear II - ZCLz-II: o trecho de via destinado à localização das atividades de serviços de baixa densidade listadas no Quadro nº 05, c, anexo;*

Tal classificação era justificável e atendia ao interesse da coletividade, tanto local, como externa, pois preservava as principais características do bairro planejado, garantindo aos moradores a qualidade de vida e aos demais vasta área arborizada e permeável, e evitava vazios urbanos admitindo na via de tráfego intenso, não muito procurada para moradia, a instalação de algumas atividades de baixa intensidade.

Além disso, essa classificação era feita de maneira uniforme para todos os lotes lindeiros à Zona Exclusivamente Residencial com frente para a Avenida Morumbi.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

Contudo, com o advento da Lei Municipal 16.402/16 - que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE) e revogou a Lei Municipal 13.885/04 -, esses três únicos lotes não seguiram o padrão, visto que não foram classificados no tipo equivalente a ZCLz – II, que seria “Zona Corredor ou “ZCOR – 2”, cuja definição foi dada pelo artigo 10 da referida lei, pois passaram a ser classificados como Zona de Centralidade - "ZC", que contém mínimas restrições comparada à classificação anterior, ou seja, o único proprietário de um imóvel inserido em área sujeita a restrições convencionais passou para outra condição, pois agraciado com o aumento de potencial construtivo, possibilidade de remembramento de lotes pertencentes a zonas de usos distintas e desnecessidade de observar as restrições convencionais, sem qualquer justificativa lógica para tanto.

Como se depreende do mapa de fls. 1230, todos os lotes da Avenida Morumbi lindeiros à Zona Exclusivamente Residencial foram classificados como ZCOR-1, com exceção dos três lotes em questão, e, como já dito, sem qualquer justificativa pertinente e fugindo da lógica da classificação, que seria preservar as zonas exclusivamente residenciais mas ocupando os lotes que fazem frente à Avenida Morumbi com a liberação relativa de usos.

A interrupção do corredor de ZCOR ocorre apenas na quadra em questão, ou seja, nas quadras anteriores e posteriores ela persistiu com o advento da Lei Municipal 16.402/16, de forma incoerente.

E qual a razão para esta alteração de classificação? Não há. O Plano Diretor e características do local não justificam tal alteração. Muito pelo contrário, amparam a classificação anterior, hoje correspondente a ZCOR.

A requerida tenta justificar a pertinência da alteração sustentando que a quadra em que os empreendimentos da TGSP 39 foram aprovados situa-se num “corredor” que já há décadas tem uso diferenciado; no “corredor diferenciado” que também é integrado pela “quadra” em análise, há diferentes tipologias construtivas e “de uso”, cumprindo destacar a presença, por exemplo: a) do Hospital Darcy Vargas, que ocupa a integralidade da quadra nº 101.4397; b) do Condomínio



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

Place des Voges, condomínio residencial de MÚLTIPLOS ANDARES, integrado com edificação destinada a comércio (ocupada pelo Supermercado St. Marché), formando “conjunto” que ocupa a integralidade da quadra nº 101.5328 (no doc. nº 19, em roxo); e c) das edificações utilizadas pela Rádio e Televisão Bandeirantes, as quais ocupam a integralidade da quadra nº 101.5339 (no doc. nº 19, em verde). Também sustenta que na década de 1980, teria havido uma mudança legislativa que permitiu a construção do Condomínio “Place des Voges” e a permanência da TV Bandeirantes no local.

Todavia, o argumento não convence.

Como anotado em réplica, o Hospital Darcy Vargas foi inaugurado no dia 25 de dezembro de 1958 e a Rádio e TV Bandeirantes em 13 de maio de 1967, ou seja, ambos se instalaram no local antes do advento das leis que regulam o uso e ocupação do solo. E quanto ao “Condomínio “Place des Voges”, importante ressaltar que *a quadra onde o mesmo se encontra erigido havia sido reservada pela Loteadora do Bairro como um centro comercial, dado que, na época, o local era afastado e o bairro necessitava de local de serviços de âmbito local, para servir a comunidade, tais como farmácia, padaria, pequenos mercados, etc. A reserva de área para fins comerciais de baixo impacto é bastante comum em loteamentos como os da Companhia City ou como os Jardins Guedala e Leonor, promovido pela “Aricanduva”. Em resumo, a área nunca foi destinada ao uso residencial, mas acabou comportando um condomínio residencial (e um pequeno mercado, de baixo impacto de vizinhança).*

O Hospital Darcy Vargas e a Rádio e TV Bandeirantes instalaram-se em data anterior à edição das duas primeiras leis paulistanas que sistematizaram a regulação do uso e da ocupação do solo na cidade de São Paulo: as Leis Municipais 7.805/72 e 8.001/73, atualmente já revogadas, e tiveram garantida a permanência em razão do direito adquirido.

Assim, os três exemplos apresentados pela requerida, que justificariam a mudança, estão acobertados por regras excepcionais, que permitiram a instalação ou permanência. Não se trata de mudança de característica do bairro. O Hospital Darcy Vargas e Rádio e TV Bandeirantes estão instalados no local há décadas, e mesmo se tratando de empreendimentos que em



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

geral carregam a vinda de outras atividades comerciais e de serviços para a região em razão da grande movimentação de pessoas que geram, não tiveram o condão de aflorar tais atividades, justamente em virtude da manutenção das características concebidas para o bairro.

As características originais do bairro, que está integrado à cidade, permanecem e são indispensáveis para preservação do meio ambiente natural e urbano, manutenção da qualidade de vida dos moradores e atende aos princípios, diretrizes e objetivos do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Basta verificar as fotografias juntadas aos autos.

O bairro conta com vasta área ajardinada e permeável. As fotografias que integram o processo demonstram a presença marcante de arborização e áreas verdes, com alta permeabilidade do solo, que ampliam a resiliência ambiental da região e favorecem o microclima local.

A concepção do loteamento no qual se encontra inserida a área em que se pretende erigir o empreendimento em questão foi uma opção de moradia criada desde os anos 1950 pelo modelo adotado pela Companhia City, que sobreviveu ao crescimento da cidade de São Paulo. Os bairros criados com esse modelo caracterizam verdadeiras ilhas verdes que resistem bravamente à verticalização decorrente da especulação imobiliária.

Já o empreendimento em questão apresenta características opostas ao bairro-jardim planejado, que ainda mantém suas características originais, e, caso admitido, terá o condão de aniquilar os atributos essenciais do bairro, que conta com alta qualidade de vida, reduzindo seu padrão urbanístico, apenas para atender interesse econômico de terceiros. O impacto negativo vai ser gigantesco e, certamente, trará consequências desastrosas para a região.

A própria autora confirma a preservação das características originais do bairro e dela se vale para vender os imóveis que está construindo, como se verifica no folheto de venda de fls. 1269/1271, onde consta fotografias do bairro com a seguinte legenda "*sua vida cercada por uma vista incrível e rodeada de verde*". E no documento de fls. 1269 a autora ainda informa seus clientes: "**NO MELHOR DO MORUMBI COM TODA A COMODIDADE QUE VOCÊ E SUA FAMÍLIA MERECEM, EXCELENTE MOBILIDADE E SEGURANÇA. Mansões, condomínios**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

*sofisticados e grandes avenidas são os aspectos mais marcantes que das ruas do Morumbi, bairro nobre da Zona Sul de São Paulo, e é em meio a tudo isso que será Construído o Il Bosco Il Faro da Tegra. Outra característica que costuma chamar atenção dos que desejam morar na região é a sua imensa área verde formada por ruas arborizadas e imensos parques públicos. Só o Burle Marx, possui cerca de 450 mil m<sup>2</sup> de área e preserva espécies da Mata Atlântica."*

Há de ser considerado que o Município de São Paulo, assim como outros centros urbanos do país, foi vítima de uma urbanização predatória, em razão da velocidade do desenvolvimento, falta de planejamento e prevalência do poder econômico frente a qualidade de vida da população. Em razão disso, a cidade não tem condições de oferecer o bem estar e qualidade de vida aos seus habitantes. Hoje colhemos os frutos desse desenvolvimento insustentável e sofremos com todos os tipos de problemas decorrentes como trânsito, enchentes, falta de área verde, poluição de todas as espécies, entre outros.

O município é o principal responsável pela avaliação, formulação e implementação da política urbana urbana, que se dá por meio do Plano Diretor, o qual deve ter como meta ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem- estar de seus habitantes

E como bem pontuado pelo Ministério Público (fls. 915):

*"Como se vê, o uso do solo urbano é regulado para garantir às pessoas melhores condições de vida, garantindo o embelezamento e a funcionalidade dos espaços urbanos. Assim, por exemplo, separam-se bairros industriais de residenciais e estes dos comerciais, evitando o contato direto das pessoas com substâncias e práticas poluentes, garantindo a existência de vias adequadas para a utilização adequada dos bairros.*

*No caso vertente, é incontestado o prejuízo experimentado pelos demais moradores do Jardim Guedala, tanto sob o aspecto econômico – a desvalorização de seus imóveis -, quanto sob o prisma da qualidade de vida – decorrente do indevido e não planejado adensamento populacional que tende a deteriorar os aspectos paisagísticos do bairro.*

*Em virtude do desrespeito à norma legal de caráter urbanístico está presente também o prejuízo de toda comunidade, uma vez que o bom ordenamento do*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

*espaço urbano, que a todos interessa, não está sendo devidamente cumprido. Nestas circunstâncias, verifica-se que o direito coletivo dos moradores da Comarca e o direito difuso de toda comunidade encontram-se desrespeitados.*

*Caberia à Prefeitura Municipal, portanto, fazer uso do poder de polícia que lhe é conferido pelo ordenamento jurídico a fim de fazer cumprir a lei. Nesta ordem de ideias, a atuação da polícia administrativa deve ser proporcional à perturbação que visa evitar para que seja eficiente e se conforme com o princípio constitucional da supremacia do interesse público sobre os interesses privados. A ideia da supremacia do interesse público fundamenta a atuação da polícia administrativa, entretanto não fica este aspecto fora da abrangência dos demais princípios constitucionais que regem a matéria. Assim sendo, os interesses que ficam protegidos pela polícia administrativa estão sujeitos a indisponibilidade dos interesses públicos pela administração, o que implica na verdade em um poder-dever. Isto é, verificada a hipótese de atuação policial, deve a administração realizar o atos prescritos em lei, se vinculados, ou tomar as medidas para delinear, evitar ou reprimir lesões a direitos, quando o comportamento da administração não esteja previsto em lei.*

*Neste sentido já lecionou Hely Lopes Meirelles: "O poder tem para o agente público o significado de dever para com a comunidade e para com os indivíduos, no sentido de que quem o detém está sempre na obrigação de exercitá-lo. Nem se compreenderia que uma autoridade pública - um governador por exemplo - abrisse mão de seus poderes administrativos, deixando de praticar atos de seu dever funcional. O poder do administrador público, revestindo ao mesmo tempo o caráter de dever para a comunidade, é insuscetível de renúncia pelo seu titular. Tal atitude importaria fazer liberalidade com o direito alheio, e o Poder Público não é, nem pode ser, instrumento de cortesias administrativas".*

*Mas, mesmo diante da impossibilidade de previsão e positivação de todos os casos relevantes para o Direito, a Administração dispõe da "atividade administrativa, exercida sob previsão legal, com fundamento numa supremacia geral da Administração, e que tem por objeto ou reconhecer os confins dos direitos, através de um processo, meramente interpretativo, quando derivada de uma competência vinculada, ou delinear os contornos dos direitos, assegurados no sistema normativo, quando resultante de uma competência discricionária, a fim de adequá-los aos demais valores albergados no mesmo sistema, impondo aos administrados uma obrigação de não fazer".*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

Como já dito, os lotes em questão foram classificados como ZC- Zonas de Centralidade, classificação contra a qual insurge-se a autora.

O artigo 9º da Lei Municipal 16.402/16 prevê:

*"Art. 9º As Zonas Centralidade (ZC) são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, subdivididas em:*

*I - Zona Centralidade (ZC): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional;*

*II - Zona Centralidade Ambiental (ZCa): porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental com atividades de abrangência regional;*

*III - Zona Centralidade limreira à ZEIS (ZC-ZEIS): porções do território formadas pelos lotes lindeiros às vias que exercem estruturação local ou regional, lindeiras a ZEIS-1, destinadas majoritariamente a incentivar os usos não residenciais, de forma a promover a diversificação dos usos com a habitação de interesse social, a regularização fundiária de interesse social e a recuperação ambiental".*

Ora, os lotes em questão não contam com a vocação de Zona Centralidade posto que não promovem atividade típica de área central ou de subcentro regional ou de bairro, não contavam com densidade construtiva e demográfica média, não servem para manutenção das atividades comerciais e de serviços- os quais nunca existiram, tampouco se presta para qualificação de espaço público. E a Municipalidade e seu assistente-técnico, apesar de alegarem genericamente a adequação da qualificação, não trouxeram aos autos um único elemento contundente indicando que os lotes tinham as características de zona de centralidade estabelecidas em lei.

Anote-se, ainda, que a cerca de 1000 metros do local há atividade comercial garantida no bairro pela ZEU – Zona de Estruturação Urbana. Ademais, a Av Francisco Morato se



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

estrutura como um grande eixo comercial que atende o bairro como um todo. E há vários Shopping Centers na região, localizados junto aos grandes eixos estruturais como o Shopping Morumbi, Butantã entre outros.

Como anotado no laudo de fls. 1098 e seguintes:

*"Essa grande modificação da Zona Mista criada em 2004 para uma Zona de Centralidade foi efetivada pela Lei Municipal 16.402/16, em desrespeito ao PDE 2014, e transformando o que seria uma zona mista, um recurso para abrigar o Complexo Bandeirantes, numa Zona de Centralidade, definida para se criar uma área comercial no centro de um bairro com características exclusivamente residenciais. Com essa mudança, elevou-se também o gabarito das Zonas Mistadas que por essa mesma lei é de 8 andares e 24 metros de gabarito máximo para quadras pouco verticalizadas, com Coeficiente de Aproveitamento – CA igual a 2,00 (duas vezes a área do lote) para uma ZC-Zona de Centralidade com 48 metros de gabarito e com Coeficiente de Aproveitamento – CAQ igual a 2,00 (duas vezes a área do lote).*

*Reafirma-se que essa alteração do zoneamento da quadra 101/437 para a criação de uma zona de Centralidade, contraria os próprios objetivos do Plano Diretor 2014, que é o de concentrar a verticalização nos eixos de transportes de massa e otimizar o aproveitamento das áreas dotadas de maior infraestrutura, que no caso do Bairro do Morumbi é demarcada pela Av. Francisco Morato (dotada de corredor de ônibus) e pelos raios entre 450 a 600 metros que circundam as áreas de influência das Estações de Metrô (caso da Estação Morumbi). Sendo essas as áreas compatíveis com a atividade comercial a partir da situação existente e da nova infraestrutura de transporte de massas criada pela Linha 4 do Metrô".*

De acordo com o Plano Diretor Estratégico – Lei 16.050/14, os imóveis em questão estão inseridos na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana- Macroárea de Urbanização Consolidada.

Prevê o artigo 13 do Plano Diretor Estratégico:

*"Art. 13. A Macroárea de Urbanização Consolidada localiza-se na região sudoeste do Município, é caracterizada por um padrão elevado de urbanização, forte saturação viária, e elevada concentração de empregos e serviços e é formada pelas zonas exclusivamente residenciais e por bairros predominantemente residenciais que sofreram um forte processo de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

*transformação, verticalização e atração de usos não residenciais, sobretudo serviços comércio.*

*Parágrafo único. Os objetivos de ordenação do território na Macroárea da Urbanização Consolidada são:*

*I – controle do processo de adensamento construtivo e da saturação viária, por meio da contenção do atual padrão de verticalização, da restrição à instalação de usos geradores de tráfego e do desestímulo às atividades não residenciais incompatíveis com o uso residencial;*

*II – manutenção das áreas verdes significativas;*

*III – estímulo ao adensamento populacional onde este ainda for viável, com diversidade social, para aproveitar melhor a infraestrutura instalada e equilibrar a relação entre oferta de empregos e moradia;*

*IV – incentivar a fruição pública e usos mistos no térreo dos edifícios, em especial nas centralidades existentes e nos eixos de estruturação da transformação urbana".*

Ora, a classificação dos lotes em questão como Zona de Centralidade não atende aos objetivos de ordenação do território na Macroárea da Urbanização Consolidada, muito pelo contrário, os afronta pois autoriza o adensamento construtivo e saturação viária em área já extremamente comprometida.

Além disso, a classificação atribuída pela Lei 16.402/16 aos lotes em questão não poderia ocorrer visto que vai contra as diretrizes previstas no Plano Diretor para revisar a LPUOS.

O Plano Diretor, ao estabelecer diretrizes para revisar a LPUOS, assentou o seguinte:

*"Art. 27. De acordo com os objetivos e diretrizes expressos neste PDE para macrozonas, macroáreas e rede de estruturação da transformação urbana, a legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS deve ser revista, simplificada e consolidada segundo as seguintes diretrizes:*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

(...)

*XLV – nos perímetros das zonas exclusivamente residenciais ZER-1 e nos corredores existentes não incidirão índices e parâmetros urbanísticos menos restritivos do que aqueles atualmente aplicados;"*

A classificação adotada pela Lei Municipal 16.402/16 para os lotes em questão é bem menos restritiva, ou seja, incompatível com as diretrizes do Plano Diretor.

Assim, não há justificativa legal ou fática para a alteração do zoneamento combatida e, menos ainda para a não observação das restrições convencionais.

Não há interesse público que justifique o afrouxamento, pela via legislativa, das restrições convencionais, razão pela qual devem prevalecer para o imóvel em questão.

E como já decidido "*O relaxamento, pela via legislativa, das restrições urbanístico-ambientais convencionais, permitido na esteira do "ius variandi" de que é titular o Poder Público, demanda, por ser absolutamente fora do comum, ampla e forte motivação lastreada em clamoroso interesse público, postura incompatível com a submissão do Administrador a necessidades casuísticas de momento, interesses especulativos ou vantagens comerciais dos agentes econômicos*" (REsp nº 302.906).

Além da inviabilidade do empreendimento em razão de estar sujeito às restrições convencionais, outra irregularidade desponta, o fracionamento artificial do projeto para não cumprimento da legislação urbanística.

Anotou o assistente técnico do Ministério Público em sua manifestação de fls. 1444:

*"O processo de aprovação – requerimento de alvará de aprovação e posterior requerimento de alvará de execução – dos empreendimentos em tela foi realizado pela municipalidade por meio dos processos administrativos PA 2017- 0.108.508-5 (empreendimento "Il Bosco") e PA 2017-0.108.512-3 (empreendimento "Il Faro"). Conforme se observa na cronologia do*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

*processo de aprovação dos dois empreendimentos (Quadro 1), eles foram protocolados na mesma data, em julho de 2017; tramitaram paralelamente; tiveram os alvarás de aprovação publicados com 15 dias de diferença no final de 2018; a solicitação dos alvarás de execução foi realizada na mesma data, em maio de 2019; e, os mesmos foram publicados em junho de 2019, com 1 dia de diferença.*

(...)

*Os empreendimentos envolvem todos os lotes da quadra 437, assim divididos quando do início do processo de aprovação na Prefeitura: (a) matrículas “Il Faro”: 110.678 (lote 5, 750m<sup>2</sup>); 42.704 (lote 6, 1.300m<sup>2</sup>); 159.529 (lote 7, 918m<sup>2</sup>); 32.812 (lote 8, 840m<sup>2</sup>); 42.705 (lote 9, 800m<sup>2</sup>); (b) matrículas “Il Bosco”: 28.271 (lote 1, 976m<sup>2</sup>); 14.403 (lote 2, 960m<sup>2</sup>); 42.702 (lote 3, 840m<sup>2</sup>); 42.703 (lote 4, 800m<sup>2</sup>); 136.612 (lote 13, 916m<sup>2</sup>); 136.474 (lote 14, 790m<sup>2</sup>); 84.778 (lote 12, 769m<sup>2</sup>); 88.424 (lote 11, 800m<sup>2</sup>); 42.706 (lote 10, 800m<sup>2</sup>). As matrículas foram unificadas na Matrícula 246.523, com área de 4.608,00m<sup>2</sup>, e registro da incorporação imobiliária do empreendimento “Il Faro”; e na Matrícula 246.760, com área de 7.651,00m<sup>2</sup> e registro da incorporação imobiliária do empreendimento “Il Bosco”, ambas de propriedade da TGSP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda (Figura 1).*

(...)

*Posteriormente à emissão dos alvarás de aprovação e de execução no âmbito dos PAs 2017-0.108.508-5 e 2017-0.108.512-3, o empreendedor (TGSP- 39 Empreendimentos Imobiliários LTDA.) requereu, em 10/07/2019, a aprovação de Projetos Modificativos para os dois empreendimentos1, a saber:*

- “Il Faro”: PA 2019-0.036.578-9, autuado em 10/07/2019, objeto Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução Edificação Nova nº 2018-20375-01, deferido em 13/08/2019.
- “Il Bosco”: PA 2019-0.036.577-0, autuado em 10/07/2019, objeto Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução Edificação Nova nº 2018-21471-02, deferido em 24/08/2019.

*Em cada lote foi incorporado um condomínio composto de dois subcondomínios: setor residencial e setor comercial. Os dois empreendimentos destinam-se ao uso misto: duas torres residenciais no “Il Bosco” e uma torre residencial no “Il Faro” (R2V-2 e R2V-3)2 e o embasamento dos condomínios tem espaços destinados a atividades de comércio e serviços (NR1-2, NR1-3, NR1-5 e NR1-6)3. Além disso, nos quatro subsolos há áreas destinadas a estacionamento, sendo que o 4º subsolo se destina ao estacionamento de uso não residencial e os 1º, 2º, e 3º subsolos*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

*destinam-se ao estacionamento do uso residencial, com acessos independentes."*

E constou do laudo pericial (fls. 1225) o seguinte:

*1.1 Identificação do setor, quadra e lotes correspondentes a cada um dos empreendimentos;*

*Il Bosco: 101.437.0016*

*Il Faro: 101.437.0017*

*1.2 Área do terreno de cada um dos empreendimentos;*

*Il Bosco: 7.651,00m<sup>2</sup>*

*Il Faro: 4.608,00m<sup>2</sup>*

*1.3 Usos e atividades previstos para cada um dos empreendimentos;*

**IL BOSCO**

*Construção de edificação de uso misto: residencial, comercial restaurante e lojas (nR1-2; nR1-3, nR1-5, nR1-6, R2v-3)*

*O empreendimento composto de 02 torres, denominadas Torre Luce (Torre A) e Torre Sole (Torre B), e conterà dois subcondomínios, quais sejam setor residencial e setor comercial, com a seguinte composição: SETOR RESIDENCIAL: conterà 84 unidades autônomas apartamentos, a uma razão de 03 unidades por andar, localizadas do 1º. Pavimento ao 14º pavimento da Torre Luce e da Torre Sole; O setor residencial conterà, ainda: 3º. Subsolo, 2º. Subsolo, 1º. Subsolo, térreo, barrilete, reservatório superior e cobertura. SETOR COMERCIAL: Conterà 08 unidades autônomas lojas com acessos independentes e 01 unidade autônoma escritório, localizadas entre o 3º. Subsolo ao térreo. O setor comercial conterà, ainda, 4º. Subsolo, 3º. Subsolo, 2º. Subsolo, 1º. Subsolo, térreo, ático e cobertura, com total de 336 vagas de garagem no setor residencial e 105 vagas para veículos de passeio na área comercial total de 441 vagas (fl 732 dos autos)*

**IL FARO**

*Construção de edificação de uso misto: residencial, comercial e lojas (nR1-2; nR1-3, nR1-5, nR1-6, R2v-2) O empreendimento composto de 01 torre e conterà dois condomínios, quais sejam: setor Residencial e Setor Comercial, com a seguinte composição: Setor Residencial: conterà 56 unidades autônomas apartamento, a uma razão de 04 unidades por andar, localizadas*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

*do 1º. Pavimento ao 14º. Pavimento, 1º. Subsolo, térreo, barrilete, reservatório superior e cobertura. Setor comercial: Conterá 07 unidades autônomas comerciais, sendo 06 unidades autônomas lojas e 01 unidade escritório, localizadas entre o 3º. Subsolo ao 1º. Pavimento. (fl 733 dos autos). A garagem do condomínio, NO SETOR RESIDENCIAL, comportará 172 vagas para veículos de passeio, além de 02 vagas para pessoas com deficiência (PCD) e 19 vagas para motos. NO SETOR COMERCIAL, a garagem comportará 57 vagas para veículos de passeio, 02 vagas para pessoas com deficiência (PCD), 12 vagas para motos e 04 (quatro) vagas para carga e descarga, total de 233 vagas (sem considerar motos e carga e descarga).*

*1.4 Área construída total, área construída computável e área construída não computável de cada um dos empreendimentos;*

*1.5 Área construída total, área construída computável e área construída não computável por tipo de uso de cada um dos empreendimentos;*

**IL BOSCO:**

- Área total construída: 43.088,34 m<sup>2</sup>
  - Área total computável: 15.301,97 m<sup>2</sup>
  - Área total de benefícios redutores de outorga onerosa: 485,51 m<sup>2</sup>
  - Área computável objeto de outorga onerosa: 7.165,46 m<sup>2</sup>, considerando:
  - Área computável objeto de outorga onerosa, para habitação com área maior que 70,00 m<sup>2</sup> = 6.626,95 m<sup>2</sup>
  - Área computável objeto de outorga onerosa, para outros usos = 538,51m<sup>2</sup>.
- Área não computável total: 27.786,37 m<sup>2</sup>

**IL FARO**

- Área total construída= 25.124,31m<sup>2</sup>;
- Área não computável total= 11.761,17m<sup>2</sup>;
- Área total computável= 9.216,00m<sup>2</sup>;
- Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 357,21m<sup>2</sup>;
- Área total computável objeto de outorga onerosa= 4.250,79m<sup>2</sup>;
- Área computável objeto de outorga onerosa, para habitação com área maior que 70,00 m<sup>2</sup>= 3.937,69m<sup>2</sup>;
- Área computável objeto de outorga onerosa, para uso não residencial (outras atividades) = 313,10m<sup>2</sup>;

A prova produzida nos autos demonstra, de forma inabalável, que o empreendimento, apesar de ter sido aprovado em dois processos distintos, na verdade, foi concebido



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

como único. E pior, com plena ciência da Municipalidade no curso da aprovação, conforme esclarecido pelo assistente-técnico do Ministério Público, acima demonstrado.

O laudo oficial é insofismável quanto a unicidade do empreendimento.

Pontuou o Sr. Perito (fls. 1311):

*"Apesar de seguir os tramites legais, com a aprovação de dois empreendimentos separados, alguns aspectos levam a leitura de que é um empreendimento único. Algumas estratégias foram traçadas, no sentido de evitar a necessidade de estudos específicos tais como os já citados Estudo de impacto de Vizinhança e de Polo Gerador de tráfego.*

*Conforme ilustrado, é evidente que o empreendimento foi concebido como único, com mesma linguagem, com cotas de pavimentos térreos que se interligam, com definições de projeto que deixam claro que um projeto se complementa com o outro. O próprio recorte pouco convencional de divisão dos lotes evidencia este caráter de complementariedade, constituindo uma unidade. Apesar de não haver mais "stand" de vendas e este perito não ter como comprovar de que forma foi constituído, para além das questões já citadas da arquitetura, pode-se observar nas publicidades em anexo que as unidades são comercializadas como parte de um conjunto único "Il Bosco" e "Il Faro" aparecem sempre juntos. Soma-se a isto a forma como a obra está sendo conduzida. É um único canteiro de obra, com barracões de obra conjuntos (escritórios, almoxarifados, área para funcionários - junto da avenida Morumbi); os portões estão numerados em ordem sequencial sem distinção entre os empreendimentos (conforme registro fotográfico realizado no dia da perícia), a separação existente no terreno, com uma singela tela apoiada em estrutura de madeira não significa nenhum tipo de separação efetiva dos trabalhos.*

*Pode-se observar na integração das plantas dos 4º, 3º, 2º e 1º subsolos e no pavimento térreo que o desenho do conjunto foi concebido como único.*

*Neste sentido a aprovação dos edifícios não deveria ser realizada da forma que foi, com esta separação que só acontece no processo de aprovação e em nenhum outro momento de projeto, venda e obra, menos ainda no funcionamento do conjunto.*

*Sendo aprovado como empreendimento único, questões fundamentais seriam levadas em consideração para atender a regulação urbana vigente decorrentes da construção de um conjunto deste porte".*

Assim, ficou evidente que o projeto de aprovação não retrata a realidade fática. Foram aprovados dois projetos distintos, os quais, na verdade, configuram um único



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

empreendimento, e, por terem sido aprovados em separado, nenhuma análise do entorno foi considerada na aprovação do empreendimento.

A autora pede a nulidade dos atos administrativos consubstanciados nos alvarás de aprovação de obra nova expedidos respectivamente nos processos administrativos 2017-0.108.508-5 e 2018-0.027.294-0, bem como a nulidade dos próprios supra referidos processos administrativos. E um dos fundamentos deste pedido é o fracionamento artificial do projeto para não cumprimento da legislação sobre estudo de impacto de vizinhança.

O fracionamento artificial do projeto deu-se para burlar a obrigatoriedade de estudo de impacto de vizinhança bem como descaracterizar o empreendimento como polo gerador de tráfego.

A Lei Municipal 16.402/16, ao abordar os usos potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais prevê:

*"Art. 108. Os usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais serão enquadrados conforme as seguintes subcategorias especiais:*

*I - Polos Geradores de Tráfego (PGT): edificações permanentes que atraem ou produzem grande número de viagens ao longo do dia e/ou por período determinado, causando impacto no sistema viário e de transporte, podendo comprometer a acessibilidade, a mobilidade e a segurança de veículos e pedestres e que devem observar as diretrizes e condicionantes estabelecidas por órgão municipal competente e pela legislação específica;*

*II - Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV): aqueles que podem gerar impacto significativo, alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura e devem elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV);*

*III - Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental (EGIA): aqueles que podem causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem:*

*a) a saúde, a segurança e o bem-estar da população;*

*b) as atividades sociais e econômicas;*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

- c) a biota;*
- d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;*
- e) a qualidade dos recursos ambientais.*

(...)

*Art. 109. Os empreendimentos enquadrados em Polos Geradores de Tráfego (PGT) são as edificações permanentes que apresentem ao menos uma das seguintes características:*

*I - edificações residenciais com 500 (quinhentas) vagas de estacionamento ou mais;*

*II - edificações não residenciais com 120 (cento e vinte) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas Áreas Especiais de Tráfego – AET, definidas conforme legislação específica;*

*III - edificações não residenciais com 280 (duzentas e oitenta) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município;*

*IV - serviços socioculturais e de lazer com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;*

*V - locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;*

*VI - serviços de saúde com área construída computável igual ou superior a 7.500m<sup>2</sup> (sete mil e quinhentos metros quadrados);*

*VII - locais de reunião ou eventos com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;*

*VIII - atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;*

*IX - serviços de educação com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula;*

*X - locais de culto com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais na área interna à edificação destinada ao culto.*

*§ 1º Lei específica poderá rever o enquadramento dos empreendimentos classificados como PGT.*

*§ 2º Caberá ao Executivo a definição de medidas de mitigação ou compensação, ficando o empreendedor obrigado a cumpri-las para a aprovação do empreendimento.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

*Art. 110. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhaça (EGIV) são os seguintes:*

*I - uso comercial e de prestação de serviços com área construída total igual ou superior a 80.000m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados);*

*II - uso industrial com área construída total igual ou superior a 25.000m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados);*

*III - uso institucional incluindo serviços de saúde e estabelecimentos de ensino público ou privado com área construída total igual ou superior a 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);*

*IV - uso residencial com área construída total igual ou superior a 80.000m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados) ou que apresentem mais de 600 (seiscentas) vagas de estacionamento.*

*Parágrafo único. Lei específica deverá regulamentar o instrumento do EIV e poderá rever o enquadramento dos empreendimentos classificados como EGIV.*

*Art. 111. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhaça (EGIV) estão sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhaça (RIV), conforme disposto na legislação específica, a ser analisado e aprovado por órgão municipal competente, ficando a expedição do certificado de conclusão condicionada ao atendimento das disposições estabelecidas no EIV para obtenção do alvará de aprovação do empreendimento.*

Quanto ao Estudo de Impacto de Vizinhaça, em primeiro lugar, urge observar, independente do fato dos empreendimentos consistirem em um único, ou de um único proprietário, há de ser observado que havendo mais de uma obra em uma mesma localidade as repercussões do entorno devem ser sopesadas em conjunto para fins de aferição da necessidade de prévio Estudo de Impacto de Vizinhaça, como condição para sua aprovação.

O empreendimento será erigido em local composto por casas residenciais, com baixa densidade demográfica. É certo que além de trazer grande impacto ao sistema viário - que já é caótico, concentração populacional, fluxo de outra natureza decorrente do comércio, sobrecarregará a infraestrutura já existente e implicará em relevante impacto para as funções urbanísticas do local, em grave prejuízo para a população que vive na região bem como para população externa pois não se pode deixar de considerar que a cidade é um organismo vivo e



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

interligado e, desse modo, impactos urbanísticos refletem na cidade de forma geral.

Para viabilizar as exigências do bem comum, a lei local, ao prever um padrão para a realização do EIV, não exige a Municipalidade de analisar o caso concreto conforme a finalidade da lei, o que sequer foi aventado pela Municipalidade. Por exemplo, como admitir a construção de sete imóveis, na mesma quadra, ao mesmo tempo, cada um contando com 599 vagas residenciais, sem qualquer análise de impacto urbanístico? As aprovações devem ser analisadas com parcimônia, e sempre levando em conta o bem comum orientada pelos princípios e diretrizes do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor do Município.

A Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico tem como princípios a Função Social da Cidade, Função Social da Propriedade Urbana, Direito à Cidade e direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado, todos aviltados na aprovação em questão.

Como bem anotado pela autora (fls. 650):

*"A lei deve ser interpretada de forma racional, razoável, por comezinho. Se um empreendimento apenas residencial que cria mais de 600 (seiscentas) vagas de estacionamento já cria um impacto significativo, que requer um estudo de impacto de vizinhança, segundo regulação legal, o que dizer de um empreendimento misto, comercial e residencial, cujo impacto evidentemente é maior, já que o uso comercial demanda maior afluxo de pessoas, clientes (pelo menos assim desejam os comerciantes em nome da prosperidade dos negócios, evidentemente), além de áreas de carga e descarga, presença de funcionários, etc?"*

*Note-se que se atinge esse total somando "dois empreendimentos" (sic!), como deve ser, já que o impacto dos "dois empreendimentos" é evidentemente uno. Se assim não for, abre-se um precedente para burlas à lei, que pode até mesmo levar o importante instituto de controle ambiental "Estudo de Impacto de Vizinhança" ao desuso, já que, se essas cisões artificiais forem eficazes para se evitar o Estudo, qualquer um pode evitá-lo aprovando o empreendimento em fatias, como se fossem separados, quando na verdade se trata de um único impacto ambiental e urbanístico a assolar a vizinhança.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

*O Poder Público, quando exerce o imprescindível controle urbanístico e edilício das construções através da expedição de licenças, evidentemente deve exigir o cumprimento da lei em sua inteireza, sem aceitar ser submetido a situações de evidente tentativa de burla à lei. Se dois empreendimentos são apresentados concomitantemente na mesma quadra, se a planta de um se encaixa perfeitamente ao outro, como duas peças de um mesmo “quebra cabeças”, se a planta do quarto subsolo prevê rua interna de estacionamento que estranhamente acaba em uma parede, se haverá um único shopping ou supermercado no subsolo dos dois empreendimentos, cabe ao Poder Público Municipal rechaçar a tentativa de “driblar” a lei e exigir o estudo de impacto de vizinhança.*

*E mesmo que assim não fosse, mesmo que não houvesse esse verdadeiro “mutualismo construtivo”, não alteraria o ponto decisivo do argumento da autora, a saber: o impacto ambiental e urbanístico que os “dois projetos simultâneos” traz ao bairro é um só. Ainda que possa haver liberdade comercial para lançar o empreendimento separadamente, o que não se discute, para efeitos de avaliação do impacto ambiental e urbanístico é óbvio que os dois projetos devem ser considerados um único empreendimento capaz de produzir um único impacto”.*

O artigo 110 não prevê critérios para empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV) de uso misto.

O empreendimento conta com mais de seiscentas vagas, considerando tanto as de uso residencial como de uso comercial. Além disso, há de ser considerado que o uso será preponderantemente residencial, razão pela qual deve ser levado em conta o critério imposto para os imóveis residenciais, mas sem excluir as vagas comerciais. Não há como não incluir na conta as vagas comerciais pois elas também integram o empreendimento e irão participar do impacto provocado.

Desconsiderar as vagas comerciais seria desconsiderar parte do empreendimento e o fato de não constar previsão legal expressa para o uso misto não libera o empreendedor do cumprimento da norma pois a norma deve ser lida em harmonia com o Estatuto da Cidade e Plano Diretor do Município, e sempre visando o interesse da coletividade e não o interesse do particular.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

O artigo 151 do Plano Diretor do Município de São Paulo estabelece que "*A construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento*".

Não há dúvida que o empreendimento já está causando e irá causar grande impacto urbanístico. Basta ver o local onde está sendo erigido e as consequências desastrosas no tráfego e paisagem urbana, além de outras consequências ainda não apuradas, justamente em razão da ausência do estudo.

Anote-se que o empreendimento sequer atende as condições de instalação definidas no Quadro 4 A, Anexo Integrante da Lei Nº 16.402/2016 (uma via de largura maior ou igual a 10 metros), condição que também não foi exigida pela Municipalidade ao analisar os pedidos de alvarás.

Assim, imprescindível a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança para viabilizar a obra.

Além das irregularidades já apuradas na análise dos alvarás, há de ser considerado que o empreendimento também caracteriza polo gerador de tráfego, questão objeto da ação posto que englobada na exigência do EIV, de maior abrangência, inserida no pedido decorrente da alegação de cisão artificial do empreendimento .

Como anotado no laudo pericial, a Avenida Morumbi está classificada como N3 no "mapa 09 - sistema viário estrutural" portanto considerando um empreendimento único, este teria um de seus limites na Avenida Morumbi, com acessos de veículos e pedestres e deveria ser classificado como Polo Gerador de Tráfego, já que a somatória de vagas ultrapassaria as 120 vagas



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

não residenciais, como estabelece o artigo 109, II, da Lei 16.492/2016. E para a definição das vias impactadas pelas viagens a serem geradas pelos dois empreendimentos (ou por um único a partir do entendimento final deste processo) é necessário realizar os estudos solicitados para empreendimentos de Polo Gerador de Tráfego e Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança. É a partir destes estudos que se poderá saber a extensão dos impactos, as vias afetadas e, portanto, sua classificação.

Prevê o artigo 4º da Lei 15.150/2010:

*Art. 4º Os projetos apresentados pelos interessados na implantação ou reforma de um empreendimento classificado como Polo Gerador de Tráfego serão analisados pela Companhia de Engenharia de Tráfego - CET, a qual indicará as medidas mitigadoras de minimização dos impactos sobre o Sistema Viário e as eventuais adequações nos projetos viários e/ou de arquitetura, bem como a eventual realização de medidas compensatórias. (Redação dada pela Lei nº 16.801/2018)*

*Parágrafo Único. A Companhia de Engenharia de Tráfego - CET, na análise dos projetos de arquitetura apresentados, deverá indicar:*

*I - as características e o dimensionamento dos dispositivos de acesso de veículos e pedestres, incluídas as respectivas áreas de acumulação e acomodação;*

*II - as características e o dimensionamento das áreas de embarque e desembarque de passageiros, incluindo ônibus fretados, e de carga e descarga de mercadorias;*

*III - as características do estacionamento, o dimensionamento e a disposição das vagas de estacionamento internas à edificação, incluídos os espaços de circulação e manobra e o tipo de vaga, inclusive no que tange ao número mínimo de vagas reservadas a idosos e pessoas com deficiência física, nos termos da legislação aplicável;*

*IV - a determinação e análise do impacto do Polo Gerador de Tráfego sobre a operação do Sistema Viário e de Transportes;*

*V - a relação das medidas mitigadoras - obras e serviços de sinalização viária - necessárias à minimização do impacto negativo provocado no Sistema Viário decorrente das viagens geradas pelo empreendimento*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

*qualificado como Polo Gerador de Tráfego; e VI - a relação das medidas compensatórias. (Redação acrescida pela Lei nº 16.801/2018)*

No caso, trata-se de um adensamento médio, com novos usos e com aumento do número de vagas de estacionamento. Assim, seria imprescindível ações para minimizar o impacto nos arredores do Empreendimento.

E como esclarecido pelo Sr. Perito, caso não haja ações mitigadoras dos impactos do empreendimento tais como controle de velocidade, faixas de pedestres, sinalização, que devem ser definidas pela CET a partir dos relatórios de impacto, o aumento de fluxo deve aumentar o número de acidentes envolvendo veículos motorizados e pedestres. Somente com o desenvolvimento dos relatórios de impacto de vizinhança e de tráfego, os quais reunirão o conjunto de dados, relacionados a questões de infraestrutura, de morfologia urbana, de dinâmicas de mobilidade, sociais, econômicas, que se poderá levar às ações mitigadoras.

O assistente técnico do Ministério Público demonstrou em seu parecer técnico, de forma pormenorizada, o grande impacto que o empreendimento irá causar na região (fs. 1427 e seguintes).

Contudo, ao aprovar os projetos de forma fracionada, a requerida furtou-se de tal obrigação, transferindo os impactos de seu empreendimento para a população, que sofrerá imediatamente as consequências negativas da obra.

Ora, a prova produzida nos autos demonstra de forma contundente que o empreendimento afetará a qualidade de vida dos moradores e usuários das vias da região posto que gerará enorme impacto urbanístico-ambiental, sem qualquer contrapartida dos empreendedores, o que certamente demandará medidas mitigadoras que não ficarão a cargo da requerida caso a situação permaneça, mas sim do poder público, que deixará de investir em outros locais para suprir demanda de empresa de grande porte.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

Como anotado no brilhante acórdão da lavra do Ministro Herman Benjamin (REsp 302906/SP), as restrições urbanístico-ambientais convencionais são um veículo de estímulo a um novo consensualismo solidarista, coletivo e intergeracional, tendo por objetivo primário garantir às gerações presentes e futuras espaços de convivência urbana marcados pela qualidade de vida, valor estético, áreas verdes e proteção contra desastres naturais.

Como já dito, hoje colhemos os efeitos maléficos da pouca atenção dada ao urbanismo tanto pela Administração como pela própria coletividade, que no mínimo quedou-se inerte, admitindo pacificamente a urbanização desenfreada e sem cuidado.

A dilapidação de bairros leva junto parte da história da cidade e do país. E o crescimento econômico não justifica tal destruição. Admitir o afastamento das restrições urbanístico-ambientais convencionais, *"abriria à especulação imobiliária ilhas verdes solitárias de São Paulo (e de outras cidades brasileiras), como o Jardim Europa, o Jardim América, o Pacaembu, o Alto de Pinheiros e, no caso dos autos, o Alto da Lapa e a Bela Aliança (City Lapa)"* (REsp nº 302.906). E no presente caso, certamente os imóveis lindeiros vão seguir a mesma rota, provocando modificação profunda na região. Há outras formas de construir empreendimentos que, ao invés de criar problemas urbanísticos traz ganhos urbanísticos.

No caso em questão o empreendimento que se pretende erguer traz ganhos apenas para o empreendedor e eventualmente, para os adquirentes, os quais contam com alto poder aquisitivo. Contudo, o prejuízo ao interesse público é enorme.

Ademais, admitir a construção em questão irá abrir um precedente, descaracterizando a região, para futuramente, classificações menos restritivas serem impostas.

Como se vê, não há justificativa para o afrouxamento das restrições urbanístico-ambientais convencionais pela via legislativa. O interesse público não ampara a lei. Muito pelo contrário, o interesse público clama pela manutenção das restrições.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2115, São Paulo-SP - E-mail: sp6faz@tjsp.jus.br

Por fim, cabe anotar que o prosseguimento da obra deu-se, por insistência da requerida Tegra, apesar de ter ciência da impugnação feita pela Associação de Moradores contra a expedição dos alvarás. A obra foi iniciada somente após a distribuição da ação, razão pela qual não poderá a autora sustentar a tese de fato consumado.

Ante o exposto e considerando tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE** a ação que **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO JARDIM GUEDALA**, move contra a **TGSP - 39 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, e o faço para declarar a vigência das restrições convencionais em relação aos lotes objeto do empreendimento. Em consequência, reconheço a nulidade dos atos administrativos consubstanciados nos alvarás de aprovação de obra nova expedidos respectivamente nos processos administrativos 2017-0.108.508-5 e 2018-0.027.294-0 e atos subsequentes. Condeno a requerida à obrigação de fazer consistente na demolição de toda e qualquer obra do empreendimento em questão, repondo-se integralmente o “status quo ante”, bem como na obrigação de não fazer, consistente na não construção dos empreendimentos “Il Faro” e “Il Bosco”.

Arçarão as requeridas com as custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em vinte por cento do valor atribuído à causa.

Oportunamente, ao arquivo.

P. Intime-se.

São Paulo, 03 de novembro de 2020.

**CYNTHIA THOMÉ**  
**Juíza de Direito**