

**LOTEAMENTO - REGISTRO SUPERIOR A 30 ANOS - CONSTRUÇÃO - PEDIDO DE LICENÇA -
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - ÚNICO LOTE - INSTITUIÇÃO - IMPOSSIBILIDADE -
ÁREAS CONTÍGUAS EDIFICADAS - PRINCÍPIO DA ISONOMIA - CONTRARIEDADE - DIREITO
DE PROPRIEDADE - PREVALÊNCIA**

Ementa: Agravo de instrumento. Loteamento devidamente registrado há mais de 30 anos. Instituição de área de preservação ambiental em apenas um lote. Áreas contíguas edificadas. Impossibilidade. Contrariedade aos princípios da isonomia, segurança jurídica e boa-fé do proprietário.

- Se o loteamento foi devidamente aprovado e registrado há mais de trinta anos, não se pode pretender a instituição de área de preservação permanente em somente um dos lotes do empreendimento, sendo que a área contígua ao lote se encontra edificada e o próprio loteamento como um todo se apresenta urbanizado.



- O indeferimento do pedido de licença para construção somente ao agravado contraria a isonomia, prevalecendo, no caso, o direito de propriedade, para assegurar a segurança jurídica em respaldo, ainda, à boa-fé da autora/proprietária do imóvel.

AGRAVO N° 1.0188.06.050134-6/001 - Comarca de Nova Lima - Agravante: Ministério Público do Estado de Minas Gerais - Agravada: Juliana de Rezende Bartolomeo - Relator: Des. EDUARDO ANDRADE

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 8 de maio de 2007. - *Eduardo Andrade* - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. *Eduardo Andrade* - Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, nos autos da ação ordinária, deferiu a tutela antecipada pleiteada pela autora para autorizá-la a intervir no imóvel, a fim de dar início às obras de construção de sua casa, ressaltando a possibilidade de adoção de todas as medidas necessárias para tanto, respeitadas as normas legais (f. 18/19).

Inconformado, o agravante, Ministério Público do Estado de Minas Gerais, sustenta, em síntese, que a área ocupada pelo imóvel da agravada se classifica como área de preservação permanente, tendo em vista a inclinação acentuada que apresenta, sendo, portanto, vedada sua exploração. Aduz que a legislação veda o parcelamento do solo como nos casos do imóvel da agravada, não havendo que se falar em direito adquirido, em virtude do descumprimento legal. Alega, ainda, que o direito de propriedade não pode mais ser entendido de maneira absoluta, quando a propriedade não cumpra sua função social, como no caso, em que a exploração do imóvel contribuirá para a

degradação ambiental. Requer, assim, o provimento do recurso com a reforma da decisão.

À f. 67/TJ, foi indeferido o pedido de concessão de efeito suspensivo.

Regularmente intimada, a agravada apresentou contraminuta, pugnando, preliminarmente, pela ilegitimidade do Ministério Público e, no mérito, pela manutenção da decisão agravada (f. 70/79).

Remetidos os autos à d. Procuradoria-Geral de Justiça, o i. representante do Ministério Público, Dr. Roberto Cerqueira Carvalhaes, opinou pelo desprovimento do recurso.

Conheço do recurso, porque presentes os pressupostos de admissibilidade.

De início, cumpre a análise da preliminar de ilegitimidade do Ministério Público.

Como bem destacou o ilustre Procurador de Justiça, Dr. Roberto Cerqueira Carvalhaes:

A questão não mais suscita debates em nossos tribunais, pois, como bem salientou a ilustre representante do Ministério Público, a legitimidade está respaldada pelo art. 129 da Constituição Federal e pela legislação infra-constitucional. A matéria, em tese, envolve área de preservação permanente, o que, por si só, justifica a intervenção ministerial.

Os prejuízos que eventualmente possam advir ao meio ambiente autorizam efetivamente a atuação do Ministério Público.

Rejeito a preliminar.

Infere-se dos autos que a agravada ajuizou ação ordinária pretendendo a concessão de tutela antecipada para que lhe fosse autorizado intervir no imóvel descrito na inicial, na forma como requerida junto ao IEF.

Extrai-se, ainda, do processado que o pedido da ação foi motivado no indeferimento da requisição feita junto à Secretaria do Meio Ambiente do Município de Nova Lima e do Instituto Estadual de Florestas, que negou a aprovação do projeto de construção apresentada pela agravada.

O indeferimento do projeto se baseou no fundamento de que a área em que se situa o lote é considerada área de preservação permanente, tendo em vista que o terreno possui inclinação superior a 45° (quarenta e cinco graus), sendo vedado o parcelamento do solo.

Conforme dispõe o art. 273 do CPC, para a concessão de tutela antecipada, necessária é a existência de prova inequívoca para o convencimento da verossimilhança da alegação e que haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação ou que fique caracterizado o abuso do direito de defesa ou a manifesta intenção de protelar.

Vale dizer que o autor da ação deverá demonstrar as suas alegações fático-jurídicas ao magistrado, de maneira cabal, por intermédio de prova inequívoca efetivamente hábil à formação de um juízo de verossimilhança, às quais, necessariamente, haverá de somar-se, no caso concreto, o requisito específico, definido como fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

Conforme ensina o eminente processualista Des. Ernane Fidélis dos Santos, em sua obra *Novos perfis do processo civil brasileiro* (1996):

Conclui-se, pois, que, para a tutela antecipatória, diz-se que convencimento de verossimilhança nada mais é do que um juízo de certeza, de efeitos processuais provisórios, sobre os fatos em que se fundamenta a pretensão, em razão de inexistência de

qualquer motivo de crença em sentido contrário. Provas existentes, pois, que tornam o fato, pelo menos provisoriamente, indene de qualquer dúvida (p. 30-31).

Já em sua obra *Manual de direito processual civil* (5. ed., 1997, v. 1), tem-se o seguinte:

Prova inequívoca não é prova pré-constituída, mas a que permite, por si só ou em conexão necessária com outras também já existentes, pelo menos em juízo provisório, definir o fato, isto é, tê-lo por verdadeiro. (...) (p. 333).

Forçoso admitir que prova inequívoca consiste na demonstração dos fatos articulados na peça vestibular, por intermédio de prova idônea suficientemente forte, capaz de convencer o juiz da causa acerca da verossimilhança das alegações, aliada ao fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

Com efeito, na tutela antecipada, mais do que em qualquer outro caso, está consagrado o princípio do livre convencimento do juiz.

E, com os elementos trazidos aos presentes autos, verifica-se, de plano, a existência de prova inequívoca, capaz de convencer da verossimilhança das alegações, presente ainda o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

Isso porque as provas constantes dos autos demonstram, em princípio, que faz jus a agravada à autorização para a construção em seu imóvel.

Ora, vê-se que o imóvel se encontra situado em loteamento devidamente aprovado e implantado pelo Município de Nova Lima, há mais de 30 anos, com inúmeras edificações, com área urbanizada e vias pavimentadas.

Verifica-se, ainda, que o lote da agravada se encontra em meio a diversas construções, inclusive, em área contígua à do imóvel (f. 105).

Desse modo, pela simples constatação da situação fática, já, de plano, se verificaria um tratamento desigual entre os proprietários de

lotes, visto que, a alguns lhes foi autorizada a construção, ao passo que a outros, em tese, em mesma situação, foi-lhes vedada.

Ademais, seria um tanto quanto desproporcional a instituição de área de preservação ambiental em, apenas, um lote, de aproximadamente mil metros quadrados, sendo que a loteada e contígua à do imóvel residencial se encontra toda edificada.

Nesse diapasão, verificar-se-ia que, do loteamento já implantado há mais de 30 anos, somente uma área de mil metros seria considerada de preservação permanente.

Assim, por isonomia, não se pode vedar à agravada o direito de fruição de sua propriedade, sendo que as alegações de ilegalidade do próprio loteamento como um todo, bem como do projeto de ampliação, não podem ser objeto de análise na ação principal, muito menos nos limites certos e estreitos deste recurso.

Por fim, como asseverou o douto Procurador de Justiça:

Ademais, *in casu*, até mesmo o grau de declividade do lote é controvertido, sendo certo que, pela atual situação da área, já

urbanizada, o início da construção, conforme autorizado pela decisão agravada, não acarretará os efeitos alegados pelo IEF (f. 142).

Neste momento, não há qualquer restrição quanto ao loteamento ou ao registro do imóvel, sendo-lhe autorizada a utilização do lote, em respaldo ao seu direito de propriedade.

O registro do loteamento, bem como do lote, e o descaso do Poder Público, que, somente agora, mais de 30 anos após a implantação do loteamento, pretende impugnar a utilização de área tida como de preservação permanente, ao lado de áreas, em tese, de mesma característica, porém já edificadas, revelam, em princípio, a prevalência, no caso concreto, do direito de propriedade, em respaldo à segurança jurídica e boa-fé da autora proprietária do lote, sendo, portanto, de se confirmar a decisão concessiva da tutela antecipada.

Com tais razões, nego provimento ao recurso.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Geraldo Augusto e Vanessa Verdolim Hudson Andrade*.

Súmula - REJEITARAM PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO.

-:-:-