



Número: **5004893-53.2022.8.13.0223**

Classe: **[CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Divinópolis**

Última distribuição : **26/07/2022**

Valor da causa: **R\$ 90.000,00**

Assuntos: **Obrigaçāo de Fazer / Não Fazer**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
<b>ARNALDO DE OLIVEIRA CHAVES (AUTOR)</b>	
	<b>CAROLINA FERNANDES CORGOZINHO SOUZA (ADVOGADO)</b>

Outros participantes
<b>PROCURADORIA GERAL DE JUSTICA DE MINAS GERAIS (FISCAL DA LEI)</b>

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10493735162	14/07/2025 16:21	<a href="#">Sentença</a>	Sentença



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

### Justiça de Primeira Instância

Comarca de Divinópolis / Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Divinópolis

Rua Doutor Paulo de Mello Freitas, 100, Fórum Dr. Manoel Castro dos Santos - Liberdade, Liberdade, Divinópolis - MG - CEP: 35502-635

PROCESSO Nº: 5004893-53.2022.8.13.0223

CLASSE: [CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

ASSUNTO: [Obrigação de Fazer / Não Fazer]

AUTOR: ARNALDO DE OLIVEIRA CHAVES CPF: 995.461.086-34

RÉU: MUNICIPIO DE DIVINOPOLIS CPF: 18.291.351/0001-64

### SENTENÇA

Vistos etc.,

Arnaldo de Oliveira Chaves, qualificado nos autos, ajuizou Ação de Obrigação de Fazer c/c Indenizatória contra o Município de Divinópolis, pessoa jurídica de direito público interno.

Narra que em 29 de junho de 2021 adquiriu o lote de terreno nº 200, da quadra 214, zona 034, situado no Bairro Santa Cruz, nesta cidade e comarca de Divinópolis, situado em um loteamento aprovado pelo réu em 27 de setembro de 2006.

Diz que, antes da aquisição, adotou as diligências necessárias, verificando a regularidade do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis e realizando os trâmites para pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) junto à Prefeitura, a qual autorizou a transação e recolheu o tributo correspondente.



Número do documento: 25071416214674300010489755231

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25071416214674300010489755231>

Assinado eletronicamente por: FERNANDO LINO DOS REIS - 14/07/2025 16:21:46

Num. 10493735162 - Pág. 1

Sustenta que, contudo, ao apresentar projeto para edificação no imóvel, foi surpreendido com o indeferimento do pedido, sob o fundamento de que a quadra em questão não possuía zoneamento definido.

Assevera que, posteriormente, seu requerimento para atribuição de zoneamento foi negado administrativamente pela municipalidade, que apontou irregularidades no parcelamento original do solo, datado de 2006.

Afirma que a conduta omissiva e contraditória da administração municipal, que por anos chancelou a regularidade do empreendimento e de suas subdivisões, inclusive para quadras vizinhas, foi a causa determinante de seus prejuízos, que incluem despesas com a aquisição, melhorias no lote e a frustração de seus planos de construção e venda.

Requer a condenação do réu inclusive liminarmente, na obrigação de fazer consistente em atribuir zoneamento à quadra 214, lote 200, autorizando a edificação.

Pleiteia também pagamento de R\$ 93.105,12 a título de danos materiais, além de indenização por danos morais.

Com a inicial vieram documentos.

Foi realizada audiência de conciliação, infrutífera.

Citado (ID9666687778), o réu apresentou contestação (ID 9770832036) e suscitou a preliminar de ilegitimidade passiva quanto aos pedidos de reparação de danos, ao argumento de que a responsabilidade é dos alienantes do imóvel.

No mérito, sustenta, em síntese: a) que o imóvel se localiza em loteamento irregular, cujo parcelamento não observou as normas legais, devendo ter sido processado como loteamento e não desmembramento; b) que a cobrança de tributos não implica reconhecimento da regularidade do imóvel; c) que deve prevalecer o interesse público e que a atribuição de zoneamento a uma quadra vizinha foi ato do Poder Legislativo, contra a orientação técnica do Executivo; d) que o imóvel do autor não está localizado no loteamento Bairro Santa Cruz.

Ao final requereu o acolhimento da preliminar e a improcedência do pedido e juntou documentos.

Intimado, o autor apresentou impugnação à contestação (ID9777793052).

Instadas as partes a respeito das provas a serem produzidas (ID9777950784), ambas pleitearam a realização de prova testemunhal (ID9782516775 e 9794598794) mas posteriormente desistiram, requerendo o julgamento antecipado da lide (IDs 10263129062 e 10265085973), o que levou ao cancelamento da audiência de instrução e julgamento (ID10265802295).



O Ministério Público, em seu parecer de ID10446585997, manifestou favorável à procedência do pedido de obrigação de fazer e desfavorável ao pleito indenizatório.

É o relatório.

Partes legítimas e bem representadas, sem nulidades a decretar.

Inicialmente, passo a apreciar a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pelo ré quanto ao pleito indenizatório.

A caracterização da legitimidade de parte se afere pela teoria da asserção, segundo a qual as condições da ação são examinadas com base na narrativa formulada pelo autor na petição inicial.

No caso, a parte autora imputa ao réu a responsabilidade pelos danos sofridos, em razão de sua conduta omissiva e comissiva na fiscalização e aprovação de atos relacionados ao imóvel.

A questão de saber se o Município efetivamente praticou ato ilícito e se existe nexo de causalidade entre sua conduta e os danos alegados pelo autor é matéria que concerne ao mérito da causa e com ele será analisada.

A simples indicação do ente público como causador do prejuízo, com base em sua competência legal para o ordenamento do solo urbano, é suficiente para estabelecê-lo no polo passivo da demanda.

Por tais fundamentos, rejeito a preliminar.

Ultrapassada a matéria processual, o cerne da controvérsia recai sobre a existência de omissão do Município de Divinópolis em seu dever de fiscalizar o parcelamento do solo urbano e, em consequência, se deve ser compelido a atribuir zoneamento ao imóvel do autor, bem como se de tal conduta resulta o dever de indenizar por danos materiais e morais em razão do autor, adquirente do lote, ter sido impedido de edificar no imóvel.

A Constituição da República, em seus artigos 30, inciso VIII, e 182, atribui ao Município a competência para promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

A matéria é detalhada, em âmbito nacional, pela Lei nº 6.766/79 e, no Município, pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 2.418/88) e pela Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 2.429/88).

É fato notório nos autos que o loteamento em que se insere o imóvel do autor, denominado Bairro Santa Cruz, foi objeto de aprovação pelo réu em 2006, conforme se vê na Lei Municipal nº 8.106, de 2015 juntada aos autos no ID9365083096.



O Município alega que tal aprovação se deu de forma irregular, pois o procedimento adotado (subdivisão nº 15.289/2006) não observou as exigências legais para a criação de um loteamento, que poderia implicar, pelo que ficou subentendido, entre outros elementos, a abertura de novas vias e a destinação de áreas institucionais.

Contudo, a despeito da possível irregularidade originária, a conduta posterior do Poder Público Municipal gerou no autor, e nos proprietários anteriores, a legítima expectativa de que o imóvel se encontrava em situação regular.

Conforme se extrai da matrícula do imóvel (ID 9363718185), a Municipalidade praticou uma série de atos que corroboraram a aparente legalidade do empreendimento, notadamente: a) a aprovação, em 2015, do memorial descritivo de divisão da antiga Gleba 240, que deu origem à quadra 214 e, consequentemente, ao lote do autor (AV-7); b) a emissão de certidões de nova inscrição imobiliária; c) e, de forma crucial, a aprovação da transmissão do imóvel ao autor em 2021, com a consequente avaliação do bem e o recolhimento do ITBI, sem qualquer ressalva quanto à pendência de regularização.

Ademais, a própria municipalidade, por meio da Lei nº 8.106/2015, definiu o zoneamento de uma quadra contígua (quadra 150), inserida no mesmo parcelamento que se diz irregular, criando um tratamento desigual e incoerente para situações fáticas idênticas, sem apresentar justificativa plausível para a distinção.

A conduta da Administração Pública deve se pautar pelos princípios da legalidade, moralidade, publicidade, eficiência e, notadamente, pela boa-fé e pela proteção da confiança legítima do administrado.

Ao longo de mais de uma década, o Município não apenas se omitiu em seu dever de fiscalizar e regularizar o loteamento, como também praticou atos positivos que induziram o cidadão a erro, chancelando a regularidade do imóvel, não havendo assim que se falar que a responsabilidade seria de quem alienou o imóvel ao autor.

Tal comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*) não pode ser admitido.

O artigo 40 da Lei Federal nº 6.766/79 expressamente confere ao Município o poder-dever de regularizar loteamentos não autorizados ou executados em desacordo com a licença, a fim de evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes.

O autor, como adquirente de boa-fé, não pode ser o único penalizado pela inércia e pela atuação contraditória do Poder Público que, a bem da verdade, sequer explicita qual é, de fato, a irregularidade que impede a legalização do lote adquirido pelo autor.

Dessa forma, a procedência do pedido principal é medida que se impõe,



para determinar que o Município de Divinópolis adote as providências administrativas necessárias para a atribuição de zoneamento à quadra 214, da zona 034, do Bairro Santa Cruz, em especial ao lote nº 200, de propriedade do autor, possibilitando a análise de futuros projetos de edificação, salvo demonstração efetiva de impossibilidade material do cumprimento da obrigação, caso em que desde logo determino a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, consistente na indenização ao autor, pelo valor de mercado do imóvel ao tempo da avaliação que vier a ser realizada..

Quanto ao pleito indenizatório, a responsabilidade civil do Estado, prevista no art. 37, § 6º, da Constituição da República, embora objetiva, exige a comprovação do ato (comissivo ou omissivo), do dano e do nexo de causalidade entre eles.

Diz o § 6º, do artigo 36, da Constituição da República que: “*as pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa*”.

Com efeito, o mencionado, dispositivo constitucional preceitua que as pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa.

No que tange aos danos morais, embora a situação vivenciada pelo autor seja indubitavelmente fonte de aborrecimentos e frustrações, não restou demonstrada nos autos a ocorrência de uma lesão a direito da personalidade que ultrapasse o mero dissabor.

Assim, o dano moral indenizável é aquele que atinge a honra, a imagem, a dignidade ou que causa sofrimento intenso e duradouro, não se confundindo com os percalços e contratemplos da vida em sociedade.

O autor não produziu provas de que a negativa do réu em aprovar seu projeto de construção tenha lhe causado abalo psíquico extraordinário, humilhação ou violação à sua dignidade, para além da frustração inerente à necessidade de buscar o Poder Judiciário para a solução do impasse.

A ausência de provas nesse sentido impede o acolhimento do pleito indenizatório por danos morais.

Quanto ao pedido de indenização por danos materiais, verifica-se que a rigor o que pretende o autor é o ressarcimento dos valores investidos por ele no lote a título de benfeitorias e manutenção que, contudo, não podem ser entendidos como prejuízo, na medida em que tais benfeitorias se incorporam ao bem e lhe aumentam o valor, além do que o autor



requer inclusive até mesmo o ressarcimento do valor pago pelo lote, mas sem devolvê-lo, o que a rigor configuraria enriquecimento sem causa, razão pela qual a indenização por danos materiais igualmente não pode ser acolhida.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente o pedido, com fulcro no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar o Município de Divinópolis na obrigação de fazer consistente em adotar as providências administrativas necessárias para a atribuição de zoneamento à quadra 214, da zona 034, no Bairro Santa Cruz, incluindo o lote nº 200, de propriedade do autor, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, sob pena de multa diária que fixo em R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitada a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Caso comprovada a impossibilidade material de cumprimento da obrigação, desde logo, com fundamento no art. 499, “caput”, do CPC, fica desde logo determinada a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, consistente na indenização, ao autor, do valor de mercado do imóvel ao tempo da avaliação, com atualização monetária a partir da data em questão pela variação da taxa SELIC.

Diante da sucumbência recíproca, condeno o autor ao pagamento de 50% das custas e das despesas processuais, bem como aos honorários advocatícios de sucumbência no mesmo percentual, calculado sobre o valor atualizado da causa, com fulcro no art. 85, §2º, do CPC.

Por sua vez, sendo o réu isento do pagamento das custas, condeno-lhe ao pagamento de 50% dos honorários advocatícios de sucumbência, calculado sobre o valor atualizado da causa.

P.R.I.

Divinópolis, data da assinatura eletrônica.

**Fernando Lino dos Reis**

**Juiz de Direito**



Número do documento: 25071416214674300010489755231

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25071416214674300010489755231>

Assinado eletronicamente por: FERNANDO LINO DOS REIS - 14/07/2025 16:21:46

Num. 10493735162 - Pág. 6