



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
16ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
VIADUTO DONA PAULINA Nº 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020

SENTENÇA

Processo nº: **1062523-66.2023.8.26.0053**
Classe - Assunto: **Mandado de Segurança Cível - Ordem Urbanística**
Impetrante: **São José Desenvolvimento Imobiliário 3 Ltda**
Impetrado: **Controlador Geral do Município de São Paulo e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ENIO JOSE HAUFFE**

Vistos.

Cuida-se de MANDADO DE SEGURANÇA impetrado por **São José Desenvolvimento Imobiliário 3 Ltda** contra ato praticado pela autoridade tida por coatora **Controlador Geral do Município de São Paulo e Corregedora Geral do Município de São Paulo**. Alegou, em resumo, que em 17/11/2016 iniciou o processo de licenciamento perante a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura Municipal de São Paulo para construção do Edifício St. Barths, no bairro do Itaim Bibi. Salienta que as áreas adquiridas estão inseridas na OUCFL (Operação Urbana Faria Lima)- Setor Faria Lima. O pedido de alvará de aprovação de edificação nova tramitou sob número 2016-0.254.487-1; que o projeto do edifício foi deferido em julho de 2017, com altura máxima de 95,22 metros e altitude máxima permitida de 819,61 metros do nível do mar, tendo em vista a superfície horizontal nº 12 do Plano Específico da zona de Proteção do Aeroporto de Congonhas. Que após várias análises por diversos órgãos da Municipalidade, foi sancionado o pedido de Alvará de Aprovação de Edificação Nova, nº 2018/01971-00. Sucede que ante a alegada falta de informações, não haveria como saber a quantidade de CEPACs (Certificado de Potencial Adicional de Construção) que teriam utilidade para fins de aumento do potencial construtivo, necessário para a conclusão de referido empreendimento. Afirma que o Município não tem um controle específico sobre a existência de estoque de metros quadrados disponíveis para construção adicional. Em razão disso, a impetrante não pôde efetuar a aquisição de CEPACs no último leilão promovido pela SP Urbanismo, o que possibilitaria a conclusão do empreendimento. Prossegue alegando que em 31/05/2023 foi publicado ato determinando instauração de procedimento administrativo e proibição de sua contratação por órgãos da Administração Pública. Assim, requer a concessão de liminar para que a autoridade impetrada suspenda o ato de proibição de contratação da impetrante pelos órgãos da Administração Municipal Ao final, requereu a concessão da ordem

A liminar foi indeferida e determinada a emenda à inicial, com a correção do polo passivo (fls.113).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
16ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
VIADUTO DONA PAULINA Nº 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020

Emenda apresentada nas fls. 118/119.

Notificada, a autoridade impetrada apresentou informações (fls. 140/151 e documentos de fls. 152/206). Defendeu a exclusão do polo passivo da Corregedora Geral do Municipal, por não se enquadrar na condição de autoridade coatora. Quanto ao mérito, sustentou a legalidade de seu ato. Concluiu com o pedido de denegação da segurança.

Manifestação do impetrante nas fls. 210/220.

Intimado, o Ministério Público ofereceu parecer nas fls. 226/234.

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Admito o Município de São Paulo como assistente litisconsorcial. Anote-se.

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva, vez que a autoridade coatora, em que pese a arguição de ilegitimidade passiva, prestou informações, aplicando-se à hipótese a teoria da encampação.

Quanto ao mérito, é caso de ser denegada a segurança.

O Mandado de Segurança está disciplinado pela Lei 12.016, de 07 de agosto de 2009, que dispõe em seu artigo 1º:

Art. 1º Conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por habeas corpus ou habeas data, sempre que, ilegalmente ou com abuso de poder, qualquer pessoa física ou jurídica sofrer violação ou houver justo receio de sofrê-la por parte de autoridade, seja de que categoria for e sejam quais forem as funções que exerça.

O mandado de segurança consubstancia-se em instrumento jurídico destinado a proteger direito líquido e certo, lesado ou ameaçado de lesão por ato de autoridade.

Direito líquido e certo, na definição sempre lembrada de Hely Lopes Meirelles seria: *o que se apresenta manifesto na sua existência, delimitado na sua extensão e apto a ser exercitado no momento da impetração. Em outras palavras, o direito invocado, para ser amparável por mandado de segurança, há de vir expresso em norma legal e trazer em si todos os requisitos e condições de sua aplicação ao impetrante; se sua existência for duvidosa; se sua extensão ainda não estiver delimitada; se seu exercício depender de situações e fatos ainda*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
16ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
VIADUTO DONA PAULINA Nº 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020

indeterminados, não rende ensejo à segurança, embora possa ser defendido por outros meios judiciais (Mandado de Segurança, Hely Lopes Meirelles, 23ª edição, pág. 36, ed. Malheiros, São Paulo: 2001).

Portanto, para a concessão da ordem mandamental, é imprescindível que o direito seja comprovado de imediato, sem a necessidade de dilação probatória, que não é própria do rito célere do mandamus.

De acordo com o que consta dos autos, a impetrante deu início à construção de edificação de 20 andares no bairro do Itaim Bibi, nomeada Edifício St. Barth, antes mesmo da expedição de Alvará de Execução de Edificação Nova.

A própria impetrante afirma que não pôde realizar a compra dos CEPACs (Certificado de Potencial Adicional de Construção), em razão de não haver estoque disponível para acréscimo de potencial construtivo para a conclusão do empreendimento. Sucede que o Alvará de Aprovação de Edificação Nova a ela concedido não lhe permitiria dar início à construção, que dependeria da expedição de Alvará de Execução de Edificação Nova, com a apresentação de certidão de quitação referente à compra de CEPACs. Não comprovada a quitação, o alvará foi indeferido.

Em razão da irregularidade na construção, foi instaurada Sindicância, com a aplicação de sanção cautelar, com a proibição de contratação da empresa impetrante por órgãos e entidades da Administração Municipal.

A impetrante não comprovou de forma inequívoca a existência de direito líquido e certo, com eventual irregularidade na tramitação do procedimento administrativo, limitando-se a requerer a suspensão da penalidade a ela imposta.

Assim, considerando legítimo o ato administrativo ora impugnado, sendo que as informações trazidas aos autos fundamentam a legalidade do ato administrativo, de rigor a denegação da segurança.

Ante todo o exposto, **DENEGO A SEGURANÇA.**

Custas e despesas na forma da Lei.

Descabida a condenação em honorários advocatícios em face do art. 25 da Lei nº 12.016, de 07 de agosto de 2009.

Dê-se ciência ao Ministério Público.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
16ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
VIADUTO DONA PAULINA Nº 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020

Dispensado o reexame necessário. Decorrido o prazo para recursos voluntários, arquivem-se.

Publique-se e intimem-se.

São Paulo, 31 de outubro de 2023.

ENIO JOSE HAUFFE

- Juiz de Direito -

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME
IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**