

MANDADO DE SEGURANÇA

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Julgado em

08/08/1986

GUIAS E SARJETAS — REEMBOLSO DAS DESPESAS - A QUEM COMPETE

RESUMO

- ... Com o registro do projeto de loteamento, as vias e praças passaram a integrar automaticamente o domínio público municipal (art. 22 da Lei 6.766/79)(*). - No caso dos autos, a Prefeitura até já efetuou os lançamentos do IPTU e taxas municipais incidentes sobre os lotes. - Só esses fatos mostram a inviabilidade da cobrança, por parte da loteadora, das despesas por ela feitas com construção e manutenção de guias e sarjetas. - Nesse sentido, muita razão assiste ao MM. Juiz ao fazer paralelismo com a cobrança de taxas municipais se nem mesmo o Município poderia cobrar taxas (ou despesas, o nome realmente não vem ao caso) de guias e sarjetas, com maior razão não poderia fazê-lo a loteadora. - Tal previsão contratual não favorece as rés - É verdade que a cláusula 8ª especifica as obras a que a loteadora se obrigou, junto a Prefeitura e aos adquirentes, entre as quais não se encontram as de guias e sarjetas. - E é também verdade que a cláusula 9ª permite à loteadora executar <<outras benfeitorias>> e cobrar dos compradores os respectivos custos. - Mas daí não se segue que a cobrança seja legítima. - A disposição da cláusula 9ª é francamente genérica e incompatível com o rigorismo e precisão exigidos pela lei (art. 26) nesse tipo de contrato, sob forma de oferta pública. - Com efeito, inconcebível que a lei exigisse tantos pormenores expressos no contrato quanto ao preço (forma e local do pagamento, valor do sinal limite de multa, taxa dos juros etc.) e deixasse em aberto a possibilidade de o loteador se reembolsar de despesas com obras elementares do loteamento, como é o caso das guias e sarjetas. - Seria dar um cheque em branco ao loteador. - É de se lembrar que problemática do loteamento difere muito da incorporação imobiliária. - Nesta permite-se o custeio de obras. - Mas com a maior cautela: as obras e respectivos orçamentos são especificados, o andamento das obras é comunicado etc., etc., (arts. 32, <<h>> e § 10, 35, §6º, 39, 43, I - VI e 48 e ss. da Lei 4.791/64 etc.). - Na Lei de Loteamentos nada disso se vê, exatamente por que não há que se falar em reembolso de despesas. - Pode-se imaginar, em tese, algum tipo de loteamento fechado e fora da zona urbana em que reembolso de custos pudesse ser estipulado com precisão. - Todavia, em hipótese como a dos autos, de oferta pública e de provisão contratual genéricas, o reembolso é inteiramente inviável, haja ou não abuso por parte do loteador. - Na verdade, a r. sentença muito bem decidiu a questão e é confirmada, por seus sólidos fundamentos, pelo que é negado provimento a ambos os recursos. Julgado em 09-08-1986 Revista dos Tribunais. - Vol. 013 - Pág. 77 EMFOR 467

EMENTA

Tratando-se de loteamento não se permite o custeio de obras, não havendo fundamentos para o reembolso de despesas efetuadas com a execução de guias e sarjetas, mesmo que constante de cláusula contratual, posto que elementares ao empreendimento.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais