

MANDADO DE SEGURANÇA

PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO

Recurso

RE 93.553-

Tribunal

TFR

INDENIZAÇÃO — QUANDO NÃO É DEVIDA PELO PODER PÚBLICO

RESUMO

- Os recorrentes são proprietários de lotes de terrenos situados à margem do Reservatório Billings. Pretenderam erguer edificações nos lotes. O Município de Rio Grande da Serra, entretanto, exigiu-lhes um recuo de 50 metros em projeção horizontal, a partir da cota n. 747 do Reservatório, de acordo com as Leis 898/75 e 1.172/76. É dizer, sobre os referidos lotes pesa limitação administrativa. - O acórdão recorrido decidiu assim a questão: " ... Da decisão constou: 'O domínio dos autores, conquanto posterior à edição das Leis 898/75 e 1.172/76, não foi contestado e é incontroverso. E o fato da anterioridade dos diplomas legais citados não retira o interesse dos autores em demandar a justa indenização'. A lei restritiva foi promulgada para proteção dos mananciais, coisa de interesse público, mormente diante do abusivo desenvolvimento urbano dentro da Grande São Paulo, visando disciplinar o uso do solo para preservação dos cursos e reservatórios de água e demais recursos hídricos da Região Metropolitana e visou, também, a proteção da saúde pública e tem caráter geral, de modo que não só os apelados, mas todos os proprietários de áreas semelhantes, foram atingidos pela legislação. Enquanto faziam os apelados as tratativas para aquisição da área total, sabiam que ela sofria as restrições da Lei 898/75 e deveriam prever que outras poderiam ser impostas já que estava para ser elaborada a Lei 1.172/76, de novembro. Mesmo assim levaram a cabo seu negócio e surpreendidos com o aumento das restrições intentaram a ação. Ora, quando as normas restritivas são de caráter geral, impostas no interesse público, não se justifica a indenização, pois não se trata de restrição imposta a determinados indivíduos, mas a toda a coletividade, caso em que a perda do direito de propriedade é compensada com um benefício de ordem geral, benefício esse que, no caso, é até de preservação da saúde pública. É o que preleciona HELY LOPES MEIRELLES, na lição contida no seu Direito administrativo : 'As limitações administrativas sem indenização, como é de sua índole, hão de ser gerais, isto é, dirigidas a propriedades indeterminadas, mas determináveis no momento de sua aplicação'. No caso, as restrições atingiram a todos os proprietários da região ribeirinha à represa. Não pode ter o Estado, então, responsabilidade por ato legislativo, por norma geral e abstrata, dirigida a toda a coletividade, quando sacrifica interesses particulares a bem dessa mesma coletividade. No entanto, é princípio na matéria (Da responsabilidade civil , AGUIAR DIAS, v. 2, p. 676) 'que a responsabilidade extracontratual do Estado com base em atos legislativos só opera quando o legislador expressamente a reconheça ou quando haja prejuízo excepcional, anormal'. O convencimento da existência desse prejuízo excepcional, perda inteira da gleba, ficou suficientemente demonstrado nos autos. Como salientado ficou no laudo, f., 'os lotes do autor margeiam a cota 747 da Represa Billings, tendo, na sua profundidade maior para a estrada, os 59 metros que, subtraindo-se os 50 metros impostos pela legislação, não há qualquer remanescente aproveitável. Isto porque a faixa dos 9 metros só existe junto à divisa entre os dois lotes em questão, diminuindo-se na direção das extremidades, não sendo possível, ao manter-se o recuo obrigatório, qualquer edificação no remanescente '. Como apontado ficou por DIÓGENES GASPARINI, Direito administrativo , Saraiva, p. 294, 'a limitação administrativa não pode promover o aniquilamento da propriedade, isto é, a total impossibilidade de sua adequada utilização econômica. Por apresentarem tais características, são indenizáveis'. Entretanto, como afirmado ficou inicialmente, quando faziam os apelados as tratativas para aquisição da área, sabiam que ela sofria as restrições da Lei 898/75 e deveriam prever que outras poderiam ser impostas com a elaboração da Lei 1.172 de novembro de 1976. Tendo em vista o Direito pátrio, de modo especial os arts.

524 e 572 do CC, havemos de concluir que o direito de construir é inerente ao direito de propriedade: o poder legal de usar da propriedade pressupõe o poder de nela edificar. É de ficar salientado, todavia, que o uso da propriedade e, a fortiori, o direito de construir, está condicionado à sua conformidade com o interesse coletivo, com o fim social, com a ordenação urbanística do uso do solo. O direito de construir não é, portanto, absoluto. Existe como direito de construir nos termos e dentro dos li

EMENTA

Se a restrição ao direito de construir advinda da limitação administrativa causa aniquilamento da propriedade privada, resulta, em favor do proprietário, o direito à indenização. Todavia, o direito de edificar é relativo, dado que condicionado à função social da propriedade. Se as restrições decorrentes da limitação administrativa preexistiam à aquisição do terreno, assim já do conhecimento dos adquirentes, não podem estes, com base em tais restrições, pedir indenização ao Poder Público.