



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000004645

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1000501-89.2019.8.26.0512, da Comarca de Rio Grande da Serra, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE RIO GRANDE DA SERRA, é apelado WENIOS FERNANDES DE SOUSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO GALIZIA (Presidente) E TERESA RAMOS MARQUES.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

RECURSO: APELAÇÃO N. 1000501-89.2019.8.26.0512
NATUREZA: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – POSTURAS MUNICIPAIS
COMARCA: RIO GRANDE DA SERRA – VARA ÚNICA
APTE.: MUNICÍPIO DE RIO GRANDE DA SERRA
RECORRENTE: JUÍZO EX OFFICIO
APDO.: WENIOS FERNANDES DE SOUSA

VOTO N. 3113/2024

Procedimento comum. Posturas Municipais. Pedido de demolição de obra em área de loteamento com restrição judicial. Liminar concedida. Determinação de paralisação da obra. Informação, em sede de alegações finais, de regularização do loteamento. Instalação de rede de energia elétrica e fornecimento de água, com cobrança de IPTU. Apuração de ausência de risco aos moradores e à coletividade. Ministério Público que, após as alegações finais, pugnou pela improcedência. Sentença mantida. Recurso que comporta provimento no tocante à distribuição do ônus da sucumbência. Princípio da causalidade. Ônus atribuído ao réu, observada a gratuidade a ele concedida. Recurso provido em parte, apenas para tal fim.

VISTOS.

Trata-se de sentença que julgou improcedente o pedido inicial de demolição de edificação considerada irregular, revogando a determinação de paralisação da obra (p. 128), atribuindo ao Município o ônus da sucumbência (p. 322/325). O Município de Rio Grande da Serra apelou (p. 330/333) alegando que o desbloqueio da obra foi posterior à propositura da ação; que não constam dos autos elementos comprobatórios de que a edificação se encontra regular e aprovada pela Municipalidade; a ação foi proposta no ano de 2019 a pedido do Ministério Público enquanto havia bloqueio judicial sobre a matrícula do imóvel, obstando qualquer edificação; foi noticiado o desbloqueio da área somente após a réplica e conquanto haja processo administrativo de regularização da obra, não ficou provado que a Municipalidade tenha aprovado o projeto ou emitido o “habite-se”. Caso não se entenda pela procedência, uma vez que o desbloqueio ocorreu no curso da ação, cabe a extinção por perda

superveniente do objeto e, pelo princípio da causalidade, a verba de sucumbência deve ser custeada pelo réu. O Ministério Público pugnou pela improcedência (p. 252/254, 355/363 e 365/373). Contrarrazões à p. 339/346.

É o relatório.

O Município ingressou com ação visando a demolição de edificação que se encontrava irregular, amparando-se em parecer do Ministério Público que pugnou pela paralisação da obra (p. 127), deferida a medida (p. 128) que foi revogada pela sentença. Alegou o Município que a edificação não contava com projeto nem engenheiro responsável.

Em contestação, o réu afirmou que a obra se encontrava em processo de regularização e, em réplica, o Município alegou que se encontrava impossibilitado de aprovar qualquer construção em razão de bloqueio judicial decorrente de ação civil pública ambiental referente à área, tratando-se de construção clandestina.

Em alegações finais (p. 236/244), o requerido apresentou cópia atualizada da matrícula e informou o desbloqueio da área. Em seguida, houve manifestação do Ministério Público alegando que (p. 252/254):

*“O feito comporta julgamento no estado em que se encontra, e o pedido demolitório deve ser julgado **IMPROCEDENTE**.*

É cediço que as tratativas para a regularização do loteamento Parque América é de longa data discutida na ACP nº 0007395-46.1994.8.26.0554. ajuizada pela Promotoria de Justiça de Santo André.

Contudo, em 31/10/2018, os Municípios de Rio Grande da Serra e de Santo André chegaram a termos com a empresa JL, responsável pelo loteamento, culminando na regularização do loteamento e preservação das moradias, desde que não inseridas em área de risco ou de preservação ambiental, nos quais ou será dada a adequada destinação ambiental ou desocupadas (cópia de acordo em anexo)

O acordo de regularização do loteamento entabulado entre os entes envolvidos e a empresa loteadora culminou no levantamento das restrições de embargos da área, conforme demonstrado às fls. 245/247. Assim, diante do desbloqueio das restrições que pesavam sobre o imóvel,

entendo que nada mais há a impedir a regularização administrativa do imóvel; ao menos em relação aos argumentos (causa de pedir) trazidos nesses autos.

Não se verifica qualquer restrição ambiental ao terreno, já havendo, inclusive, matrícula individualizada da área perante o Registro de Imóvel competente, bem como inscrição imobiliária perante às autoridades fiscais municipais, que inclusive já lançaram a construção do prédio (fls. 190).

De outra banda, haja vista os documentos que denotam a publicidade da aquisição do terreno e da construção da edificação, entendo não se tratar de edificação clandestina, não havendo falar em penalização de demolição por conta disso. Diante do exposto, requeiro seja julgada IMPROCEDENTE o pedido demolitório, revogando-se a tutela de urgência deferida às fls. 128.”

Conforme o documento à p. 247, o desbloqueio judicial foi averbado na matrícula do imóvel em 26.08.2020.

Ante o parecer do Ministério Público mencionando a liberação da área após a regularização do loteamento, torna-se possível a regularização da edificação, não havendo elementos autorizadores da demolição.

Reitera-se, ainda, o seguinte trecho da sentença, que demonstram a anuência da Municipalidade ao uso do imóvel (p. 323):

“No caso sob análise, o imóvel em questão integra loteamento que foi sujeito à Ação Civil Pública 0007395-46.1994.8.26.0554. Ora, no ano de 2020, ocorreu o desbloqueio da matrícula do imóvel (fls. 245/248 e 281/284). Ademais, o requerido tomou providências para regularização do imóvel (fls. 57, 170/187, 190/200, 285/288 e 315).

*Nesse contexto, ficou comprovado o registro sem bloqueio (o registro, inclusive, confere ao imóvel publicidade), **ficou demonstrado o pagamento de IPTU, água e energia e não se vislumbra risco a moradores, a outras pessoas, ao meio ambiente e à coletividade.**”* (grifo nosso)

Ante a regularização formal, a constatação de ausência de risco, cobrança de IPTU, com existência de rede de água e energia elétrica, nada há que justifique a alteração da improcedência ao pedido de demolição.

O julgado comporta modificação apenas quanto ao ônus da sucumbência, uma vez que a regularização foi noticiada tão somente após a réplica, tendo o próprio Ministério Público pugnado pela paralisação da obra quando da concessão da liminar.

Desta forma, ante o princípio da causalidade, atribui-se ao réu o ônus da sucumbência, mantida a verba honorária arbitrada por equidade em R\$ 500,00, observando-se, contudo, a gratuidade a ele concedida.

O recurso comporta parcial provimento para tal fim.

A fim de disponibilizar as vias especial e extraordinária, consideram-se expressamente prequestionados os dispositivos constitucionais e legais invocados, aos quais não se contrariou nem se negou vigência.

Ante o exposto, dá-se parcial provimento à apelação do Município, tão somente para a alteração do ônus da sucumbência.

ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ
RELATOR