



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000281473

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028755-37.2020.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante GILIARD JOSE ALBUQUERQUE DE LIMA, é apelado MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RICARDO ANAFE (Presidente sem voto), FLORA MARIA NESI TOSSI SILVA E ISABEL COGAN.

São Paulo, 25 de março de 2025.

BORELLI THOMAZ

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 38.861

APELAÇÃO Nº: 1028755-37.2020.8.26.0577

COMARCA: SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

VARA DE ORIGEM: 1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA

JUIZ PROLATOR DA SENTENÇA: SILVIO JOSÉ PINHEIRO DOS SANTOS

APELANTE: GILIARD JOSE ALBUQUERQUE DE LIMA

APELADA: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Ação civil pública. Demolição de imóvel. Loteamento clandestino. Obra irregular. Apuração na via administrativa. Determinação administrativa para desocupação não atendida. Ação procedente. Entendimento neste E. Tribunal de Justiça. Recurso desprovido.

Ação civil pública ajuizada pela PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS contra GILIARD JOSE ALBUQUERQUE DE LIMA para desocupação e demolição de construção em loteamento clandestino, ao que sobrevieram contestação e reconvenção, esta para apresentação de um “Plano de Regularização Fundiária Sustentável” para a área.

Procedente o pedido inicial e extinta a reconvenção, ante a ausência de legitimidade ativa do reconvinte à ação coletiva (págs. 409/414), o réu apelou (págs. 441/460).

Recurso bem processado, respondido nas págs. 467/469. Manifestação dos representantes do Ministério Público pelo desproimento (págs. 472/475 e 486/491).

É o relatório, adotado, no mais, o da r. sentença.

Consoante constou no julgamento do agravo de instrumento 2009261-23.2021.8.26.0000 (págs. 51/65), a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS ajuizou ação civil pública contra PROPRIETÁRIO/OCUPANTE *da construção erigida na Travessa Machado, nº 240, casa 02, Bairro dos Freitas, São José dos Campos SP*, em busca da sua desocupação e demolição por edificada em *loteamento clandestino, à revelia do Poder Público*.

Segundo a autora, houve fiscalização, em **6/6/2019**, e o *proprietário/ocupante* do imóvel acima referido foi notificado, determinando-se demolição da construção, *ainda em execução*, pois em loteamento clandestino e feita à revelia do Poder Público municipal, sem alvará.

Sem ocorrer a demolição, foi lavrado o Auto de Infração nº 1343 e necessários *o ajuizamento e a procedência da presente demanda, para fins de proteção da ordem urbanística*.

Após contestação e reconvenção, esta com requerimento para *apresentação de um “Plano de Regularização Fundiária Sustentável” para a área*, sobreveio julgamento de procedência do pedido inicial, além de extinção da *reconvenção, ante a ausência de legitimidade ativa do reconvinte à ação coletiva* (págs. 409/414), contra o que o réu apelou.

Respeitado esse esforço, não há razão para se modificar o julgamento original.

A atuação da Municipalidade veio pautada em ditames constitucionais, em especial no artigo 30, VIII, da Constituição Federal, cujo teor dispõe competir aos Municípios: (...) VIII - *promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano*, restando firme a conclusão sobre estar qualquer

loteamento ou edificação atividade sujeita a controle da Administração Municipal.

Prossigo em ser indisputado haver o réu iniciado obra irregular, sem autorização municipal, ao que a Prefeitura de São José do Campos expediu Notificação Preliminar nº 1058, por violação aos artigos 198 e 203 da Lei Complementar municipal 267/2003:

V. S^a. Vem construindo sem autorização da P.M.S.J.C., devendo paralisar a obra imediatamente e proceder a sua demolição, pois a mesma encontra-se em loteamento irregular e em área de risco (pág. 7).

Desatendida, foi lavrado o Auto de Infração e Multa nº 1343, pois não houve desocupação, tampouco demolição do imóvel (pág. 8).

Termo de vistoria, relatório com imagens e informação técnica sobre o imóvel são vistos nas págs. 9/11, e, dessarte, houve mesmo construção sem projeto aprovado pela prefeitura, encontrando-se o imóvel totalmente irregular, sem cadastro no município e sem fazer parte de loteamento devidamente registrado.

Imperioso lembrar entendimento colhido no E. Superior Tribunal de Justiça: *Inexiste direito de construir absoluto, na exata medida das limitações urbanístico-ambientais e da tutela dos vizinhos incidentes sobre o próprio direito de propriedade, que lhe dá origem e serve de suporte (art. 1.228, § 1º, do Código Civil). [...] 2. A pretensão para o ajuizamento de Ação Demolitória surge a partir da conclusão de obra em desconformidade com as vedações legais. Antes disso, a ordem jurídica confere ao prejudicado a possibilidade de propor Ação de Nunciação de Obra Nova. 3. Apesar de o art. 1.299 do Código Civil referir-se apenas à figura do proprietário, o art. 1.312 prescreve que "Todo aquele que violar as proibições estabelecidas nesta Seção é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos". O dispositivo destina-se a quem descumprir*

obrigação de não fazer construção que ofenda comandos legais ou administrativos, assim como as normas de postura, seja na condição de possuidor, seja na de proprietário, seja na de simples detentor ocasional do imóvel. 4. São legitimados passivos da Ação Demolitória o possuidor, o dono da obra e quem dela se beneficia diretamente, mesmo que não ostentem título de proprietário, o que se confirma pelo recurso à analogia com as normas que disciplinam a Ação de Nunciação de Obra Nova. Ao prever esse procedimento especial, o Código de Processo Civil, em seu art. 934, III, atribui legitimidade ao Município para ajuizar demanda contra o particular - e não somente contra a pessoa do proprietário - que construa em contravenção da lei, do regulamento ou de postura. Descabido, pois, falar em legitimidade exclusiva do proprietário (STJ, REsp 1.293.608/PE, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, j. em 04.12.2012, DJe 11.09.2014).

No caso em voga, os documentos trazidos com a petição inicial indicam ter havido notificação para desocupação do imóvel e lavratura de auto de infração e multa, ante o não cumprimento da ordem dos fiscais, e, não se descure, a situação fática é indisputada.

Demais disso, como pontuou o D. Promotor de Justiça oficiante em primeiro grau, *A construção sofreu embargo municipal logo no início. De se observar que NÃO HAVIA NADA NO LOCAL quando da ação fiscal muito recente, de junho de 2019: [...] Mais (pois importante para combater alegações da defesa): havia pessoas responsáveis pelas obras em seu início (as paredes estavam começando a ser erguidas), e a notificação foi entregue para essas pessoas. Que SE RECUSARAM A FORNECER QUALQUER IDENTIFICAÇÃO (expresso no ato administrativo, fls. 9). Houve DESCUMPRIMENTO do embargo municipal. O que levou à necessidade de propositura da ação. De se notar que, já no curso do feito, não havia ainda moradores no local (que ainda estava em plenas obras), cuja ocupação (partindo do pressuposto de que seja verdade a declaração da parte requerida, de que reside no local) foi certamente posterior à constatação do oficial de Justiça, fls. 87, o que se deu, apenas, e MAIO DE 2021: [...] Ora. A construção presente é muito recente, e muito posterior à Lei de Reurb, 13.465/17. A lei que*

regulamenta os loteamentos, no plano nacional, é (continua sendo) a L. 6.766/79 (quem quiser fazer um loteamento, tem que seguir, antes, aquelas diretrizes e preencher aqueles pressupostos). A lei 13.465/17 só se presta a regularizar adensamentos e situações CONSOLIDADOS ANTES DO INÍCIO DE SUA VIGÊNCIA, o que já está consolidado na doutrina especializada sobre o tema. Exatamente por causa disso é que um dos objetivos da lei de Reurb é prevenir, impedir a ocorrência de novos parcelamentos que sejam posteriores a sua vigência (expresso, art. 10, X). Veja-se que a contestação (de setembro de 2021) foi apresentada logo depois da decisão que determinou a lacração do imóvel (a decisão foi de 31 de maio de 2021, fls. 92), e se deu justamente em razão do fato de que o oficial de Justiça, acompanhado do setor de fiscalização municipal, compareceram ao local e verificaram que o local AINDA ESTAVA EM OBRAS. [...] o requerido, se é verdade que passou a residir no local, o fez DURANTE O CURSO DESTA AÇÃO JUDICIAL, a demonstrar o quão recente é a construção, e a impossibilidade de sua regularização pelo critério temporal da L. 13.465/17. Isso significa, também, que no início do processo de fiscalização municipal, NÃO HAVIA MORADIA, e o requerido, como qualquer outra pessoa na cidade, pobre ou rica, deveria ter obedecido o embargo (págs. 174/177).

Além, nada sustenta juridicamente a construção, erigida em parcelamento do solo ilegal, que NÃO ESTAVA MINIMAMENTE CONSOLIDADO QUANDO DO MARCO LEGAL DA L. 13.465/17, OU SEJA, DEZEMBRO DE 2016. Sendo que a própria construção COM PISCINA e que não é ocupada por pessoa de baixa renda foi realizada EM CONTRARIEDADE EXPRESSA ao ato regular de embargo administrativo, então recentemente produzido, não podendo a parte requerida se beneficiar da própria torpeza (pág. 387).

Dessarte, com observação de haver constatação técnica sobre estar a construção erigida em *parcelamento irregular* (pág. 367), e com nota de que expedida *notificação preliminar* em **6/6/2019** para paralisação e demolição da obra (pág. 7), com sequente lavratura do Auto de Infração nº 1343 dada a recalcitrância, é certo afirmar ter havido prosseguimento da construção enquanto havia embargo para as obras, autorizadas, dessarte, interdição e demolição, porquanto, repito, a

construção foi levantada após o decreto de congelamento da área.

Sobre assim ser, é conferir precisa síntese colhida na r. sentença: *No caso dos autos, a construção foi embargada ainda em fase inicial e o prosseguimento da obra se deu em flagrante afronta e desprezo às determinações tempestivas impostas pela Prefeitura no embargo administrativo. Não só pela Prefeitura, mas até pelo juízo: observa-se de fls. 351 e 353 que havia trabalho nas obras (reboco) mesmo durante a diligência pericial. Dessa maneira, o desfazimento da construção, necessário às atividades tendentes a regularizar o uso do solo urbano, não afeta a condição básica à dignidade da pessoa da ré, consistente no exercício do direito à moradia. E não há como equiparar esta ação a outras em que eventualmente tenham sido determinadas providências com vistas a, em proteção ao direito fundamental à moradia, evitar o quanto possível a desocupação e demolição da residência de cidadãos sócio-economicamente hipossuficientes. Isso porque, repita-se, o réu adquiriu do responsável pelo parcelamento clandestino o terreno nu, em 2019, iniciou a construção e ela foi prontamente embargada pela PREFEITURA, sendo ele alertados das consequências e mesmo assim prosseguido na obra. E não foi localizado no imóvel na tentativa de citação de fls. 73, o que deixa ainda mais evidente que este não era, à época do embargo, utilizado para exercício do direito fundamental à moradia. Diante dessa afronta e da recenticidade da construção, sem que se possa falar em habitação consolidada, invocar o drama habitacional brasileiro para invalidar o escorrido exercício do poder de polícia pela Administração equivaleria a lançar nas costas da coletividade a responsabilidade pela atuação irregular do parcelador clandestino que foi quem promoveu a venda dos lotes juridicamente inexistentes e forrou os bolsos com o dinheiro recebido. Dessa maneira, não se pode alegar qualquer prejuízo pela eventual e hipotética demora na conclusão do processo de regularização fundiária, haja vista que os embargos da Prefeitura ocorreram ainda em fase incipiente, e o prosseguimento da obra decorreu sob inteira responsabilidade da parte requerida, que assumiu o risco de prosseguir, mesmo ciente da situação irregular em que imóvel se encontrava (págs. 410/411).*

Age a Municipalidade, então, no exercício de seu mister

fiscalizador, e, ao constatar ter sido erigido imóvel sem projeto aprovado, notificou sobre descabimento de se manter essa situação, determinando desocupação e demolição do imóvel, sem que nenhuma providência tenha sido adotada pelo réu.

Aliás, ao contrário, plenamente autorizada a pretensão demolitória, porquanto não observadas as disposições da Lei Complementar Municipal nº 267/2003 (Código de Edificações do Município de São José dos Campos:

Art. 142. Toda construção dependerá de projeto aprovado, denominado Alvará de Construção.

Art. 159. Terminada a construção, reforma ou ampliação de um prédio, qualquer que seja o seu destino, ele somente poderá ser habitado, ocupado ou utilizado após a concessão do “Habite-se”.

Art. 196. Consistem em infração a este Código as seguintes ações ou omissões:

I – o descumprimento do disposto no artigo 159 desta lei complementar;

II – a construção, reforma e a ampliação em desacordo com o projeto aprovado;

III – a construção, a reforma, a ampliação e a demolição sem prévia licença da Prefeitura Municipal;

IV – a prestação de informações inverídicas no processo de Habite-se.

Art. 197. Verificando-se qualquer infração a este Código, será expedida notificação preliminar contra o infrator para que o mesmo regularize a situação nos prazos desta lei complementar.

§ 1º. A infração capitulada no inciso I do artigo 196 deste

código deverá ser regularizada no prazo de 10 (dez) dias a contar do recebimento da Notificação Preliminar.

§ 2º. As infrações capituladas nos incisos II e III do artigo 196 desta lei deverão ser regularizadas no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da Notificação Preliminar;

§ 3º. Será notificado para demolição total ou parcial, no prazo de 02 (dois) dias, toda vez que for constatada a impossibilidade de regularização da mesma;

§ 4º. Verificando o setor competente que a obra não licenciada e a licenciada em desacordo com o projeto não comportam regularização nos moldes das normas em vigor, será expedida Notificação Preliminar contra o infrator para que o mesmo proceda à demolição total ou parcial no prazo de 02 (dois) dias.

Art. 198. As infrações a este Código serão punidas com as seguintes penalidades: I - multas;

II -embargos administrativos;

III - interdição do prédio, dependências ou atividades;

IV -demolição.

Art. 203. A demolição total ou parcial do prédio será imposta nos seguintes casos:

I - quando houver risco iminente de ruir;

II- quando não for respeitado o alinhamento ou o nivelamento determinado;

III - quando o projeto não for observado em seus elementos essenciais;

IV -quando a obra estiver em desacordo com a legislação vigente.

§ 1º. A demolição de obra clandestina poderá ser efetivada, mediante ordem administrativa

§ 2º. A demolição de obra licenciada será pleiteada

judicialmente em ação própria

§ 3º. A demolição prevista neste artigo será imposta pela autoridade municipal competente, acompanhada dos seguintes documentos:

I - notificação;

II - autuações;

III - fotos devidamente datadas (jornal);

IV - laudo elaborado por engenheiro da Secretaria de Obras e Habitação;

V - croquis indicando as irregularidades;

VI - depoimento de testemunhas se houver.

Sem que se possa falar aqui, com a devida vênia, em regularização futura, é caso de procedência da ação, tratando-se de solução em alinhamento a outros precedentes colhidos nesta C. Corte:

AÇÃO DEMOLITÓRIA – Município de Guaratinguetá – Construção irregular e sem licença e em desacordo com o Código Tributário do Município, a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município e o Código Sanitário do Estado de São Paulo – Impossibilidade – Por tratar-se de obra clandestina, pode ser embargada e demolida – Ilícito administrativo comprovado pela falta de licenciamento do projeto – Gravidade, ademais, da conduta dos apelantes que autoriza a ordem de demolição – Sanção que está harmônica com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade – Sentença de procedência – Recurso não provido¹.

Apelação Cível – Ação demolitória – Construção erigida sem prévia obtenção de licença e sem recolhimento da taxa devida – Desalinhamento da construção em relação às posturas municipais

¹ Apelação nº 0004408-15.2007.8.26.0220, rel. Des. REINALDO MILUZZI, j. 28.5.2012.

pertinentes não contestado – Inexistência de alegação ou evidência de que a parte interessada tenha envidado esforços para regularizar a construção antes ou depois do ajuizamento do feito não se prestando a mera alegação de insuficiência de recursos a justificar a inércia verificada – Cerceamento de defesa inócua – Inocuidade da dilação probatória pretendida – Oportunidade e adequação do julgamento antecipado da lide reconhecida – Sentença de procedência mantida nos termos do artigo 252 do Regimento Interno – Nega-se provimento ao recurso interposto².

Calha à fiveleta, ainda, lição de HELY LOPES MEIRELLES: *a fiscalização das construções, principalmente das obras em execução, é o meio mais eficiente de o Município exercer o policiamento administrativo das edificações. Verificando irregularidade nas construções em andamento, a Prefeitura, por seus órgãos e agentes competentes, deverá notificar o responsável para a sua correção em prazo viável, e, se desatendida, poderá embargar a obra, mediante a lavratura do respectivo auto de embargo, fazendo paralisar os trabalhos, inclusive com requisição de força policial para o cumprimento da determinação municipal. Em se tratando de construções concluídas, e até mesmo habitadas ou com qualquer outro uso, a fiscalização notificará os ocupantes da irregularidade a ser corrigida e se necessário interdirá a sua utilização, mediante o competente auto de interdição, promovendo a desocupação compulsória ... A construção clandestina, por não ter alvará de licença ou de autorização, pode ser embargada e demolida, porque em tal caso o particular está incidindo em manifesto ilícito administrativo, já comprovado pela falta de licenciamento do projeto, ou por sua inteira ausência³.*

Cumpra observar, mudando o que necessário for, nada se poder reclamar contra a administração pública, titular do poder de polícia das construções, que se efetiva pelo controle técnico-funcional da edificação particular.

² Apelação nº 0243037-84.2009.8.26.0000, rel. Des. RICARDO ANAFE, j. 27.7.2011.

³ Direito Municipal Brasileiro, 5ª Ed. RT, pág. 355-6.

tendo em vista as exigências de segurança, higiene e funcionalidade da obra. Não se pode invocar direito adquirido por haver expedição de habite-se em tempo já remoto, mesmo porque nada se impôs contra o referido habite-se, mas se cuida de o particular adaptar-se ao geral e não a lei, que é geral, ser direcionada ao particular para ressaltar situação peculiar, como realcei por ocasião do julgamento da Apelação nº 449.904.5/9-00, julgamento em 30.08.2008.

Por outra, não vislumbro possa ser obstada a pretensão ante supostas alegações de se dar função social à propriedade, por ser princípio a estabelecer regras de destinação dos imóveis em prol do interesse da coletividade, situação diametralmente oposta à aqui analisada, tratando-se a pretensão do réu em dar prevalência a interesse particular.

Nesse sentir, e em reiterada repetição (**sic**), não se deslembre caber ao Município *promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano* (artigo 30, VIII da Constituição Federal), como antes realçado, mas, ainda em viés constitucional, cabe ao Município a execução da política de desenvolvimento urbano, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, que tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (artigo 182, **caput**, da Constituição Federal).

Trata-se do chamado Poder de Polícia vinculado à proteção do meio ambiente, à promoção do adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano e ao ordenamento do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Nessa toada, o artigo 2º do Estatuto da Cidade:

Art. 2º. A política urbana tem por objetivo **ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana**, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – **planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;**

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – **ordenação e controle do uso do solo,** de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) **o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;**
- d) **a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;**
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental;

h) a exposição da população a riscos de desastres;

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – **regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;**

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e

ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social;

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais.

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento.

XIX – garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados.

Tampouco a oposição do direito à moradia aproveita ao réu, porquanto, como já se afirmou nesta 13ª Câmara em julgamento do qual participei e cuja relatoria coube ao I. Des. PEIRETTI DE GODOY, embora o aludido direito *encontre abrigo, inclusive, no texto constitucional, não pode ser utilizado para dar amparo a toda e qualquer invasão, haja vista que tal norma não é auto-aplicável, dependendo de implementação de políticas sociais e econômicas capazes de resolver o problema habitacional no Município*⁴.

E, como bem destacado em precedente relatado pelo D. Desembargador TORRES DE CARVALHO: *Não se trata de fechar os olhos à dolorosa questão social brasileira, que se espraia pela moradia, pela saúde, pela*

⁴ Apelação nº 791.678-5/6-00, j. 18.03.2009.

educação, pela infraestrutura, pelo emprego, etc. Tais problemas sociais devem ser resolvidos na esfera própria, no caso o Executivo e o Legislativo; não cabe ao Judiciário formular políticas sociais nem dispor sobre as prioridades na alocação dos recursos públicos⁵.

Em São José dos Campos, as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo vieram estabelecidas na Lei complementar municipal nº 428/2010:

Art. 1º - Esta Lei Complementar estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, em consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos, aprovado e instituído pela Lei Complementar nº 306, de 17 de novembro de 2006, mediante o atendimento dos seguintes objetivos:

I - promover o ordenamento da Cidade, respeitando as diretrizes urbanísticas estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado;

II - elevar a qualidade urbanística da Cidade e estender padrões para as áreas em processo de ocupação, respeitando as limitações e potencialidades do meio físico;

III - distribuir de maneira equilibrada as habitações e as atividades comerciais, industriais e prestadoras de serviços, considerando a capacidade da infraestrutura;

IV - preservar a qualidade de vida dos bairros a partir do controle de atividades incômodas, da manutenção da permeabilidade do solo e do atendimento do índice mínimo de área verde;

V - integrar as funções de moradia e trabalho evitando grandes deslocamentos de pessoas e veículos pela Cidade;

VI - preservar os valores naturais, culturais, paisagísticos,

⁵ Apelação nº 521.858-5/2-00, j. 23.03.2006.

arquitetônicos, históricos e arqueológicos.

Art. 2º - As disposições desta Lei Complementar deverão ser observadas, obrigatoriamente:

I - no parcelamento do solo;

II - na concessão de alvarás de construção;

III - na concessão de alvarás de funcionamento de atividades urbanas;

IV - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações e instalações de qualquer natureza.

Art. 5º - Em atendimento as disposições da legislação federal o parcelamento do solo para fins urbanos através de loteamento ou desmembramento deverá ocorrer em áreas situadas dentro do perímetro urbano do Município.

Parágrafo único. Quando a área objeto do parcelamento não constituir área contígua à área urbanizada do Município, somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, desde que o empreendedor execute as obras e serviços de infraestrutura urbana entre a área objeto do parcelamento e a área urbanizada, sem prejuízo das demais obras de infraestrutura, estabelecidas nesta Lei e que haja a garantia de que o parcelamento não irá contribuir com o adensamento desordenado na região.

Art. 6º - Fica proibido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural do Município.

Ainda nos termos dessa lei, a Subseção II traz as normas pertinentes ao loteamento residencial de interesse social, que não se amolda ao caso trazido nesta ação, por não haver notícia de que o imóvel esteja situado em Zona

Especial de Interesse Social – ZEIS (art. 30), além de previsão, nessa mesma lei, sobre demolição em caso de inobservância das posturas municipais:

Art. 121 - Os infratores das disposições desta Lei Complementar ficam sujeitos às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

I - notificação, determinando a regularização da situação em prazo fixado pela autoridade competente;

II - interdição imediata;

III - embargo sumário do parcelamento, obra ou edificação iniciada sem aprovação prévia da autoridade competente ou em desacordo com os termos do projeto aprovado ou com as disposições desta Lei Complementar;

IV - demolição de obra ou construção que contrarie os preceitos desta Lei Complementar.

Não vejo, deveras, plausibilidade para regularização fundiária em desacordo com o Plano Diretor do Município, cabendo a ele estabelecer as regras para o estabelecimento de núcleos urbanísticos, para resguardar o tecido urbano do adensamento não planejado.

Perceba-se versar a causa de pedir demolição de imóvel irregularmente erigido em loteamento clandestino, e, dessarte, sob qualquer ângulo de análise a procedência da pretensão é mesmo impositiva.

Pontofinalizando, e pese embora não se entreveja qualquer motivo para sustentar a pretensão trazida em reconvenção, pois, como bem pontuou o Magistrado, não há legitimidade do réu para pleito de natureza coletiva, também por que, na forma ponderada pela Procuradoria Geral de Justiça, *a Lei da Reurb não visa entregar um salvo-conduto àqueles que pretendem iniciar uma construção ilegal, mas a regular situações já consolidadas no tempo e que afetam grande monta de pessoas* (pág. 490).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Com essas observações e acréscimos, concluo não merecer reforma a r. sentença, também diante de seus próprios fundamentos, pelos quais, registro, bem se examinou a questão controvertida.

Assinalo, por fim, que eventuais embargos de declaração serão julgados em ambiente virtual (Resolução 549/2011, deste E. Tribunal de Justiça, com a redação dada pela Resolução 772/2017).

Nego provimento ao recurso.

BORELLI THOMAZ

Relator