



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Registro: 2025.0000282316

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 1035952-77.2023.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante LOURIVAL MESSIAS, é apelado MUNICIPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente 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 Excelentíssimos Desembargadores ROBERTO MAIA (Presidente) E PAULO AYROSA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

**MIGUEL PETRONI NETO**

**Relator**

Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Voto nº 48757

Apelação nº 1035952-77.2023.8.26.0564

Comarca de São Bernardo do Campo

Apelante(s): LOURIVAL MESSIAS

Apelado(a)(s): MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Juiz de Direito: Julio Cesar Medeiros Carneiro

2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente

**EMENTA:** Direito Ambiental. Apelação. Construção em área de proteção ambiental. Recurso desprovido.

**I. Caso em Exame**

Imóvel construído em área de Proteção e Recuperação de Manancial – Reservatório Billings, conforme constatado pela Municipalidade. Discussão sobre a prevalência do direito de propriedade frente à preservação ambiental.

**II. Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se o direito de propriedade pode se sobrepor ao direito de preservação ambiental em área de proteção de manancial.

**III. Razões de Decidir**

3. O direito de preservação ambiental prevalece sobre o direito de propriedade, pois o primeiro atinge a coletividade presente e futura.

4. A demolição do imóvel não causa maior impacto ambiental do que a preservação da área de proteção à represa.

**IV. Dispositivo e Tese**

5. Recurso desprovido.

*Tese de julgamento:* 1. O direito de preservação ambiental prevalece sobre o direito de propriedade em áreas de proteção de mananciais. 2. A demolição de construções irregulares em áreas de proteção é necessária para garantir a preservação ambiental.

**Legislação Citada:**

- Lei 13.579/09, Lei 9.866/97

Vistos.

1:- Trata-se de ação de Procedimento Comum Cível proposta pelo Município de São Bernardo do Campo em face de Lourival Messias, tendo como objetivo a demolição de construção de imóvel em área de proteção ambiental. Adota-se o relatório da r. sentença, *in verbis*: “O Município de São Bernardo do Campo move ação de Procedimento Comum Cível contra Lourival Messias argumentando, em síntese, que, em fiscalização, foi constatada a realização de edificação sem prévio procedimento de licenciamento ambiental no imóvel de inscrição imobiliária nº 623.455.001.000, situado na Rua Guaxinim, s/n, Bairro Tatetos, nesta localidade. Pede a condenação na obrigação de fazer consistente na demolição das construções implementadas no imóvel e recomposição do dano ambiental, ou o ressarcimento pelas despesas decorrentes. Juntou



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*documentos às fls. 15/88. O réu foi citado (fl. 116) e apresentou contestação a fls. 117/126. Alega, em preliminar, sua ilegitimidade passiva, considerando que o imóvel foi adquirido por terceiro – Tereza de Jesus Oliveira. No mérito, alega que há cobrança de imposto predial referente ao imóvel e que o Município sempre teve ciência da construção, não se tratando de área irregular ou de impossibilidade para edificação de moradia. Que foram realizados pedidos de supressão de árvores no local e atendidos pela municipalidade, e que esta valida e anui com a edificação do imóvel por informar que não há regular fornecimento de água encanada e fornecer caminhão pipa para abastecimento de água potável. Que há irregularidade nos lançamentos, uma vez que o imóvel pertence a terceiro, requerendo, com o acolhimento da ilegitimidade, o cancelamento do processo administrativo em seu nome e os lançamentos (AIA, termo de embargo e multas). Que a lei apenas autoriza a cumulação de penas de advertência e multa, e que houve pedido expresso para edificação no local, requerendo a extinção em razão da falta de comprovação documental quanto à legislação aplicável ao caso. Que foi lançada multa sem se atentar à hierarquia das sanções, e que não poderia ser aplicado de forma cumulativa a penalidade de embargo de obra e demolição em seu desfavor. Juntou documentos às fls. 127/176. Réplica a fls. 180/181. Nenhuma das partes se manifestou pela produção de provas (fls. 190/191 e 192/193)”.*

A r. sentença julgou procedente a ação. Consta do dispositivo: “*Ante ao exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado nesta ação para condenar a parte ré na obrigação de demolir a construção do imóvel em desacordo com a legislação, no prazo de sessenta dias, salvo no caso de abertura e acolhimento de pedido administrativo de regularização de seu imóvel, observado o procedimento previsto para sua adequação à legislação vigente. Caso não realize a demolição, fica o autor autorizado a realizar a demolição necessária, com o posterior ressarcimento dos custos decorrentes. Em razão da sucumbência, condeno o réu no pagamento das despesas processuais, além de honorário que arbitro em 10% do valor atribuído à causa. Oportunamente, transitada em julgado a presente decisão, arquivem-se os autos. P..I.C*”.

Apela o réu pretendendo a reforma da r. sentença, pleiteando o cancelamento do processo administrativo diante das supostas irregularidades identificadas (fls. 204/216).

O recurso foi processado e contrarrazoado (fls. 222/226).



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**É o relatório.**

2:- O apelo não comporta acolhimento.

Não há dúvida nenhuma que o imóvel objeto da ação foi construído em área de Proteção e Recuperação de Manancial – Reservatório Billings (Lei 13.579/09 e Lei 9.866/97). A constatação foi feita pela Municipalidade.

O direito de propriedade não pode se sobrepor ao da preservação ao meio ambiente, uma vez que o primeiro é individual e o segundo atinge a coletividade presente e futura, ou seja, merece maior proteção.

Também não socorre possível alegação de que a demolição pode causar maior impacto ambiental. A preservação nas áreas de proteção à represa supera qualquer argumento de defesa.

No tocante as autorizações que foram concedidas pela municipalidade, elas se limitam a questões de edificações e não autorizam qualquer intervenção em área de proteção. É sabido que a construção em áreas de proteção ambiental, especialmente próximas a mananciais como a Represa Billings, pode acarretar diversos impactos ambientais, tais como: • Desmatamento: A remoção da vegetação nativa compromete a estabilidade do solo e a qualidade da água, além de reduzir a biodiversidade local. • Geração de resíduos sólidos: A construção civil produz resíduos que, se não gerenciados adequadamente, podem poluir o solo e os corpos d'água. • Poluição hídrica: Sedimentos e substâncias químicas oriundas das obras podem contaminar a represa, afetando a potabilidade da água.

Estudos de impacto ambiental são essenciais para avaliar a viabilidade de empreendimentos nessas áreas, identificando os possíveis danos e propondo medidas mitigadoras.

Qualquer intervenção em áreas de proteção ambiental requer um processo de licenciamento ambiental rigoroso. No caso de São Bernardo do Campo, por exemplo, é necessário obter o Alvará Ambiental de Obras, que certifica a conformidade do empreendimento com as normas



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

ambientais vigentes para a proteção do manancial da Represa Billings.

A possibilidade de construir na área de proteção ambiental da Represa Billings é limitada e sujeita a critérios estritos estabelecidos pela legislação ambiental. É imprescindível realizar estudos de impacto ambiental detalhados e obter as licenças ambientais necessárias antes de qualquer intervenção, garantindo a proteção dos recursos hídricos e a sustentabilidade ambiental da região.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

**MIGUEL PETRONI NETO**

Relator