



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000288791

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2084312-98.2025.8.26.0000, da Comarca de Mogi-Guaçu, em que é agravante MUNICIPIO DE MOGI GUAÇU, são agravados MAURILHO RODRIGUES DA SILVA (ESPÓLIO), LIGIA AUGUSTA VITAL, VIRGINIO MARCOS DA SILVA MORAES, SIDNEY SILVEIRA MORAIS, DIRCEU MARCIO SILVEIRA MORAIS, NEIDE AUGUSTO DA PAIXÃO, ALAIDE DA PAIXÃO CAVALCANTE, ELISABETE DE SOUZA COSTA DA PAIXÃO, CLAUDETE LILLI, JOSÉ AUGUSTO DA PAIXÃO NETO, LAURO BUENO DA PAIXÃO, MARCELO BUENO PAIXÃO, APARECIDA BUENO PAIXÃO, ROMILDO BUENO PAIXÃO, CÍCERO CLAUDIANO ANDRADE DE BRITO, CARLOS APARECIDO MORAIS, WALDOMIRO AUGUSTO DA PAIXÃO, BENEDITA APARECIDA PAIXÃO, DIRCE PACHEL, ELISABETE BARBOSA PAIXÃO, WANGLEY DA PAIXÃO, CLELIA PAIXÃO SPÓSITO, CARMEM PAIXÃO, JAQUELINE BASTOS DA PAIXÃO, NATAL DA PAIXÃO, DIRCE HELENA DA PAIXÃO SILVA e JOSÉ OLÍMPIO DA PAIXÃO.

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ (Presidente) E PAULO GALIZIA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

JOSÉ EDUARDO MARCONDES MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2084312-98.2025.8.26.0000

Relator: José Eduardo Marcondes Machado

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Público

Processo de Origem n.º 1004587-34.2020.8.26.0362

Agravante: Município de Mogi Guaçu

Agravado: Neide Augusto da Paixão e outros

Comarca: Mogi Guaçu

Juiz: Dr. Fernando Colhado Mendes

Voto nº 9303

Ação demolitória cumulada com obrigação de não fazer. Pretensão do ente municipal voltada à desocupação e demolição de construções erigidas em loteamento clandestino, encetado sem autorização de órgãos públicos ou respeito às exigências contidas na legislação de regência. Hipótese fática em que o autor da demanda não pretende a regularização de parcelamento do solo, controle ou cumprimento de atos administrativos em aprovação ou entrega de obras de infraestrutura, mas, antes, seja desocupada a área e demolidas as construções, a afastar a aplicação do item I.12, do artigo 3º, da Resolução n.º 623/2013, e atrair a incidência da previsão contida no artigo 5º, inciso I, itens I.21 e I.35, da mesma norma. Precedentes do Órgão Especial. Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição a uma das Câmaras numeradas de 1ª a 10ª, componentes da Primeira Subseção de Direito Privado deste Tribunal.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto pelo **Município de Mogi Guaçu** contra a decisão lançada a fls. 47/48 dos autos da ação de reintegração de posse promovida contra **Neide Augusto da Paixão e outros**, que indeferiu a tutela de urgência com pretensão de demolição dos imóveis erigidos em loteamento alegadamente clandestino.

Irresignado, sustenta o agravante, em síntese, que i) a decisão recorrida, que indeferiu a tutela de urgência, deve ser reformada por contrariar o interesse público representado pelo agravante; ii) a ação de origem visa coibir parcelamento irregular do solo urbano, promovido pelos agravados na área

denominada “Chácara dos Jacarandás I e II”, nos imóveis matriculados sob os nºs 24.856 e 54.035, inscritos no INCRA sob o nº 619.043.012.599-6; iii) foi deferida tutela antecipada para impedir a comercialização de lotes e a realização de obras no local, mas os agravados desrespeitaram a ordem judicial e prosseguiram com o empreendimento, inclusive erigindo edificações e pressionando o Município a realizar melhorias na área; iv) diante do descumprimento da tutela judicial, o agravante requereu autorização judicial para proceder à demolição de todas as construções irregulares realizadas após a decisão judicial, o que foi indeferido pelo juízo *a quo*; v) a decisão agravada não observou o grave risco de consolidação de núcleo urbano clandestino, com impactos sociais, políticos e econômicos ao Município; vi) a continuação do parcelamento irregular sem aprovação administrativa poderá ensejar futura responsabilização do Poder Público por omissão, bem como forçá-lo à implementação de infraestrutura em área não regularizada; vii) os adquirentes dos lotes agiram com culpa exclusiva, na medida em que compraram imóveis sem verificação da legalidade do parcelamento, não podendo transferir ao ente público a responsabilidade pela regularização; viii) a concessão da tutela de urgência é necessária para impedir novos danos ao ordenamento urbanístico e preservar o interesse público.

Requer a concessão da tutela provisória de urgência, para autorizar a demolição das construções erguidas irregularmente nos imóveis objeto da lide, e a final o provimento do agravo.

É o relatório.

O recurso não comporta conhecimento.

Esta Seção de Direito Público do Tribunal de Justiça é incompetente ao exame do mérito.

Cediço que desde 1º/8/2017, por força da Resolução 785/2017, está entre as atribuições da Seção de Direito Público examinar “ações relativas a loteamentos que digam respeito a controle e cumprimento de atos administrativos em aprovação ou entrega de obras de infraestrutura e a regularização de parcelamento do solo urbano que interfira no sistema viário público ou na infraestrutura urbana básica” (**artigo 3º, item I.12, da Resolução 623/2013, do Colendo Órgão Especial**).

Sucede que, como sabido, a competência nesta segunda instância se firma pelos termos do pedido inicial (artigo 103 do Regimento Interno do Tribunal), que, como se vê da inicial desta ação, não guarda pertinência nenhuma com (i) controle e cumprimento de atos administrativos em aprovação, (ii) entrega de obras de infraestrutura ou (iii) regularização de parcelamento do solo urbano.

Ao contrário, pretende o autor que as construções erigidas em loteamento clandestino, em discordância com as normas de direito urbanístico e sem a devida licença legal, sejam desocupadas e demolidas.

Como se vê, a demanda abrange, primariamente, o exercício legítimo do poder-dever do Município em policiar o controle da utilização, parcelamento e ocupação do solo, e absolutamente nada se correlaciona com quaisquer das três hipóteses – vide itens 'i', 'ii' e 'iii' acima – previstas no atual artigo 3º, item I.12, da Resolução 623/2013, que teriam o condão de firmar a competência desta Seção de Direito Público.

A situação em exame se ajusta, pois, ao disposto no artigo 5º, inciso I, itens I.21 e I.35, da citada Resolução 623/2013, com destaques propositalmente lançados abaixo. Veja-se:

Art. 5º. A Seção de Direito Privado, formada por 19 (dezenove) Grupos, numerados ordinalmente, cada um deles integrado por 2 (duas) Câmaras, em ordem sucessiva, é constituída por 38 (trinta e oito) Câmaras, também numeradas ordinalmente, e subdividida em 3 (três) Subseções, assim distribuídas:

(...)

I - Primeira Subseção, composta pelas 1ª a 10ª Câmaras, com competência preferencial para o julgamento das seguintes matérias:

I.21 - Ações relativas a loteamentos e a localização de lotes, salvo o disposto nos itens I.12 do art. 3º e II do art. 4º, ambos desta Resolução;

I.35 - Ação civil pública, relacionada com matéria da própria Subseção; (...)

Convém salientar que em casos de todo assemelhados ao presente, examinados pelo Órgão Especial, não foi outro o posicionamento externado. Cite-se, exemplificativamente:

“COMPETÊNCIA. Conflito negativo. Loteamento irregular.

PROCEDENTE, COMPETENTE A C. CÂMARA SUSCITANTE, 1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, PARA PROCESSAR E JULGAR O RECURSO” (Conflito de competência cível 0035186-26.2019.8.26.0000; Relator: Xavier de Aquino; Órgão Julgador: Órgão Especial; Data do Julgamento: 16/10/2019).

“CONFLITO DE COMPETÊNCIA. APELAÇÃO EXTRAÍDA DOS AUTOS DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA. QUESTÃO RELATIVA A LOTEAMENTO IRREGULAR. DEMANDA PROMOVIDA EM FACE DE PARTICULARES. PRETENSÃO DE ANULAÇÃO DAS ALIENAÇÕES DAS FRAÇÕES IDEAIS DO IMÓVEL E DE IMPOSIÇÕES AO LOTEADOR E ADQUIRENTES DAS FRAÇÕES IDEAIS. AÇÃO, PORTANTO, QUE NÃO DIZ “RESPEITO A CONTROLE E CUMPRIMENTO DE ATOS ADMINISTRATIVOS EM APROVAÇÃO OU ENTREGA DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA E A REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO QUE INTERFIRA NO SISTEMA VIÁRIO PÚBLICO OU NA INFRAESTRUTURA URBANA BÁSICA”, O QUE ACARRETARIA A COMPETÊNCIA DE UMA DAS SEÇÕES DE DIREITO PÚBLICO. PEDIDO INICIAL QUE CUIDA DE MATÉRIA AFETA À COMPETÊNCIA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO. INTELIGÊNCIA DA RESOLUÇÃO Nº 623/13, ART. 5º, INC. I, ITEM 1.21. CONFLITO PROCEDENTE, RECONHECIDA A COMPETÊNCIA DA CÂMARA SUSCITADA (2ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO)” (Conflito de competência cível 0008598-79.2019.8.26.0000; Relatora: Cristina Zucchi; Órgão Julgador: Órgão Especial; Data do Julgamento: 24/4/2019).

Constata-se também que julgados daquela Subseção de Direito Privado reafirmam a competência para o julgamento:

“Ação civil pública. Pretensão ao desfazimento de parcelamento irregular do solo, com retorno da área ao estado originário e indenização por danos. Conjunto probatório que evidenciou a perpetração de fraude à lei do parcelamento do solo urbano. Utilização de venda de módulo/área de camping por clube de recreação que extrapola o mero direito de uso. Cláusula contratual que permite realização de benfeitorias e construções, além de estabelecer a obrigação do cessionário de permitir a passagem de pessoas, veículos e de qualquer infraestrutura necessária. Sentença de improcedência reformada. Tutela de urgência concedida ora revigorada. Recurso provido” (TJSP; Apelação Cível 1008434-52.2017.8.26.0361; Relator (a): João Pazine Neto;

Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 12/3/2024; Data de Registro: 12/3/2024).

“APELAÇÃO CÍVEL. LOTEAMENTO IRREGULAR. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. Preliminares. Cerceamento de defesa. Interesse de agir. Afastadas. Mérito. Propriedade rural parcelada em afronta à legislação municipal. Irregularidade comprovada. Necessidade de regularização, sob pena de devolução da propriedade ao estado anterior. Responsabilidade civil da loteadora. Moradores que deverão buscar a reparação de danos em face da vendedora. Direito à moradia que não se sobrepõe às normas urbanísticas do município. Proporcionalidade. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO” (TJSP; **Apelação Cível 1001309-39.2017.8.26.0262; Relator (a): Lia Porto; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itaberá - Vara Única; Data do Julgamento: 19/3/2024; Data de Registro: 19/3/2024).**

“AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO. Sentença de procedência. APELAÇÃO. Insurgência dos réus. LEGITIMIDADE PASSIVA. Decisão saneadora que reconheceu a legitimidade passiva das rés. Rés que não interpuseram recurso. Preclusão consumativa. MÉRITO. Parcelamento irregular do solo. Nexo causal configurado. Sentença mantida integralmente. RECURSOS DESPROVIDOS” (TJSP; **Apelação Cível 1001489-24.2017.8.26.0337; Relator (a): Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mairinque - 1ª Vara; Data do Julgamento: 27/6/2024; Data de Registro: 27/6/2024).**

“APELAÇÃO – AÇÃO CIVIL PÚBLICA – LOTEAMENTO CLANDESTINO – Pedido deduzido pelo Município em face dos loteadores para o desfazimento dos lotes, a recomposição da área ao estado anterior e o pagamento de indenização pelos danos urbanísticos e ambientais – Sentença de procedência – Inconformismo de ambas as partes - Legitimidade ativa do Município – Poder-dever de fiscalizar e regularizar os loteamentos irregulares – Cerceamento de defesa não configurado – Laudo pericial completo e coerente – Alegações finais – Faculdade do magistrado – Ausência de violação ao contraditório e ampla defesa – Incidência da Lei 6.766/79 – Loteamento clandestino para fins urbanos - Danos ambientais e à ordem urbanística devidamente comprovados - Conjunto probatório robusto no sentido de que os réus realizaram parcelamento irregular do solo, em tamanho inferior ao módulo fiscal e sem a devida aprovação do órgão competente, além de terem provocado danos ambientais – Degradação significativa de matas ciliares (APP) – Tentativa de imputar a responsabilidade pelos danos aos adquirentes – Descabimento

– Adquirentes vítimas do parcelamento irregular realizado pelos loteadores – Retorno ao status quo ante, inclusive, com a indenização aos adquirentes pelo valor da aquisição dos lotes e de todos os recursos financeiros dispendidos com a realização de obras no local a ser apurado em cumprimento de sentença – Dever de indenizar dos loteadores configurado – Valor da indenização pelos danos morais coletivos e das astreintes compatível com o bem jurídico tutelado e com os danos causados à coletividade – Termo inicial dos juros de mora – Data da prática do ilícito que, no caso concreto, se deu com a venda do primeiro lote – Responsabilidade civil extracontratual – Artigo 398 do CC e Súmula 54 do STJ - Julgamento extra petita – Sentença que extrapolou os limites do pedidos ao facultar a regularização fundiária do loteamento – Julgamento, ademais, prolatado com base em fundamento a respeito do qual não foi oportunizada a manifestação prévia das partes - Nulidade – Prejudicada a discussão acerca da inconstitucionalidade da Lei 13.465/17 – Sentença parcialmente anulada – **NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO DOS RÉUS, E DERAM PROVIMENTO AO RECURSO DA MUNICIPALIDADE” (TJSP; Apelação Cível 1001217-50.2016.8.26.0180; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Espírito Santo do Pinhal - 2ª Vara; Data do Julgamento: 30/6/2021; Data de Registro: 30/6/2021).**

Na mesma linha, julgados desta Seção de Direito Público reconhecendo a incompetência para conhecer da matéria:

“Apelação - Ação Civil Pública - Loteamento irregular - Pretensão de desfazimento do loteamento, impedimento de comercialização e abertura de lotes e ressarcimento de eventuais adquirentes, com a recolocação do terreno em seu 'status quo ante' - Ausência de pedido de regularização do loteamento ou discussão sobre o "controle e cumprimento de atos administrativos em aprovação ou entrega de obras de infraestrutura e a regularização de parcelamento do solo urbano que interfira no sistema viário público ou na infraestrutura urbana básica" (art. 3º, I.12, Resolução 623/13, do c. Órgão Especial) - Competência recursal. Seção de Direito Privado I (1ª a 10ª Câmaras) - Art. 5º, I, itens I.21 e I.35, da Resolução 623/13. Recurso não conhecido, com determinação de remessa para redistribuição” (TJSP; Apelação Cível 1008434-52.2017.8.26.0361; Relator (a): Marrey Unt; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Público; Foro de Mogi das Cruzes - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 28/11/2023; Data de Registro: 1º/12/2023).

“APELAÇÃO – Ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo – Pretensão de desfazimento

de loteamento clandestino, impedindo-se a abertura e a comercialização de lotes; anulando-se eventuais negócios jurídicos de compra e venda já celebrados com terceiros, realocando-os ou indenizando-os; e restituindo-se o terreno ao seu "status quo ante" – Controvérsia que não diz respeito a "controle e cumprimento de atos administrativos em aprovação ou entrega de obras de infraestrutura e a regularização de parcelamento do solo urbano que interfira no sistema viário público ou na infraestrutura urbana básica", e que envolve matéria ambiental de forma apenas reflexa – A competência é firmada pelos termos da petição inicial, conforme o art. 103 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo - Não aplicação, ao presente caso, das ressalvas feitas pelo art. 3º, I.12, e 4º, II, da Resolução nº 623/13 do Órgão Especial, à regra geral do seu art. 5º, I.21 – Precedentes do Órgão Especial e desta Seção de Direito Público, inclusive desta relatoria, remetendo casos semelhantes à Primeira Subseção de Direito Privado (1ª a 10ª Câmaras) – Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição” (TJSP; **Apelação Cível 1001928-23.2019.8.26.0286; Relator (a): Marcos Pimentel Tamassia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Público; Foro de Itu - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2023; Data de Registro: 30/11/2023).**

“COMPETÊNCIA RECURSAL Ação civil pública que versa sobre loteamento irregular ajuizada pela municipalidade de Itupeva contra os loteadores. Pedido de desfazimento, com pagamento de indenizações. Competência recursal da Colenda Primeira Subseção de Direito Privado, nos termos do art. 5º, I.21, da Resolução TJSP nº 623/13. Suspende-se o julgamento deste recurso e suscita-se conflito de competência perante o Órgão Especial desta Corte” (TJSP; **Apelação Cível 1000514-53.2017.8.26.0514; Relator (a): Isabel Cogan; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Público; Foro de Itupeva - Vara Única; Data do Julgamento: 31/8/2022; Data de Registro: 31/8/2022).**

Diante do contexto delineado, que atrai iterativa jurisprudência desta Corte emanada de seus vários segmentos, resta configurada a competência da Primeira Subseção de Direito Privado deste Tribunal para o julgamento do mérito, nos exatos termos do artigo 5º, inciso I, itens I.21 e I.35, da Resolução nº 623/2013.

Ante o exposto, **NÃO SE CONHECE** do recurso e **DETERMINA-SE SUA REDISTRIBUIÇÃO** para uma das Câmaras numeradas de 1ª a 10ª, componentes da Primeira Subseção de Direito Privado deste Egrégio



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Tribunal de Justiça.

JOSÉ EDUARDO MARCONDES MACHADO
Relator