

Registro: 2025.0000324198

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1008488-73.2022.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, é apelado PROPRIETÁRIO/OCUPANTE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento aos recursos. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS EDUARDO PACHI (Presidente sem voto), DÉCIO NOTARANGELI E OSWALDO LUIZ PALU.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

PONTE NETO
relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 30.284

APELAÇÃO/REMESSA NECESSÁRIA Nº 1008488-73.2022.8.26.0577

APELAÇÃO/REMESSA NECESSÁRIA – AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DEMOLITÓRIA – Comprovação da localização do imóvel em área de risco alto de escorregamento de solo – Pedido demolitório, ademais, que se fundamenta na construção irregular e clandestina - Ordem de demolição que merece ser decretada – Imóvel erigido em desconformidade com a legislação municipal aplicável à espécie - Ausência de alvará ou autorização para construção – Procedência do pedido – Sentença reformada. Recursos providos.

1. Trata-se de ação civil pública proposta pelo **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS** em face de **PROPRIETÁRIO/OCUPANTE** da construção erigida na rua Monte Gerezim, nº 628, Águas de Canindu II, objetivando a demolição total da obra irregular, sob pena de ser realizada de forma compulsória e às suas expensas.

Diz, em apertada síntese, que o imóvel foi construído em parcelamento ilegal e clandestino de solo, razão pela qual o Fiscal de Postura do Município diligenciou ao endereço supracitado e notificou a requerida a proceder à demolição do imóvel, porém, nenhuma medida foi adotada. Ademais, a construção erigida iniciou-se à revelia do Poder Público, violando a LC 267/03 que exige “Alvará de Construção”.

A r. sentença de fls. 136/150, cujo relatório é adotado, julgou improcedente o pedido.

Apelo do autor a fls. 157/166, pleiteando a inversão do julgado.

Sem contrarrazões.

Parecer da D. Procuradoria de Justiça de Interesses Difusos e Coletivos a fls. 185/188, pelo provimento do recurso.

É o relatório.

2. Os recursos comportam provimento.

O presente feito em está em consonância com o que foi determinado nos autos da ação civil pública nº 100881-08.2016.8.26.0577, que obrigou o Município de São José dos Campos a: “III) impedir a edificação de novas construções, por meio do poder de polícia, inclusive pela via judicial, se necessário, procedendo ao embargo, interdição e demolição de novas obras, no prazo de 120 dias a contar da ciência, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00”, relativamente aos imóveis localizados nos loteamentos irregulares Águas do Canindú e Chácaras Havai.

Ademais, é da competência dos Municípios promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, VIII, CF). O direito de construir, portanto, não é absoluto, irrestrito, e condiciona-se ao respeito do direito dos vizinhos e à observância dos regulamentos administrativos (art. 1.299 CC).

A respeito do tema, a legislação municipal aplicável à espécie estabelece em seus artigos 142 e 196 (LC 267/03):

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

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

(...)

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

Ademais, estabelece o art. 203, IV, da mesma

legislação:

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

(...)

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

No caso dos autos, como demonstrado pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos, a irregularidade do imóvel é patente e o réu tinha ciência da situação desde setembro de 2021, quando foi notificado a desocupar e providenciar a demolição do imóvel. Novamente, foi constatado pelo Fiscal que o imóvel em questão não havia sido demolido e ele foi notificado sobre o descumprimento das normas municipais (arts. 197, 198, 202 e 203 da LC 267/2003) (fls. 09/10).

A situação vem descrita também pelo termo de vistoria juntado a fls. 12, o qual, quanto à classificação do risco, estabeleceu se tratar de *“Construção sem autorização da PMSJC em loteamento irregular, o qual não possui lei complementar de alvará especial de construção e está em desacordo com a Lei Federal nº 13.465 de 2017. De acordo com a Defesa Civil o imóvel está localizado em setor de risco muito alto (R4) de escorregamento de solo.”*

Assim, a construção irregular, sem licença da Municipalidade, está sujeita à demolição como providência administrativa cabível dentro do poder de polícia.

É certo que a demolição é medida extrema, porém, trata-se de medida possível e legalmente prevista.

Destarte, restando incontroverso que as obras foram erigidas sem qualquer aprovação prévia da Municipalidade, e em loteamento irregular, violando, assim, as normas de ocupação do solo

vigentes no Município e, ainda, vindo aos autos a informação de que há risco de deslizamento na área da edificação, conforme reconhecido pela Defesa Civil, é o caso de procedência do pedido demolitório.

Ademais, o parecer da Defesa Civil de São José dos Campos acerca do risco da área em que construído o imóvel inviabiliza qualquer pretensão de regularização da área.

Logo, é o caso de procedência do pedido, para determinar ao requerido que providencie a demolição da construção irregular, no prazo de 60 (sessenta) dias. Decorrido o prazo sem cumprimento da obrigação, fica a Municipalidade autorizada a efetuar a demolição, às expensas do requerido. Sem condenação em despesas processuais e honorários advocatícios por força do art. 18 da LACP.

3. Considera-se questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se jurisprudência consagrada, inclusive no Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que para fins de interposição de recursos extremos às cortes superiores é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

4. Pelo exposto, **dou provimento aos recursos oficial e voluntário.**

PONTE NETO

Relator