



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350704

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2033216-44.2025.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que é agravante VY ADMINISTRADORA DE BENS CONSTRUTORA EIRELLI, é agravado MUNICÍPIO DE OSASCO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 CLAUDIO AUGUSTO PEDRASSI (Presidente sem voto), MARCELO BERTHE E LUCIANA BRESCIANI.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

RENATO DELBIANCO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto n.º 24.895

Agravo de Instrumento nº 2033216-44.2025.8.26.0000

Feito de origem nº 1033431-20.2024.8.26.0405

Agravante: VY ADMINISTRADORA DE BENS

CONSTRUTORA EIRELLI

Agravado: MUNICÍPIO DE OSASCO

Comarca: OSASCO

Juíza de 1º Grau: NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Agravo de instrumento contra decisão que deferiu liminar para regularização de obra ou apresentação de novo projeto, sob pena de multa diária – A agravante alega falta de base legal, inexistência de legislação municipal devido à inconstitucionalidade de lei complementar, e ausência de contraditório e ampla defesa – A questão em discussão consiste em verificar a validade da decisão judicial frente à alegação de inexistência de legislação municipal e a possibilidade de cumprimento da ordem judicial de regularização da obra – A alegação de decadência é afastada com base no artigo 1.302 do Código Civil, aplicável ao vizinho do imóvel, não ao Poder público – A obrigação de regularização está fundamentada na Lei Complementar nº 443/2024, que estabelece condições para embargo de obras em desacordo com o alvará – A legislação municipal vigente permite o embargo de obras irregulares – A decisão judicial de regularização da obra é válida e deve ser cumprida – Decisão mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face da r. decisão copiada às fls. 15/16 que, em sede de ação de procedimento comum, deferiu a liminar requerida pelo agravado, para que a agravante proceda à regularização de sua obra, no prazo de trinta dias, ou apresente novo projeto, também em trinta dias, sob pena de pagamento de multa diária de R\$ 300,00, limitada a trinta dias.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Alega a agravante: i) não possuir a r. decisão agravada base legal; ii) ausência de comprovação de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo; iii) a Lei Complementar Municipal nº 382/2020 foi declarada inconstitucional, não havendo norma específica que dite os trâmites de construção e regularização de obras; iv) inexistência de legislação municipal acerca do tema, sendo impossível apresentação de novo projeto; v) ocorrência de decadência; vi) não ter o agravado respeitado o contraditório e ampla defesa; vii) ter fornecido toda a documentação necessária; viii) até a presente data não houve resposta por parte do agravado do requerimento de expedição de alvará de regularização efetuado dia 08.02.2024; ix) que a inércia do agravado deu causa à situação que hoje se encontra; x) que as supostas irregularidades não demandam reparação imediata, pelo fato de não haver riscos para os residentes do imóvel, proprietários adjacentes e transeuntes; xi) a obra foi concluída em 21.09.2023, sem qualquer indício de problemas aos vizinhos, denúncias ou histórico de acidentes.

Concedido efeito suspensivo (fls. 291/292), o recurso recebeu resposta (fls. 297/301).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 306/309).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

De início, afasta-se a alegação de decadência, com base no artigo 1.302 do Código Civil, eis que referido prazo se refere ao vizinho do imóvel atingido pela obra, e não ao Poder público.

Em 08.02.2024 foi constatado pelos Agentes do Município de Osasco que a obra realizada pela agravante estava em desacordo com o Alvará nº 366/2022, uma vez que não respeitava aos recuos laterais direito, esquerdo e fundos, tendo sido embargada, com lavratura dos Autos de nºs 48739, 48740 e 49162.

A alegação de inexistir lei municipal que regule a matéria, em virtude da declaração de inconstitucionalidade da Lei Complementar Municipal nº 382/2020, não favorece a agravante, eis que a obrigação de fazer da presente ação está calcada nas disposições da Lei Complementar nº 1.025/1971, revogada pela Lei Complementar nº 443/2024 – Código de Obras e Edificações do Município de Osasco, que em seu artigo 381, estabelece:

Art. 381 Qualquer edificação ou obra parcial em execução ou concluída poderá ser embargada, sem prejuízo de multas, nos seguintes casos:

I - Quando não tiver projeto aprovado ou alvará de construção; II - Quando estiver sendo construída em desacordo com as prescrições

deste Código; III - Quando desobedecidas as prescrições do alvará de construção;

IV - Quando empregados materiais inadequados ou sem as necessárias condições de resistência, resultando, a juízo do órgão competente da Prefeitura, em perigo para a segurança da edificação, do pessoal que a constrói e do público;

V - Quando desrespeitadas as normas e especificações vigentes da ABNT das entidades técnicas de pesquisa, cujas prescrições passam a fazer parte integrante desta lei;

VI - Quando a juízo do órgão competente da Prefeitura, a edificação estiver ameaçada na sua segurança, estabilidade ou resistência;

VII - Quando o construtor isentar-se da responsabilidade de execução da edificação ou quando for substituído sem os referidos fatos serem comunicados ao órgão competente da Prefeitura;VIII

- Quando o construtor ou o proprietário se recusarem a atender qualquer intimação da Prefeitura referente ao cumprimento de dispositivos deste Código.

§ 1º As prescrições estabelecidas nos itens do presente artigo são extensivas às demolições.

§ 2º Além das notificações do embargo pelo órgão competente da Prefeitura, deverá ser feita a publicação de edital.

§ 3º As obras que forem embargadas deverão ser imediatamente paralisadas.

§ 4º Para assegurar a paralisação de obra embargada, a Prefeitura poderá, se for o caso, requisitar força policial, observados os requisitos legais.

§ 5º O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências que o motivarem e mediante requerimento do interessado ao Prefeito, acompanhado dos respectivos comprovantes do pagamento das multas e taxas devidas.

§ 6º Se a obra embargada não for legalizável, só poderá verificar-se o levantamento do embargo após a correção ou iluminação do que tiver sido executado em desacordo com dispositivos deste Código.

§ 7º O embargo de obras públicas em geral ou de instituições oficiais, através de mandado judicial, será efetuado quando não surtirem efeito os pedidos de providências encaminhados por vias administrativas, em ofícios de chefia do órgão competente da Prefeitura ao diretor da repartição ou instituição responsável pelas obras, bem como de comunicação escrita do Prefeito ao Ministro ou Secretário, ao qual as mesmas estiverem subordinadas.

§ 8º No caso de desrespeito do embargo administrativo em obras pertencentes a empresas concessionárias de serviço público, deverá ser providenciado mandado judicial.

Destarte, não há como acolher as alegações da agravante de ausência de regramento e impossibilidade de cumprimento de ordem judicial.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O munícipe é obrigado a cumprir certos deveres de ordem pública que redundam em benefício da coletividade, com fulcro na preservação e qualidade de vida nas cidades, por meio de limitações ao direito de uso da propriedade.

Destarte, inexistindo irregularidade da autuação e constada a ilegalidade perpetrada pela agravante, a r. decisão agravada deve ser mantida, eis que alinhada ao princípio da razoabilidade, tendo em vista a determinação de regularização da obra em conformidade com o último alvará concedido, ou efetivação de novo projeto de acordo com a legislação municipal.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional aventada, observado que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido analisada.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao agravo.

RENATO DELBIANCO
Relator