



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000357904

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1034079-42.2019.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, são apelados JOSÉ MARIANO DA SILVA e APARECIDA CABRAL DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 JOSÉ MARIA CÂMARA JUNIOR (Presidente sem voto), LEONEL COSTA E BANDEIRA LINS.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

PERCIVAL NOGUEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 42.940

Apelação Cível e Remessa Necessária nº 1034079-42.2019.8.26.0577

Comarca: São José dos Campos

Apelante: MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

**Apelados: JOSÉ MARIANO DA SILVA E APARECIDA CABRAL
DA SILVA**

JUÍZA: Laís Helena de Carvalho Scamilla Jardim

AÇÃO DEMOLITÓRIA – Ação Civil Pública –
Construção irregular em terreno destinado a loteamento
planejado – Poder de polícia municipal – Regularização
fundiária – Provas de atuação tempestiva do poder público
– Sentença de improcedência reformada – Apelação
provida – Remessa necessária prejudicada.

Trata-se de remessa necessária e recurso de apelação (fls. 294/301) tempestivamente interposto pelo Município de São José dos Campos contra a *r.* sentença de fls. 294/301, cujo relatório se adota, que julgou improcedente o pedido de desocupação e demolição da edificação habitada pelos apelados, em razão de ter sido construída sem a devida licença municipal.

A prefeitura alega que a sentença ignorou o legítimo exercício do seu poder de polícia, demonstrado pela notificação de 03 de fevereiro de 2019, quando a construção ainda estava em fase inicial. A prefeitura sustenta que essa ação demonstra a ilegalidade da construção, independentemente da possibilidade de regularização posterior. Contesta a interpretação da lei de regularização fundiária (REURB) utilizada na sentença, pois a lei busca solucionar situações irregulares, mas não incentiva o descumprimento das normas

urbanísticas, como ocorreu com a construção em questão, que foi erigida após o prazo limite definido pela REURB.

Afirma que as provas demonstram que a construção foi feita de maneira irregular e clandestina, sem licença e em desacordo com as normas urbanísticas municipais. Enfatiza a violação do Código de Edificações do Município (Lei nº 651/2023) e a necessidade de aplicação das leis que regulam a construção. Por fim, sustenta que não há dúvida de que os réus conheciam a ilegalidade que cometiam.

Pede a procedência da ação.

Contrarrazões às fls. 313/325.

É o relatório.

Trata-se de apelação interposta pelo Município de São José dos Campos contra sentença de fls. 270/288 que julgou improcedente a ação civil pública movida contra José Mariano da Silva e Aparecida Cabral da Silva, pela construção ilegal de uma residência em área de loteamento irregular. O município pleiteou a desocupação da propriedade e a demolição da casa, alegando violação das ordenanças municipais.

O artigo 30, inciso VIII, da Constituição Federal de 1988, confere aos municípios a competência para promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do

parcelamento e da ocupação do solo urbano. Assim agiu o apelante, no exercício legítimo do poder de polícia, quando da notificação emitida em 03 de fevereiro de 2019 (fls. 6) e da multa aplicada em março daquele mesmo ano (fls. 7), momento em que a construção ainda estava em fase inicial (fls. 8).

Ao contrário da fundamentação da sentença, não é possível realizar a regularização fundiária. A Lei nº 13.465/2017, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana (REURB), visa solucionar situações irregulares, mas não incentiva o descumprimento das normas urbanísticas. A construção em questão ocorreu após o prazo limite definido pela REURB, que é 22 de dezembro de 2016 (artigo 9º, § 2º, da Lei nº 11.977/2009), tornando impossível, nos termos da lei, a regularização.

Além disso, o artigo 346 da Lei Orgânica do Município de São José dos Campos possui a seguinte redação:

Art. 346. O Poder Público Municipal deverá exigir e promover a regularização dos loteamentos clandestinos, no prazo máximo de dois anos, a partir da promulgação desta lei.

O dispositivo usa dois verbos: exigir e promover. Assim, ressalta que não se trata de uma obrigação da Municipalidade de convalidar todas as ocupações clandestinas, mas de realizar verdadeira regularização, o que pode exigir a demolição de construções indevidas.

Neste sentido, as provas apresentadas pelo município

demonstram que a construção foi realizada de forma irregular e clandestina, sem licença e em desacordo com as normas urbanísticas municipais estabelecidas no Código de Edificações do Município (Lei nº 651/2023) e os réus estavam cientes da ilegalidade da construção e prosseguiram mesmo após a notificação.

Inverte-se a sucumbência e no tocante à aplicação do artigo 85, § 11º, do CPC/2015, *“a sucumbência recursal, com a majoração dos honorários já fixados, somente ocorre quando o recurso for inadmitido ou rejeitado, mantida a decisão recorrida. Se, porém, o recurso for conhecido e provido para reformar a decisão, o que há é a inversão da sucumbência: a condenação inverte-se, não havendo honorários recursais”*.¹

Ante o exposto, por meu voto, **dou provimento ao recurso e julgo prejudicada a remessa necessária. Honorários de sucumbência invertidos, conforme fundamentação acima, observada a gratuidade concedida a fls 213.**

JOSÉ PERCIVAL ALBANO NOGUEIRA JÚNIOR
Relator
(assinatura eletrônica)

¹ DIDIER JR, Fredie. Curso de Direito Processual Civil. 13ª ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2016, págs. 158/159.