



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000366393

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000157-39.2021.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante VANESSA APARECIDA DE LIMA VIEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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), CARLOS VON ADAMEK E RENATO DELBIANCO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

CLAUDIO AUGUSTO PEDRASSI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 29930

Apelação Cível nº 1000157-39.2021.8.26.0577

Apelante: Vanessa Aparecida de Lima Vieira

Apelado: Município de São José dos Campos

Vara de Origem: 1ª Vara da Fazenda de São José dos Campos

AÇÃO CIVIL PÚBLICA. Pretensão de desocupação e demolição do imóvel situado em área de parcelamento irregular do solo urbano. Área objeto de procedimento de regularização fundiária, sem solução. Somente se verificada a impossibilidade da regularização da construção erigida na área é que se poderá cogitar dos pleitos deduzidos. Aplicação do art. 2º, inc. XIV do Estatuto das Cidades e da lei nº 13.465/2017, que trata da regularização fundiária. Falta de interesse processual configurada. Ação que deve ser extinta, sem julgamento do mérito, nos termos do art. 485, inc. IV do CPC. Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Vanessa Aparecida de Lima Vieira (fls. 406/418) em face da r. sentença de fls. 387/390, que julgou procedente a ação civil pública proposta pelo Município de São José dos Campos, objetivando a demolição do imóvel situado na Rua Travessa 03, nº 520, casa 02, Chácara Miranda, de São José dos Campos.

Recorre a requerida, alegando que que o Município tem o dever legal de regularizar assentamentos irregulares, em prazo determinado; que a

demolição das moradias é medida mais gravosa que a realização eficaz de uma política habitacional de interesse social. Pugna pelo provimento do recurso.

Foram apresentadas as contrarrazões (fls. 430/431).

A D. Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer às fls. 443/446, pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

1. O Município de São José dos Campos ajuizou a presente ação civil pública em face de Vanessa Aparecida de Lima Vieira, objetivando a desocupação e demolição do imóvel situado na Rua Travessa 03, nº 520, casa 02, Chácara Miranda de São José dos Campos (fls. 08).

Narra que a ré construiu o referido imóvel em área de parcelamento irregular do solo, razão pela qual, realizou a notificação preliminar e a posterior lavratura de auto de infração e multa (n.º 430863) com vistas à demolição do imóvel, o que não foi cumprido.

Informa que se comprometeu, por meio de um TAC, no âmbito do Inquérito Civil n.º 22/01 instaurado pelo Ministério Público a desocupar e demolir edificações situadas em loteamentos clandestinos.

Julgada procedente a ação, insurge-se a requerida.

2. A ação deve ser extinta, de ofício, sem julgamento do mérito, por falta de interesse processual.

Note-se que o Município celebrou TAC com o Ministério Público se comprometendo a obstar novos parcelamentos irregulares na área conhecida como Chácara Miranda.

O fundamento da presente demanda é que a edificação da ré teria sido erguida após o TAC.

Contudo, **após a celebração de tal TAC, foi editada a lei nº 13.465/2017, que passou a reger a regularização fundiária urbana e rural.**

O claro viés de tal lei, é promover a regularização de ocupações e de áreas irregulares, estando tal questão dentro da atribuição dos Municípios, com preconiza o art. 30 da Constituição Federal.

A própria legislação municipal, ou seja, a Lei Complementar Municipal nº 612/2018 colocou a área das Chácaras Miranda, como Núcleo Informal, possibilitando a regularização fundiária (cf. art. 57, § 2º da citada lei).

A área, portanto, incluindo o imóvel da ré, **está em procedimento de regularização de REURB.**

Diante deste quadro, absolutamente inviável a demolição do imóvel da ré, ao menos no atual contexto.

O acordo celebrado entre a

Municipalidade e o Ministério Público não é mais compatível com a atual legislação que regulamenta a questão (lei nº 13.465/2017), inclusive com a lei complementar municipal editada (LCM nº 612/2018).

3. Depreende-se que tal Núcleo Informal (Chácara Miranda) classificado com o REURB-E, **teria regularização fundiária em curso** (fato incontroverso).

O Município deveria ter comprovado a impossibilidade definitiva da regularização fundiária, para que se cogitasse do pleito demolitório.

No entanto, encartou apenas notificações preliminares e fotografias (cf. fls. 09/17).

De acordo com o Estatuto das Cidades – Lei nº 10.257/2001 constitui dever dos Municípios executar a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas, como se observa:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

(...)

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

A lei nº 13.465/2017, prevê todo o procedimento do REURB, atribuindo ao Município a responsabilidade de tal procedimento e de, se possível, promover a regularização:

Art. 32. **A Reurb será instaurada por decisão do Município**, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

Parágrafo único. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 33. **Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária**, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Como se vê, **somente depois de encerrado o procedimento do REURB e se for inviável a regularização é que se poderia cogitar da pretensão do Município.**

Na espécie, até que concluído o procedimento do REURB e caso seja confirmada a impossibilidade de regularização definitiva da área ocupada pela requerida, evidenciada estará a **falta de interesse processual.**

Neste sentido, julgado deste Tribunal e Câmara, envolvendo o mesmo bairro (Chácaras Miranda):

1004953-39.2022.8.26.0577

Classe/Assunto: Apelação Cível / Intervenção do Estado na Propriedade

Relator(a): Renato Delbianco

Comarca: São José dos Campos

Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 25/07/2024

Data de publicação: 25/07/2024

Ementa: APELAÇÃO – Ação demolitória – Constatação de edificação erigida sem alvará de licença para construir, em loteamento localizado em núcleo informal – Chácaras Miranda – **Sentença que julgou improcedente a ação, sob o fundamento de que a área é objeto de procedimento administrativo de regularização fundiária urbana – Prudente aguardar estudos técnicos para averiguar a viabilidade ou não da permanência da construção na área – Desmedida a pretensão demolitória no curso do**

procedimento de regularização fundiária – Falta de interesse processual configurado – Sentença reformada – Extinção do processo, sem julgamento do mérito.

Logo, a ação deve ser extinta, sem julgamento do mérito, por falta de interesse processual, nos termos do art. 485, inciso IV do CPC.

4. Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, uma vez que, em se tratando de prequestionamento, é desnecessária a citação dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

Isto posto, **o recurso é conhecido e parcialmente provido**, para reformar a r. sentença de fls. 387/390, para extinguir a ação sem julgamento do mérito, com fundamento no art. 485, VI do CPC. Não se cogita de imposição de sucumbência neste tipo de demanda.

Cláudio Augusto Pedrassi

Relator