



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000369512

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012166-59.2024.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que são apelantes VALÉRIA EVA FERNANDES MEDINA e JOSÉ DONISETI MEDINA, é apelado MUNICÍPIO DE OSASCO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 CARLOS EDUARDO PACHI (Presidente) E OSWALDO LUIZ PALU.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

DÉCIO NOTARANGELI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 36.061

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1012166-59.2024.8.26.0405 – OSASCO

APELANTES: VALÉRIA EVA FERNANDES MEDINA E OUTRO

APELADO: MUNICÍPIO DE OSASCO

Juiz de 1ª Instância: Giuliana Casalenuovo Brizzi Herculian

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO –
PROCEDIMENTO COMUM – URBANISMO –
DEMOLITÓRIA – DIREITO DE CONSTRUIR – PODER
DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA – CONSTRUÇÃO
IRREGULAR – FALTA DE REGULARIZAÇÃO DA
EDIFICAÇÃO – DEMOLIÇÃO.

1. O direito de construir não é absoluto condicionando-se ao respeito do direito dos vizinhos e à observância dos regulamentos administrativos (art. 1.299 CC).

2. A construção clandestina pode ser embargada e demolida porque em tal caso o particular está incidindo em ilícito administrativo decorrente da falta de licenciamento do projeto. Obrigação de fazer consistente na regularização da edificação na forma e no tempo devidos, sem maiores delongas, sob pena de demolição. Pedido procedente. Sentença mantida. Recurso desprovido.

A r. sentença de fls. 261/265, cujo relatório se adota, julgou procedente o pedido inicial condenando os réus em obrigação de fazer consistente na regularização da construção do imóvel, providenciando projeto construtivo, no prazo de 30 dias, para ser apreciado pela Administração, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica, para emissão do “habite-se” e/ou “carta de ocupação” do imóvel. Não sendo cumprida a obrigação no prazo especificado, condenou os réus na demolição da construção localizada na Rua Sândalo, 66, Cidade das Flores, Osasco, SP, CEP 06184-270, a suas expensas, sob pena de multa diária de R\$ 200,00, bem como no pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% do valor atualizado da causa.

Inconformados apelam os vencidos arguindo preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa. No

mérito, sustentam que todas as exigências impostas pelo Município para a regularização da obra foram cumpridas dentro dos prazos estabelecidos e que houve desencontro de informações dos órgãos competentes e responsáveis pela recepção dos documentos. Alega que a própria Municipalidade, quando da apresentação da réplica, pleiteou a improcedência da ação e que a sentença apresenta equívoco inclusive no tocante ao endereço do imóvel objeto da ação.

Recurso processado, com contrarrazões (fls. 290/292), ausente oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Inicialmente afasta-se a preliminar arguida, pois não há falar em cerceamento de defesa. Nos termos do art. 370 do CPC, cabe ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias.

E tal ocorre porque a finalidade da prova é justamente a de formar a convicção do juiz, seu principal destinatário, quanto à existência dos fatos da causa. Nesse sentido a doutrina de VICENTE GRECO FILHO, segundo a qual “no processo, a prova não tem um fim em si mesma ou um fim moral e filosófico; sua finalidade é prática, qual seja: convencer o juiz” (Direito Processual Civil Brasileiro, vol. 2, Saraiva, 16ª edição, p. 182).

No caso vertente a pretensão inicial se funda na inexistência de autorização para a construção e sendo a questão de mérito de direito e de fato – clandestinidade da edificação – a prova deve ser documental por não ser admissível a prova oral para desconstituição da presunção de veracidade e legitimidade que caracteriza o ato administrativo.

No mérito, em que pese o inconformismo dos apelantes, merece confirmação a r. sentença recorrida.

Segundo estabelece a Constituição Federal, compete aos 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).

Por sua vez, a Lei Municipal nº 1.025/1971 prevê que qualquer construção deverá ter seu projeto completo aprovado, expedido o respectivo alvará de construção, com alinhamento e nivelamento fornecidos pela Prefeitura (art. 4º), aplicando-se o mesmo para reformas, reconstruções parciais e totais e acréscimos (art. 5º). Isso porque o direito de construir não é absoluto ou irrestrito, condicionando-se ao respeito do direito dos vizinhos e à observância dos regulamentos administrativos (art. 1.299 CC).

"A polícia das construções", ensina HELY LOPES MEIRELLES, "efetiva-se pelo controle técnico funcional da edificação particular, tendo em vista as exigências de segurança, higiene e funcionalidade da obra segundo sua destinação e o ordenamento urbanístico da cidade, expresso nas normas de zoneamento, uso e ocupação do solo urbano".

E prossegue o renomado publicista: "A edificação particular, principalmente a residência, unifamiliar ou coletiva, é o componente primordial da cidade que maior influência exerce na existência do indivíduo e na vida da comunidade. Com tais interferências não poderia a construção ficar isenta de controle do Poder Público, pelos males que adviriam do exercício incondicionado do direito de construir no aglomerado urbano. Daí por que toda construção urbana, e em especial a

edificação, sujeita-se ao policiamento administrativo da entidade estatal competente para sua regulamentação e controle, que é, por natureza, o Município" (Direito Municipal Brasileiro, Malheiros, 16ª edição, 2008, p. 495).

"A construção clandestina", conclui HELY LOPES MEIRELLES, "por não ter alvará de licença ou de autorização, pode ser embargada e demolida, porque em tal caso o particular está incidindo em manifesto ilícito administrativo, já comprovado pela falta de licenciamento do projeto ou por sua inteira ausência" (ob. cit, pág. 499).

Aliás, antes de ingressar com a presente ação demolitória, o Município já tentou notificação, multas e embargo, sem sucesso (fls. 15/26). Inexiste nos autos qualquer elemento de convicção que comprove a aprovação e o licenciamento da obra, ou algo que pudesse infirmar a presunção de legitimidade que emana do ato administrativo.

De nenhuma valia a mera apresentação de requerimentos junto ao serviço de protocolo do Município, visando à regularização da edificação clandestina, pois o proprietário do imóvel tem o dever de obter o alvará que autorize e viabilize o início da obra a ser executada ou que regularize a edificação clandestina, obtendo o alvará de forma a viabilizar a conclusão da obra, o que não foi demonstrado pelos apelantes.

Tanto em contestação quanto nas razões recursais a defesa do réu é genérica, vaga e sem fundamento fático ou legal. Ao contrário do que entendem os apelantes, o espaço urbano não é terra de ninguém e os Municípios têm o poder-dever de impedir a proliferação de construções clandestinas no legítimo exercício do poder de polícia das construções. Nesse sentido há inúmeros precedentes na jurisprudência do Tribunal, conforme se infere da ementa dos seguintes venerandos arestos:

“DIREITO ADMINISTRATIVO – RECURSO DE APELAÇÃO – PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – OBRIGAÇÃO DE FAZER – MUNICÍPIO DE SANTOS – CONSTRUÇÃO IRREGULAR – DESPROVIMENTO. 1. Pretensão do Município de Santos voltada à regularização ou demolição de construção irregularmente erigida. Sentença de procedência. 2. Irresignação dos demandados. Descabimento. 3. Preliminares de inépcia da petição inicial e de ausência de fundamentação da sentença rejeitadas. Peça vestibular que não se enquadra nos incisos do § 1º, do artigo 330 do CPC. Sentença que se debruçou sobre as questões fáticas e jurídicas pertinentes ao caso examinado, apresentando fundamentos suficientes que externaram o entendimento do juízo. 4. Poder Público municipal que possui o poder-dever de empecer irregularidades no parcelamento e ocupação do solo urbano. A documentação carreada aos autos demonstra que os requeridos procederam à execução de obras no imóvel sem a respectiva licença. Inteligência da LCM nº 1.025/2019. Precedente desta c. Corte. 5. Sentença mantida. Recurso não provido” (Apelação Cível nº 1032565-60.2023.8.26.0562, 1ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. Marcos Pimentel Tamassia j. 10/01/2025).

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ. CONSTRUÇÃO IRREGULAR. IMÓVEL EMBARGADO. ORDEM DE PARALIZAÇÃO IGNORADA. DEMOLIÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE REFORMA. DESPROVIMENTO. 1. Sem questões preliminares. 2. No mérito, sentença confirmada por seus próprios fundamentos. Constatação de construção sem a devida autorização da Municipalidade. Violação à legislação municipal de regência. Imóvel erigido irregularmente. 3. Proprietário que, mesmo após ter sido regular e formalmente notificado a proceder com a paralisação da obra, ignorou completamente a ordem da Administração, assim como a ordem judicial, sobre cuja liminar concedida nos autos foi o ora apelante intimado pessoalmente. 4. Conjunto probatório pelo qual se constata que o embargo preventivo ocorreu quando ainda estava a obra na fase inicial, tendo sido terminada no curso do processo administrativo e do trâmite do presente feito, o que demonstra a descaso e abuso de direito. 5. Descumprimento da legislação municipal de regência, que estabelece as normas ao parcelamento, uso e ocupação do solo em São Bento do Sapucaí, e que enseja a demolição, caso não haja composição entre as partes. Precedentes deste Tribunal de Justiça. 6. Sentença mantida, portanto. Majoração, em grau recursal, da verba honorária. 7. Recurso não provido” (Apelação Cível nº 1000865-63.2023.8.26.0563, 3ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. Camargo Pereira, j. 08/01/2025).

“APELAÇÃO. Ação de Obrigação de Fazer (Demolitória). Município de Ribeirão Preto, que pretende a obtenção de provimento jurisdicional,

diante do descumprimento das medidas administrativamente impostas aos réus, pertinente ao embargo da obra que supostamente está erigindo em desacordo com os termos do Alvará concedido. Medidas administrativas adotadas pela Municipalidade que estão em concordância aos termos dos arts. 14 e 17, da Lei Complementar Municipal nº 2.158/2007 (Código de Obras do Município de Ribeirão Preto). Atos administrativos que somente são desconstituídos por decisão judicial, diante do reconhecimento de eventual ilegalidade. Ilegalidade não verificada. Poder de polícia regularmente exercido pela Administração Pública. Contexto probatório que é suficiente a demonstrar a irregularidade da construção erigida pelos réus. Precedentes. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO" (Apelação Cível nº 1028479-93.2018.8.26.0506, 3ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. Paulo Cícero Augusto Pereira, j. 10/09/2024).

"Apelação Cível – Posturas Municipais - Demolitória - Dever constitucional de fiscalização da ocupação do solo urbano e seu parcelamento - Art. 30, VIII, da Constituição Federal – Município que possibilitou ao Réu, por diversas vezes, a regularização da obra – Alvará de obra não aprovado – Demolição de parcela da obra que se impõe – Sentença mantida – Recurso não provido" (Apelação Cível nº 1014608-74.2022.8.26.0564, 3ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. Marrey Uint, j. 05/08/2024).

"APELAÇÃO – AÇÃO DEMOLITÓRIA – PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO – CONSTRUÇÃO IRREGULAR – pretensão inicial voltada à condenação do réu à demolição de construção realizada em imóvel particular – PRELIMINAR: Cerceamento de defesa – inoccorrência – laudo técnico juntado aos autos que satisfatoriamente elucidou a questão, não se verificando qualquer incompletude ou deficiência no documento, não sendo suficiente, para a determinação de perícia judicial, o fato de as conclusões da defesa civil não terem sido as esperadas pelo demandado - MÉRITO: incontroversa a irregularidade da edificação indicada na inicial – notificação prévia e embargo da obra pela gestão municipal, de acordo com a LCM nº 395/2022 – demolição de obras irregulares – sentença de primeiro grau mantida. apelo do requerido não provido" (Apelação Cível nº 1005443-34.2022.8.26.0198, 4ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. Paulo Barcellos Gatti, j. 05/08/2024).

Em suma, demonstrada a clandestinidade da obra, incensurável a r. sentença apelada ao determinar a regularização na forma e no tempo nela estabelecidos, sem maiores delongas, sob pena de demolição.

Por essas razões, nega-se provimento ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recurso confirmando-se a r. sentença apelada, ficando mantidos os honorários advocatícios já fixados no limite máximo legal.

DÉCIO NOTARANGELI
Relator