



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000391711

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1004890-97.2021.8.26.0108, da Comarca de Cajamar, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE CAJAMAR, é apelado MARCOS CESAR GARCIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao apelo e ao reexame necessário. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EDSON FERREIRA (Presidente) E SOUZA MEIRELLES.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

J. M. RIBEIRO DE PAULA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1004890-97.2021.8.26.0108.

Comarca de CAJAMAR – Juiz Marcelo Henrique Mariano.

Apelante: REMESSA NECESSÁRIA
MUNICÍPIO DE CAJAMAR.
Apelado: MARCOS CÉSAR GARCIA.

VOTO Nº 39.419.7

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL. IMPROCEDÊNCIA DO RECURSO. Ação de responsabilidade civil por danos materiais e morais contra o Município de Cajamar, que demoliu construção irregular sem prévio processo administrativo assegurando o direito de defesa ao proprietário. O autor adquiriu terreno de boa-fé e iniciou construção, que foi demolida por fiscais municipais sem notificação prévia, alegando tratar-se de loteamento clandestino. A sentença acolheu parcialmente o pedido do autor. A questão em discussão consiste em verificar a legalidade da demolição realizada pelo Município sem observância do devido processo legal, conforme previsto no art. 81 da Lei Complementar nº 183/2019.

Razões de Decidir. A apelação do Município é tempestiva, mas improcedente, pois o direito ao devido processo legal não foi observado, já que o autor não foi devidamente notificado para regularizar a obra no prazo legal de 60 dias. A sentença corretamente condenou o Município a indenizar os danos materiais comprovados e o dano moral presumido, considerando a proteção constitucional ao direito à moradia.

Dispositivo e Tese. Recurso de apelação e reexame necessário desprovidos.

Relatório

Ação de responsabilidade civil por dano material e moral ajuizada contra o Município de Cajamar, que demoliu construção irregular sem prévio processo administrativo que assegurasse ao proprietário o direito de defesa; além de indenização, requereu condenação do réu na obrigação de apresentar projeto técnico de reconstrução da moradia.

A r. sentença,¹ de relatório adotado, acolheu, em parte, o pleito.

Recorre o Município pela improcedência da ação; recurso recebido e processado.²

Fundamentação

Narra o autor adquiriu terreno de boa-fé na Rua Gianpaulo Giustini, s/n, Santa Teresinha, Cajamar, e iniciou construção de sua residência; no dia 20/05/21 foi surpreendido por fiscais da Prefeitura de Cajamar, que adentraram com uma máquina retro escavadeira em sua propriedade e demoliram a construção em andamento, alegando que se tratava de loteamento clandestino; a ação do ente público não foi precedida de notificação, e ocorreu de forma truculenta, ensejando a presente ação para reparação de danos materiais e morais.

Recurso voluntário e remessa necessária, desprovidos.

De início, observa-se que a apelação é tempestiva, considerando-se a intimação pessoal **(fls. 211/212)**.

Afasta-se a alegação de ilegitimidade ativa, uma vez que os documentos trazidos pelo próprio ente municipal informam a posse do autor sobre a área debatida.

No mais, têm-se que o direito ao devido processo legal não foi observado pelo réu, como previsto no art. 81 da Lei Complementar nº

¹ Sentença, fls. 202/208.

² Recurso, fls. 213/221; contrarrazões, fls. 226/235.

183/2019 (Código de Obras), *verbis* :

Art. 81. Verificada a irregularidade da obra, além do embargo competente, **será o proprietário do imóvel notificado para, no prazo de 60 (sessenta) dias, providenciar a regulação, além de multa.**

A disposição legal é clara; o infrator deve ser notificado para providenciar a regularização, em até sessenta dias.

No entanto, consoante bem destacou a r. sentença, isso não ocorreu:

No caso, o primeiro auto de embargo (fl. 132) foi assinado por Cleiton Ferreira, o qual, inclusive, prestou depoimento em juízo, e é vizinho de Marcos, sem relação com seu imóvel; o segundo embargo foi realizado em 06.02.2021, e em todos os embargos expedidos nesta data consta a informação, do próprio ente, de que não havia pessoas no local, à exceção do de fl. 135, o qual menciona “suposta proprietária”, sem outros elementos passíveis de identificação, embora, pela identificação do gênero, viável inferir que não se tratava do autor; finalmente, o embargo de fls. 151-152, de 05.05.2021, com menção ao nome do autor, foi expedido menos de 20 dias antes da demolição.

Ainda que se afirme que o auto de embargo de fls. 151-152 foi recebido pelo autor, por lei, ele teria 60 (sessenta) dias para providenciar a regularização das obras, sem possibilidade, em razão da vinculação do ente ao prazo, de se proceder à demolição prévia.

O fato de ter expedido autos de embargo anteriores não infirma a constatação, tanto em razão de os autos de 29.01.2021 e 06.02.2021 não terem sido recebidos pelo autor, sem quaisquer diligências no sentido de identificá-lo, quanto porque a expedição de novo auto de embargo (e não de ato administrativo de demolição) confirma os anteriores, com renovação do prazo de 60 (sessenta) dias, interpretação que se extrai, inclusive, da leitura do documento de fls. 151-152, em que há determinação para comparecer ao setor responsável pelo encaminhamento da questão.

As objeções apresentadas pelo Município ao documento (fl. 151) não são suficientes para demonstrar a legalidade de sua atuação; ainda que a data correta seja 17/05/21, e não 05/05/21, não houve observância ao prazo de defesa.

Correta, portanto, a r. sentença no tocante à condenação do Município no dever de indenizar.

Os danos materiais foram bem delimitados. Consistiram no reembolso dos valores devidamente comprovados pelo autor, nos recibos pertinentes ao período da construção **(fls. 59/104)**.

O dano moral, por sua vez, é presumido, diante da proteção constitucional do direito à moradia e de toda a repercussão da conduta do ente público na organização da família.

Não há o que reparar no montante estipulado pela r. sentença (R\$ 30.000,00), mormente porque balizado à luz dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, bem como pela regra prevista no art. 945 do Código Civil, sem que tenha sofrido impugnação específica.

Ante o exposto, nega-se provimento ao apelo e ao reexame necessário; honorários advocatícios majorados para 15% (quinze p/cento) sobre o valor atualizado da condenação (art. 85, § 11, do CPC). É como voto.

Dispositivo

RECURSO DE APELAÇÃO E REEXAME NECESSÁRIO, DESPROVIDOS.

Desembargador RIBEIRO DE PAULA, RELATOR