



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000408751

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002307-56.2022.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante EXPEDITO APARECIDO MARCONDES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 MARIA LAURA TAVARES (Presidente) E NOGUEIRA DIEFENTHALER.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

FRANCISCO BIANCO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 34799

APELAÇÃO Nº 1002307-56.2022.8.26.0577

COMARCA: São José dos Campos

APELANTE: Expedito Aparecido Marcondes (Justiça Gratuita)

APELADO: Município de São José dos Campos

MM. JUÍZA DE DIREITO: Dra. Gabriela Souto Silveira

RECURSO DE APELAÇÃO – AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DIREITO CIVIL E ADMINISTRATIVO – OCUPAÇÃO - CONSTRUÇÃO IRREGULAR DESPROVIDA DE AUTORIZAÇÃO MUNICIPAL - ÁREA DE RISCO R3 E DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APA) – PRETENSÃO À DESOCUPAÇÃO E A DEMOLIÇÃO – POSSIBILIDADE. 1. Inicialmente, a matéria preliminar, arguida pela parte ré, nas respectivas razões recursais, relacionada à ilegitimidade ativa da Municipalidade de São José dos Campos, confunde-se ao próprio mérito da lide e será apreciada juntamente com a matéria de fundo. 2. No mérito, construção irregular, desprovida de autorização administrativa, em Área de Risco R3 e de Preservação Ambiental (APA). 3. O resultado da prova pericial, produzida nos autos, durante a fase de instrução do processo, sob o crivo do contraditório, corrobora a referida irregularidade (fls. 195/217). 4. Demolição de obra, determinada em decorrência do exercício regular do Poder de Polícia Municipal. 5. Inteligência da LCM nº 267/03. 6. Obra, realizada pela parte ré, mesmo após a regular notificação da Administração Pública (fls. 7). 7. Precedentes da jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça. 8. Ação civil pública, julgada procedente, em Primeiro Grau de Jurisdição. 9. Sentença, recorrida, ratificada. 10. Recurso de apelação, apresentado pela parte ré, desprovido.

Trata-se de recurso de apelação, interposto contra a r. sentença de fls. 266/270, que deliberou o seguinte: “*Ante o exposto, julgo PROCEDENTE o pedido formulado, condenando a parte requerida a proceder, no prazo de 120 dias, à desocupação e demolição da construção aqui tratada. Decorrido o prazo sem cumprimento da obrigação, fica a municipalidade autorizada a efetuar a demolição, às expensas dos requeridos. Faculto ao requerido, porém, a adoção, no prazo de 120 dias, de providências objetivando a regularização do*

imóvel; caso obtenham sucesso, ficará sem efeito a ordem de demolição. Custas e despesas pelos requeridos. Em se tratando de ACP, descabida a condenação em verbas sucumbenciais.” (fls. 270)

A parte ré, nas razões recursais, arguiu, preliminarmente, a ilegitimidade ativa do Município de São José dos Campos. E, no mérito, sustentou, em resumo, o seguinte: a) inexistência de parcelamento clandestino do solo; b) consolidação da construção erigida há mais de 20 anos; c) ausência de riscos aos moradores, vizinhos ou meio ambiente; d) vulnerabilidade social; e) prevalência do princípio da dignidade da pessoa humana e do direito à moradia.

O recurso de apelação, tempestivo e desprovido de preparo, foi recebido nos regulares efeitos e respondido.

Por fim, a D. Procuradoria Geral de Justiça, manifestou-se a fls. 301/303, opinando pelo desprovimento do recurso de apelação.

É o relatório.

O recurso de apelação, apresentado pela parte ré, não merece provimento, devendo prevalecer a r. sentença de Primeiro Grau de Jurisdição, que deu a melhor solução ao caso concreto.

Trata-se de ação civil pública, objetivando a desocupação e a demolição de construção irregular, realizada na área

imobiliária rural, descrita e caracterizada na petição inicial (*Área de Risco R3 e de Preservação Ambiental - APA*), desprovida de autorização Municipal.

Inicialmente, a matéria preliminar, arguida pela parte ré, nas respectivas razões de apelação, relacionada à ilegitimidade ativa da Municipalidade de São José dos Campos, confunde-se ao próprio mérito da lide e será apreciada juntamente com a matéria de fundo.

Superada a matéria preliminar e prejudicial, enfrenta-se o mérito da lide.

No mérito, os elementos de convicção produzidos nos autos autorizam o acolhimento da pretensão deduzida pela parte autora na petição inicial.

Pois bem. É certo que a realização de qualquer obra ou construção, no âmbito Municipal, exige, obrigatoriamente, a expedição de prévia e competente autorização administrativa, nos termos dos artigos 142, 198, IV e 203, IV, do Código de Edificações do Município (*LCM n° 267/03*). Confira-se:

“Art. 142. Toda construção dependerá de projeto aprovado, denominado Alvará de Construção.

(...)

Art. 198 - As infrações a este Código serão punidas com as seguintes penalidades:

(...)

IV – demolição.

(...)

Art. 203 - A demolição total ou parcial do prédio será imposta nos seguintes casos:

I - quando houver risco iminente de ruir;

IV - quando a obra estiver em desacordo com a legislação vigente.”

Entretanto, tal providência não foi, sequer, solicitada pela parte ré, legitimando, por via de consequência, a sanção administrativa pertinente, fundamentada no Poder de Polícia.

E, é indubitosa, no caso concreto, a edificação ora questionada, desprovida de autorização administrativa, em Área de Risco R3 e de Preservação Ambiental - APA, contrariamente ao disposto na legislação de regência. Aliás, a parte ré realizou a referida obra, mesmo após a regular notificação da Administração Pública (*fls. 7*).

Ademais, o resultado da prova pericial, produzida nos autos, durante a fase de instrução do processo, sob o crivo do contraditório, é no mesmo sentido (*fls. 195/217*).

De outra parte, os artigos 10 e 11, II, da Lei Federal nº 13.465/17 (*Regularização Fundiária Rural e Urbana*), permite a regularização posterior de parcelamentos do solo, considerados irregulares ou clandestinos, estabelecidos em área rural, desde que consolidada a existência de núcleo urbano informal.

Porém, a regularização da obra considerada irregular é inadmissível, na hipótese concreta. A construção é nova e não está

inserida em núcleo urbano informal, conforme consignado pela D. Procuradoria Geral de Justiça, a fls. 303.

No mais, adoto, como razões de decidir, a r. sentença proferida na origem, nos seguintes termos:

“Além do mais, note-se que o artigo 142 da Lei Complementar Municipal 267/2003 (vigente à época da autuação) não fazia distinção quanto à localização da construção para exigir prévia licença do Poder Público, ao dispor que “toda construção dependerá de projeto aprovado, denominado alvará de construção.” Do mesmo modo, o artigo 26 do atual Código de Edificações (LCM 651/22). Dessa maneira, diante das atribuições constitucionais do Município, que vão além do âmbito do controle do uso do solo urbano, lhe é lícito e cabível assim fazê-lo.

No caso dos autos, os documentos juntados pelo Município, revestidos de presunção de legitimidade, demonstram que a obra foi embargada em 26 de agosto de 2020, ainda em fase de construção, antes de ser habitada. Apesar de a obra ter sido embargada em face incipiente, o requerido não deu obediência à notificação administrativa de fls.07 e, em afronta à ordem emanada pelo agente público, deu continuidade à construção, ferindo o disposto no Código de Edificações do Município (Lei n.º 651/22), que disciplina toda construção, reforma, ampliação ou demolição realizada em São Francisco Xavier, distrito de São José dos Campos.

Diante deste cenário, constatando que a construção/reforma foi erigida sem observância dos padrões urbanísticos legais, o acolhimento da pretensão municipal é medida que se impõe.” (fls. 268)

Por outro lado, a alegada inobservância do princípio da dignidade da pessoa humana e a tolerância, eventualmente

manifestada pela Administração Pública, em relação a outras violações, inclusive, por conta de supostos equívocos verificados na atividade fiscalizatória, igualmente, não tem o condão de impedir o legítimo exercício do Poder de Polícia Municipal (*artigo 30, VIII, da CF*).

Outrossim, confira-se, a propósito da matéria jurídica ora debatida, a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça, a seguir:

“AÇÃO DEMOLITÓRIA – CONSTRUÇÃO ERIGIDA SEM AUTORIZAÇÃO MUNICIPAL – ÁREA VERDE DE LOTEAMENTO. Pleito da Municipalidade de Cubatão pela demolição de obra executada irregularmente e sem licença, construída em lote de área verde pertencente ao município. Sentença de procedência. MÉRITO – Incontroverso nos autos ter sido realizada a construção do imóvel em área verde de loteamento, sem autorização da Municipalidade – Notificação e autuação lavradas em procedimento administrativo hígido – Regular exercício do Poder de Polícia pela Administração Pública. Sentença de procedência mantida. Recurso não provido.” (TJSP; Apelação nº 1003876-33.2018.8.26.0157; Rel. o Des. Leonel Costa; E. 8ª Câmara de Direito Público; Julgado em 27.1.22)

“AÇÃO DEMOLITÓRIA. Município de Itu. Construção irregular de imóvel. Inexistência de autorização ou licença. Requerido que não atendeu as exigências da Prefeitura. Instauração de processo administrativo. Notificações por e-mail e pelo correio que não foram atendidas. Continuidade da execução da obra. Posterior vistoria do imóvel, constatando as irregularidades. Desatendimento dos autos de embargos e de multa. Alegação de desconhecimento das notificações que não subsiste, ante a inércia do réu, que deixou transcorrer mais de um ano, após requerer aprovação de seu projeto. Prévia aprovação

do projeto pelo IPHAN/CONDEPHAAT e pelo "Ministério da Cultura, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, que não supre as demais exigências da Prefeitura. Município que pode editar as normas que devem reger as edificações. Art. 30, inc I da CF. Irregularidade Constatada. Demolição da construção necessária, decorrente do poder de polícia, Providência que possui respaldo nas Leis Municipais nº 02/2010, nº 28/2017 e seus anexos. Recurso improvido.” (TJSP; Apelação nº 1010532-41.2017.8.26.0286; Rel. o Des. Claudio Augusto Pedrassi; E. 2ª Câmara de Direito Público; Julgado em 6.10.21)

Finalmente, não há falar na reclamada violação do direito à moradia, porquanto o D. Juiz *a quo* facultou à parte ré a adoção de providências administrativas, objetivando a regularização da construção considerada irregular, no prazo de 120 dias.

Portanto, a procedência da ação civil pública era mesmo de absoluto rigor, não comportando nenhuma alteração, nos exatos termos da fundamentação.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação, apresentado pela parte ré, ratificando, na íntegra, a r. sentença recorrida, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

FRANCISCO BIANCO

Relator