



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000431363

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008389-45.2014.8.26.0590, da Comarca de São Vicente, em que são apelantes LUIZ DE GONZAGA OLIVEIRA, ANDRESSA SILVA SANTANA (JUSTIÇA GRATUITA), JAIRO CHAGAS PEREIRA e RITA SANTOS TEIXEIRA, é apelado MUNICIPIO DE SÃO VICENTE.

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

São Paulo, 3 de maio de 2025.

PERCIVAL NOGUEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 42.893

Apelação Cível nº 1008389-45.2014.8.26.0590

Comarca: São Vicente

Apelantes: JAIRO CHAGAS PEREIRA, JOSÉ FERREIRA NETO, RITA SANTOS TEIXEIRA, ANDRESSA SILVA SANTANA E LUIZ DE GONZAGA OLIVEIRA

Apelado: MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE

Interessados: Moradores da Rua do Colégio nºs 181, 171 e terreno s/n entre os nºs 181 e 171

JUIZ: Leonardo de Mello Gonçalves

AÇÃO DEMOLITÓRIA – Reconhecimento de legitimidade recursal dos terceiros interessados – Artigo 996 do Código de Processo Civil – PRELIMINARES – Moradores que não possuíam o imóvel ao tempo do ajuizamento da ação não foram citados – Não há cerceamento de defesa, pois não eram parte quando foi estabilizada a relação processual – Impossibilidade de defender direito de terceiros – Produção de prova oral desnecessária – Prova técnica suficiente para o julgamento – Ocupação de área de proteção ambiental e sob risco de deslizamento – Poder de Polícia legalmente exercido pelo Município – Moradia que deve ter dignidade – Cobrança de IPTU não indica regularidade do imóvel – Fato gerador é exclusivamente a propriedade urbana, sem análise de outros requisitos – Sentença de procedência mantida – Apelação da parte autora parcialmente não provida – Apelações não providas.

Tratam-se de recursos de apelação (fls. 656/676, 706/727, 794/801, 812/821 e 867/919) tempestivamente interpostos, respectivamente, por Jairo Chagas Pereira, José Ferreira Neto, Luiz de Gonzaga Oliveira, Andressa Silva Santana e Rita Santos Teixeira contra a *r.* sentença de fls. 645/651, cujo relatório se adota, que julgou procedentes os pedidos de desocupação e demolição dos imóveis

situados na Rua do Colégios, nºs 171, 181 e terreno s/n entre aqueles dois.

Jairo Chagas Pereira apela a fls. 656/676, com pedido de concessão do benefício da justiça gratuita. Aduz, em suma, que 79% do seu imóvel está na UP4, sendo que apenas 21% fica na zona CA2 e que existem outros imóveis localizados no entorno do Morro dos Barbosa e que deles não se exigiu a desocupação, violando-se assim o princípio da isonomia. Alega que o risco descrito na petição inicial em 2014 nunca se concretizou nestes anos todos e que paga IPTU, o que revela que o Poder Público reconhece, ou reconheceu, a regularidade da residência. Por fim, sustenta que o laudo pericial não é conclusivo quanto a necessidade de desocupação, ao passo que o laudo geológico foi favorável aos moradores, pois afirma que são necessárias medidas de intervenção no terreno e não a remoção dos ocupantes.

O apelo de José Ferreira Neto (fls. 706/727) requer sua habilitação nos autos por residir na Rua do Colégio, nº 201 e a concessão da gratuidade. Argui preliminar de cerceamento de defesa, uma vez que não foi citado para participar do feito e nem procurado para a produção do estudo social. No mérito, repete os argumentos trazidos por Jairo.

Luiz de Gonzaga Oliveira apresenta apelação a fls. 794/801 como terceiro interessado, por ter adquirido o imóvel da Rua do Colégio nº 201, e pede gratuidade judiciária. Argui preliminar de nulidade da sentença por julgamento *extra petita*, pois a petição inicial

não descreve entre os imóveis a serem demolidos o de nº 201, mas a sentença determinou que a ordem de desocupação e demolição recaia também sobre ele. No mérito, afirma que o entorno do Morro dos Barbosa está completamente ocupado e que o Município cobra IPTU dos moradores, indicando a regularidade dos imóveis. Reforça a possibilidade de regularização da área, com a adoção de medidas interventivas apontadas no laudo técnico.

O recurso de fls. 812/821 foi interposto por Andresa Silva Santana, também com pedido de concessão do benefício da justiça gratuita. Preliminarmente, aponta a nulidade da sentença por não ter sido citada. No mérito, assevera que a área pode ser ocupada, conforme se extrai do laudo geológico e que a obrigação do Município é realizar as obras que podem aumentar a segurança do local.

O último dos cinco recursos foi interposto por Rita Santos Teixeira (fls. 867/919). Em preliminar, argui cerceamento de defesa pela não produção de prova oral e nulidade do processo por falta de citação do morador do imóvel nº 181 da Rua do Colégio. No mérito, aduz violação ao princípio da isonomia, diante da existência de outros imóveis em mesma situação e que não são alvos de pedido de desocupação e demolição, além de não ser área de proteção ambiental.

Contrarrazões às fls. 931/933.

A douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento dos recursos (fls. 944/952).

É o relatório.

O Município de São Vicente ajuizou a presente ação em face dos ocupantes dos imóveis da Rua do Colégio, nº 181, 171 e do terreno s/n que fica entre os dois imóveis citados anteriormente, visando à desocupação e demolição dos imóveis, erigidos em área irregular e sob risco de deslizamento, além de ser classificada como AC2 no zoneamento municipal, código utilizado para as áreas de proteção ambiental.

A sentença julgou a ação procedente.

De início, defiro a gratuidade a todos os apelantes e recebo os apelos de José Ferreira Neto, Luiz de Gonzaga Oliveira e Andressa Silva Santana como terceiros interessados, pois demonstraram a condição de prejudicados (cf. fls. 779, 807 e 830) e, assim, possuem legitimidade recursal nos termos do artigo 996 do Código de Processo Civil:

Art. 996. O recurso pode ser interposto pela parte vencida, pelo terceiro prejudicado e pelo Ministério Público, como parte ou como fiscal da ordem jurídica.

Parágrafo único. Cumpre ao terceiro demonstrar a possibilidade de a decisão sobre a relação jurídica submetida à apreciação judicial atingir direito de que se afirme titular ou que possa discutir em juízo como substituto processual.

Passo às preliminares.

Andressa e José reclamam a falta de citação para compor o polo passivo, no entanto, não comprovaram que exerciam a posse dos imóveis ao tempo do ajuizamento da ação. Ao contrário, José e Andressa entraram na posse dos seus respectivos imóveis recentemente, José em 2019 e Andressa em 2023, quando a relação processual subjetiva já havia se estabilizado.

A não participação no processo, porém, não os furta dos efeitos da sentença, como previsto no artigo 109, § 3º, do Código de Processo Civil:

Art. 109. A alienação da coisa ou do direito litigioso por ato entre vivos, a título particular, não altera a legitimidade das partes.

(...)

§ 3º Estendem-se os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias ao adquirente ou cessionário.

Rita argui preliminar de falta de citação do morador do imóvel nº 181. Falta-lhe, porém, legitimidade para defender o direito deste outro morador.

Também não há cerceamento de defesa. A apelante Rita busca a nulidade da sentença porque não foi produzida a prova oral, o que serviria para comprovar a possibilidade de manutenção de ocupação na área. Sendo o julgador o responsável pela condução do processo e destinatário das provas (artigo 370 do Código de Processo Civil), não há cerceamento de defesa quando indefere a produção de uma prova por impertinente.

E neste sentido, nem mesmo a apelante deixa explícito como a prova oral poderia contribuir, mais do que as perícias técnicas feitas nos autos, para esclarecer as condições de segurança ambiental na área ocupada. O argumento, portanto, tem maior carga retórica do que a racionalidade que se exige na dialética processual.

Rejeitadas as preliminares, passo ao mérito.

Sobre o direito à moradia, previsto no artigo 6º da Constituição Federal, tem sua tutela referendada no Título VII, Capítulo II, da Constituição Federal, que trata da Política Urbana. Diz o artigo 182 do texto constitucional:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Já nas competências dos Municípios, está o dever de “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano” (artigo 30, inciso VIII, da Constituição Federal).

Assim, o Município é dotado do poder-dever de fiscalizar e organizar a ocupação do solo urbano, valendo-se inclusive de meios coercitivos para impedir a prática de irregularidades. Dentre esses meios, está a demolição de imóveis erguidos sem licença e/ou em áreas com limitações construtivas (parciais ou totais).

O apelado, no exercício de seu poder de polícia, agiu com vistas a evitar um desastre, fiscalizando as moradias erigidas ao pé do Morro dos Barbosas (fls. 8), interditando imóveis e tentando desocupar a área pela via administrativa. As tentativas foram infrutíferas, razão da existência deste processo.

Como observou a d. Procuradoria de Justiça,

Não se ignora o direito à moradia dos apelantes, o qual é constitucionalmente garantido pelo artigo 6º, CF, contudo é necessário fazer valer o respeito ao adequado ordenamento urbano, o qual, inclusive, coaduna com a proteção ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (art. 225, CF), ponderando-se a inviabilidade do exercício digno do direito à moradia no local objeto da lide, vez que se trata de área de risco de escorregamento, com notícias recentes de eventos danosos na região.

E os riscos de deslizamento estão demonstrados no laudo pericial (fls. 348/421) e no estudo geológico (fls. 443/473) que asseveraram que os imóveis estão em uma área de alto risco de deslizamento. Ainda, o perito afastou a possibilidade de construção de um muro de arrimo, pois ainda assim há “possibilidade de escorregamento vindo da parte alta do morro” (fls. 420).

Compete ao gestor público – assim como ao julgador, neste caso – compreender o direito à moradia dentro de toda a proteção constitucional, que envolve o meio ambiente (artigo 225 da Constituição Federal) e também a dignidade do cidadão. Manter cidadãos em área de iminente risco de deslizamento viola a dignidade e esvazia o direito à moradia.

Por fim, a tributação dos imóveis pelo IPTU em nada corrobora a tese da regularidade das construções, porque o imposto tem por fato gerador a propriedade de bem imóvel em área urbana (artigo 156, inciso I, da Constituição Federal), sem haver qualquer juízo sobre a regularidade desta propriedade.

Ante o exposto, por meu voto, **nego provimento aos recursos. Honorários de sucumbência majorados para 11% do valor atualizado da causa, conforme artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade concedida a todos os réus.**

JOSÉ PERCIVAL ALBANO NOGUEIRA JÚNIOR
Relator
(assinatura eletrônica)