



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000431670

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2059597-89.2025.8.26.0000, da Comarca de Mogi-Guaçu, em que são agravantes ASSOCIAÇÃO COMUNIDADE CERCADO GRANDE, ANDERSON APARECIDO FERREIRA, WALDENIL ALVES PEREIRA, FRANCISCO CARLOS BRITO, MARIA GILDA TIRAPELLE BRITO, NILSON CESAR DIAS, ELY SOARES DE DOUZA, ANDRESSA APRECIDA VILLAS, SHIGUEYO KAWASE, ANILSON ALVES RODRIGUES, LAÉRCIO CAMPOS DIAS, LÁZARO ALTAIR DIAS, ITAMAR ELOI, JOSÉ DONIZETE GOULART, MARCIO RENATO DA SILVA, MACIEL ARNANDES, ANTONIO ABÍLIO DA SILVA, VILMA LEFORTE OPUSCULO, MARIA DE FÁTIMA MATIAS DA ROCHA, VALDEMIR ABÍLIO DA SILVA, CRISTIANE DO CARMO SIQUEIRA, RODINEI DE OLIVEIRA SANTOS, SOLANGE VASCONCELOS SANTOS, PAULO ROBERTO MOTA, THIAGO DOMINGUES, ILDEMAR FERREIRA ROCHA JÚNIOR, WALAN ADEMAR MORAES, TÂNIA CRISTINA NEVES RIGHETO, NEUSA SANTOS FERREIRA SILVA, MARCIO CARLOS DE SOUZA, RICARDO DONIZETE DIAS MADRUGA, ROSA APARECIDA ESPORTE, REGINALDO SOARES DE SOUZA, IARA CRISTINA CARIA, CARLOS EDUARDO VILLAS BOAS SOARES, RENATO GOMES DA SILVA, ROGÉRIO EDUARDO RIBEIRO BOAVENTURA, GABRIELA ROBERTA MANTOVANI DA SILVA e ROBERTO ROSSINI, é agravado MUNICIPIO DE MOGI GUAÇU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOSÉ MARIA CÂMARA JÚNIOR (Presidente sem voto), LEONEL COSTA E BANDEIRA LINS.

São Paulo, 4 de maio de 2025.

PERCIVAL NOGUEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43.189

Agravo de Instrumento nº 2059597-89.2025.8.26.0000

Comarca: Mogi Guaçu

**Agravantes: ASSOCIAÇÃO COMUNIDADE CERCADO
GRANDE e OUTROS**

Agravado: MUNICÍPIO DE MOGI GUAÇU

AGRAVO DE INSTRUMENTO - INTEMPESTIVIDADE
- Pedido de reconsideração que evidencia o conhecimento
pela parte do decidido e marca o início do prazo para
recorrer - Recurso não conhecido.

Associação Comunidade Carcado Grande e outros 31 (trinta e um) autores interpuseram o presente Agravo de Instrumento, com pedido de atribuição de efeito suspensivo, contra a r. decisão de fls. 1375/1376, tirada dos autos da “Ação de Obrigação de Fazer cc. Obrigação de Não Fazer cc. Ação Demolitória cc. Pedido de tutela antecipada”, encetada pelo Município de Mogi Guaçu, no ponto que, em cumprimento a deliberação pretérita, no sentido de impedir a implementação de loteamento irregular no imóvel rural denominado Sítio Cercado Grande, determinou a expedição de mandados para citação, constatação e demolição, nos termos das decisões de fls. 114, 182/186 e 366/367.

Consta da decisão em referência:

“01. Nas fls. 1349/1350 (anexas), o município indicou o rol de secretários que acompanharão a diligência, fornecendo os meios necessários ao seu cumprimento.

Nesta data, intimei o município nos autos para entrar em contato com a Central de Mandados, nesses termos.

02. O juízo autorizou o cumprimento do presente mediante acompanhamento de força policial, conforme fls. 366/368 (anexas), parte final”.

A fundamentação do pedido suspensivo, indica a aquisição, por parte dos Agravantes, de lotes menores integrantes de uma gleba de terreno, com o propósito de implementarem um Loteamento.

Afirmam que já constituíram uma associação de moradores, que por sua vez iniciou os trâmites para a divisão em lotes, incluindo a infraestrutura como o abastecimento de água e tratamento de esgoto.

Ressaltam que a instalação de um portão de acesso ao local, não teve o propósito de obstruir a fiscalização, mas sim, garantir a segurança do local. Aludem a completa boa-fé dos adquirentes, que não foram cientificados de qualquer irregularidade.

Nesse sentido, destacam que o pedido de demolição das obras é desproporcional e *“prejudicial às 34 famílias que investiram seus recursos na aquisição dos imóveis. Portanto, o pedido do autor deve ser julgado improcedente, resguardando-se o direito do réu e dos demais proprietários de regularizarem o loteamento conforme a legislação aplicável”* (fls. 12).

Aludem o propósito de firmarem um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), destacando que a existência de loteamentos próximos, permitiriam a coleta de lixos, sendo que cada lote, caso aprovado, terá seu próprio biodigestor.

Prosseguem afirmando que a ordem de demolição é medida deveras gravosa, eis que existem alternativas para regularização do loteamento.

O requerimento final está vazado nos seguintes termos: “1. *Requer-se o deferimento da imediata suspensão e posterior reforma da mencionada decisão interlocutória.* 2. *Requer-se que seja intimado o Agravado para, caso queira, apresentar resposta no prazo pertinente.* 3. *Requer-se, após a análise do Egrégio Tribunal, o provimento do presente recurso de Agravo de Instrumento.* 4. *Requer-se a citação de todos os envolvidos no polo passivo da ação, garantindo o direito ao contraditório e à ampla defesa antes de qualquer decisão que possa resultar em demolição ou outras medidas drásticas.* 5. *Requer-se a suspensão de qualquer ato que vise à demolição ou à execução de medidas coercitivas até que se decida sobre a regularização dos imóveis e a responsabilidade dos vendedores.* 6. *Requer-se a intimação da Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu para que se manifeste sobre o termo de ajuste de conduta protocolado, considerando a possibilidade de regularização dos imóveis.* 7. *Requer-se a análise das provas documentais apresentadas, especialmente os boletins de ocorrência que comprovam a fraude cometida pelos vendedores, para que sejam considerados na decisão do recurso.* 8. *Requer-se que o Egrégio Tribunal determine a produção de provas adicionais, se necessário, para elucidar os fatos e garantir a justiça no presente caso.* 9. *Requer-se que sejam considerados os princípios da boa-fé e da proteção ao consumidor na análise do presente Agravo, em respeito aos direitos dos compradores de boa-fé.” (fls. 36/37).*

Da decisão recorrida os agravantes foram intimados em 25 de fevereiro de 2025 (fls. 1327, autos de origem). O agravo foi interposto no dia 26 de fevereiro p.p. Por não vislumbrar, consoante o acenado, a ocorrência de dano imediato e grave, o recurso foi processado no efeito devolutivo.

Desnecessário desencadear o contraditório, vez que o desfecho recursal não resultará em prejuízo à parte adversa. Por outro lado, não sendo obrigatória a requisição de informações, passa-se, de pronto, ao exame da controvérsia.

É a síntese do essencial.

A irresignação não está suscetível de ser conhecida.

Os agravantes se insurgem contra o ato ordinatório de fls. 1375/1376, que limitou-se a manter o ato judicial anterior, desta feita proferido às fls. 366/368. *Verbis*.

“Vistos.01. Fls. 199/222: Ciência da averbação da existência da presente ação perante a matrícula do imóvel.02. Fl. 225: Comprovado pagamento das despesas processuais, verificada sua regularidade, cumpra-se a determinação de fls. 182/183, item 01 (mandados).03. Fls. 228/230: Noticiou o município o descumprimento da ordem judicial e do embargo administrativo, com fechamento e colocação de portão que impede a fiscalização. Requereu a autorização judicial para

imediata demolição das obras realizadas, construído de forma irregular após embargo administrativo e decisão de fl. 114. O representante do Ministério Público ofertou seu parecer (fls. 239/240). Sem prejuízo, às fls. 244/257, a associação ACCG, representada por seu presidente, ofertou manifestação nominada contestação que, em síntese, aduziu que as alegações do Município não se sustentam e que as medidas adotadas pelo réu não configuram desrespeito à ordem judicial (fl. 246). Sustentou a inexistência de irregularidade na implantação do loteamento (fl. 246), que os adquirentes querem assumir compromisso de cumprir as diretrizes e para isso formaram a associação (fl. 247); que as atividades eventualmente ocorridas no local visam garantir a segurança e integridade das estruturas construídas, não constituindo descumprimento à ordem judicial, como a colocação de um portão para evitar invasão e depredação (fl. 250); que o acesso ao imóvel está disponível mediante prévio agendamento (fl. 251). Requereu a improcedência dos pedidos e a garantia dos moradores de regularização de suas propriedades. É o relatório. Com efeito, a associação ingressou nos autos para representar interesse de seus associados (legitimação extraordinária), sem apresentar respectiva autorização colhida em assembleia para o ato, com identificação e anuência de seus associados, fato que não se presume e, portanto, não permite o conhecimento do seu conteúdo. A) Assim, determino o cadastramento processual de ACCG como terceira interessada, bem como sua respectiva advogada, para acompanhamento do processo. Anote-se. B) O pedido demolitório tem como objeto a realização de parcelamento ilegal do solo rural,

com abertura de ruas e realização de benfeitorias, sem autorização, projeto e em desrespeito à legislação, razão pela qual houve o embargo administrativo de obras no loteamento em 16 de janeiro de 2024, como se vê de auto de embargo 01, de fl. 75 e auto de embargo 02 de fl. 80. Conforme procedimento administrativo juntado, mais precisamente às fls. 84/85, não há autorização legislativa para que a área rural seja incluída em zona de urbanização específica; não foram requeridas emissão de diretrizes em órgãos municipais, nem aprovação dos órgãos específicos; registro imobiliário do loteamento para iniciar obras de infraestrutura, com a manutenção das obras no local. Também se verifica do procedimento administrativo (fl. 90) que o empreendimento em questão foi iniciado após dezembro de 2016, termo final estabelecido pela Lei Federal 13465/2017 para regularização de parcelamento do solo. Vistorias realizadas pelo Município indicam a continuidade de obras após embargo administrativo (fls. 101/102) e, inclusive, após a distribuição da ação (fls. 122/123), com identificação de construção de residência (fl. 125). A elaboração de associação de adquirentes (fls. 261/274) datada de 15/08/2022 demonstra que há organização dos associados para instalação do empreendimento muito posterior ao termo final legal para regularização de loteamentos. Portanto, diante do manifesto descumprimento da legislação urbanística, do embargo administrativo e da ciência da existência da presente demanda com atuação nos autos da associação constituída pelos supostos adquirentes dos lotes (pessoas não identificadas com qualificação completa na manifestação apresentada), em que deduzem

requerimentos de regularização compatíveis com empreendimentos realizados até dezembro de 2016 e em desconformidade com a legislação vigente e, por fim, diante da comprovação documental da renitência quanto a abstenção de atos próprios de parcelamento, após atuação administrativa, é de rigor o deferimento do pedido de demolição das obras referentes a parcelamento de imóvel rural ilegal (fls. 228/230). Nesse sentido decidiu o E. TJSP em outro feito referente a implantação de loteamento urbano em área rural de Mogi Guaçu: (...) Adite-se o mandado de citação e intimação determinado às fls. 182/183 e, independentemente de nova determinação, proceda a constatação das obras existentes que o Município pretende demolir após o decurso do prazo de 48 horas para desmobilização, autorizando, assim, a demolição pretendida. Autorizado o acompanhamento do cumprimento dos mandados (intimação e constatação) por autoridade policial. A execução da demolição será custeada e realizada pelo Município. Int.”

Realmente, a única lesividade impugnável, era o pronunciamento trasladado às fls. 366/368 (processo de origem), vez que a r. decisão ulterior simplesmente manteve a determinação precedente.

E não se olvide que, o peticionamento de fls. 406/428 (processo de origem), designado “Embargos de Terceiro com Pedido de Tutela de Urgência”, havido em 06 de fevereiro passado, não tem o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

condão de interromper ou suspender o prazo recursal, pelo contrário, demarca o início do seu curso.

Assim, quando da interposição do presente Agravo de Instrumento, o prazo para recorrer já havia se esgotado irremediavelmente.

Isto posto, meu voto **não conhece do recurso.**

JOSÉ PERCIVAL ALBANO NOGUEIRA JÚNIOR

Relator

Assinatura eletrônica