



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000447694

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1001803-25.2017.8.26.0642/50000, da Comarca de Ubatuba, em que é embargante CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA JEQUITIBA LTDA, é embargado MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Acolheram os embargos declaratórios e deram provimento ao apelo, para julgar improcedente a ação, nos termos do acórdão. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROBERTO MAIA (Presidente) E MIGUEL PETRONI NETO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39420

Embargos de Declaração nº 1001803-25.2017.8.26.0642/50000

Embargante: Construtora e Imobiliária Jequitiba Ltda

Embargado: Ministério Público do Estado de São Paulo

EMENTA: Direito Ambiental. Embargos de Declaração. Regularização Ambiental. Improcedência da Ação.

I. Caso em Exame

1. Embargos de declaração opostos contra v. acórdão que manteve a condenação do condomínio réu nas obrigações de fazer e não fazer consistentes em se abster de intervir e promover a recuperação ambiental da área de preservação permanente, com desfazimentos das construções ali existentes. A parte embargante alega omissão a respeito do artigo 40, parágrafo único, da Lei Estadual nº 15.684/2015, que assegura o direito de construir conforme a legislação em vigor na época da implantação do loteamento, desde que respeitadas as áreas de preservação permanente vigentes à época.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em sanar omissão acerca da aplicação do artigo 40, parágrafo único, da Lei Estadual nº 15.684/2015 à hipótese dos autos e analisar os efeitos modificativos decorrentes da sua aplicação.

III. Razões de Decidir

3. Aplica-se ao caso o disposto no artigo 40, parágrafo único, reconhecendo-se o direito adquirido de construir conforme a legislação ambiental vigente à época da implantação do loteamento.

4. A lei 4771/65, então vigente, previa área de preservação permanente de 15 metros, que foi respeitada, não havendo regularidade na manutenção das construções.

5. A Resolução 303 do Conama, a respeito da área de dunas, não estava vigente quando da implantação do loteamento e não pode ser aplicada ao caso.

IV. Dispositivo e Tese

6. Embargos acolhidos com efeito modificativo, julgando improcedente a ação com relação ao condomínio, sem prejuízo de eventual necessidade de licenciamento ambiental a critério do órgão competente.

Tese de julgamento: 1. Em loteamentos situados em área urbana, aplica-se a legislação ambiental vigente à época da sua implantação, assegurado o direito de construir desde que respeitada a área de preservação permanente então vigente.

Legislação Citada:

Lei Estadual nº 15.684/2015, art. 40, parágrafo único.

Lei nº 4.771/65, art. 2º, alínea "a", item 2.

Lei nº 12.651/12, art. 3º, inciso VI.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Incidente de Assunção de Competência nº 0019292-98.2013.8.26.0071, Rel. Des. Paulo Alcides, j. 27.10.2022.

Vistos.

Embargos de declaração opostos contra decisão de fls. 1022/1041 que deu parcial provimento ao recurso para manter a condenação, condicionado o cumprimento das obrigações de fazer e não fazer à prévia conclusão negativa de procedimento administrativo destinado à regularização ambiental da intervenção na área de preservação permanente.

Alega a parte embargante que houve omissão a respeito da conclusão do laudo pericial no sentido de que a antropização e urbanização da área ocorreu na época do loteamento, bem como que a instalação dos equipamentos urbanos e supressão da vegetação então existente ocorreu entre os anos de 1962 e 1978, de modo que a posterior construção do Condomínio Jequitibá foi irrelevante do ponto de vista ambiental, uma vez que não demandou a supressão de vegetação e não trouxe qualquer impacto ambiental, tampouco implicou em intervenção em APP, pois a área já estava descaracterizada.

Argumenta, ainda, que a decisão foi omissa quanto ao fato de que o “loteamento do qual derivou o lote onde foi construído o Condomínio” constitui ato jurídico perfeito “aprovado pela Prefeitura em 1956”, de acordo com a legislação da época, o que garante o direito adquirido à construção, não se aplicando restrições ambientais supervenientes e posteriores à aprovação do loteamento. Assevera que não havia vegetação no imóvel quando da construção do condomínio, de modo que não havia incidência de APP. Argumenta que se o loteamento foi regular, assim como a descaracterização ambiental do local e a implantação dos equipamentos urbanos, impedir a destinação de seus lotes para a ocupação

urbana é absolutamente contraditório.

Aduz que o v. acórdão é omissos quanto à incidência da Lei Estadual 15.684/2015, cujo art. 40, caput e parágrafo único determina que deve-se observar a lei vigente à época da instalação do empreendimento, assegurando o direito de construir de acordo com a lei ambiental em vigor na data da implantação do loteamento e do registro do parcelamento do solo. Argumenta que não deve ser aplicada a lei vigente ao tempo da edificação em detrimento daquela vigente no momento da aprovação do loteamento.

Requer que o v. acórdão analise expressamente: (i) se o Loteamento Maranduba foi regularmente aprovado e implantado por meio de ato jurídico perfeito (ii) qual era a legislação ambiental vigente à época (assim como suas restrições); e (iii) se a antropização e supressão de vegetação ocorridas na implantação do loteamento foram regulares.

É o relatório, passo ao voto.

I -- Na esteira de precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça, não autorizando a lei sustentação oral em sede de embargos de declaração, sem contraposição justificada, inclui-se o presente recurso em julgamento virtual, ausente prejuízo e atendendo-se ao princípio da racionalização da justiça e da celeridade processual.

II -- Acolho os embargos, com efeitos infringentes, para sanar omissão acerca da aplicação do artigo 40, parágrafo único, da Lei Estadual nº 15.684/2015, com a consequente improcedência da

ação.

O v. acórdão embargado afastou a pretensão de aplicar, ao condomínio, as normas ambientais vigentes ao tempo da aprovação ou da implantação do loteamento. Entendeu o v. acórdão que a aprovação do loteamento não geraria, para os proprietários e compradores, o direito adquirido de usar os lotes de acordo com a lei ambiental vigente ao tempo da sua instituição. Asseverou-se que a aprovação de loteamento não implicaria em licença ambiental para construir, defendendo a aplicação da norma ambiental vigente ao tempo da construção, com base no princípio *tempus regit actum*.

O loteamento foi aprovado pela Prefeitura em 1956, parcialmente construído em 1962 e finalizado possivelmente nos idos de 1981, quando foi emitido alvará (fls. 541, 120). O Condomínio Jequitibá, por sua vez, começou a ser construído no ano de 2002, sendo certo que o projeto foi aprovado, e o alvará correspondente emitido em 2003, ao passo que o habite-se data de 2009 (fls. 522/523, 545/546).

De acordo com a interpretação adotada pelo v. acórdão, a área de preservação permanente a ser observada seria de 50 metros, nos termos do artigo 2º, alínea “a”, item 2 da Lei nº 4.771/65, com a redação dada pela Lei nº 7.803/89, vigente quando da construção do condomínio. Com tal extensão, a APP abrangeria, segundo a perícia (quesito 4), o apartamento/casa 1 do bloco B, a totalidade dos apartamentos/casas existentes nos blocos C, D e F, bem como trechos da piscina e do campo de futebol da área comum.

O art. 40, parágrafo único, da Lei Estadual nº 15.684/2015, porém, assegura o direito de construir em lotes oriundos de parcelamento do solo urbano registrado no Serviço de Registro de Imóveis competente, desde que respeitadas as Áreas de Preservação Permanente

exigidas pela legislação vigente na data da implantação do licenciamento ambiental e do registro do parcelamento do solo para fins urbanos:

“Artigo 40 - Nas áreas de ocupação antrópica consolidada em área urbana, fica assegurado o uso alternativo do solo previsto no inciso VI do artigo 3º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, respeitadas as áreas de preservação permanente previstas pela legislação em vigor à época da implantação do empreendimento.

Parágrafo único - Fica assegurado o direito de construir em lotes oriundos de parcelamento do solo urbano registrado no Serviço de Registro de Imóveis competente, desde que respeitadas as Áreas de Preservação Permanente, exigidas pela legislação vigente na data da implantação do licenciamento ambiental e do registro do parcelamento do solo para fins urbanos, aprovado segundo a legislação específica.”

De acordo com o art. 3º, inciso VI da Lei 12.651/12, citado no *caput*, entende-se por “uso alternativo do solo: substituição de vegetação nativa e formações sucessoras por outras coberturas do solo, como atividades agropecuárias, industriais, de geração e transmissão de energia, de mineração e de transporte, assentamentos urbanos ou outras formas de ocupação humana”.

No julgamento **Incidente de Assunção de Competência nº 0019292-98.2013.8.26.0071**, de relatoria designada do Des. Paulo Alcides, em 27/10/2022, este Tribunal entendeu pela aplicação do artigo 40 em caso de loteamento situado em área urbana, aprovado e regularizado antes da vigência da legislação ambiental superveniente à sua instituição. Reconheceu-se, em consequência, a regularidade da supressão de vegetação que viesse a ser efetuada nos termos da lei anterior, afastando a aplicação da tutela ambiental superveniente ao registro e aprovação do empreendimento, que teria ampliado as faixas de preservação permanente exigidas, restringindo a possibilidade de intervenção sobre os lotes já instituídos.

Assim, na esteira do quanto disposto no

referido artigo, bem como do entendimento firmado nesta Câmara, no sentido da aplicação da norma ambiental vigente no tempo da aprovação do loteamento, deve ser sanada a omissão para determinar a aplicação do citado artigo 40 à hipótese dos autos e reconhecer o direito adquirido do proprietário ou possuidor de usar o lote e nele intervir de acordo com as regras vigentes ao tempo da instituição do loteamento, por se tratar de ato jurídico perfeito, praticado de acordo com o ordenamento jurídico vigente à sua época, sendo esta a interpretação adequada no princípio *tempus regit actum*.

Com a resposta ao quesito 6 dos embargantes, o perito confirma que o loteamento se encontra em área urbana, assim constando inclusive da matrícula do imóvel (fl. 522), além de confirmado pelo mapa de fl. 531, o que corrobora a aplicabilidade do artigo 40.

O laudo pericial confirma que, com implantação do loteamento, sucedeu-se também a antropização, com supressão da vegetação, terraplanagem, aterramento e compactação do solo no local (fl. 535, 642). Nesse mesmo sentido, em resposta ao quesito 7 do MP (fl. 545), o perito informa que “na Cartografia Oficial do IGC do ano de 1978 (Figura 13), a área ocupada pelo Condomínio Jequitibá e o seu entorno imediato já não apresentavam vegetação nativa, o que indica que a supressão possa ter ocorrido entre os anos de 1962 e 1978”.

Demonstrado e incontroverso nos autos que o loteamento foi aprovado pelos órgãos competentes em 1956 e implantado em meados da década de 60, defende a embargante a incidência da área de preservação permanente prevista no Código Florestal de 1965, que seria de quinze metros, correspondente à metade da largura do leito do Rio Maranduba, que é de 30 metros. Tais metragens não foram impugnadas pelo *Parquet*, e a verificação das figuras 4 e 5 do laudo pericial (fls. 518 e 520),

com a interpretação das suas escalas, confirma que o condomínio se encontra a distância superior a 15 metros da margem do curso d'água, respeitadas, portanto, as regras ambientais vigentes quando da implantação do loteamento.

Já com relação à área de dunas, o Código de 65, em seu artigo 3º da Lei 4.771/65 estabelecia a possibilidade de criação de áreas de preservação permanente, para proteção das restingas, por ato do Poder Público ou do Poder Executivo:

Art. 3º Consideram-se, ainda, de preservação permanentes, quando assim declaradas por ato do Poder Público, as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

a) a atenuar a erosão das terras;

b) a fixar as dunas;

No entanto, considerando que a Resolução 303 do Conama somente foi editada muito tempo depois da instituição do loteamento, sua incidência deve ser afastada, por força do disposto no artigo 40.

Assim, de rigor o acolhimento dos embargos, com efeito modificativo, para afastar a condenação nas obrigações de fazer e não fazer e julgar improcedente a ação com relação ao condomínio. Com observação, porém, no sentido de que a presente decisão não torna prejudicada eventual necessidade de realização do licenciamento ambiental pendente, assim entendendo o órgão ambiental competente (fl. 545).

Ressalvado, por oportuno, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios e em exercício abusivo do direito de recorrer, limitado à rediscussão pura e simples da matéria decidida e fora das hipóteses legais de cabimento (omissão, contradição e obscuridade que prejudiquem a compreensão da decisão), ensejará a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto deve a insurgência se realizar pelo meio recursal adequado.

Ante o exposto, **ACOLHO os embargos declaratórios, com efeitos modificativos, e DOU PROVIMENTO ao apelo interposto, para JULGAR IMPROCEDENTE a ação, nos termos acima alinhavados.**

LUIS FERNANDO NISHI

Relator