



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000447944**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000251-16.2023.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, é apelado MARCELO CARVALHO SAMPAIO.

**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 recurso. V. U." de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores EDSON FERREIRA (Presidente sem voto), OSVALDO DE OLIVEIRA E J. M. RIBEIRO DE PAULA.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

**SOUZA NERY**  
**RELATOR**  
**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1000251-16.2023.8.26.0577  
APELANTE: MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
APELADO: MARCELO CARVALHO SAMPAIO  
COMARCA: SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

VOTO Nº 60.465 (NM)

DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA DEMOLITÓRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto visando à demolição de imóvel construído em área de preservação permanente e loteamento irregular. A sentença de primeira instância julgou improcedente o pedido, considerando a possibilidade de regularização da área por meio de ação civil pública nº 1023727-54.2021.8.26.0577.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a demolição do imóvel é medida proporcional, considerando a existência de ação civil pública que pode viabilizar a regularização da área.

III. Razões de Decidir

3. A demolição de edificação irregular é medida extrema, condicionada à oportunidade de regularização, conforme legislação municipal.

4. A regularização da construção depende da situação fundiária do bairro, não sendo lícito impor aos moradores o ônus de atender às formalidades necessárias ao saneamento de construções individualmente.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A demolição de imóvel em área de preservação permanente deve ser condicionada à possibilidade de regularização fundiária. 2. A remoção de construções em núcleos urbanos informais deve considerar o direito à moradia e a regularização fundiária.

Legislação Citada:

CF/1988, art. 30, VIII; Lei nº 6.766/79, art. 40; LC 267/2003, arts. 142, 196, 197, 198, 203; LC 612/2018, Anexo XV.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação / Remessa Necessária nº 1017369-10.2020.8.26.0577, Rel. Paulo Cícero Augusto Pereira, 3ª Câmara de Direito Público, j. 05/06/2024; TJSP, Apelação Cível nº 1012701-25.2022.8.26.0577, Rel. Coimbra Schmidt, 7ª Câmara de Direito Público, j. 02/04/2024.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Trata-se de recurso de apelação interposto por *MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS* em face do *MARCELO CARVALHO SAMPAIO*, em razão da r. sentença que julgou improcedente ação civil pública demolitória e extinta a reconvenção. Sem condenação em verbas de sucumbência.<sup>1</sup>

Apela o Município, aduzindo, primeiramente, *error in judicando*, por não ter a r. sentença considerado o previsto nos arts. 20 e 21 da LINDB. Afirma que a construção está em área de preservação permanente e foi construída irregularmente, o que legitima o exercício do poder de polícia municipal destinado a promover o adequado ordenamento territorial. Alega que o imóvel foi construído em parcelamento irregular, constituindo efetiva infração ao Código de Edificações do Município (Lei n.º 651/23). Aduz que exerceu regularmente o poder de polícia municipal voltado a conter a ocupação irregular do solo urbano, realizando a devida fiscalização sobre a edificação irregular em março de 2021, quando ela ainda estava inapropriada a moradia, mas os ocupantes continuaram a executar obras no local. Por fim, ressalta que a mera, em linhas gerais que o ente municipal tem o poder-dever de promover a regularização dos parcelamentos irregulares, quando omissa o loteador, para evitar lesões aos padrões de desenvolvimento urbano da cidade e na defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes. Requer a reforma do julgado, para que seja decretada a procedência do pedido.<sup>2</sup>

Sobrevieram as contrarrazões.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Fls. 252-268 – prolatada pela MMª. Juíza de Direito Drª. LAÍS HELENA DE CARVALHO SCAMILLA JARDIM, da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São José dos Campos, cujo relatório se adota.

<sup>2</sup> Fls. 272-283.

<sup>3</sup> Fls. 21-24.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Em razão do Ministério Público ter declinado de atuar no feito<sup>4</sup>, a d. Procuradoria Geral de Justiça não foi intimada para ofertar parecer.

***É o relatório .***

O recurso não merece guarida.

Na origem, o *MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS* ajuizou a presente ação civil pública em face de *MARCELO CARVALHO SAMPAIO*, ocupante da moradia irregularmente edificada na Rua 01 do Córrego s/nº, lado esquerdo nº 42, Sapê I, São José dos Campos/SP, buscando a demolição do aludido imóvel, sob o argumento de que foi erigido em área em área de loteamento irregular e em área de preservação permanente. A Municipalidade alega que expediu notificação preliminar aos ocupantes (não assinada, entregue no local) em 02.03.2021, por violação aos artigos 197, 198, 201 e 203 da LC 267/2003 (Código de Edificações do Município), quando a construção ainda estava ocorrendo, lavrando auto de infração e multa em 23.03.2021. O Termo de Vistoria elaborado em 01.09.2021 retrata construção humilde, já com telhamento, janelas e portas, aparentemente habitada (fl. 11).

Por seu turno, a r. sentença julgou o pedido improcedente sob o fundamento de que a existência da Ação Civil Pública nº 1023727-54.2021.8.26.0577, que visa a reclassificação da área para REURB-S, poderia viabilizar a regularização do imóvel e a demolição seria medida desproporcional e ofensiva ao princípio da proporcionalidade, e que a remoção violaria o direito à moradia.

O Município recorreu da decisão, alegando que a construção

<sup>4</sup> Fls. 251-253 e 264-276, respectivamente.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

compromete o planejamento urbano e contraria normas ambientais e urbanísticas.

Pois bem.

No exercício da competência prevista no art. 30, VIII, da CF, o Município de São José dos Campos editou a LC 267/2003, que Institui o Código de Edificações do Município, que assim dispõe:

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

*(...)*

*Art. 196. Consistem em infração a este Código as seguintes ações ou omissões:*

*(...)*

*III a construção, a reforma, a ampliação e a demolição sem prévia licença da Prefeitura Municipal;*

*Art. 197. Verificando-se qualquer infração a este Código, será expedida notificação preliminar contra o infrator para que o mesmo regularize a situação nos prazos desta lei complementar.*

*§ 1º A infração capitulada no inciso I do artigo 196 deste código deverá ser regularizada no prazo de 10 (dez) dias a contar do recebimento da Notificação Preliminar.*

*§ 2º As infrações capituladas nos incisos II e III do artigo 196 desta lei deverão ser regularizadas no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da Notificação Preliminar;*

*§ 3º Será notificado para demolição total ou parcial, no prazo de 02 (dois) dias, toda vez que for constatada a impossibilidade de regularização da mesma;*

*§ 4º Verificando o setor competente que a obra não licenciada e a licenciada em desacordo com o projeto não comportam regularização nos moldes das normas em vigor, será expedida Notificação Preliminar contra o infrator para que o mesmo proceda à demolição total ou parcial no prazo de 02 (dois) dias.*

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

*I - multas;*

*II - embargos administrativos;*

*III - interdição do prédio, dependências ou atividades;*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*IV - demolição.*

*(...)*

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

*(...) IV quando a obra estiver em desacordo com a legislação vigente.*

Assim, certo que a demolição de edificação irregular constitui medida extrema, a qual se fez condicionar à prévia dação de oportunidade para regularização, conforme estabeleceu o legislador municipal, ao que se extrai do art. 196 acima transcrito.

No caso, a regularização da construção não depende exclusivamente do requerido, por ser matéria subordinada à situação fundiária de todo o bairro ao seu redor.

Tanto que existe ação civil pública, proposta pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo e pela Associação Amigos do Bairro Chácara Sol Nascente contra o Município de São José dos Campos, autuada sob o nº 1023727-54.2021.8.26.0577, sendo que compulsando os autos da referida ação civil pública, verifico, inclusive, que o pedido deduzido é o seguinte:

*"b.1 — condenar o ente demandado à apresentação de projeto de regularização urbanística sustentável dos imóveis situados na comunidade na modalidade REURB-S, prevendo a realização de todas as intervenções urbanísticas necessárias, inclusive para eliminação dos eventuais riscos existentes no bairro, devendo tal projeto ser construído com a participação da população local diretamente e através dos representantes;*

*b.2- determinar ao Município que, no processo de remoção definitiva dos imóveis situados em áreas não passíveis de remoção do risco ou de ocupação, de acordo com os estudos previstos pelos art. 64 e 65 da Lei 12.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*651/2017, a realocação da população atingida se dê em unidades habitacionais erigidas no próprio bairro ou em área próxima, mediante plano de reassentamento que deverá integrar o projeto de regularização fundiária sustentável;"*

Ademais, consta da referida ação civil pública que o Sapê I, é núcleo habitacional antigo, implantado em 1988 pela empresa Harvard e pela Villamar Imóveis, o qual é parcialmente atendido nas demandas de abastecimento de água potável (por caminhão pipa) e distribuição de energia elétrica (cerca de 30% dos moradores são por meio da Concessionária).

Atualmente, o feito encontra-se em fase de instrução, tendo sido determinada realização de perícia técnica. E, como ressaltado pela r. sentença, somente após a realização dos estudos técnicos será possível elucidar se a regularização de toda a área ou parte dela será possível, bem como se a construção poderá ou não permanecer no local, sendo que, se for necessária a remoção da mesma, um dos pedidos da ação civil pública é a disponibilização de atendimento habitacional da população que tiver que ser removida, com plano de reassentamento no próprio bairro.

No contexto, a ordem de demolição do imóvel do requerido revela-se deveras precoce. Vale dizer que o município concorre com tal obrigação, ainda que de maneira subsidiária, na letra do art. 40 da Lei nº 6.766/79, ao que se acrescentam as disposições pertinentes do Estatuto da Cidade e Lei da Reurb.

Assim, considero que até que se resolva a questão fundiária da região matéria de incumbência do próprio Município, não se mostra lícito carrear exclusivamente aos seus moradores o ônus de atender às formalidades necessárias



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

ao saneamento de construções levantadas sobre cada lote de maneira individual, notadamente sob grave pena de demolição.

Nesse sentido, em casos análogos, envolvendo pedido de demolição de construções no Sapê 1, é a jurisprudência deste TJSP: Apelação / Remessa Necessária 1017369-10.2020.8.26.0577, Relator PAULO CÍCERO AUGUSTO PEREIRA, 3ª Câmara de Direito Público, j. 05/06/2024 e Apelação Cível 1012701-25.2022.8.26.0577, Relator COIMBRA SCHMIDT, 7ª Câmara de Direito Público, j. 02/04/2024.

Ademais, como ressaltado pela r. sentença, trata-se de pedido de demolição de construção situada em núcleo urbano informal consolidado, classificado pelo Anexo XV da LC 612/2018, como Zeis 1. E por definição do Plano Diretor, "*as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS - são porções do território ordinariamente ocupadas por Núcleos Informais e destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental, regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, realocação de famílias*" (caput do art. 57).

Assim, diante do exposto, deve ser prestigiado a r. sentença que julgou o pedido improcedente.

Pelas razões expendidas, proponho aos meus ilustres pares que seja **NEGADO PROVIMENTO** ao recurso do Município, nos termos da fundamentação acima.

José Orestes de **SOUZA NERY**  
Relator  
(Assinatura eletrônica)