



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000358904

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009823-64.2021.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante ALBERTO MORGADO, é apelado MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.

ACORDAM, em 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, 9 de abril de 2025.

SOUZA NERY
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1009823-64.2021.8.26.0577
 APELANTE: ALBERTO MORGADO (A.J.G. – representado pela Defensoria Pública)
 APELADO: MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
 COMARCA: SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

VOTO Nº 60.301 (BS)

EMENTA: Direito Civil. Apelação. Ação Civil Pública Demolatória. Recurso desprovido.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente a ação civil pública demolatória, condenando o requerido à desocupação e demolição de moradia irregularmente edificada em área rural, sem licença e em risco alto de escorregamento do solo.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se o Município tem o direito de exigir licenciamento de construções em área rural e se a edificação irregular deve ser demolida devido ao risco de escorregamento do solo.

III. Razões de Decidir

3. O parcelamento do solo em área rural de SJC deve respeitar o módulo mínimo rural de 20.000 metros quadrados, o que não foi observado pelo requerido.

4. A construção foi realizada sem licença ou alvará, em área de risco alto de escorregamento, e não há possibilidade de regularização fundiária, conforme legislação vigente.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. O Município pode exigir licenciamento de construções em área rural. 2. A demolição de construções irregulares em áreas de risco é medida necessária para garantir a segurança e o cumprimento das normas urbanísticas.

Legislação Citada:

CF/1988, art. 182; Lei nº 10.257/2001; Lei nº 13.465/2017, art. 23; LCM nº 267/2003, arts. 197, 198, 201 e 203; LCM nº 428/2010, art. 121.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Trata-se de recurso de apelação interposto por *ALBERTO MORGADO* em face do *MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS*, em razão da r. sentença que julgou procedente a presente ação civil pública demolitória, condenando a parte requerida a proceder, no prazo de 90 dias, à desocupação e demolição do imóvel descrito na inicial. Decorrido o prazo sem cumprimento da obrigação, fica a municipalidade autorizada a efetuar a demolição, às expensas do réu. Pela sucumbência, condenou a parte requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, observada a gratuidade processual conferida. Sem condenação em honorários advocatícios.¹

O Ministério Público opinou pela procedência do pedido.²

Apela o requerido, aduzindo em linhas gerais que o ente municipal tem o poder-dever de promover a regularização dos parcelamentos irregulares, quando omissos 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 improcedência do pedido.³

Contrarrazões apresentadas, seguida de parecer da d. Procuradoria Geral de Justiça, que opinou pelo desprovimento do recurso.⁴

É o relatório .

¹ Fls. 189-194 – prolatada pela MM^a. Juíza de Direito Dr^a. LAÍS HELENA DE CARVALHO SCAMILLA JARDIM, da 2^a Vara da Fazenda Pública da Comarca de São José dos Campos, cujo relatório se adota.

² Fls. 121-124.

³ Fls. 221-234.

⁴ Fls. 251-253 e 264-276, respectivamente.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

O recurso não merece guarida.

Na origem, o *MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS* ajuizou a presente ação civil pública em face de *ALBERTO MORGADO*, ocupante da moradia irregularmente edificada na Estrada Municipal do Turvo, s/nº, 950m após a Travessa Antônio F. Silva, bairro Turvo, São José dos Campos/SP, buscando a demolição do aludido imóvel, sob o argumento de que foi erigido em área rural medindo 2.300 metros quadrados, sem licença e/ou expedição de alvará para construção, caracterizada como de risco alto (R3) de escorregamento do solo, com potencial destrutivo de atingir o imóvel.

Por seu turno, o requerido alega que incumbe à Municipalidade adotar as providências necessárias para viabilizar o planejamento e a execução de projetos de regularização fundiária nos limites do seu território, tratando-se de atividade vinculada, não discricionária.

Pois bem.

Conforme bem delimitado pelo Juízo *a quo*, o *"cerne da controvérsia é o direito de o Município exigir licenciamento também das construções situadas em área rural, sendo consabido que o parcelamento do solo em área rural deve respeitar o módulo mínimo rural, que na região é de 20.000 (vinte mil) metros quadrados"*.

No caso, a parte requerida adquiriu porção de terra em área rural **de tamanho inferior ao módulo mínimo rural** de 2ha ou seja, 20.000 metros quadrados,⁵ portanto, em parcelamento irregular do solo, edificando no local, reprise-se, sem licença ou expedição de alvará de construção.

⁵ Fl. 174.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Conforme documentação acostada, os ocupantes do imóvel foram notificados pelo ente municipal em 8/1/2019 para paralisarem a obra imediatamente e proceder à sua demolição, posto encontrar-se em loteamento irregular e sem autorização daquela urbe, em afronta aos arts. 197, 198, 201 e 203 da LCM nº 267/2003. Diante do não atendimento àquela notificação para demolir o imóvel irregular, foi lavrado auto de infração e multa no dia 12/2/2019.⁶

Ainda que a informação técnica expedida pela Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade tenha apurado que sobre o local não incide área de preservação permanente (APP) e nem se encontra inserida em áreas de proteção ambiental (APA),⁷ bem assim, que, em vistoria realizada em 18/3/2021, o agente de Defesa Civil não tenha constatado risco iminente de escorregamento natural do solo com potencial de atingir a moradia em questão,⁸ de se destacar que **restou incontroverso** que o imóvel erigido pela parte requerida apresenta características de Risco Alto (R3) para escorregamento do solo, conforme Termo de Vistoria realizada pela Coordenadoria Municipal de Defesa Civil de São José dos Campos,⁹ corroborada pelas fotografias de fls. 9-10 e 15.

Tal conclusão foi reafirmada pelo relatório de ocorrência e fotografias de fls. 30-31, que, em vistoria atualizada do imóvel datada de 10/6/2021, ratificou as características de Risco Alto (R3) de escorregamento de solo " *devido à proximidade de talude de corte de alta declividade em relação ao imóvel, feições erosivas, ausência de sistema de drenagem superficial* ", a despeito de, na data da vistoria,

⁶ Fls.7-8.

⁷ Fl. 14.

⁸ Fl. 15.

⁹ Fls. 10-11.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

novamente não ter sido constatado risco iminente de escorregamento de solo com potencial destrutivo de atingir o imóvel em questão, evidentemente, em razão das condições climáticas favoráveis e a ausência de chuvas no dia da vistoria, conforme se infere das fotografias anexadas, circunstância que de maneira alguma serve para amenizar as características de Risco Alto (R3) de escorregamento de solo, dada as incertezas e imprevisibilidade dos eventos climáticos, cada vez mais extremos.

Acrescente-se que as imagens aéreas de fls. 32-35 indicam a inexistência de construção no dia 18/6/2017, o início das obras em 28/6/2017 e o avanço das mesmas em 30/9/2017 e 11/12/2018, respectivamente, sendo esta última em data próxima ao embargo da obra acima relatado, ocorrido em 8/1/2019 (fl. 7).

Tal constatação cronológica é relevante, pois, além de denotar que os ocupantes do imóvel optaram – por sua conta e risco –, em dar continuidade na edificação sem licença e/ou alvará de construção, não havendo dúvida alguma acerca da clandestinidade e irregularidade das obras realizadas no local, **igualmente acusou a impossibilidade de regularização fundiária**, visto que a construção teve início **após 22 de dezembro de 2016**, marco legal definido (retroativamente) pelo art. 23 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017,¹⁰ que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana.

Robustece o entendimento pela inviabilidade de regularização fundiária o fato de que inexistente “adensamento circunstante” no local, posto se tratar de casa

¹⁰ Art. 23 – A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, **integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016** (negritei).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

“isolada”,¹¹ que não integra aglomerado de características urbanas, isto é, não integra núcleo consolidado, bastando observar as mesmas fotografias acima mencionadas, que ilustram a existência de um terreno “sem vizinhos”, além do contrato de fls. 55-57, o qual indica que o “lote” adquirido pelos requeridos possui dimensão total de 2.360 metros quadrados, não se podendo impor ao ente municipal a obrigação de regularizar “chácaras” com dinheiro público, para beneficiar um interesse privado em detrimento do coletivo.

Em tempo, indubitável é o encargo municipal de zelar pela política urbana, mediante a instituição de regramento e respectiva concretude das medidas de proteção ao bem-estar coletivo. É a dicção do artigo 182 da Constituição Federal, ainda reforçado pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e, em ressonância, corroborado pela Lei Complementar Municipal nº 428, de 9 de agosto de 2010, a qual estabelece em seu art. 121,¹² sanções para infração às leis de obras ou loteamentos no Município de São José dos Campos.

Neste cenário, deve ser prestigiado o regular exercício do poder de polícia municipal, materializado no ato de demolição do imóvel edificado em desacordo com as normas urbanísticas e que se encontra em situação de risco alto de desabamento de terras.

¹¹ Conforme documento de fl. 106.

¹² Art. 121 – Os infratores das disposições desta Lei Complementar ficam sujeitos às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

- I – notificação, determinando a regularização da situação em prazo fixado pela autoridade competente;
- II – interdição imediata;
- III – embargo sumário do parcelamento, obra ou edificação iniciada sem aprovação prévia da autoridade competente ou em desacordo com os termos do projeto aprovado ou com as disposições desta Lei Complementar;
- IV – demolição de obra ou construção que contrarie os preceitos desta Lei Complementar.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Portanto, de rigor a confirmação integral da sentença que decretou a procedência da ação.

Pelas razões expendidas, proponho aos meus ilustres pares que seja *negado provimento* ao recurso do autor, nos termos da fundamentação acima.

José Orestes de **SOUZA NERY**

Relator
(Assinatura eletrônica)