



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
 AVENIDA SALMÃO, N° 678, São José dos Campos - SP - CEP
 12246-260
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Conclusão: Em, 11 de maio de 2020, faço estes autos conclusos ao(a) MM(a).Juiz(a) de Direito Dr(a). Laís Helena de Carvalho Scamilla Jardim. Eu, Norberto Brigantini Paiva, Coordenador, subscrevi.

Processo Digital n°: **1012980-50.2018.8.26.0577**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Parcelamento do Solo**
 Requerente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**
 Requerido: **José Andrade de Oliveira Junior**

2018/000311

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Laís Helena de Carvalho Scamilla Jardim**

Vistos.

O MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS ajuizou a presente **AÇÃO DEMOLITÓRIA** em face do **POSSUIDOR** do imóvel situado na Rua Cinco, s/n°, em frente ao número 720, bairro Chácaras Oliveiras, nesta urbe. Narrou, em síntese, que imóvel foi erguido em área de loteamento clandestino e que o requerido começou a erigir sem qualquer autorização municipal. Em que pese notificação expedida em 17.08.2015, o réu não procedeu á demolição. Postulou a procedência da ação, condenando-se os réus a demolirem a edificação. A inicial veio acompanhada de documentos.

JOSÉ ANDRADE DE OLIVEIRA JÚNIOR apresentou contestação a fls. 189/218. Preliminarmente, alega a ausência de documentos essenciais à propositura da ação. No mérito, postularam a improcedência.

Réplica a fls. 245/246

A decisão de saneamento (fls. 255/256) afastou a preliminar suscitada em contestação e determinou a realização de perícia para avaliar o grau de risco de deslizamento que o imóvel apresenta.

O laudo pericial foi apresentado a fls. 291/312, em face do qual as partes apresentaram manifestação (fls. 318 e 321/322).

É o relatório.

FUNDAMENTO e DECIDO.

O feito comporta julgamento no estado em que se encontra, desnecessária a

1012980-50.2018.8.26.0577 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
AVENIDA SALMÃO, N° 678, São José dos Campos - SP - CEP
12246-260

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

produção de provas testemunhais ou periciais, a teor do disposto no art. 355, I, do Código de Processo Civil.

Pleiteia o Município de São José dos Campos ordem de desocupação e demolição do imóvel situado na Rua Cinco, s/nº, em frente ao número 720, bairro Chácara Oliveiras, nesta urbe.

A Municipalidade expediu notificação preliminar à requerida em razão de construção sem alvará e em loteamento irregular; bem como lavrou auto de infração e multa (fls. 10/12).

A pretensão da Municipalidade se pauta na irregularidade da construção sem alvará, em loteamento não regularizado e o risco de escorregamento.

É sabido que o Poder Público Municipal detém competência para promover o adequado ordenamento do solo urbano e para implementar políticas públicas que têm por fim o saneamento básico e a infra-estrutura urbana.

Incontroversa nos autos a irregularidade da construção. Além disso, o laudo pericial apontou de risco de desabamento, evidenciando perigo para a incolumidade física do réu ou de qualquer outra pessoa.

O *expert* destaca que de acordo com o Mapa de Setores de Risco do Plano Municipal de Redução de Riscos, o imóvel do requerido encontra-se fora da área de risco de escorregamento (fls. 297/298).

Por outro lado, há risco de desabamento decorrente de problemas estruturais da construção. O perito asseverou que o imóvel possui dois pavimentos, sendo que toda a estrutura se sustenta na contenção de muro de arrimo junto à divisa da rua, conforme apontam as fotos de fls. 300/302. Esclareceu que não há pavimentação e/ou canaletas para escoação da água que corre na rua, sendo que o contato direto do imóvel com o muro de arrimo ocasiona empuxo e umidade direta.

O laudo pericial concluiu que há risco de desmoronamento do imóvel em questão. Todavia, o risco não decorre na localização do imóvel, mas do perigo do colapso da estrutura de sustentação da casa (fls. 308).

Nesse contexto, vale transcrever trechos da conclusão do *expert* (fls. 307):

"Este signatário refere-se é que toda a estabilidade do imóvel se sustenta em um muro de arrimo com aproximadamente 2,80 metros de altura, edificado junto ao limite da via pública, sem que exista um projeto para uma avaliação melhor, e, tampouco, atuação de qualquer



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
AVENIDA SALMÃO, N° 678, São José dos Campos - SP - CEP
12246-260

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

profissional de engenharia na obra, que em face da somatória com a falta de pavimentação e das captações de águas pluviais na via pública, tornam o local como de Alto Risco de Desmoronamento".

Além desta constatação, outro fato contrário à edificação é que do ponto de vista urbanístico as edificações também ferem a legislação de uso do solo, pois, exceto pelo parco recuo de 1,00 metro nos fundos, todo o terreno é ocupado pelas edificações, além de não haver área permeável no terreno em pauta."

Em resposta aos quesitos do requerido, descartou a hipótese de correção do vício construtivo (fls. 309).

É cediço que ao Município, por força de expressa disposição constitucional, compete "*promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano*" (art. 30, VIII, da Constituição Federal).

Bem por isso é que, no exercício do poder de polícia, ao Município incumbe aplicar mecanismos de coerção no intuito de impedir irregularidades no parcelamento e ocupação do solo.

Não se olvide que o artigo 225, *caput*, da Constituição Federal, reza: "*Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defender e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.*"

Destarte, incumbe ao Município fiscalizar e eventualmente embargar ou até mesmo determinar a demolição de obras irregulares.

Hely Lopes Meirelles, na obra *Direito de Construir*, 8ª ed., Malheiros, p. 182, ensina: "*Cabe ao Poder Público, especialmente, à Administração Municipal, o controle da construção, no uso regular do poder de polícia administrativa, inerente a toda entidade estatal. E assim é porque a construção, notadamente a residencial, tem fundadas implicações com a segurança, a saúde, o sossego e o conforto das pessoas e interfere no desenvolvimento da cidade, afetando o bem-estar geral da população*".

Ainda para o i. doutrinador, "*Toda construção urbana - e especialmente a edificação - fica sujeita a esse duplo controle, **urbanístico e estrutural**, que exige a prévia aprovação **do projeto** pela Prefeitura, com a subsequente expedição do **alvará de construção** e, posteriormente, do **alvará de utilização**, vulgarmente conhecido por **habite-se**. Além de aprovação*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
AVENIDA SALMÃO, Nº 678, São José dos Campos - SP - CEP
12246-260
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

do projeto, o controle das construções estende-se à execução da obra, possibilitando embargo e demolição quando realizada em desconformidade com o aprovado ou, antes de seu início, a cassação do alvará, se for o caso”. (Direito Municipal Brasileiro - ed. Malheiros - 16ª edição - p. 574/575).

A propósito, aliás, já decidiu o E. Superior Tribunal de Justiça: “o Município tem o poder-dever de controlar loteamentos e parcelamentos de terra para, inclusive, impedir o uso ilegal do solo, sendo o exercício dessa atividade obrigatório e vinculado. Conseqüentemente, em se tratando de dever e havendo omissão, o Judiciário pode compelir o Município a exercê-lo. Precedentes citados: Resp 194.732- SP, DJ 21/6/1999, e Resp 124.714-SP, DJ 25/9/2000.” (STJ - Resp nº 292.846-SP - Rel. Min. Humberto Gomes de Barros - J. 7.3.2002).

Em âmbito municipal, a ação demolitória por parte da Municipalidade vem legitimada pelo art. 289, IV, da Lei Complementar nº 428/10, *in verbis*:

“**Art. 289.** Os infratores das disposições desta Lei Complementar ficam sujeitos as seguintes penalidades, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

...

IV - demolição de obra ou construção que contrarie os preceitos desta Lei Complementar”.

Não se pode falar em afronta aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, uma vez que a demolição é medida necessária e adequada a reparar a transgressão praticada pelo particular, **além de resguardar a sua própria segurança.**

Ademais, observe-se que para que a propriedade cumpra sua função social é mister que o Município vele pelo adequado ordenamento do solo urbano, mediante controle de seu parcelamento, uso e ocupação.

Enfim, não há como se garantir ao requerido o direito à moradia em imóvel erigido em desconformidade com as posturas municipais, mormente porque há risco de desmoronamento.

Noutro giro, o Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais é um órgão que foi criado em 1985, pelas Nações Unidas, com o escopo de monitorar a aplicação do Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Este Órgão recebe relatórios dos países signatários – o que inclui o Brasil, pois adotou o pacto internacional por meio do Dec. nº 591/1992 – para avaliar os entraves à execução do Pacto e, com base nessas informações, emitir observações gerais (Comunicados) que auxiliem nas soluções de conflitos sobre o temário que se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
 AVENIDA SALMÃO, N° 678, São José dos Campos - SP - CEP
 12246-260

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ocupa. Apesar de não terem efeito vinculante, os Comunicados são inequivocamente relevantes como recomendações a serem acolhidas pelos signatários para evitar violações aos direitos humanos.

São diversas as situações retratadas – a exemplo do *despejo forçado* –, mas há uma constante em relação ao tema que envolve o *direito à moradia*: a retirada de pessoas ou famílias dos lugares onde vivem deve condicionar-se ao oferecimento de meios apropriados (Item 3 da Observação Geral n° 7, disponível em http://pfdc.pgr.mpf.mp.br/atuacao-e-conteudos-de-apoio/legislacao/reforma-agraria/ComentarioGeral7_DESC). Esta diretriz adota o pressuposto de que o *desenvolvimento econômico* não deve ser justificativa à violação dos direitos humanos.

O Comunicado Geral n. 7 do Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais cuida especificamente do direito à moradia e do *despejo forçado*, esta medida considerara como último recurso, apenas se não houver alternativas à solução do conflito. De todo modo, nos casos em que o despejo mostre-se efetivamente necessário, recomenda-se: i) oportunidade de consultar as pessoas afetadas; ii) um prazo razoável à desocupação e ao acesso às informações, e que o despejo ocorra durante o dia; iii) a presença de autoridades públicas; iv) identificação das pessoas afetadas; v) disponibilidade de assistência jurídica (item 15).

Especificamente sobre a moradia, deve-se realçar que se trata de direito social constitucional (art. 6º, *caput*, da Constituição Federal).

Salienta-se que a desocupação forçada do imóvel fica condicionada ao acolhimento dos moradores em abrigo municipal (provisoriamente) ou prestação que assegure o direito à moradia, tal como aluguel social.

Nesse ponto, não é possível ignorar o fato de que o Brasil e demais países estão em situação de calamidade pública decorrente da pandemia da covid19.

Assim, entendo que eventuais ações demolitórias e de reintegração de posse apresentam riscos de contágio à população vulnerável, caso não haja à disposição moradia alternativa adequada.

Estudos do Instituto dos Arquitetos do Brasil, do Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico e da Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas (fonte: <http://www.iab.org.br/noticias/apelo-ante-o-avanco-do-virus-covid-19-no-pais>) mostram que essas demandas atingem populações vulneráveis a quais apresentam dificuldades de encontrar outra moradia - tornando ainda mais difícil o isolamento dessa população em caso de infecção.

Ante o exposto, com fundamento no art. 487, I, do Código de Processo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
 AVENIDA SALMÃO, N° 678, São José dos Campos - SP - CEP
 12246-260

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Civil, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para condenar o requerido a providenciar a demolição da construção irregular no prazo de 60 (sessenta) dias. Decorrido o prazo sem cumprimento da obrigação, fica a Municipalidade autorizada a efetuar a demolição, às expensas do requerido, devendo colocar à disposição da família aluguel-social, nos termos do Programa Municipal de Auxílio-Moradia Emergencial, instituído pela Lei Municipal nº 8.558/2011 ou outra alternativa habitacional concreta ao requerido e sua família.

Face à situação atual, assim que o expediente forense se normalizar após o encerramento das restrições oriundas das providências pertinentes ao combate da pandemia global do vírus COVID-19, certifique a serventia o decurso do prazo de desocupação.

Esclareço que a providência demandaria a movimentação de grande quantidade de pessoas, promovendo aglomeração, momentaneamente inviável. Daí o condicionamento à normalização do expediente com encerramento das restrições impostas pela pandemia.

Em razão do princípio da causalidade, condeno o réu ao pagamento dos honorários advocatícios da parte adversa o qual fixo em 10% sobre o valor atualizada da causa, nos termos do art. 85, § 2.º do CPC, observando-se, contudo, o disposto no art. 98, §3.º do CPC, estando, porém, abrangido pela gratuidade de justiça.

Publique-se e intimem-se.

São José dos Campos, 31 de maio de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**