



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, 04 de fevereiro 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°: **1011319-36.2018.8.26.0577**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Parcelamento do Solo**
 Requerente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**
 Requerido: **POSSUIDOR DO IMÓVEL e outro**

2018/000250

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 de Jesuelma Aparecida Rodrigues e eventuais ocupantes do imóvel objeto da demanda. Narrou, em síntese, que a ré erigiu um imóvel em área de parcelamento irregular do solo, situado na Travessa 03 s/n.º, Chácaras Miranda, nesta Comarca. Acrescentou ter havido notificação preliminar e lavratura de auto de infração e multa (n.º 435415) com vistas à demolição do imóvel, o que não foi obedecido. Disse que comprometeu, por meio de inquérito civil (n.º 22/01) instaurado pelo Ministério Público, bem como por meio de Compromisso de Ajustamento de Conduta, a desocupar e demolir edificação situados em loteamentos clandestinos. Postulou a procedência da ação, condenando-se a ré a demolir a edificação. A inicial veio acompanhada de documentos.

Devidamente citada (fls. 209), a requerida não se manifestou, motivo pelo qual fica decretada a sua revelia.

É o relatório.

FUNDAMENTO e DECIDO.

Pleiteia o Município de São José dos Campos ordem de desocupação e demolição do imóvel situado na Travessa 03, s/nº, Chácaras Miranda, nesta cidade.

A Municipalidade expediu notificação preliminar à requerida em razão de

1011319-36.2018.8.26.0577 - 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, Nº 678, São José dos Campos - SP - CEP
12246-260
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

construção sem alvará e em loteamento irregular; bem como lavrou auto de infração e multa (fls. 14/15).

De acordo com a Lei Complementar Municipal 612/2018, o imóvel está situado em Núcleo Informal (Chácaras Miranda) (anexo XV), sendo que referida lei assim dispõe em seu artigo 57:

Art. 57. 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, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social sujeitas a critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação de solo, e serão classificadas como:

I - Zona Especial de Interesse Social Um - ZEIS 1 - Destinada a regularização fundiária aplicável aos núcleos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;

II - Zona Especial de Interesse Social Dois - ZEIS 2 - São áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados ou subutilizados adequados a urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir Habitação de Interesse Social - HIS.

§ 1º Os Núcleos Informais classificados como ZEIS 1 estão identificados no Anexo XV - Mapa - Núcleos Informais, deste Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

§ 2º Por ocasião da definição do projeto de regularização fundiária, os demais núcleos informais identificados no Anexo XV - Mapa - Núcleos Informais, deste Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, poderão ser transformados em ZEIS 1, se comprovado o interesse social, e após estudo de análise de risco, de restrições ambientais e de viabilidade urbanística.

§ 3º A regularização de fundiária em áreas ambientalmente protegidas observará os dispositivos previstos na legislação vigente evitando a demarcação de novas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS - em áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, salvo quando saneados, e em terrenos onde as condições físicas e ambientais não recomendem a construção.

§ 4º Após a efetiva regularização fundiária e urbanística, a classificação ZEIS 1 será substituída por zona de uso que contemple parâmetros de usos e ocupação do solo adequados e específicos para loteamentos regularizados, a ser estabelecida na revisão da Lei de Parcelamento;

Conforme laudo pericial juntado a fls. 11, infere-se que a residência que se pretende demolir está situada em terreno sem qualquer risco de escorregamento.

Está claro que o motivo para demolição é única e exclusivamente a irregularidade da construção sem alvará, em loteamento não regularizado.

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.



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

A propósito, a redação dos artigos 23, inciso IX; 30, inciso VIII, e 182, todos da Constituição da República:

"Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios: IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

Art. 30. Compete aos Municípios: VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes".

Também nesse sentido é a redação do art. 2.º, inc. I, da Lei Federal n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade):

"Art. 2.º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações".

Para exercer a função de zelar pelo adequado ordenamento do solo e para garantir cidades sustentáveis, o legislador dotou os municípios com os instrumentos da regularização fundiária, que, antes regrados pela Lei 11.977/09; hoje estão previstos na Lei n.º 13.465/17 (REURB).

Art. 9º. Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 1º Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

§ 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:



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

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Estando o imóvel situado em Núcleo Informal, conforme pelo Anexo XV da LC 612/2018, e não tendo sido apresentado, por qualquer do legitimados, pedido de regularização fundiária da área, a demolição do imóvel é medida desproporcional, pois recairá em bem cuja possibilidade de regularização não foi apreciada.

Embora o Município não tenha previsão de instaurar, *sponte propria*, o procedimento de Regularização Fundiária; podem atuar diretamente para buscar a regularização fundiária urbana "*os seus beneficiários, quer individual, quer coletivamente, seja, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana*" (inciso II do artigo 14 da Lei nº 13.465/17).

Dito de outro modo, a requerida, pessoalmente, pode apresentar requerimento de regularização fundiária da área, o qual deverá ser apreciado pela Municipalidade, que pode indeferir o requerimento.

Anote-se que "*a possibilidade de se fazer REURB de lote ou unidade isolada deve*



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

ser considerada pelo Município em casos muito específicos e que não exijam, por exemplo, a elaboração do PRF (Projeto de Regularização Fundiária). Se houver necessidade de elaboração do PRF o ideal é que o Município conclua a REURB de uma quadra para evitar prejuízo aos cofres públicos, bem como para que as áreas públicas sejam devidamente regularizadas" (Cunha, Michely Freire Fonseca. In "Manual de Regularização Fundiária Urbana REURB". Editora JusPodvum. Pág. 20).

Ou seja: se admite até a regularização urbana de lote isolado, embora excepcionalmente, por ora, e não estando comprovado, por exemplo, que no local do imóvel iria passar uma rua ou é curso natural de escoamento de águas pluviais; a demolição do imóvel é medida desproporcional.

Embora a irregularidade da construção seja incontroversa, o laudo apresentado pela Municipalidade apontou a inexistência de risco de inundação ou desabamento, de modo que não há perigo para a incolumidade física da ré ou de qualquer outra pessoa.

Sabendo-se que no local reside família de baixa renda, instala-se um conflito entre o direito difuso fundamental à urbanização e o direito fundamental à moradia.

Diante do grave contexto social que assola o país, impõe-se a ponderação entre os valores constitucionalmente garantidos, pois o mero descumprimento do poder de polícia não pode implicar em medida tão gravosa, como a demolição do imóvel, o qual, repita-se, não apresenta risco à requerida ou a quem quer que seja. Situa-se em área particular; em vazio urbano e não está inserido em APP.

A demolição pretendida baseia-se única e exclusivamente no fato de imóvel estar situado em loteamento irregular, o qual poderá vir a ser regularizado; não tendo ainda o Município deferido ou indeferido requerimento de REURB da área situada em Núcleo Informal; cujo pedido poderá ser apresentado pelo próprio interessado, pela Defensoria Pública, associação de bairro, etc.

Leciona Luis Manuel Fonseca Pires, com fundamento na doutrina de Robert Alexy, que a compreensão do procedimento de ponderação entre princípios (com base na proporcionalidade) decompõe-se em três passos:

"Inicialmente, deve ser avaliado o grau do não cumprimento ou prejuízo de um princípio; em seguida, deve haver a comprovação da importância do cumprimento do princípio em sentido contrário, e por último se deve comprovar que o cumprimento do princípio em sentido contrário justifica o não cumprimento do outro princípio". (in PIRES. Luis Manuel Fonseca.



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

Controle judicial da discricionariedade administrativa, 2017. Ed. Fórum. P.269).

Acrescenta-se que segundo a doutrina de Humberto Ávila, a proporcionalidade não se constitui em princípio propriamente dito; mas sim em instrumento de ponderação (que possibilita o sopesamento entre princípios).

Sendo o instrumento da proporcionalidade decomposto em adequação (meios idôneos ao fim), necessidade (modo menos oneroso de se alcançar o objetivo almejado) e proporcionalidade em sentido estrito (mais vantagens, menos prejuízos), possível inferir que o objetivo de demolição perseguindo pela autora é desnecessário, por conseguinte, desproporcional.

No caso concreto, a maximização do princípio da dignidade humana, que abrange o direito fundamental à moradia, deve prevalecer sobre o direito difuso do adequado ordenamento do solo, cuja violação comporta minoração por meio dos instrumentos de regularização fundiária.

Em resumo, o descumprimento do direito à urbanização se justifica diante do direito à moradia. O adequado ordenamento do solo urbano não sofrerá inteiro sacrifício, na medida em que a área em que situado o imóvel que se pretende demolir poderá vir a ser regularizada.

Se a regularização for impossível – o que pode resultar dos estudos e levantamentos necessários –, aí sim a demolição será medida equânime, a qual deverá ser precedida de inclusão em programa habitacional ou oferecimento de auxílio moradia.

De fato, a improcedência do pedido de demolição não acarretará danos à coletividade, ao passo que resguardará a moradia da requerida.

Obtempere-se que o Município é titular do *dever* de regularizar loteamentos clandestinos ou irregulares, devendo a sua atuação estar adstritas às obras essenciais a serem implantadas, em especial à infraestrutura necessária para melhoria na malha urbana, como ruas, esgoto, energia e iluminação pública, de modo a atender aos moradores já instalados - em conformidade com a legislação urbanística local, nos termos do quando imposto pelo art. 40, § 5º, da Lei 6.799/1979.

Somente inexistente esse dever em relação às parcelas do loteamento irregular ainda não ocupadas. Tudo sem prejuízo do também dever-poder da Administração de, além de cominar sanções administrativas, civis e penais, cobrar dos responsáveis o custo que sua atuação saneadora acarrete.

É o que vem decidindo o STJ, conforme recente julgado:

"ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO IRREGULAR.



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

RECURSO ESPECIAL. PODER-DEVER DO MUNICÍPIO DE FISCALIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO. 1. Cuida-se de inconformismo do Município de Franca contra acórdão do Tribunal de origem que deu provimento ao recurso interposto pelo Ministério Público, para decidir sobre a responsabilidade do citado Município pela regularização do loteamento, pois de forma omissa não atendeu os preceitos normativos constitucionais e infraconstitucionais que reservam ao ente público a competência para legislar, fiscalizar e ordenar o uso e ocupação do solo urbano. 2. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que, em hipóteses como a dos autos, o regime de responsabilidade civil é de solidariedade na imputação e de subsidiariedade na execução. Assim, incumbe ao Município o poder-dever de agir para fiscalizar e regularizar loteamento irregular, daí sua responsabilização pelo parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, atividade vinculada e não discricionária. Precedente. 3. A responsabilidade do ente municipal se refere às obras essenciais a serem implantadas, especialmente quanto à infraestrutura necessária para melhoria da malha urbana, como ruas, esgoto, energia e iluminação pública, de modo a atender aos moradores já instalados, sem prejuízo de ação regressiva contra os empreendedores. Precedentes. 4. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nesta parte, não provido" (REsp 1739125/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/02/2019, DJe 11/03/2019).

O TRF da 4ª região já permitiu a manutenção de casa em área de preservação permanente fora das hipóteses excepcionais de utilidade pública ou interesse social, lastreando o julgado no direito fundamental à moradia. Veja-se:

*"(...) A concorrência do direito ao ambiente e do direito à moradia requer a compreensão dos respectivos conteúdos jurídicos segundo a qual a desocupação forçada e demolição da moradia depende da disponibilidade de alternativa à moradia. Cuidando-se de família pobre, chefiada por mulher pescadora, habitando há largo tempo e com risco à segurança e de dano maior ou irreparável ao ambiente, fica patente o dever de compatibilização dos direitos fundamentais envolvidos. **Proteção da dignidade da pessoa humana, na medida em que o sujeito diretamente afetado seria visto como meio cuja remoção resultaria na consecução da finalidade da conduta estatal, sendo desconsiderado como fim em si mesmo de tal atividade**. Concretização que busca prevenir efeitos discriminatórios indiretos, ainda que desprovidos de intenção, em face de pretensão de despejo e demolição atinge mulher chefe de família, vivendo em sua residência com dois filhos, exercendo de modo regular, a atividade pesqueira. A proibição da discriminação indireta atenta para as consequências da vulnerabilidade experimentada por mulheres pobres,*



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

sobre quem recaem de modo desproporcional os ônus da dinâmica gerados das diversas demandas e iniciativas estatais e sociais" (AC 2006.72.04.003887-4, Rel. Juiz. Federal Roger Raupp Rios, j. 12.05.2009).

Por sua vez, o TRF da 5ª Região condicionou a desocupação de APP à prévia disponibilização de nova área pelo Poder Público, para que os ocupantes pudessem exercer o direito fundamental à moradia:

"Constitucional. Administrativo. Ação civil pública. Ambiental. Política urbana. Ocupação irregular. Área de preservação permanente. Atuação positiva do poder público no sentido de disponibilizar prestação de serviços públicos. Não possibilidade de demolição enquanto não houver a realocação dos moradores. Sentença mantida. 1. A sentença julgou parcialmente procedente o pedido confirmando a liminar que proibiu que os réus construam, ampliem ou modifiquem o estado atual de seus imóveis, ressalvadas as reformas necessárias para conservação dos mesmos. A sentença assegurou o direito de os réus permanecerem em suas moradas até que seja implementada política governamental para remoção de todos os moradores em situação similar (ou seja ocupantes de moradas edificadas nas margens do Rio Jaguaribe na cidade de João Pessoa) e realocação dos moradores carentes, mediante inclusão destes em programas de habitação ou concessão de incentivos/financiamentos para aquisição da casa própria e ou política similar. 2. Não resta dúvida de que se deve preservar o meio ambiente, e de acordo com a Constituição Federal se assegura o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida com a necessidade de defesa por parte do Poder Público. Porém, a moradia também é preservada pela Carta Constitucional, direito social ali previsto. 3. A análise dos autos deixa ver que o Poder Público ao longo dos anos além de nada fazer para compatibilizar a moradia com o direito ao meio ambiente adequado, passou a disponibilizar a prestação de serviços públicos aos moradores locais, com a implementação de água encanada, saneamento básico, iluminação pública, limpeza urbana e energia elétrica. 4. A colisão entre princípios constitucionais não se resolve no campo da validade, mas no campo do valor. Se uma determinada situação é proibida por um princípio, mas permitida por outro, não há que se falar em nulidade de um princípio pela aplicação de outro. No caso concreto, determinado princípios terá maior relevância que o outro. 5. Nesse contexto, a demolição, com a conseqüente violação de moradia dos apelados, só pode ocorrer se o Poder público providenciar a realocação dos apelantes e demais moradores da região em área onde possam construir uma moradia adequada, medida diversa implicaria



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

violação à proteção da dignidade da pessoa humana. 6. Apelação não provida" (AC 2005.82.00.012123-6, de 05.08.2010).

Assim também já decidiu o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"APELAÇÃO – Ação demolitória – Cerceamento de defesa configurado – Necessidade de realização de perícia técnica – Construção sem alvará em loteamento irregular – Adquirente de baixa renda – Possibilidade de regularização – Ausência de prova da irregularidade ou dos riscos da construção, o que somente é possível por meio de prova técnica – Recurso provido, com determinação" (TJSP; Apelação Cível 0000022-11.2014.8.26.0247; Relator (a): Silvia Meirelles; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Público; Foro de Ilhabela - Vara Única; Data do Julgamento: 19/06/2019; Data de Registro: 19/06/2019).

"APELAÇÃO E REEXAME NECESSÁRIO - Mandado de segurança preventivo para obstar a demolição de construções existentes e o desfazimento de loteamento apontado como ilegal – Município de Piracicaba – Legitimidade passiva e interesse de agir presentes – Configuração de direito líquido e certo, anotada a desnecessidade de dilação probatória para a instrução – Processo de regularização em curso, com parecer técnico oficial pela viabilidade da regularização fundiária – Incongruência lógica de atos tendentes à demolição das construções já erguidas e ao desfazimento do loteamento, enquanto em trâmite o tal processo administrativo de regularização, sem indeferimento – Inteligência e aplicação de dispositivos da Lei nº 6.766/79 e da Lei nº 13.465/2017, a incluir, por aproximação analógica, o prescrito no art. 31, § 8º, da Lei de regularização Fundiária – Sentença de concessão parcial da ordem mantida – RECURSO VOLUNTÁRIO E REEXAME NECESSÁRIO DESPROVIDOS" (TJSP; Apelação Cível 1021659-63.2017.8.26.0451; Relator (a): Vicente de Abreu Amadei; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Público; Foro de Piracicaba - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 15/02/2019; Data de Registro: 15/02/2019).

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ambiental. Ação civil pública. Cumprimento de sentença. Decisão agravada que suspendeu a ordem de demolição e deferiu prazo para a Municipalidade apresentar estudo técnico, tendo em vista a possibilidade de regularização da moradia aqui em debate. Inconformismo do órgão ministerial. Sem razão. Construção já existente e inserida em área de ZEIS. Possibilidade de regularização do local mediante a observância de estudos técnicos. Em que pese a ocupação das margens dos cursos d'água causar consequências à preservação do meio ambiente saudável, a demolição é irreversível e, ainda, considerando que dentre os que habitam o local em discussão há cerca de duas décadas, se encontra pessoa com



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

necessidade especial, a suspensão da ordem de demolição e o deferimento de prazo de três meses para a Municipalidade apresentar o estudo técnico supracitado comporta manutenção. Recurso não provido" (TJSP; Agravo de Instrumento 2133052-68.2017.8.26.0000; Relator (a): Roberto Maia; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente; Foro de São Sebastião - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/08/2018; Data de Registro: 10/08/2018).

"[...] CONFLITO ENTRE DIREITOS FUNDAMENTAIS. Direito difuso de urbanização adequada e direito à moradia de população de baixa renda. Imóvel ocupado. PERÍCIA. Constatação da ausência de comprometimento da construção e de perigo aos moradores ou a terceiros. Hipótese em que, por um juízo de razoabilidade e proporcionalidade, deve prevalecer o direito à moradia. Fundamentos inexistentes para a concessão da demolição. SENTENÇA MANTIDA. Apelo desprovido". (AC nº 0007772-59.2001.8.26.0590, 8ª Câmara de Direito Público, rel. Des. João Carlos Garcia, j. 14/11/2012).

Ressalta-se, ainda, que o Município foi instado a se manifestar sobre se a família da requerida Jesuelma Aparecida Rodrigues está cadastrada em programas habitacionais; se elaborou laudo/relatório de visita à família que pretende despejar e se estão cadastrados para receber o auxílio previsto no Decreto nº 17.788/108.

Porém, negou-se a apresentar tais informações (fls. 219/220).

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, inc. I, do CPC, **JULGO IMPROCEDENTES os pedidos.**

Sentença sujeita à remessa necessária por força do art. 496 do CPC.

São José dos Campos, 30 de abril de 2020.

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