



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2016.0000345620

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 0000932-78.2009.8.26.0355, da Comarca de Miracatu, em que são apelantes FRANCISCO GOMES DA FONSECA e JOSÉ VICENTE CORREA, é apelado MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores VERA ANGRISANI (Presidente), PAULO ALCIDES E ALVARO PASSOS.

São Paulo, 19 de maio de 2016.

VERA ANGRISANI
RELATORA
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 26913

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000932-78.2009.8.26.0355

COMARCA: MIRACATU

APELANTES: FRANCISCO GOMES DA FONSECA E OUTRO

APELADO: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

MM. JUIZ: Dr. Roberta de Moraes Prado

AÇÃO CIVIL PÚBLICA. Implantação de parcelamento ilegal do solo para fins urbanos, em zona rural, com a comercialização de lotes inferiores ao módulo rural, com edificação de moradias. Área de Proteção Ambiental da Serra do Mar. Preservação permanente. Imóvel com restrições urbanísticas sobre a gleba dividenda, localizado em zona rural, desprovido de título de domínio, com área mínima de ocupação estimada em 20.000 m², tudo a impossibilitar a regularização do parcelamento. Danos ambientais reconhecidos. Sentença mantida. **Recursos conhecidos e improvidos.**

I- Trata-se de ação civil pública com pedido de liminar ajuizada pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** em face de **FRANCISCO GOMES DA FONSECA, JOSÉ VICENTE CORRÊA** e o **MUNICÍPIO DE MIRACATU**, asseverando, em síntese, que, em 15 de outubro de 1987, o primeiro requerido adquiriu uma gleba de terras, com área de 847.000 m², situada na Estrada Municipal da Praia do Almoço, zona rural de Miracatu, área esta que, por atos dos dois primeiros réus, foi loteada para fins urbanos, ou seja, edificação de moradias, sem a devida aprovação dos órgãos competentes e registro no Cartório de Registro de Imóveis. Afirma que alguns dos lotes já foram alienados e que os ocupantes deram início à supressão de vegetação do local e à construção de edificações, sem que o Município tenha tomado qualquer providência para impedir ou reprimir tais atos, como lhe competiria. Aduz o autor violação ao direito do consumidor, já que as alienações seriam nulas, e do meio ambiente, já que a área

estaria situada em APP.

Pede a condenação dos requeridos Francisco e José Vicente a: 1) obrigação de não fazer consistente em abstenção de: 1.1) realizar vendas, promessas de venda, reservas ou quaisquer negócios jurídicos que manifestem intenção de negociar lotes no loteamento em discussão, bem como de praticar quaisquer atos que visem a dar publicidade ao empreendimento; 1.2) receber prestações, vencidas e vincendas, previstas nos contratos já celebrados e relativas aos lotes negociados naquela área; 1.3) praticar atos de parcelamento material (loteamento ou desmembramento) do imóvel em exame, inclusive serviços de terraplenagem, topografia, abertura de vias de circulação e demarcação de quadras e lotes, supressão de vegetação, ateamento de fogo, retirada de recursos materiais, plantio de vegetação exótica, escavação, aterro, construção, reforma ou ampliação de edificação, implantação de barraco, moradia, estabelecimentos ou similares, desvio ou retificação de curso d'água, despejo ou lançamento de esgotos ou resíduos potencialmente poluidores nos recursos hídricos; 2) obrigação de fazer consistente em: 2.1) colocar placas ou faixas na entrada do imóvel em discussão, com a informação de que o loteamento projetado não pode ser executado, por ser ilegal; 2.2) substituir os lotes negociados por outros imóveis, regulares e em perfeitas condições de uso urbano ou restituir as quantias pagas, com atualização monetária, e indenizar as perdas e danos sofridos pelos consumidores.

Pugna, ainda, pela condenação solidária de todos os réus na obrigação de fazer consistente em: 1) restaurar o estado primitivo do imóvel, retirando do local todos os vestígios do

parcelamento, notadamente marcos de quadras, lotes e vias de circulação; 2) recompor a cobertura florestal da Mata Atlântica derrubada, inclusive recuperação das áreas de preservação permanente afetadas, mediante apresentação, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, para aprovação junto ao órgão estadual competente, de projeto de recuperação de área degradada (PRAD) assinado por profissional com habilitação técnica na área florestal, que deverá conter, dentre outros aspectos, a paralisação das atividades na área desmatada, inclusive o plantio de vegetação exótica, a demolição das construções eventualmente existentes e o replantio de mudas de espécies nativas da Mata Atlântica, inclusive das que se perderem por qualquer motivo no prazo de cinco anos, devendo-se iniciar a execução do projeto no prazo de 30 (trinta) dias, a partir de sua aprovação, ou outro que venha a ser apontado pelo órgão aprovador.

A r. sentença de fls. 519/526 julgou procedente o pedido para tornar definitiva a liminar concedida e condenar: 1) os réus Francisco Gomes da Fonseca e José Vicente Corrêa a: 1.1) obrigação de não fazer consistente em abstenção de: 1.1.a) realizar vendas, promessas de venda, reservas ou quaisquer negócios jurídicos que manifestem intenção de negociar lotes no loteamento em discussão, bem como de praticar quaisquer atos que visem a dar publicidade ao empreendimento; 1.1.b) receber prestações, vencidas e vincendas, previstas nos contratos já celebrados e relativas aos lotes negociados naquela área; 1.1.c) praticar atos de parcelamento material (loteamento ou desmembramento) do imóvel em exame, inclusive serviços de terraplenagem, topografia, abertura de vias de circulação e demarcação de quadras e lotes, supressão de vegetação, ateamento

de fogo, retirada de recursos materiais, plantio de vegetação exótica, escavação, aterro, construção, reforma ou ampliação de edificação, implantação de barraco, moradia, estabelecimentos ou similares, desvio ou retificação de curso d'água, despejo ou lançamento de esgotos ou resíduos potencialmente poluidores nos recursos hídricos. Fixada multa unitária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) pelo descumprimento de quaisquer das obrigações negativas acima elencadas, sem prejuízo de alteração no valor da pecúnia, caso esta se mostre insuficiente aos fins aos quais se destina (artigo 461, parágrafo 6º, do Código de Processo Civil); 1.2) obrigação de fazer consistente em: 1.2.a) colocar e manter placas ou faixas na entrada do imóvel em discussão, com os seguintes dizeres: "Loteamento com obras paralisadas em virtude de decisão judicial nos autos do processo de nº 230/2009 - 2ª Vara Judicial de Miracatu. Proibido construir no local.", no prazo de trinta dias, sob pena de multa diária que fixo no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais); 1.2.b) substituir os lotes negociados por outros imóveis, regulares e em perfeitas condições de uso urbano ou, alternativamente, restituir as quantias pagas pelos consumidores, com atualização monetária, e indenizar as perdas e danos por eles sofridos, em valores a serem apurados em fase de liquidação de sentença. 2) todos os requeridos, solidariamente, a obrigação de fazer consistente em: 2.1) restaurar o estado primitivo do imóvel, retirando do local todos os vestígios do parcelamento, notadamente marcos de quadras, lotes e vias de circulação, dentro de um prazo de 180 dias, a contar do trânsito em julgado, sob pena de multa diária que fixo em R\$ 10.000,00 (dez mil reais); 2.2) recompor a cobertura florestal da Mata Atlântica derrubada, inclusive recuperar as áreas de preservação permanente afetadas, mediante apresentação, para aprovação do órgão público competente, no

prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir do trânsito em julgado da sentença, de projeto de recuperação de área degradada (PRAD) assinado por profissional com habilitação técnica na área florestal, que deverá conter, dentre outros aspectos, a paralisação das atividades na área desmatada, a demolição das construções eventualmente existentes e o replantio de mudas de espécies nativas da Mata Atlântica, sob pena de multa que fixo em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por dia de atraso, devendo-se iniciar a execução do projeto no prazo de 30 (trinta) dias, a partir de sua aprovação, ou outro que venha a ser apontado pelo órgão aprovador, sob pena de incidência da multa acima estipulada. Em arremate, condenou os requeridos ao pagamento das custas processuais, julgando extinto o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil.

Inconformado, apela o réu Francisco Gomes da Fonseca (fls. 530/532), sustentando que a ocupação é urbana, destinando-se à exploração agrícola e agro-pastoril, de modo que não há irregularidade no desmembramento dos lotes. José Vicente Correa se insurge contra a decisão, pelo que aduz não ser pertinente o ressarcimento pela falta de dano e ausência de vantagem indevida, devendo ser excluídas as proibições e limitações de contratar e de dispor do patrimônio privado, não tendo ocorrido parcelamento de solo. Pretende a reforma ou o afastamento de multas e demais cominações impostas (fls. 539/543).

Apelos recebidos (fl. 545), contrarrazões (fl. 547). A d. Procuradoria de Justiça se manifestou às fls. 568/575 pelo não provimento do apelo.

É o relatório.

II-Inicialmente, reafirmo a competência desta Câmara Ambiental na análise do presente caso conforme precedente: “Conflito negativo de competência. Apelação cível oriunda de ação civil pública pela qual a Municipalidade objetivou a desocupação e demolição de imóvel erigido em loteamento irregular, com recomposição ambiental. Demanda originária que, conquanto tenha por causa de pedir matérias de cunho urbanístico e administrativo, veicula pedido de reparação ao meio ambiente. Existência de tal pleito, diretamente relacionado à matéria ambiental, que atrai, por especialidade, a competência do órgão fracionário suscitante, melhor aparelhado a resolver a lide. Precedentes desta. C. Turma Especial em casos análogos. Existência de anterior agravo de instrumento, julgado pela C. Câmara suscitada, que não fixa a competência do referido órgão fracionário por prevenção. Primazia à competência em razão da matéria, pois absoluta. Jurisprudência. Conflito acolhido, a fim de reconhecer a competência da C. 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente.” (Conflito de Competência nº 0070863-93.2014.8.26.0000, Des. Souza Meirelles, 06 de fevereiro de 2015).

III- Os recursos devem ser conhecidos e improvidos.

Bem examinados os autos, consta da narrativa que, em 15 de outubro de 1987, o apelante Francisco Gomes da Fonseca adquiriu gleba de terras, dotada de 847.000 m², situada na Estrada Municipal da Praia do Almoço, zona rural, Miracatu/SP e juntamente com José Vicente Corrêa por meio de promessas de venda e demarcação de lotes, deram início a loteamento, para fins urbanos, sem a autorização dos órgãos competentes. Foi elaborada planta projetando a abertura de novas vias de circulação e a divisão do remanescente em 19 lotes,

destinados à edificação de chácaras de moradias, com base no projeto, por instrumentos particulares e sem prévio registro do loteamento, em afronta ao art. 37 da Lei do Parcelamento do Solo, prometeram à venda 08 lotes e alguns adquirentes passaram a ocupar tais, dando início à supressão de vegetação no local e construção de edificações (fls. 150/153 e 344/357).

À evidência, pela documentação encartada às fls. 241/246, 344/351, 320/326 e 354/361, que não se trata de loteamento especial, nem possui obras de infraestrutura, estando em contrariedade à previsão contida nos artigos 3º, 9º, *caput*, 18, *caput* e incisos I e II, da Lei n. 6.766/79.

O que se tem é imóvel com restrições urbanísticas sobre a gleba dividenda, quais sejam, localização em zona rural, ausência de título de domínio, área mínima de ocupação estimada em 20.000 m², tudo a impossibilitar a regularização do parcelamento.

Nessa seara, o apelante Francisco é o responsável pela destinação dada ao imóvel, tendo ciência da venda de "frações ideais" dos mesmos (fls. 132/133). Os documentos anexados às fls. 150/158, 215/217, 236/259 e 344/351 denotam a venda de área inferior ao módulo rural, o que torna impossível sua regularização, porque o desmembramento fora efetivado de modo irregular ou clandestino.

Por isso, inadmissível a divisão dos lotes, ainda mais sem qualquer regularização e autorização dos órgãos pertinentes, de forma que não há como afastar os réus das

reparações dos danos.

Ainda, os danos ambientais estão evidenciados às fls. 320 no laudo da Secretaria do Meio Ambiente, que fez constar que a propriedade, denominada "Sítio Praia do Almoço", foi dividida em várias chácaras nas quais se pode observar edificações com residentes, edificações sem moradores e lotes sem edificações mas com a vegetação suprimida. Várias chácaras se encontram em área de proteção permanente porque a propriedade é cortada por dois cursos d'água (córrego sem denominação e Ribeirão Praia do Almoço).

Outrossim, não colhe a alegação de que não há dano ambiental porque a área estaria fora dos limites da Mata Atlântica, isto porque o empreendimento está situado em área de proteção ambiental da Serra do Mar, de forma que as construções foram feitas no interior de tal área conforme se denota às fls. 355, 369/377, 354/357.

Destarte, patenteada a área ambiental degradada e parcelada irregularmente, de rigor a recomposição nos termos os preceitos ambientais, de modo que deve ser mantida a r. sentença consoante lavrada.

Por derradeiro, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional.

Pelo exposto, **conhece-se e nega-se provimento** aos recursos. Deixo de arbitrar honorários sucumbenciais, na forma do artigo 85, parágrafo 11 do NCPC,



porque a decisão foi publicada com data anterior a 18 de março de 2016 (enunciado administrativo n. 07 do STJ).

VERA ANGRISANI
Relatora