



ESTADO DE SANTA CATARINA
 PODER JUDICIÁRIO
 Comarca de Tijucas
 2ª Vara Cível

Autos nº 0300749-54.2015.8.24.0072

Ação: Ação Civil Pública/PROC

Autor: Município de Tijucas

Réu: Antônio Hemkmaier

Vistos etc.

I. O Município ajuizou a presente ação civil pública em face do requerido. Refere que iniciou-se, na rua Nova Brasília, no bairro Praça, uma ocupação irregular e desenfreada do solo urbano. Afirma que o proprietário, ora requerido, está realizando o parcelamento irregular do solo em imóvel de sua propriedade (matrícula nº 5.473), de forma clandestina e sem autorização do Município para tanto. Referiu que há divisões do imóvel em lotes por muros e cercas de arame, circunstâncias que caracterizam um loteamento residencial. Liminarmente pede que seja determinada a imediata demolição das construções recentemente construídas no imóvel objeto da matrícula nº 5.473 (fotografias anexas) e outras que porventura vierem a ser construídas sem autorização do Município; que o requerido se abstenha alienar parcialmente o imóvel de sua propriedade sem observância da legislação para parcelamento do solo ou permitir a construção de obra por terceiros no imóvel objeto da matrícula nº 5.473; que o Oficial do Cartório de registro de Imóveis da comarca de Tijucas conste na matrícula nº 5.473 a existência desta ação, cuja finalidade é assegurar que terceiros que pretendam comprar o imóvel tenham ciência desta ação; que seja determinada a notificação da CELESC para que não realize novas ligações de energia elétrica no imóvel objeto desta ação, até que seja regularizado o loteamento e que seja determinada a notificação do SAMAE para que não realize novas ligações de água potável no imóvel objeto desta ação, até que seja regularizado o loteamento (fls. 01-08). Juntou documentos (fls. 10-29).

Vieram-me os autos conclusos.

DECIDO quanto ao pedido liminar.

Destaco ainda que os problemas fundiários na Comarca de Tijucas são históricos e sensíveis, especialmente diante das notórias invasões de terras, loteamentos irregulares, vendas de unidades autônomas sem incorporação, transmissão de título de posse



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Tijucas
2ª Vara Cível

sem comprovação etc.

Aliás, as inúmeras ações de usucapião que tramitam nesta 2ª Vara permite visualizar um número enorme de imóveis da Comarca que ainda não foram matriculados.

Propriamente ao pedido liminar formulado, o art. 12 da Lei da ação civil pública dispõe:

Art. 12. Poderá o juiz conceder mandado liminar, com ou sem justificação prévia, em decisão sujeita a agravo.

Os requisitos então para o deferimento da liminar, como cediço, são a existência de fundamentos relevantes e o perigo de prejuízo irreparável ou de difícil reparação.

E particularmente nas demandas envolvendo direitos coletivos, estimo que a urgência é inata àquela dimensão (coletiva) do prejuízo.

Assim, a demonstração do risco de dano irreparável ou de difícil reparação se satisfaz com um menor grau de probabilidade do direito invocado.

Aqui se levantam problemas de segurança e ambientais decorrentes da ocupação, os quais inclusive demonstrados por fotos (fls. 22-29), não fossem apenas presumíveis ante o local em que se ergueram as edificações. Possível então invocar o princípio da precaução, que "*funciona como uma espécie de 'in dubio pro ambiente': na dúvida sobre a perigosidade de uma certa actividade, decide-se em favor do ambiente e contra o potencial poluidor*" (Alexandra Aragão. **Direito Constitucional do Ambiente da União**, in José Joaquim Gomes Canotilho e José Rubens Morato Leite. **Direito Constitucional Ambiental Brasileiro**, Saraiva, 2007, p. 41).

Por isso, e com muito maior autoridade, já se afirmou que "*é dispensável a comprovação efetiva do dano ambiental, bastando haver elementos que revelem a probabilidade de o meio ambiente restar afetado, notadamente em virtude dos princípios da prevenção e da precaução*" (TJSC. **Agravo de Instrumento n. 2009.060513-7, da Capital Relator: Des. Cid Goulart. J. 10/01/2012**).

E particularmente aos problemas de segurança, registro que existe notória situação análoga na Comarca. Trata-se do Loteamento Jardim Progresso, hoje conhecido pelo sugestivo nome de "Bairro dos Sem Terra". Lá, uma invasão vestusta transformou uma



ESTADO DE SANTA CATARINA
 PODER JUDICIÁRIO
 Comarca de Tijucas
 2ª Vara Cível

destacada e valorizada área da Comarca (próxima da BR 101) em região hoje dominada pelo tráfico, onde oficiais de justiça, conselho tutelar e assistentes sociais, não podem ingressar por conta da represália de traficantes. São "casas" (barracos) amontoados em duas quadras e ligados precariamente por vielas.

Estimo então que, se não forem tomadas algumas das medidas reclamadas, a situação poderá se repetir nesse agora novo local, no bairro Praça.

Sim, pois no caso parece evidente pela documentação encartada o fracionamento do terreno e o comércio de lotes pelo demandado, tudo à revelia das disposições legais. Possível, aliás, também uma simples aquiescência com invasões.

A tese da inicial (ocupação irregular e desenfreada do solo urbano), por isso, é plausível segundo a documentação encartada. Aliás, é notória e de conhecimento público pela ampla divulgação na mídia local, não fosse evidente pelas fotografias de **fls. 22-29**.

Firmo que inexistem mínima dúvida, ainda que nesse juízo de cognição sumária, quanto ao dever da municipalidade de exercer seu poder de polícia. Ocupação irregular e desenfreada do solo urbano, dispensável referir, a atuação do Poder Público se impõe.

De fato, o parcelamento e ocupação do solo deve estar submetido a rígido poder de polícia. Deve-se manter o respeito a inúmeros interesses, por vezes simultâneos: urbanísticos, ambientais e civis. Do contrário, como infelizmente hoje se vê naquela área, como em outras da Comarca, tem-se o caos.

Registro que a Constituição da República impõe que o desenvolvimento urbano deve ser executado pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes fixadas em lei, objetivando garantir o bem-estar de seus habitantes, nos termos do seu art. 182. Pretende-se, com o cumprimento das normas de posturas, assegurar que a propriedade urbana cumpra sua função social, o que, na espécie, aparentemente não foi observado.

Assim, como aparentemente aqui o parcelamento de solo deu-se de forma irregular, há necessidade de procedimento para sua adequação, mercê da realização futura de projetos nesse sentido, conforme o art. 12 da Lei n.º 6.766/1979, segundo o qual "*o projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que*

3



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Tijucas
2ª Vara Cível

aludem os arts. 6º e 7º desta Lei [...]."

Em assim sendo, estimo viável o deferimento da liminar aqui reclamada, evitando, pelas providências requeridas, a agravação do problema fundiário no local, mercê de novas ocupações ou intervenções. Quer-se, claro, inibir ou estancar aquele crescimento desordenado.

Destaco, quanto às edificações, que em se tratando de obra clandestina, tal tipo de acessão é passível até de demolição por deliberação administrativa. A autotutela e a imperatividade dos atos administrativo socorrem ao Município.

As medidas liminares pretendidas, obviamente, tencionam restringir a ampliação da ocupação, mas não vejo possível que, agora e em cumprimento desta decisão, se proceda, sem o contraditório, à imediata demolição das edificações já existentes, providência que, inclusive, não prescindiria de demanda autônoma (ainda que, como dito, passível a deliberação administrativa).

Nesse sentido, a decisão cuida apenas as construções posteriores à liminar e que devem, de todo modo, ser inibidas, tal como qualquer intervenção ou ocupação, observado o rito administrativo próprio.

Além disso, deve ser negada autorização para prestação de serviços públicos básicos, como água e luz. Objetiva-se, tão somente reitero, que o acesso à infraestrutura sirva de incentivo à novas ocupações.

Firmo, aliás, que não é possível mesmo o fornecimento de água encanada sem a comprovação da propriedade do imóvel e a regularidade da edificação, pena de fomentar-se justamente a ocupação urbana desordenada, em desrespeito ao disposto na Lei 6.766/79 e da própria Constituição Federal. Como cedo, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor (art. 182, § 2º da CF/88).

Claro que com a regularização fundiária que se espera, futuramente serão implementadas, agora de maneira ordenada, todas as políticas públicas que assegurem as eventuais famílias que moram na área ocupada o acesso a saneamento básico, água encanada e energia elétrica. Por ora, contudo, é caso de tomar-se providências tendentes a estancar a expansão desordenada da área.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 PODER JUDICIÁRIO
 Comarca de Tijucas
 2ª Vara Cível

É necessário, por isso, garantir que novos lotes não sejam comercializados, não apenas para garantir que terceiros de boa-fé tenham seus interesses preservados, mas também para facilitar eventual regeneração de danos causados ao meio ambiente, se devidamente comprovados, assim como inibir outras ocupações.

E não há dúvida de que o interesse público (tanto relativo aos possíveis consumidores, quanto no que toca ao próprio direito ambiental e o ordenamento do solo) está acima dos interesses particulares (meramente comerciais) do requerido.

Registro que o princípio do interesse da coletividade é inerente à atuação estatal, na medida em que a existência do Estado – nele incluído o Poder Judiciário – se justifica pela busca do interesse geral.

Assim, "*em decorrência da supremacia do interesse público, a coletividade não pode esperar para ver garantido seu direito a um meio ambiente equilibrado (CF, art. 225), pois, como é cediço, deve ser adotada a medida que melhor o preserva*". (TJSC. Apelação Cível n. 2012.045966-4, de Indaial, rel. Des. Luiz César Medeiros, j. 01-10-2013).

E tendo em conta aquela supremacia, sequer há que se cogitar a existência de *periculum in mora inverso*, impondo-se que o demandado se abstenha de negociar novos lotes, bem como cesse qualquer prática de parcelamento, supressão de vegetação, movimentação de terras ou abertura de novas vias.

E em benefício dos consumidores, deve ser dada a devida publicidade à presente decisão, o que deverá ocorrer por meio da colocação de placas no imóvel a fim de indicar que o parcelamento, a ocupação e a venda de terrenos daqui pra frente está temporariamente proibida em razão da presente decisão, além de seu registro na matrícula do bem.

Ante o exposto e do que mais dos autos consta, DEFIRO em parte o pedido liminar para:

(i) DETERMINAR que o requerido se abstenha de praticar atos de parcelamento material no terreno matriculado sob o nº 5.225 do Cartório de Registro de Imóveis de ~~Joaquim~~ (Jardim Morada do Sol), inclusive no que tange à movimentação de terras, abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, sob pena de multa de RS 2.000,00 (dois mil reais) por novo ato de parcelamento;

5



ESTADO DE SANTA CATARINA
 PODER JUDICIÁRIO
 Comarca de Tijucas
 2ª Vara Cível

(ii) DETERMINAR que o requerido não permita novas edificações ou quaisquer interferências no local, sob pena de multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por nova construção;

(iii) AUTORIZAR, em caso de não atendimento do item anterior e sem prejuízo da multa, que o Município autor exerça o poder de polícia e:

(iii - a) proceda a demolição de novas construções que sobrevierem a partir da intimação da presente, bem como estanque as que flagradas em curso, observando a legislação municipal que trata do procedimento administrativo necessário aos embargos e demolições, se imprescindível, do auxílio da força pública (polícia militar);

iii - b) não permita a instalação de rede de água e energia elétrica naquela área.

iv) AUTORIZAR que a parte autora afixe placas nas principais entradas da área, sinalizando os impedimentos acima, com menção ao número dos presentes autos, a fim de que todos, ocupantes ou não, tomem ciência da tramitação da presente demanda.

→ Oficie-se à CELESC e à SAMAE para que não permita a instalação de novos pontos de energia elétrica no local e de fornecimento de água.

Oficie-se ao Cartório de registro de Imóveis da comarca de Tijucas para que averbe na matrícula nº 5.473 a existência desta ação, cuja finalidade é assegurar que terceiros que pretendam comprar o imóvel tenham ciência desta ação.

2. Cite-se, conforme o disposto no art. 223 do CPC para, querendo, apresentar resposta no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de revelia.

Caso frustrada ou inviável a via ora referida, observe-se o determinado no art. 239 do CPC, independentemente de novo despacho.

Tijucas (SC), 18 de maio de 2015.

Sônia Eunice Odwazny
Juíza de Direito



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca - Tijucas
2ª Vara Cível

Justiça Gratuita

Autos nº 0300749-54.2015.8.24.0072

Ação: Ação Civil Pública
Autor: Município de Tijucas/
Réu: Antônio Hemkmaier/

Avoco os autos.

Em tempo, retifico o item "i" da decisão de **fl. 34**, passando a constar:

"(i) DETERMINAR que o requerido se abstenha de praticar atos de parcelamento material no terreno matriculado sob o nº 5.473 do Cartório de Registro de Imóveis de Tijucas, inclusive no que tange à movimentação de terras, abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, sob pena de multa de RS 2.000,00 (dois mil reais) por novo ato de parcelamento";

No mais, mantenho os termos da decisão de fls. 30-35.

Cumpra-se.

Tijucas, 19 de maio de 2015.

**Sônia Eunice Odwazny
Juíza de Direito**



ESTADO DE SANTA CATARINA
 PODER JUDICIÁRIO
 Comarca de Tijucas
 2ª Vara Cível

Autos nº 0300748-69.2015.8.24.0072
 Ação: Nunciação de Obra Nova/PROC
 Requerente: Município de Tijucas
 Requerido: Invasores

Vistos etc.

I. A liminar reclama que sejam embargadas obras erguidas por demandados ainda não identificados. Refere que se trata de invasão em área particular. As construções são despidas de licença e levadas a efeito ao arrepio das normas de posturas (fls. 01-08).

Vieram-me os autos conclusos.

DECIDO quanto ao pedido liminar.

A prova documental efetivamente evidencia, ainda que em cognição sumária, que pessoas não identificadas invadiram um imóvel particular e iniciaram edificações precárias (fotos de fls. 24-25). Tudo sem licença para construção, olvidando por completo o artigo 12, Código de Obras do Município de Tijucas.

Assim, ao que tudo indica e segundo a exordial, os invasores estão dando continuidade às construções em manifesta violação à legislação municipal de regência.

Desnecessário referir que todos os municípios devem respeitar as normas previstas no Código de Obras. É pressuposto inafastável para que possa erigir construções em seus terrenos. Inobservância, por sua vez, autoriza a intervenção do Poder Público no exercício do poder de polícia administrativa.

"As construções devem obedecer aos regulamentos de caráter administrativo, que são de natureza local e disciplinados pelos municípios através de seus Estatutos de Obras e do Plano Diretor do Município. Não obediência às prescrições neles contidas. Tem a Municipalidade o direito de impedir a continuação da obra (se em execução) ou de destruí-la (se ultimada), o que obtém pelo preceito cominatório ou pela ação demolitória" (JC 60/85).

O poder de polícia exercido pelo Município, conforme conhecida doutrina, se traduz num *"mecanismo de frenagem de que dispõe a Administração Pública pra conter os abusos do direito individual. Por esse mecanismo, que faz parte de toda Administração, o Estado detém a atividade dos particulares que se revelar contrária, nociva ou inconveniente ao bem-estar social, ao desenvolvimento e à segurança nacional"* (MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**, 28ª ed., São Paulo: Malheiros, 2003, p. 127).



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Tijucas
2ª Vara Cível

Logo, o Município tem o poder-dever de embargar a obra irregular e, sendo renitente o construtor, buscar a tutela jurisdicional como na hipótese vertente. O inciso III, do art. 934 do CPC, por isso, legitima o Município ingressar com pedido de embargo e demolição:

Art. 934. Compete esta ação:

(...)

III – ao Município, a fim de impedir que o particular construa em contravenção da lei, do regulamento ou de postura.

O bem estar social, com efeito, recomenda que Administração Pública imponha que as edificações se iniciem somente após a autorização do Poder Público. Aquelas construções que estejam em dissonância com às leis, regulamentos ou posturas municipais, de outro lado, devem ser embargadas ou demolidas.

"Lamentavelmente, o cidadão, de modo geral, vivendo o contexto de uma cidade ou a realidade de sua periferia, é o último a atentar para a necessidade do exato cumprimento das normas que disciplinam a ocupação das áreas fracionadas, sem qualquer preocupação com a projeção futura de sua urbe em termos de organização e humanização. O Poder Público, também, tem sido frágil e inconstante, no exercício de seu direito de império, para fazer valer a ordem jurídica de natureza edilícia. Mesmo assim, nas hipóteses raras, a demolitória é remédio para restabelecer o comando da lei, se desatendida a nível de construção". (TJSC. Ap. Cív. n. 39.007, de Joinville, rel. Des. Napoleão Amarante).

A ausência de alvará de licença para construir, ainda que seja ocioso referir, por si só já torna irregular a construção, o que autoriza a demolição.

" A demolição de obra clandestina, por óbvias razões, pode ser efetivada mediante ordem sumária da Prefeitura, porque, em tal caso, o particular está incidindo em manifesto ilícito administrativo com o só ato de frustrar a apreciação do projeto, que é pressuposto legal de toda construção. Como a construção é atividade sujeita a licenciamento pelo Poder Público, a ausência de licença para construir faz presumir um dano potencial à Administração e à coletividade, consistente na privação do exame do projeto e na possibilidade de insegurança e inadequação da obra às exigências técnicas e urbanísticas" (MEIRELLES. Hely Lopes. **Direito de Construir**. 6ª ed., São Paulo, Malheiros, 1994, p. 166).

A lei processual, por isso, permite que seja determinada a suspensão da obra na ação que tenha pedido demolição:

Art. 936. Na petição inicial, elaborada com observância do requisitos do art. 282, requererá o nunciante:

I – o embargo para que fique suspensa a obra e se mande afinal reconstruir, modificar ou demolir o que estiver feito em seu detrimento.

Estimo então presente a plausibilidade do direito substancial invocado, que também se afigura verossímil.



ESTADO DE SANTA CATARINA
 PODER JUDICIÁRIO
 Comarca de Tijucas
 2ª Vara Cível

E igualmente está revelada, neste juízo de cognição sumária, a coexistência do fundado receio de dano irreparável, de difícil ou incerta reparação – *periculum in mora*. Sim, pois a permanência de construções ilegais, penso, poderá estimular novas condutas semelhantes, além do aspecto pertinente à segurança dos próprios ocupantes, de sua família e dos vizinhos, visto que as construções foram erguidas sem a observância das leis urbanísticas, em área aparentemente invadida.

Assim, DEFIRO o pedido liminar para DETERMINAR o embargo das obras descrita na inicial, **ORDENANDO sua imediata paralisação, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais) para o caso de descumprimento, e sem prejuízo da responsabilidade criminal por desobediência à ordem judicial e, até, imediata demolição.**

Expeça-se mandado, com intimação, inclusive, dos construtores e operários e ocupantes dos imóveis.

Por ocasião do embargo o Sr. Oficial de Justiça deverá realizar, concomitantemente, vistoria (auto de vistoria), descrevendo o estado em que se encontram as obras e, se possível, retratar por fotografias o estágio atual das construções.

2. Cumprida a liminar, cite-se os ocupantes presentes (colhendo-se identificação mais completa possível) para, querendo, apresentar resposta no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de revelia (art. 938 do CPC).

Tijucas (SC), 18 de maio de 2015.

Sônia Eunice Odwazny
 Juíza de Direito