



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MAIRIPORÃ
FORO DE MAIRIPORÃ
1ª VARA

Rua Doutor José Adriano Marrey Jr., nº 780, ., Centro - CEP 07600-225,
 Fone: [REDACTED], Mairiporã-SP - E-mail: mairipora1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

loteamento e a demolição de construções nas áreas demarcadas em propriedade particular, sem observância dos ditames da Lei n. 6.766/1979. O parquet, a despeito de ter ciência do fato de o imóvel objeto de loteamento irregular pertencer a diversos proprietários, conforme escritura de matrícula do imóvel, ajuizou a demanda em face de apenas um dos herdeiros-proprietários. Contratos de compra e venda de lote nos quais figuraram todos os proprietários da área descrita na escritura pública. Litisconsórcio passivo necessário para permitir o exercício da ampla defesa e contraditório de todos os herdeiros que responderão por seu quinhão por força de condenação judicial. Não obstante, a parte autora tinha condições de identificar todos os adquirentes e, ainda assim, prosseguiu com seu intento de desfazimento dos lotes e demolição das construções. Julgador de 1º grau que acolheu a pretensão ministerial e determinou a demolição de todos os imóveis no prazo de 90 dias. Inadmissibilidade A Constituição Federal assegura que ninguém será privado de seus bens, sem o devido processo legal (Artigo 5º, inciso LIV). Litisconsórcio necessário, diante da pretensão que atinge terceiros. Pressuposto processual que não foi atendido quanto aos vendedores do loteamento, ao passo que a demanda somente foi ajuizada em face de um dos herdeiros do imóvel; de igual forma, porém, mais gravosa, não buscou assegurar a participação dos adquirentes de boa-fé, devidamente identificados nos contratos de compra e venda, assinalando-se, inclusive, que em fase instrutória, por meio de laudo pericial, verificou-se a construção de 6 imóveis residenciais, sendo que em um deles, em relato a expert, verificou-se que uma das famílias construiu o imóvel no lote e tem domicílio no local por quase 20 anos. Precedentes do A. STJ e deste E. Corte de Justiça. Vícios insanáveis constatados no ajuizamento da demanda e também durante o deslinde processual. Sentença de parcial procedência reformada. Ação extinta, sem julgamento de mérito com fulcro no artigo 485, inciso IV, do Código de Processo Civil. RECURSOS PREJUDICADOS (Apelação cível nº 0002156-33.2013.8.26.0445, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Rodolfo Pellizari, j. em 18.07.2019) AÇÃO CIVIL PÚBLICA. Loteamento irregular. Zona de Proteção ao Reservatório da Billings. Danos urbanísticos e ambientais. Pleito de indenização cumulado com a regularização ou, subsidiariamente, restituição da gleba ao status quo ante. Falta de citação dos adquirentes. Nulidade configurada. Há litisconsórcio passivo necessário quando a sentença proferida em ações difusas atinge diretamente a esfera individual. Precedentes do C. STJ e também desta E. Corte. Anulação do feito ex officio, determinando-se o retorno dos autos à origem para que seja o autor intimado a emendar a inicial e promover a citação dos litisconsortes. Recursos prejudicados (Apelação cível nº 0411918-21.1993.8.26.0053, 2ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. Vera Angrisani, j. em 15.01.2019) RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA MEIO AMBIENTE. DESRESPEITO À RESTRIÇÕES AMBIENTAIS. OCUPAÇÃO DE QUADRA EM LOTEAMENTO. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. MUNICÍPIO DE MAIRIPORÃ. Ação Civil Pública promovida pelo Ministério Público para determinar a observância das restrições ambientais no perímetro. Provimento jurisdicional que inexoravelmente atingirá os moradores do local, impondo-se a sua regular citação. Caracterizada nos autos a hipótese do art. 47 do Código de Processo Civil. Imprescindibilidade da citação dos ocupantes, entendimento em consonância com a hipótese de regularização fundiária administrativa nos termos do art. 57, parágrafos, da Lei nº 11.977/09. Existência de lesão a direito de terceiros que serão atingidos pela decisão judicial. Ausência de pressuposto de validade processual. Necessidade de inclusão no polo passivo. Citação já ocorrida no caso concreto, com encerramento do ciclo citatório, inclusive com apresentação, por terceiros, de diversas contestações. Decisão reformada. Recurso provido. (Apelação cível nº 63322-36.2021, 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente, Rel. Des. Marcelo Berthe, j. em 15.05.2023). A propósito, destaca-se o contido neste referido acórdão prolatado em 15 de maio de 2023: Com efeito, analisando-se a questão de intervenção em área de ocupação urbana, impõe-se observar que nas hipóteses de regularização fundiária pelo Poder Público há previsão expressa de notificação prévia de todos os ocupantes da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MAIRIPORÃ
FORO DE MAIRIPORÃ
1ª VARA

Rua Doutor José Adriano Marrey Jr., nº 780, ., Centro - CEP 07600-225,
 Fone: [REDACTED], Mairiporã-SP - E-mail: mairipora1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

área, de forma a se assegurar o regular exercício da ampla defesa e do contraditório, com a apresentação de impugnação a demarcação da área, nos termos do art. 57, §1º, §2º e §3º, da Lei nº 11.977/09. Art. 57. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto. § 1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias. § 2º O poder público responsável pela regularização deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público para notificação na forma estabelecida no § 1º. § 3º São requisitos para a notificação por edital: I - resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado; II - publicação do edital, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e III - determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística. Assim, existindo previsão legal a determinar a notificação de todos os que forem alcançados pela regularização fundiária no âmbito administrativo, não há que se falar em sua desnecessidade no âmbito judicial, no caso de intervenção. Aliás, é neste âmbito que deve ser observado com maior rigor a garantia do regular exercício da ampla defesa e do contraditório. Todavia, cumpre ressaltar que a citação de todos os moradores da área não pode acarretar a aniquilação total do direito de ação. Neste sentido, o direito material deve ser compatibilizado com o direito processual. Neste passo, importante lembrar os precedentes do E. Superior Tribunal de Justiça e do E. Supremo Tribunal Federal citados no Código de Processo Civil de Theotonio Negrão: O STF admitiu a citação por edital de 400 litisconsortes, a maioria de endereço ignorado e outros espalhados por todo o país, sob fundamento de que 'as normas processuais não podem ser interpretadas no sentido de impossibilitar o andamento da causa' (RTJ 84/1.042). 'Em caso de ocupação de terreno urbano por milhares de pessoas, é inviável exigir-se a qualificação e a citação de cada uma delas' (STJ-4ª T., REsp [REDACTED] Min. Barros Monteiro, j. 4.5.04, DJU 2.8.04, 'eis que essa exigência tornaria impossível qualquer medida judicial' (STJ-RT 744/172, maioria). No mesmo sentido: Lex-JTA 146/96. Em caso de concurso público cuja nulidade se pretende: 'Face ao elevado número de litisconsortes, a citação pessoal impossibilitaria a prestação jurisdicional', sendo cabível, portanto, a citação edital (acórdão do TRF-5ª Reg., confirmado por decisão do STJ em RSTJ 127/448). Deste modo, deve a magistrada a quo, no caso concreto, providenciar a citação de todos os litisconsortes necessários. No caso dos autos, a citação por edital apresenta-se como o meio hábil para se assegurar o exercício da ampla defesa e do contraditório e a viabilizar a prestação jurisdicional efetiva, lembrando, ainda, que deste modo haverá publicidade do processo e seu alcance. Anote-se, por oportuno, que na regularização fundiária, por meio de demarcação urbanística administrativa já admite a notificação por edital, na linha daqueles precedentes judiciais mencionados. Com efeito, necessária a regularização do polo passivo, após regularmente citados por edital, possível será, a princípio, caso entenda conveniente a magistrada a quo, a ratificação dos atos processuais já praticados e retorno dos autos para apreciação dos recursos interpostos, caso reiterados, medida está em consonância com o princípio da razoável duração do processo. (...) Por fim, bom lembrar que idêntica solução foi adotada, por unanimidade, por esta C. 1ª Câmara Reservada de Meio Ambiente nos autos dos Embargos de Declaração nº 1002545-84.2020.8.26.0338/50001, dentre outros. Por tais razões, a r. decisão comporta reparo, a fim de determinar a citação de todos os litisconsortes necessários. Sendo assim, deverá o autor



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MAIRIPORÃ
FORO DE MAIRIPORÃ
1ª VARA

Rua Doutor José Adriano Marrey Jr., nº 780, ., Centro - CEP 07600-225,
 Fone: [REDACTED], Mairiporã-SP - E-mail: mairipora1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

certificar o quanto já determinado nas decisões de p. 4.017 e 4.115/4.117 bem como, caso entenda, requerer medida que julgue necessária para o regular andamento do processo. Desta forma, considerando a complexidade da causa, concede-se o prazo de 30 dias para cumprir o quanto acima determinado. 2 Após, conclusos por meio da fila decisão interlocutória. 3 Cumpra-se. Intimem-se.

Mero expediente - 09/09/2024 08:44:42 - Vistos, Mantém-se a decisão agravada por seus próprios fundamentos. Intime-se a parte autora a fim de que informe se eventual efeito suspensivo. Caso não tenha sido concedido, processe-se o presente procedimento. Cumpra-se. Intime-se.

Mero expediente - 26/03/2025 15:29:49 - Vistos, Verifique-se o resultado do agravo. Cumpra-se. Intime-se.

Mero expediente - 04/06/2025 09:40:27 - Vistos, Vistas ao Ministério Público. Após, conclusos. Cumpra-se. Intime-se.

Mero expediente - 10/06/2025 14:59:06 - Vistos, Aguarde-se o prazo de 90 dias ou a manifestação das partes. Após, verifique-se o resultado do agravo interposto e vistas ao Ministério Público. Cumpra-se. Intime-se.

Mero expediente - 20/02/2026 16:33:14 - Vistos. 1 - P. 4.420. Considerando que se trata de pedido de certidão de homonímia, para fins de se evitar pesquisas equivocadas, intimem-se a Municipalidade para que apresente novamente o documento de p. 1.137/1.138, ou outro equivalente, em especial as informações que constam referente a Ana Maria de Freitas e S/M, vez que o documento juntado encontra-se ilegível. No mais, deverá informar se consta no cadastro, em conjunto com a pessoa supra citada, a pessoa de José Alves de Freitas e, em caso positivo, informar seu CPF. 2 Após, conclusos urgentes. 3 Cumpra-se, com presteza. Intimem-se.

Mero expediente - 11/03/2026 14:18:45 - Vistos. 1 - P. 4.428. Defere-se. 2 P. 4.435 e ss. Para fins de emissão da certidão de homonímia requerida (p. 4.420), deverá a Z. Serventia realizar pesquisa com base no que informado pela Municipalidade, ou seja, Ana Maria de Freitas é portadora do CPF de nº 070.778.948-60. 3 Cumpra-se, com presteza

ANDAMENTO PROCESSUAL: Ag. Embargos de declaração no agravo de instrumento.

NADA MAIS. O referido é verdade e dá fé. Mairiporã, 13 de julho de 2026.

"Esta certidão é fornecida de acordo com o artigo 5º, inciso XXXIV, alínea "b", da Constituição Federal. Caberá ao requerente ou destinatário da certidão a responsabilidade por eventual uso ou divulgação das informações nela contidas."

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

Ao Estado: Isento (Provimento CSM nº 2.356/2016)