TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
16ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
Viaduto Dona Paulina Nº 80, Sala 1409 - (11) 3489-6623, Centro - CEP 01501-020, Fone: (11) 3489-6625, São Paulo-SP - E-mail: Sp16faz@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo Digital nº:	**0016259-76.2021.8.26.0053**
Classe - Assunto	**Cumprimento Provisório de Sentença - Ordem Urbanística**
Exequente:	**Ministério Público do Estado de São Paulo**
Executado:	**ONGF - Organização não Governamental Futurong - Ação Sóciocultural e outros**

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). MARCIO FERRAZ NUNES

Vistos.

1. O processo e o rito

Trata-se de cumprimento provisório, parcial, da sentença da ação civil pública nº 1044492-08.2017.8.26.0053, que cuida de loteamento clandestino em ZEPAM, na bacia do reservatório Billings, no imóvel da matrícula nº 26.617 do 11º CRI da Capital (fls. 1/2).

O Ministério Público explicou que a execução tem um fim limitado: cessar a ampliação do loteamento. Por ora, não pede a remoção das pessoas que já estão no local, nem a demolição das moradias (fls. 5 e 4336). O acórdão manteve a obrigação de fiscalização e prevenção contínuas, para evitar novas ocupações e edificações (fls. 4). Quanto à demolição e à desocupação, disse que o cenário da pandemia deveria ser avaliado por este Juízo, em cumprimento de sentença (fls. 4).

Por se tratar de execução provisória de obrigações de fazer e não fazer, aplicam-se os artigos 520 e 536 do Código de Processo Civil. Ela corre por iniciativa e responsabilidade do exequente (art. 520, I) e se limita ao que o título determina. Os recursos pendentes nos tribunais superiores (fls. 4250 e 4286/4287) não a impedem, pois não há notícia de efeito suspensivo (fls. 4; Lei 7.347/85, art. 14).

A decisão de fls. 4390/4392 já determinou providências de fiscalização. Restam apreciar os requerimentos abaixo, que não foram examinados.

2. Embargos de declaração da Defensoria Pública (fls. 4420)

A Defensoria observa que a decisão de fls. 4390/4392 não analisou sua manifestação (fls. 4294/4305) nem o parecer técnico (fls. 4306/4327). Os embargos são tempestivos: o prazo da intimação teve início em 19/10/2026 (fls. 4416) e a Defensoria tem prazo em dobro (CPC, art. 186).

A omissão existe. Acolho os embargos para supri-la (CPC, art. 1.022, II), nos termos dos itens 3 a 5. Não é preciso nova vista ao Ministério Público, que já respondeu à manifestação da Defensoria (fls. 4332/4337, repetida a fls. 4360/4365).

3. Manifestação e parecer da Defensoria (fls. 4294/4327)

A Defensoria atua como custos vulnerabilis das famílias do loteamento (fls. 4294). Sustenta que o "congelamento" isolado não basta (fls. 4296/4298). Pede estudos para avaliar regularização fundiária total ou parcial em lugar da remoção (fls. 4298/4302 e 4304). Pede, ainda, que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCIO FERRAZ NUNES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0016259-76.2021.8.26.0053 e o código 3mb85Ez3.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
16ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
Viaduto Dona Paulina Nº 80, Sala 1409 - (11) 3489-6623, Centro - CEP 01501-020, Fone: (11) 3489-6625, São Paulo-SP - E-mail: Sp16faz@tjsp.jus.br

nenhuma moradia seja removida antes da inclusão das famílias em programa habitacional e de auxílio-aluguel (fls. 4302/4305). O Ministério Público responde que isso reabre discussão do mérito da ação e não é objeto desta execução (fls. 4332/4335). Concorda que o título prevê o atendimento habitacional, mas o liga à desocupação, que não é o objeto atual (fls. 4336).

As razões foram lidas com atenção. A Defensoria e o Ministério Público concordam em um ponto importante: os danos ambientais existem e a contenção de novas obras deve continuar (fls. 4296 e 4303). Seguem as respostas, na ordem dos pedidos (fls. 4303/4305):

3.1. Pedido "a" (receber o parecer). Deferido. O parecer já consta de fls. 4306/4327.

3.2. Pedidos "b" e "c" (sem demolição de moradia habitada; manutenção das medidas contra novas vendas e obras). Acolhidos no que importa. Esta execução provisória não tem por objeto a remoção de famílias nem a demolição de moradias já ocupadas (fls. 5 e 4336), e nem a decisão de fls. 4390/4392 as determinou. As medidas contra novas vendas, demarcações, obras e ocupações permanecem (fls. 4391). Se o Ministério Público vier a pedir a desocupação ou a demolição de moradias, o pedido será decidido depois de ouvidos a Defensoria, os entes públicos e os demais interessados. Serão considerados o cenário atual (conquanto a pandemia já tenha se encerrado) indicado no acórdão (fls. 4) e a obrigação, fixada no título, de incluir as famílias desalojadas em programas habitacionais (fls. 3/4).

3.3. Pedido "d" (plano da operação OIDA Nível I) e pedido do Ministério Público de data estimada (fls. 4250, reiterado a fls. 4337). Deferidos em parte. O Município informou que o local está no cronograma da OIDA, mas que a operação Nível I ainda não foi planejada nem executada (fls. 4186; fls. 4240/4241). O Ministério Público também apontou duas construções não habitadas, identificadas em 01/07/2026 e 10/07/2026 (fls. 4185 e 4250). Determino que Município e Estado informem a data estimada da operação e o critério de priorização. Informarão ainda se ela poderá alcançar edificações habitadas. A contenção de obras novas e não habitadas, como as de fls. 4185, segue sem aviso prévio. Mas, antes de qualquer operação que possa atingir edificação habitada, deverão comunicar nos autos, com antecedência mínima de 30 dias, a data, o perímetro, o mapa das edificações e a situação de ocupação de cada uma. Assim, este Juízo, o Ministério Público e a Defensoria poderão se manifestar antes de qualquer ato material.

3.4. Pedidos "e" e "f" (cadastro social e levantamento georreferenciado). Indeferidos, por ora, como imposição de novos estudos. Os números do local são divergentes: a Defensoria fala em ao menos 600 casas (fls. 4297), o parecer cita 350 moradias em 2021 e apenas 50 casas habitadas em 2025 (fls. 4312), e o Ministério Público menciona mais de duas centenas de casas, a maioria ocupada (fls. 4412/4413). Esses dados importam para a eficácia da fiscalização. Por isso, Município e Estado informarão se dispõem de cadastro ou levantamento atualizado (lotes, edificações, moradias habitadas e famílias), com fonte e data. Se não dispuserem, dirão se, e em quanto tempo, poderão obtê-lo.

3.5. Pedidos "g", "h" e "i" (estudo comparativo entre demolição e regularização, enquadramento como Reurb-S e ARA-1, participação nos estudos). Indeferidos, por ora. O título manda desocupar, restituir a gleba ao estado anterior e recuperar a área degradada; não há comando de regularização (fls. 4333 e 4335). O cumprimento de sentença não é o meio de rever essa solução, que depende dos recursos pendentes (fls. 4286/4287). Há também o parecer técnico do CAEx, que concluiu pela inviabilidade da regularização (fls. 4334). As teses sobre a Lei Federal 13.465/2017 e a Lei Estadual 13.579/2009, inclusive o pedido subsidiário de afastar o art. 77 dessa lei (fls. 4300), dizem respeito ao mérito e ficam ressalvadas para o momento e o meio adequados. A preocupação com as famílias, que vivem no local há cerca de dez anos (fls. 4307), é compreensível. Se as partes e o Município se interessarem por solução consensual, poderão apresentá-la a qualquer tempo. Fica prejudicado o pedido de participação nos estudos. Quanto à Comissão de Soluções Fundiárias, não vejo utilidade neste momento; o tema será reexaminado após as informações abaixo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCIO FERRAZ NUNES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0016259-76.2021.8.26.0053 e o código 3mb85Ez3.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
16ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
Viaduto Dona Paulina Nº 80, Sala 1409 - (11) 3489-6623, Centro - CEP 01501-020, Fone: (11) 3489-6625, São Paulo-SP - E-mail: Sp16faz@tjsp.jus.br

3.6. Pedido "j" (REURB SEI nº 6011.2020/0002042-2). Deferido, apenas para informação. A Defensoria afirma que o pedido foi indeferido em segunda instância administrativa em 19/08/2021 e que não há notícias recentes (fls. 4300/4301). O Município informará o andamento atual e se há possibilidade de termo de ajustamento de conduta (fls. 4301).

3.7. Pedidos "k" e "l" (inclusão habitacional e auxílio-aluguel antes de qualquer remoção). Indeferidos, por ora, por prematuros: dependem de uma desocupação que não está sendo executada (fls. 5 e 4336). A obrigação do título permanece (fls. 3/4) e será examinada se houver pedido de desocupação.

3.8. Pedido "m" (audiência interinstitucional). Indeferido, por ora. O Ministério Público entende inviável composição sobre a regularização (fls. 4334). Reexaminarei o pedido após as informações dos entes públicos e a manifestação do Ministério Público.

3.9. Pedido "n" (intimação pessoal e prazo em dobro). Deferido (LC 80/94, art. 128, I; CPC, art. 186). A Defensoria já vem sendo intimada pelo portal eletrônico (fls. 3618, 4292 e 4416).

4. Requerimentos do Ministério Público e demais manifestações

4.1. Leilão do imóvel da matrícula nº 26.617 (fls. 4388/4389 e 4412/4413). O leiloeiro comunicou leilão do imóvel no processo nº 0039612-02.2024.8.26.0002, da 1ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro. O 1º leilão ocorreu de 19 a 22/10/2026 e o 2º se encerra em 12/11/2026, por 50% da avaliação (fls. 4389). O Ministério Público pede, com urgência, que se comunique àquele Juízo a situação do imóvel, onde está o loteamento clandestino, com mais de duas centenas de casas, e a obrigação de reparar o dano ambiental, que acompanha o imóvel (fls. 4412/4413). A decisão de fls. 4390/4391 reconheceu a necessidade dessa comunicação, mas a ordem não constou de seu dispositivo. Defiro o pedido e a determino no item 5.

Esclareço, ainda, que a referência de fls. 4390/4391 à indisponibilidade deferida no agravo de instrumento nº 2271554-45.2021.8.26.0000 não alcança a matrícula nº 26.617. Como informa o Ministério Público, aquele julgado tratou apenas das matrículas nº 64.135, 64.134 e 368.536 (fls. 4412). Também não decido aqui sobre preferência de crédito ou reserva de valores. Este Juízo não pode suspender leilão de outro Juízo; cabe a ele decidir. A comunicação serve para dar ciência. O Ministério Público já havia informado que a existência da ação civil pública está averbada na matrícula (fls. 3035).

4.2. Fls. 4249/4250, reiterado a fls. 4337 e 4360/4365. Ciente da consulta ao STJ (item 2 daquela manifestação). A nova intimação do Município e do Estado já foi determinada (fls. 4391), e a data estimada da operação foi deferida (item 3.3).

4.3. Fazenda do Estado (fls. 4242/4243). Pediu que bastasse encaminhar ao Ministério Público as informações do Município, pois os documentos de fls. 4187/4228 foram feitos pela Polícia Militar Ambiental (fls. 4242). Indefiro a dispensa, mas, para evitar repetição, o Estado poderá indicar as folhas já juntadas e complementar com o que falta, especialmente as ações posteriores a 10/07/2026 (fls. 4185) e o cronograma de campo exigido a fls. 4391, "a".

4.4. Município (fls. 4286/4287) e Estado (fls. 4290). Cientes. Informam que não há trânsito em julgado e que nada têm a requerer por ora. Isso não impede o prosseguimento deste cumprimento provisório (item 1).

5. Prosseguimento

a) Expeça-se, com urgência e pelo meio mais rápido, ofício ao 1º Juízo Cível do Foro Regional II – Santo Amaro (processo nº 0039612-02.2024.8.26.0002) e ao leiloeiro Sublime Leilões (fls. 4388), com cópia de fls. 4388/4389, 4412/4413 e desta decisão. O ofício deve informar a existência da ação civil pública, com sentença e acórdão ainda sujeitos a recursos; que o imóvel da matrícula nº 26.617 abriga o loteamento clandestino, com casas ocupadas; que há obrigação de restituir a gleba e recuperar a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCIO FERRAZ NUNES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0016259-76.2021.8.26.0053 e o código 3mb85Ez3.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
16ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
Viaduto Dona Paulina Nº 80, Sala 1409 - (11) 3489-6623, Centro - CEP 01501-020, Fone: (11) 3489-6625, São Paulo-SP - E-mail: Sp16faz@tjsp.jus.br

área, com a existência da ação averbada na matrícula; e que a indisponibilidade do agravo atinge apenas as matrículas nº 64.135, 64.134 e 368.536. Solicitará que se dê ciência aos interessados no leilão, a critério daquele Juízo, e que se informe a este Juízo o resultado do 1º leilão e eventual arrematação.

b) Os prazos de 30 dias de fls. 4391, "a" e "b", seguem em curso. Intimem-se também Município e Estado para que, em 30 dias contados da intimação desta decisão, em uma ou mais petições: (i) manifestem-se sobre fls. 4294/4327; (ii) cumpram o item 3.3 (operação OIDA); (iii) cumpram o item 3.4 (dados sobre lotes, edificações e famílias); e (iv) o Município cumpra o item 3.6 (REURB SEI nº 6011.2020/0002042-2).

c) Com a juntada, vista ao Ministério Público e à Defensoria Pública, por 10 dias (em dobro para a Defensoria), para que se manifestem sobre os documentos e sobre o prosseguimento, inclusive quanto ao leilão.

d) Seguem em curso a advertência aos executados particulares (fls. 4391, "c") e a multa já fixada (fls. 4).

e) Cumpridos os itens acima, tornem conclusos para deliberar sobre as medidas de efetivação (CPC, art. 536, § 1º) e sobre eventual audiência.

Publique-se. Intimem-se, inclusive pessoalmente a Defensoria Pública.

São Paulo, 27 de outubro de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/06, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA, PELO(A) JUIZ(A) NELA INDICADO(A)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCIO FERRAZ NUNES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0016259-76.2021.8.26.0053 e o código 3mb85Ez3.