

Cabe ao município fiscalizar e regularizar loteamento ilegal, diz TJ-SP

24/04/2025

Os municípios têm o dever de fiscalizar e regularizar loteamentos ilegais, conforme mandam o artigo 30, VIII, da Constituição Federal e o artigo 40 da [Lei de Parcelamento do Solo \(Lei 6.766/79\)](#). Caso contrário, devem ser responsabilizados.

Esse foi o entendimento da 6ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo para confirmar a decisão que condenou o município de Piracaia (SP) por omissão na fiscalização de um loteamento ilegal. O caso é o de um morador que ajuizou ação indenizatória contra a prefeitura por causa da negligência.

Na ação, o autor relatou que, nos últimos dez anos, nas cercanias de sua residência, foi construído um loteamento irregular cujas obras não foram fiscalizadas pela prefeitura, embora o caso já tenha sido objeto de ação civil pública.

Ele afirmou que, por causa da implantação desordenada de novas moradias no bairro, sem as devidas licenças e um projeto de drenagem, a sua propriedade passou a ser local de escoamento de águas pluviais, sem qualquer controle, o que provocou inundações e prejuízos materiais e ambientais.

A prefeitura, por sua vez, afirmou que celebrou termo de ajustamento de conduta com os responsáveis pelo loteamento irregular e a associação dos moradores do bairro. E também sustentou que a ação de obrigação de fazer já prescreveu.

Em primeiro grau, a prefeitura foi obrigada a fazer obras de infraestrutura para a captação e drenagem das águas pluviais do loteamento irregular, além de pagar indenização por danos materiais e morais ao autor. A administração municipal recorreu.

Ao analisar o recurso, a relatora, desembargadora Silvia Meirelles, afirmou que é descabida a pretensão da prefeitura, visto que é sua responsabilidade a fiscalização da implantação do loteamento irregular, bem como das obras de infraestrutura.

“Assim, no caso, tratando-se de danos advindos do parcelamento irregular do solo, é patente a legitimidade do ente municipal, mormente em relação à realização de obras essenciais de infraestrutura, sem, contudo, se afastar a possibilidade daquele, posteriormente, adotar as medidas necessárias em face do loteador, para o ressarcimento dos valores investidos na regularização”, resumiu a relatora, que também manteve a condenação do município a indenizar o morador em R\$ 8 mil, a título de dano moral.

O advogado **Fábio Henrique Alli** atuou no caso.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 1001872-41.2023.8.26.0450

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-abr-24/cabe-ao-municipio-fiscalizar-e-regularizar-lote-irregular-diz-tj-sp/>

