



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000006135

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004688-52.2023.8.26.0302, da Comarca de Jaú, em que é apelante RICARDO NICOLETTI, é apelado MUNICÍPIO DE JAÚ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso, com determinação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MÔNICA SERRANO (Presidente) E LUIZ SERGIO FERNANDES DE SOUZA.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

EDUARDO GOUVÊA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

7ª Câmara de Direito Público

Processo n. 1004688-52.2023.8.26.0302

Comarca: Jaú

Juiz sentenciante: Daniela Almeida Prado Ninno

Apelante: Ricardo Nicoletti

Apelado: Município de Jaú

Voto n. 41414

APELAÇÃO CÍVEL– Ação de obrigação de fazer – Aquisição de um lote de terreno desmembrado em duas partes irregularmente - Objetiva regularização e desmembramento do imóvel junto a Prefeitura, desvinculando-se o débito tributário concernente à metade do imóvel primitivo - Competência recursal - Inteligência do art. 3º, inciso II, da Resolução nº 623/2013 - Recurso não conhecido com remessa a uma das Câmaras de Direito Público, especializadas em Tributos Municipais - 14ª, 15ª e 18ª Câmaras de Direito Público deste E. Tribunal de Justiça.

Recurso não conhecido, com determinação

Trata-se de recurso de apelação interposto por Ricardo Nicoletti (fls. 111/118) contra a r. sentença (fls. 105/108), proferida pelo MM Juiz de 3ª Vara Cível da Comarca de Jaú, que julgou improcedente ação de obrigação de fazer ajuizada pelo ora apelante em face Município de Jaú, objetivando a regularização do imóvel, correspondente ao desmembramento da metragem de 175 m² do total do lote nº 27 da quadra nº 14 da matrícula nº 34418 do Cartório de Registro de Imóveis de Jaú.

Em síntese, o apelante argui para que o Município de Jaú regularize o desmembramento da sua parte do lote 27 da quadra 14, matriculado sob nº 34.418 do Cartório de Registro de Imóveis de Jaú. Assim, requer a inversão do julgado.

Contrarrazões (fls. 122/126).

É o relatório.

Trata-se de ação de obrigação de fazer ajuizada por Ricardo Nicoletti em da Municipalidade de Jaú, objetivando a regularização do desmembramento da sua parte do lote 27 da quadra 14, matriculado sob nº 34.418 do Cartório de

Registro de Imóveis de Jaú, desvinculando-se o débito tributário concernente à metade do imóvel primitivo.

Explica que adquiriu um lote de terreno junto da loteadora Sociedade Imobiliária Ailton Caseiro, em 09 de abril de 1999. E que o lote nº 27, da quadra nº 14, matriculado sob nº 34.418, possuía 350 m² e foi vendido de forma desmembrada, tendo adquirido metade do lote (175 m²) e a outra metade foi adquirida por Joel Pinto dos Anjos. Consigna que vem tentando regularizar o desmembramento, já tendo edificado sua casa sobre o lote. Afirma que junto a Prefeitura conseguiu obter inscrição isolada e vem pagando o IPTU correspondente apenas à sua quota parte do terreno. Não obstante não consegue efetuar a regularização do desmembramento do lote, junto ao Setor de Obras, porque há débito fiscal sobre a parte correspondente ao Sr. Joel.

Afirma que como o lote não se encontra desmembrado de forma regular junto ao Setor de Obras e junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o lote inteiro pode ser objeto de leilão e prejudicar o autor de forma injusta, correndo o risco de ter seu imóvel comprometido por débitos do vizinho.

A Municipalidade contesta, alegando que o autor é responsável solidário pelo valor devido a título de IPTU relativo ao imóvel primitivo. E que o autor deve quitar o IPTU da parte do lote pertencente a Joel Pinto dos Anjos para obter seu desmembramento.

A r. sentença julgou improcedente a ação, fundamentando que o sujeito passivo (contribuinte) é responsável por todo o imposto incidente sobre a propriedade do bem, ainda que em solidariedade com o outro titular, nos termos dos artigos 32, caput, e 121, caput, e parágrafo único, I, do CTN.

Conforme se depreende dos autos, há débitos de IPTU do imóvel registrado, sob matrícula nº 34.418; o que impede a regularização do desmembramento da sua parte do lote 27 da quadra 14, matriculado sob nº 34.418 do Cartório de Registro de Imóveis de Jaú. Assim, o autor objetiva a regularização do desmembramento do lote, desvinculando-se o débito tributário concernente à metade do imóvel primitivo.

Necessário reconhecer que a pretensão do

autor é matéria afeta à competência de uma das Câmaras Especializadas em Tributos Municipais conforme Resolução nº 623/2013, em seu art. 3º, inciso II:

Art. 3º. *A Seção de Direito Público, formada por 8 (oito) Grupos, numerados ordinalmente, cada um deles integrado por 2 (duas) Câmaras, salvo o 1º Grupo, que é integrado pelas três primeiras Câmaras, e o 7º Grupo, que é integrado pelas Câmaras 14ª, 15ª e 18ª, é constituída por 18 (dezoito) Câmaras, também numeradas ordinalmente, assim distribuídas:*

(...)

II – 14ª, 15ª e 18ª Câmaras, com competência preferencial para as ações relativas a tributos municipais e execuções fiscais municipais, tributárias ou não.

Questão semelhante já foi apreciada pela Câmara especializada, conforme ementa a seguir transcrita:

“APELAÇÃO – Mandado de Segurança – Cadastro imobiliário - IPTU – Município de Sorocaba - Imóveis resultantes de desmembramento de área maior com novos cadastros imobiliários, sobre os quais pendem débitos tributários – Hipótese em Pedido de emissão de certidão negativa de débitos indeferida com base na no art. 17-A da Lei Municipal nº 1444/66 (acrescido pela Lei nº 9.430/10) que determina que os pedidos de subdivisão de imóvel só são apreciados com a quitação de eventuais débitos – Impossibilidade - Forma de coerção inadmissível e arbitrária caracterizada, uma vez que o Município possui meios jurídicos próprios para a satisfação de seus créditos – Precedentes - Segurança concedida – Sentença mantida – Recurso oficial desprovido.” (TJSP; Remessa Necessária Cível 1009428-94.2021.8.26.0602; Relator (a): Burza Neto; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Sorocaba - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 23/02/2022; Data de Registro: 23/02/2022)

Assim, considerando que há câmaras especializadas com competência exclusiva para julgar recursos atinentes aos tributos municipais, entendo que não é o caso de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

conhecimento do recurso por esta Câmara.

Ante o exposto, **não conheço o recurso e declino da competência**, determinando-se a remessa dos autos a uma das Câmaras Especializadas em Tributos Municipais.

Eduardo Gouvêa
Relator