



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000293813

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001974-54.2022.8.26.0238, da Comarca de Ibiúna, em que é apelante CLERI APARECIDA DE CAMARGO PINTO, é apelado MUNICÍPIO DE IBIUNA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RICARDO ANAFE (Presidente sem voto), ISABEL COGAN E DJALMA LOFRANO FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

SPOLADORE DOMINGUEZ

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 22712

Apelação nº 1001974-54.2022.8.26.0238

Comarca: Ibiúna

Apelante: Cleri Aparecida de Camargo Pinto

Apelado: Município da Estância Turística de Ibiúna

MM. Juiz: Diogo Correa de Moraes Aguiar

AÇÃO CIVIL PÚBLICA – LOTEAMENTO IRREGULAR.
PRELIMINAR – Cerceamento de defesa – Inocorrência – Prova documental suficiente para o deslinde da causa – Preliminar rejeitada.

MÉRITO – Alegação de que a apelante não foi a responsável pelo parcelamento irregular do solo – Prova documental conclusiva no sentido de que a requerida implementou loteamento em área de sua propriedade em desacordo com a legislação urbanística e ambiental – Documentos juntados em sede de apelação – Inexistência de motivos para sua apresentação somente em sede recursal – Inteligência do art. 435 do CPC – Impugnação ao laudo de vistoria municipal – Tese não amparada pelo conjunto probatório – Sentença mantida.

Apelo desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Cleri Aparecida de Camargo Pinto contra a r. sentença de fls. 239/244, complementada à fl. 259, cujo relatório se adota, que, nos autos de ação civil pública ajuizada pelo Município de Ibiúna em face daquela, julgou procedentes os pedidos para “*CONDENAR a requerida à obrigação de não fazer, consistente em abster-se de realizar qualquer ato de parcelamento de solo no imóvel indicado, incluindo vendas ou promessas de venda, demarcação de lotes, terraplanagem, abertura de vias, desmatamento ou outras intervenções similares; CONDENAR a requerida à obrigação de fazer, consistente em recuperar integralmente a área degradada, restaurando-a ao status quo ante, mediante a apresentação de um plano de recuperação ambiental aprovado pelo órgão competente*”.

Irresignada, alega a recorrente, em apertada síntese, que: a) é parte ilegítima para figurar no polo passivo, pois o eventual parcelamento do solo foi promovido por Douglas Barbosa Xavier, que adquiriu parte de sua propriedade em 2013; b) o indeferimento da oitiva de testemunhas e de realização de prova pericial constitui cerceamento de defesa, pois tais provas seriam aptas a demonstrar que terceiros foram os responsáveis pelo parcelamento irregular do solo; c) apesar de constatada sua revelia, deveria ser assegurado seu direito de produzir provas, notadamente porque as fotos e relatórios juntados pela autora possuiriam informações incorretas. Assim, requereu o provimento do recurso, com o reconhecimento de sua ilegitimidade ou, subsidiariamente, para que seja anulada a sentença, com o retorno dos autos ao Juízo “a quo” para produção das provas requeridas (fls. 263/294).

Contrarrazões nos autos (fls. 298/307).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 315/319).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Eis o breve relato.

O apelo não comporta provimento.

Inicialmente, fica afastada a impugnação à justiça gratuita, apresentada pela apelada em contrarrazões. Diferentemente do alegado, a requerida não se limitou a apresentar cópia de sua carteira de trabalho, juntado também extratos bancários e cópia da sua declaração de imposto de renda, na qual está demonstrado que ela possui modestos rendimentos. Além disso, a alegação de que “*o loteamento clandestino é uma atividade altamente lucrativa*” é genérica e não conta com a devida comprovação documental. Ressalta-se que os documentos juntados indicam que as operações de venda de imóveis pela requerida não envolvem expressivos valores.

Não se desconhece que a concessão da gratuidade pode ser limitada a algum ato processual ou pode implicar em redução de percentual de despesas ou

parcelamento destas (artigo 85, §§ 5º e 6º, do CPC). Na espécie, contudo, tem-se que a requerida/apelante demonstra não reunir condições de arcar com despesas processuais, seja de que forma for. Os rendimentos por ela recebidos, repita-se, por si só, demonstram este fato.

Ainda, neste âmbito, não há falar-se em nulidade da sentença, por cerceamento de defesa, uma vez que os laudos de vistoria colacionados aos autos pela municipalidade e demais documentos são suficientes para a elucidação dos fatos, não sendo cabíveis as pretendidas provas pericial e testemunhal.

A apelante argumenta que, com a produção de tais provas, seria possível comprovar que não foi a responsável pela venda dos imóveis e pela construção do loteamento irregular.

Entretanto, observa-se que tais fatos podem ser comprovados por via documental, sendo juntados, inclusive, comprovantes de comercialização destes imóveis pela apelante (fls. 35/36 e 115). Assim, a oitiva de testemunhas não possui o condão de alterar o julgamento da demanda, ante a sua incapacidade de se sobrepor à prova documental já produzida.

E, o juiz, destinatário das provas, deve zelar pela rápida solução do litígio e terminar as provas necessárias à instrução do processo, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias.

Ainda neste âmbito, segundo dispõe o artigo 370 do Código de Processo Civil:

“Art. 370. Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito.

Parágrafo único. O juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias”.

Nesse particular, o que se busca com o aumento dos poderes instrutórios do juiz, à luz do que preceitua a norma em comento, não é a eliminação do ônus das partes de produzirem as provas necessárias ao deslinde da causa em debate.

Indubitavelmente, a norma confere ao juiz - a depender do caso concreto - a faculdade de, diante de eventual perplexidade derivada das provas já existentes nos autos, determinar a produção de provas outras hábeis à formação de seu livre convencimento, em caráter meramente complementar, porém. Nesse sentido, dispõe Nelson Nery Junior:

“O juiz pode assumir uma posição ativa, que lhe permite, dentre outras prerrogativas, determinar a produção de provas, desde que o faça, é certo, com imparcialidade e resguardando o princípio do contraditório. Tem o julgador iniciativa probatória quando presentes razões de ordem pública e igualitária, como, por exemplo, quando esteja diante de causa que tenha por objeto direito indisponível (ações de estado), ou quando o julgador, em face das provas produzidas, encontre-se em estado de perplexidade ou, ainda, quando haja significativa desproporção econômica ou sociocultural entre as partes (STJ, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, RT 729/155) (in 'Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante', São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 11ª edição, p. 408)”.

Nesses termos, não se vislumbra, *in casu*, qualquer violação ao artigo 370 do Código de Processo Civil. E, assim o é, devido à desnecessidade de dilação probatória, diante do teor dos documentos trazidos aos autos, não havendo necessidade de outros esclarecimentos.

Ainda, é necessário considerar que, citada regularmente (certidão de fl. 85), a apelante/requerida deixou transcorrer o prazo sem apresentação de defesa (certidão de fl. 86), tendo, com isso, decretada sua revelia (decisão de fls. 163/164, item “2”), impondo-se, portanto, a presunção de veracidade das alegações de fato formuladas pelo Município.

Prosseguindo, em preliminar que se confunde com o mérito, a apelante afirma que estaria configurada a sua ilegitimidade passiva, “*tendo em vista que o eventual parcelamento de solo foi promovido por DOUGLAS BARBOSA XAVIER, a quem parte da propriedade foi adquirido em 2013 (área de 2.000 m²)*” (fl. 273).

Alega, ainda, que:

Ocorre que DOUGLAS BARBOSA XAVIER, após adquirir tal área, efetuou ao menos três construções de moradia, sendo certo que, ainda vendeu parte daquele imóvel (duas áreas de 250 m², cada), tendo como compradoras do 1º lote a Sra. Jessika Cardoso Pinto, e do segundo imóvel a Sra. Vania Rainov Santos. (fl. 273)

Entretanto, observa-se que a petição inicial veio instruída com “*contrato particular de compra e venda de imóvel*”, por meio do qual, em 15.06.2016, Cleri Aparecida de Camargo Pinto vendeu a Jéssika Cardoso Pinto imóvel assim descrito:

A promitente VENDEDORA, vende a segunda, aqui nomeada como promitente COMPRADORA, um TERRENO, sito a ESTRADA MUNICIPAL, S/N – ZONA RURAL – BAIRRO PURIS – No Município e Comarca de Ibiúna – SP, com 250,00 MTS2 (Duzentos e Cinquenta Metros Quadrados), retirado de

uma área maior, de 5.000 mts² (Cinco mil metros quadrados) adquirido por Contrato de Compra e Venda do Sr. Romeu Gabriel Vieira e Sra. Dolores da Silva Vieira com as seguintes confrontações:

De frente e fundo, com 10 mts (dez Metros), sendo de frente com a Rua Particular sem Nome, de Fundo com o Sr. Douglas Barbosa Xavier; do lado esquerdo e direito, com 25 mts (Cinco e cinco metros), sendo confrontante da esquerda também com o Sr. Douglas Barbosa Xavier, e do lado direito com a Sra. Adelaide; fechando assim o total de 250,00 mts² (Duzentos e cinquenta metros quadrados). (fls. 35/36)

Ademais, à fl. 115, a própria apelante juntou “*recibo simples de compra e venda*”, no qual declara que recebeu de Vania Rainov Santos a quantia de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) “*referente ao pagamento pela venda de um Lote sito ao Bairro Puris, COM 250 MTS², sem nenhuma construção, no estado em que se encontra*”.

Ou seja, referidos documentos comprovam que, mesmo após a venda de parte do terreno a Douglas Barbosa Xavier, em 2013, a requerida parcelou seu imóvel e realizou negócios jurídicos relacionados ao surgimento do loteamento irregular apontado pelo Município de Ibiúna em sua petição inicial.

Quanto aos novos documentos juntados na apelação, consistentes em contrato de compra e venda, celebrado entre Douglas Barbosa Xavier e Vania Rainov Santos, e termo de declaração de Jessika Cardoso Pinto, como bem observado pela Douta Procuradoria de Justiça em seu parecer, nitidamente ocorreu a juntada extemporânea de tais documentos.

O art. 435 do CPC, dispõe que:

Art. 435. É lícito às partes, em qualquer tempo, juntar aos autos documentos novos, quando destinados a fazer prova de fatos ocorridos depois dos articulados ou para contrapô-los aos que foram produzidos nos autos.

Parágrafo único. Admite-se também a juntada posterior de documentos formados após a petição inicial ou a contestação, bem como dos que se tornaram conhecidos, acessíveis ou disponíveis após esses atos, cabendo à parte que os produzir comprovar o motivo que a impediu de juntá-los anteriormente e incumbindo ao juiz, em qualquer caso, avaliar a conduta da parte de acordo com o art. 5º.

Entretanto, os documentos apresentados não podem ser considerados novos, pois, já estavam ao alcance da parte quando da instrução processual através de simples diligências. Além disso, a parte não comprovou que tais elementos de prova somente se tornaram acessíveis após o sentenciamento do feito, razão pela qual não podem ser considerados.

Ademais, mesmo que considerados, não teriam o condão de influenciar no julgamento do feito, pois o contrato de compra e venda foi celebrado em 07.11.2022, ou seja, depois da diligência realizada pela Prefeitura de Ibiúna, por meio da qual constatada a existência de loteamento irregular promovido por Cleri Aparecida de Camargo Pinto.

E, quanto à declaração de Jéssika, esta é manifestamente conflitante com a prova juntada aos autos, notadamente o contrato de compra e venda de fls. 35/36. Assim, além de não influir na análise do feito, tal declaração apenas demonstra o acerto do Juízo “a quo” em indeferir a oitiva de Jéssika como testemunha.

No mais, observa-se que a apelante apresenta impugnações genéricas ao laudo de vistoria produzido pelo setor de fiscalização da Prefeitura de Ibiúna,

apontando eventuais erros materiais, que a Municipalidade teria autorizado a ligação de energia elétrica em referidos imóveis e que o serviço de topografia da Prefeitura não teria conseguido definir a área em que estaria ocorrendo o loteamento clandestino.

Contudo, independente de supostas imprecisões nas fotografias juntadas e da constatação de vizinhos do imóvel, em tese, estão também colaborando para o surgimento de um loteamento clandestino, constata-se que a o relatório de vistoria apresentado aponta com exatidão que ocorreu o parcelamento irregular do solo na propriedade da requerida.

Além disso, a alegada impossibilidade de o agrimensor municipal estimar a área total parcelada se deve, justamente, à resistência apresentada pela apelante em apresentar os documentos do imóvel, conforme notificações que lhe foram encaminhadas (fls. 60/63).

Neste mesmo sentido é o parecer do *Parquet*:

Superada a ilegitimidade da parte, a apelante sustenta, ainda, que o município não conseguiu informar a dimensão exata do loteamento, conforme consta no documento de fls. 60.

No entanto, no processo administrativo em que a apelante foi notificada (fls. 62), foi expressamente solicitado a complementação de informações para a delimitação do tamanho do loteamento. Apesar disso, a apelante não apresentou os dados requeridos.

Na realidade, a apelante permaneceu inerte tanto na esfera administrativa quanto, em parte, no âmbito judicial, o que resultou em sua revelia. Após dispor de amplo prazo para apresentar os esclarecimentos necessários – considerando que o processo administrativo data de 2020 –, somente em sede de

apelação passa a apontar supostos erros graves na fiscalização municipal. (fl. 318)

Ressalta-se que, apesar da sua constatada revelia, ainda era possível à parte a produção de provas, nos termos do art. 349 do CPC. Contudo, a requerida se limita, em suma, a reiterar que não seria a responsável pelo parcelamento irregular de sua propriedade, tese essa manifestamente contrária à prova dos autos e que não se presta a afastar a pretensão autoral (art. 373, II, CPC).

Impõe-se, portanto, a manutenção da r. sentença de fls. 239/244.

Diante do desprovimento do apelo, considerando o trabalho realizado na fase recursal, impõe-se a majoração dos honorários advocatícios, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, para 11% sobre o valor atualizado da causa, observando-se que a autora é beneficiária da gratuidade (fl. 259).

Para efeito de prequestionamento, cumpre assinalar terem sido apreciadas todas as questões invocadas e não ter havido violação a qualquer dispositivo constitucional ou infraconstitucional.

Observa-se, por fim, que eventuais embargos de declaração serão julgados em ambiente virtual (Resolução 549/2011, deste E. Tribunal de Justiça, com a redação dada pela Resolução 772/2017).

Ante o exposto, NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso, como acima constou.

SPOLADORE DOMINGUEZ

Relator