



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000302268

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000589-95.2025.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que são apelantes ADALBERTO CARLOS SOARES e MARIA FRANCIELE MOTA BATISTA SOARES, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1000589-95.2025.8.26.0196

Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Relator: Antonio Carlos Santoro Filho

Apelante: Adalberto Carlos Soares e Maria Franciele Mota Batista Soares

Apelado: O Juízo

Comarca: Franca – 3ª Vara Cível

Juiz prolator: Humberto Rocha

Voto nº 183

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AUTORIZAÇÃO (ALVARÁ) JUDICIAL PARA DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL. INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame: 1. Adalberto Carlos Soares e Maria Franciele Mota Batista Soares, proprietários de imóvel adquirido por contrato de compra e venda, buscam autorização judicial para desmembramento do terreno, alegando que não foram informados sobre eventual restrição contratual que impedisse o desmembramento. Informam, ainda, que a Prefeitura já autorizou o desdobro de outros terrenos no mesmo loteamento.

II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em determinar se é cabível a expedição de alvará judicial para desmembramento de imóvel, apesar de restrição constante na matrícula.

III. Razões de Decidir: 3. O projeto de desmembramento deve ser apresentado à Prefeitura e, após cumprimento dos requisitos legais, submetido a registro imobiliário.

4. O Poder Judiciário, em sede de jurisdição voluntária, não é a via correta para discutir direito material relacionado à viabilidade do desmembramento, especialmente com restrição registrada na matrícula do imóvel.

IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso improvido.

Tese de julgamento: 1. A expedição de alvará judicial para desmembramento de imóvel não é cabível em jurisdição voluntária quando há restrição registrária. 2. Questões de direito material devem ser discutidas em ação de conhecimento.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 330, incisos I e III; art. 485, incisos I e VI; art. 725, VII.

Lei n. 6.766/1979, art. 10, caput; art. 18, caput.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Adalberto Carlos Soares e Maria Franciele Mota Batista Soares em sede de ação de autorização judicial com pedido de expedição de alvará para desmembramento de imóvel.

Os requerentes narram, em breve síntese, que são proprietários de um imóvel adquirido por meio de contrato de compra e venda. Decidiram, então, construir duas casas de moradia, com plantas devidamente aprovadas pela Prefeitura. No entanto, ao tentarem desmembrar o terreno, foram informados quanto à impossibilidade, devido ao fato de constar na matrícula do imóvel restrição de desmembramento em razão de cláusulas contratuais. Alegam que não foram informados sobre a referida restrição, uma vez que não constava do contrato de compra e venda, tampouco da escritura pública. Sustentam, ainda, que a Prefeitura já desdobrou outros terrenos situados no mesmo loteamento. Pleiteiam, dessa forma, a concessão de *alvará judicial para o desmembramento do imóvel*, bem como a *autorização para a realização do desdobro*, a despeito da restrição que consta na matrícula.

Foi prolatada a r. Sentença de fls. 48/49, nos seguintes termos: “INDEFIRO a petição inicial, o que faço com espeque no art. 330, incisos I e III do Código de Processo Civil e, em consequência, JULGO EXTINTA a ação, sem julgamento do mérito, o que fundamento no artigo 485, incisos I e VI, do Código de Processo Civil, por carência de ação, pela falta de interesse-necessidade.”

Os requerentes, então, insurgem-se em face do julgado (fls. 52/57), alegando que a Prefeitura não forneceu qualquer documento por escrito a respeito da recusa, de modo que possuem apenas conversas de Whatsapp com o engenheiro da municipalidade, informando que quando há alguma restrição na matrícula do imóvel, o procedimento não é realizado. Sustentam que, se não houver autorização para o desmembramento, não conseguirão sequer dar entrada no Cartório de Registro de Imóveis. Reiteram, ainda, que não foram informados sobre eventual restrição na matrícula do bem.

Recurso tempestivo e sem o recolhimento do preparo, ante a gratuidade outrora deferida aos autores (fls. 49).

É o relatório.

Decido.

Respeitado o entendimento da parte apelante, a irresignação não comporta acolhida.

Isso porque o projeto de desmembramento, consoante dispõe o art. 10, *caput*, da Lei n. 6.766/1979, deve ser apresentado junto à Prefeitura Municipal e, uma vez *demonstrado o cumprimento dos requisitos legais para tanto*, aprovado.

Posteriormente, ainda, conforme o art. 18, *caput*, do mesmo diploma legal, deve ser submetido a registro imobiliário perante o Serviço de Registro de Imóveis local.

Inequívoco, portanto, que o Poder Judiciário, *em sede de jurisdição voluntária*, não é a via correta para a satisfação do pleito dos requerentes, sendo incabível a discussão sobre direito material, sobretudo no que tange à metragem do terreno e aos demais requisitos que se referem à viabilidade, ou não, do desmembramento.

Observo, ainda, que no caso concreto, os autores reconhecem a existência, *constante na matrícula do imóvel* (fls. 23/27), de restrição quanto ao desdobro do lote, conforme disposto expressamente na averbação 2/67.628, em fl. 24: “o presente lote tem finalidade comercial e residencial, *ficando proibido o desdobro* e permitido o remembramento e que fica terminantemente vedado ao comprador transferir parte certa e determinada do lote compromissado, sob pena de rescisão do compromisso de compra e venda”, não havendo que se falar, portanto, em ocultação de informações.

Há, portanto, indicação de inviabilidade registral do pedido, o que eventualmente deverá, em caso de pretensão resistida, ser discutido em ação de conhecimento, consoante pontuado pelo Juízo de origem.

João Baptista Galhardo esclarece que as restrições urbanísticas convencionais são supletivas da legislação permanente e, ainda, que: “As limitações urbanísticas são impostas em benefício geral do loteamento. Gravam o lote em favor

de uma comunidade. Obriga tanto quem originalmente adquiriu a unidade do parcelador, como também seus sucessores a título universal ou singular. Essas restrições a que ficam obrigados os lotes referem-se, entre outras, ao tamanho, desdobro, tipo de construção, natureza do aproveitamento (comercial, residencial, industrial), recuo etc.” (*O Registro do Parcelamento do Solo para fins Urbanos*, Porto Alegre: IRIB: S.A. Fabris, 2004, p. 84).

O pedido de expedição de alvará judicial, conforme art. 725, VII, do CPC, repita-se, constitui procedimento de jurisdição voluntária, prestando-se para casos excepcionais, e não para eventual modificação de circunstâncias jurídicas anteriormente estabelecidas e que podem afetar direitos de terceiros.

Correto, portanto, o indeferimento da petição inicial, motivo pelo qual de rigor a manutenção da sentença recorrida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, por meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso. Isentos de custas processuais, ante a concessão da assistência judiciária gratuita (fl. 49).

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

RELATOR