



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000331873

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2007414-44.2025.8.26.0000, da Comarca de Bragança Paulista, em que é agravante INCORPORADORA DE IMÓVEIS SÃO VICENTE DO ITAPECHINGA LTDA, é agravado MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA.

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

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

São Paulo, 3 de abril de 2025.

MÔNICA SERRANO
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2007414-44.2025.8.26.0000 - Bragança Paulista

AGRAVANTE: INCORPORADORA DE IMÓVEIS SÃO VICENTE DO
ITAPECHINGA LTDA

AGRAVADO: MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

VOTO Nº 28094

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Mandado de Segurança –
Impetrante objetiva a expedição do Termo de Verificação de
Obras e Termo Definitivo de Recebimento de Obras de
Urbanização referentes ao loteamento Recanto do São Vicente
– Município de Bragança Paulista condiciona sua expedição à
apresentação do Valor Geral de Vendas – VGV do loteamento
– Ilegalidade constatada – Loteamento Recanto São Vicente foi
aprovado sob a égide do Plano Diretor anterior ao vigente, isto
é, a Lei Complementar Municipal. n.º 534/07 e seu alvará de
urbanização data de 03 de outubro de 2016 – A necessidade de
apresentação do VGV adveio do novo Plano Diretor (Lei
Complementar Municipal n.º 893/20) – Decisão reformada –
Recurso parcialmente provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela
Incorporadora de Imóveis São Vicente do Itapechinga Ltda. contra decisão que
indeferiu liminar em mandado de segurança por entender que o ato administrativo goza
de presunção *juris tantum* de retidão, não elidido pela agravante.

Irresignada, sustenta, em síntese, que o loteamento
denominado Recanto da São Vicente (RSV) teve seu alvará de urbanização expedido no
ano de 2016 e seu registro de matrícula datado de 23 de janeiro de 2017. Aduz que após
a autoridade impetrada reconhecer que os requisitos objetivos para a emissão do Termo

de Verificação de Obras (“TVO”) do loteamento restaram satisfeitos, formalizando o relatório conclusivo da comissão técnica de recebimento de obras multidisciplinar e multisecretarial em outubro de 2024, solicitou, de maneira ilegal, a apresentação do Valor Geral de Vendas – VGV do loteamento, em 06 de novembro de 2024. Insiste que a determinação é nula, pois diz respeito ao Plano Diretor atual (Lei Complementar Municipal n.º 893/20), enquanto o loteamento teve seu alvará expedido na vigência do Plano Diretor de 2007 (Lei Complementar Municipal n.º 534, de 16 de abril de 2007). Complementa que o artigo 369 do atual Plano Diretor assegura os direitos de alvarás de execução de parcelamento do solo e condomínios já concedidos anteriormente ao Decreto Municipal n.º 2.865/19. Discorre sobre as dificuldades ocasionadas pela Pandemia e menciona que o prazo para a conclusão do loteamento é o dia 22 de janeiro de 2025. Por fim, entende que houve diversas omissões na decisão proferida pelo Juízo *a quo*. Com tais argumentos, pede a concessão de efeito ativo para suspender, anular ou afastar o ato administrativo ilegal e imotivado que, sem qualquer fundamentação válida, suspendeu a emissão do TVO, determinando-se a imediata expedição do Termo de Verificação de Obras e do Termo Definitivo de Recebimento de Obras de Urbanização referentes ao loteamento Recanto do São Vicente. Subsidiariamente, a suspensão do prazo da prorrogação da conclusão de obras e entrega do loteamento, que se encerrará em 22 de janeiro de 2025.

Recurso tempestivo e preparado.

Tutela recursal parcialmente deferida às fls. 84/88 para suspender o prazo da conclusão de obras e entrega do loteamento, que se encerrou em 22 de janeiro de 2025.

Contraminuta apresentada pelo Município de Bragança Paulista às fls. 140/144.

É o relato do necessário.

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade e deve ser conhecido. **No mérito, a insurgência comporta parcial acolhimento.**

Cuida-se de mandado de segurança impetrado pela Incorporadora de Imóveis São Vicente do Itapechinga Ltda. em face de suposto ato coator praticado pela Secretária Municipal de Planejamento de Bragança Paulista, visando a declaração de ilegalidade do ato que suspendeu a emissão do Termo de Verificação de Obras de loteamento – TVO/TDROU, bem como a desnecessidade de apresentação do cálculo do Valor Geral de Venda do loteamento.

Em análise preliminar, inerente a esta fase processual, observo que a emissão do Termo de Verificação de Obras – TVO aparenta ser ato administrativo complexo, formado pela soma de vontades de Órgãos públicos diversos.

Nesse sentido, o Relatório Conclusivo da Comissão Técnica de Recebimento de Obras 03/24, datado de 17 de outubro de 2024, é constituído pelo **parecer** de diversos Servidores (Assessores de Departamento; Arquiteto; Engenheiro etc.), lotados em Secretarias Municipais distintas ((i) Meio Ambiente; (ii) Obras; (iii) Planejamento; (iv) Mobilidade Urbana).

O fato de determinado Servidor, lotado na Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana, por exemplo, alegar que “*não vislumbra óbices para a emissão do Termo de Verificação de Obras – TVO*”; **não significa que a autoridade administrativa ficará adstrita ao parecer.**

Tanto que a notificação que exigiu a apresentação do Valor Geral de Vendas do loteamento, expedida em 06 de novembro de 2024, foi subscrita pela Secretária Municipal de Planejamento, Camila Gallucci Tomaselli.

Em outros termos, não vislumbrei **decisão definitiva** por

parte do Município quanto à expedição Termo de Verificação de Obras.

Logo, inviável a concessão da tutela recursal para determinar a imediata expedição do Termo de Verificação de Obras e do Termo Definitivo de Recebimento de Obras de Urbanização referentes ao loteamento Recanto do São Vicente.

Por outro lado, a exigência de apresentação do cálculo do Valor Geral de Venda do loteamento para fins de contrapartida apresenta, em princípio, ilegalidade.

A conclusão foi corroborada pela representante do *Parquet* que, em parecer irretocável, assim afirmou (fls. 655 dos autos originários):

“Não obstante, no caso em concreto, o processo de licenciamento do loteamento Recanto São Vicente encontra-se findo. Não por outra razão, o alvará de urbanização do empreendimento foi expedido em 03 de outubro de 2016.

Nesse contexto, se de fato todas as obras de infraestrutura do loteamento estiverem concluídas e o empreendimento tiver sido executado em conformidade com o projeto aprovado, nos termos do que preconiza Lei n. 6.766/79 e o Cód. De Urbanismo (LC 556/07), art. 61/64, a vinculação da emissão do TVO a obrigações estranhas ao processo de licenciamento, são ilegais.

(...)

Contudo, a exigência da apresentação do Valor Geral de Venda (VGV) para emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO), calcada em aplicação, por analogia, de preceito do Plano Diretor vigente (Termo Propositivo) direcionado a região (Zona de Estruturação Urbana) onde o loteamento Recanto São Vicente não está implantado, se mostra ilegal, porque o Tomo II do Plano Diretor, que trata do zoneamento e qualificação socioambiental da Zona Norte de Bragança Paulista, a chamada Zona de Estruturação Urbana, prevê a cobrança de uma contrapartida de empreendimentos imobiliários na urbanização do setor leste da região-alvo (ZEU) no valor de 3% do VGV, sendo certo, que tal contrapartida não deve ocorrer em espécie, mas em obras ou serviços de responsabilidade integral do empreendedor e de acordo com os objetivos e projetos estratégicos previstos para a ZEU, que não são os mesmos da região onde o loteamento Recanto São Vicente foi implantado”.

Assim, ao menos em análise preliminar, entendo que a exigência de apresentação do VGV para emissão do TVO é ilegal, posto que o loteamento Recanto São Vicente foi aprovado sob a égide do Plano Diretor anterior ao vigente, isto é, a Lei Complementar Municipal. n.º 534/07 e seu alvará de urbanização data de 03 de outubro de 2016.

Portanto, caso não restem outras pendências – uma vez que a exigência de apresentação do Valor Geral de Vendas – VGV é ilegal, deverá a municipalidade providenciar a expedição do Termo de Verificação de Obras e do Termo Definitivo de Recebimento de Obras de Urbanização referentes ao

loteamento Recanto do São Vicente.

Do exposto, **dá-se se parcial provimento** ao recurso para ratificar a tutela recursal concedida às fls. 84/88 e, nesta oportunidade, afastar a necessidade de apresentação do Valor Geral de Vendas – VGV do loteamento como requisito para a expedição do Termo de Verificação de Obras – TVO.

Considera-se prequestionada toda a matéria infraconstitucional e constitucional mencionada pelas partes, sublinhando-se pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça em ordem a considerar que, em se tratando de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

MÔNICA SERRANO

Relatora