



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000346812

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1033485-16.2020.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes/apelados EDIGILSON DE SOUZA BUENO e MÁRCIO JOSÉ DE MORAES, é apelado/apelante MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso da parte ré e julgaram prejudicado o recurso da parte autora. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MARIA LAURA TAVARES (Presidente) E HELOÍSA MIMESSI.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

EDUARDO PRATAVIERA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº: 1033485-16.2020.8.26.0602

Apelante/Apelado: Edigilson de Souza Bueno e outro

Apelado/ Apelante: Município de Araçoiaba da Serra

Origem: Vara da Fazenda Pública da Comarca de Sorocaba

MM juiz(a) sentenciante: Dr(a). Alexandre de Mello Guerra

Voto nº 04962

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO. RECURSO PROVIDO. Ação Civil Pública ajuizada pelo município de Araçoiaba da Serra devido ao parcelamento irregular do solo no bairro Cristovãos. A sentença julgou procedente a pretensão inicial, condenando a parte ré a abster-se de comercializar os lotes e a realizar o registro do loteamento, entre outras determinações. Não há provas nos autos que vinculem diretamente os réus ao parcelamento irregular. A acusação não apresentou elementos suficientes para embasar a responsabilização dos réus, ônus da parte autora em razão do que dispõe o artigo 373, I do CPC/2015. A ausência de provas documentais e a negativa dos réus quanto ao envolvimento nos fatos descritos na inicial levam à conclusão de que a sentença deve ser reformada para julgar improcedente a ação civil pública. Invertido o ônus da sucumbência. Recurso da parte ré provido. Prejudicado o recurso do município.

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a r. sentença de fls. 186/191, cujo relatório se adota, que julgou procedente a pretensão inicial, nos seguintes termos:

“Diante de todo o exposto e dos documentos juntados, plenamente constatada a irregularidade do loteamento em questão, bem como a ilicitude de comercialização dos lotes, não há admitir a ilicitude praticadas pela parte ré, de modo que tese inicial deve ser acolhida. Posto isso e por tudo o mais que nos autos consta, JULGO PROCEDENTE a pretensão inicial da autora, o que faço para:

1. CONDENAR a parte ré abster-se de comercializar ou praticar quaisquer atos que promovam propagandas de vendas, cessão ou qualquer espécie de alienação onerosa ou gratuita dos lotes apontados na petição inicial enquanto

permanecer a situação irregular, bem como a abster-se de efetuar qualquer alteração física na gleba sem prévia aprovação municipal.

2. DETERMINAR que a parte ré e loteador providencie o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba do loteamento em tela, atendendo a todas as exigências legais e registrais, no prazo de 180 dias a contar da intimação da presente sentença, sob pena de multa diária no valor de mil reais, limitada a quinhentos mil reais, corrigidos, sem prejuízo da reparação de todos os danos decorrentes da ilicitude que perpetrou, e de elevação da multa.

3. DETERMINAR que a parte ré faça afixar placa que indique expressamente a pendência de regularização do parcelamento irregular dos lotes em foco, por meio de placas e faixas no móvel, em trinta dias a contar da intimação da presente, sob pena de multa diária de trezentos reais, limitados a sessenta mil reais, corrigidos.

4. PROIBIR a parte ré de realizar qualquer atividade que possa implicar na alteração física da gleba sem a efetiva autorização expressa do Poder Público (tais como abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes ou terraplanagem), sob pena de multa de trinta mil reais, por cada ato, limitados a quinhentos mil reais, corrigidos.

5. PROIBIR a parte ré de fazer propaganda de venda ou comercializar qualquer dos lotes decorrentes do parcelamento irregular em tela até que haja o cumprimento da ordem no item "1", e 6. PROIBIR a parte ré de exigir, receber pagamentos ou protestar títulos de crédito relacionados a sobredito loteamento em relação aos pretensos adquirentes, sob pena de multa de quinze mil reais por cada ato comprovado de desobediência dessa ordem judicial.

JULGO RESOLVIDO O PROCESSO, com julgamento do mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil e confirmo a ordem liminar deferida, tornando-a definitiva.

Por força da sucumbência, condeno os réus ao pagamento dos honorários advocatícios da parte contrária, fixados em dez mil reais, por apreciação judicial equitativa, respeitados os critérios estabelecidos no artigo 85, § 2º, do Código de

Processo Civil, em especial a natureza, a importância da causa, a realidade social da comarca e o trabalho realizado.”

Interpostos embargos de declaração pela municipalidade (fls. 201/202), que foram rejeitados pela decisão de fls. 237.

As partes Edigilson de Souza Bueno e Marcio José de Moraes apresentaram recurso de apelação a fls. 205/218. Inicialmente pugnaram pelos benefícios da justiça gratuita, consignando que os documentos acostados não foram analisados pelo juiz de primeira instância. Sustentam que a área objeto dos autos nunca foi dos apelantes, que estão sendo processados injustamente e que não há nos autos nenhum documento em nome dos apelantes a comprovar a suposta relação dos recorrentes com o parcelamento do solo em análise. Nesse ponto, destaca que, apesar de a r. sentença ter afirmado que a matéria era incontroversa, a parte autora afirmou em réplica que os fatos seriam demonstrados pela prova testemunhal, já que as provas documentais nada demonstram em desfavor dos apelantes. Com isso, enfatizam que foram indicados equivocadamente para figurar na presente demanda e que a inicial é lacunosa, daí porque, pretendem a reforma integral da r. sentença para julgar o feito improcedente.

O município de Araçoiaba da Serra apresentou apelação a fls. 242/247. A pretensão do município é a fixação da multa cominatória que não foi estabelecida na r. sentença, apesar do provimento da ação. A municipalidade afirma que a multa é necessária para garantir a efetividade da decisão e que houve pedido expresso neste sentido.

Parecer da d. Procuradoria de Justiça pelo provimento do recurso da pare ré (fls. 261/263).

Os recursos são tempestivos (fls. 235 e 241).

O pedido de justiça gratuita foi indeferido (fls. 295/297). A guia de preparo foi recolhida (fls. 301/302).

Não houve apresentação de contrarrazões.

É o relatório.

Estão presentes os pressupostos de admissibilidade para conhecimento dos recursos.

Trata-se de Ação Civil Pública ajuizada pelo município de Araçoiaba da Serra em razão da constatação de parcelamento irregular do solo localizado no bairro Cristovãos. A parte autora apresentou 17 pedidos na inicial, relacionados à proibição de atividades que envolvem alterações das glebas, propagandas, comercialização e recebimento de pagamentos provenientes de contratos de compra e venda firmados, além da aplicação de multa cominatória (fls. 6/7).

Nos documentos anexados aos autos é possível observar que, em 09/10/2018, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano da cidade realizou uma vistoria que apontou a existência de "possível loteamento irregular no bairro dos Cristovãos, em frente ao campo de futebol" (fls. 13/15). Contudo, os documentos de fls. 16/20 apenas indicam a existência de loteamento regularizado nas proximidades, juntamente com imagens e croquis que tentam situar o local onde o loteamento irregular estaria localizado.

A fiscalização realizada em 08/10/2018 relatou a presença do “suposto” loteamento irregular, mencionando que um morador informou que o parcelamento do solo existe há mais de três anos. No entanto, a fiscalização também observou que não havia nenhum responsável no local para apresentar documentos,

anexando apenas fotografias do terreno (fls. 21/28).

Embora haja fotografias das placas de "vende-se" (fls. 30/48), nenhum documento anexado aos autos faz referência direta aos réus. O imposto sobre a propriedade territorial rural menciona o nome do Sr. Francisco dos Ouros, que figura também como comprador do lote, conforme o registro realizado em 18/08/1992. O mesmo nome é citado no despacho fiscal, que inclui uma declaração de um morador identificado como Waldir, que afirma que o Sr. Francisco é o proprietário da terra e que seus filhos seriam responsáveis pelo parcelamento do solo (fls. 49/61).

Apesar do deferimento da liminar e do entendimento em sentido contrário, não há nos autos qualquer documento que faça referência direta aos réus. Além disso, a municipalidade não informa como os réus teriam envolvimento nos fatos, tratando-se de inicial genérica.

A simples indicação de um loteamento irregular não é suficiente para comprovar o envolvimento dos réus no parcelamento do solo. Além disso, não há evidências ou alegações de que os réus tenham participado das negociações, vendas ou da propaganda relacionadas ao parcelamento irregular na localidade.

Os réus, em sua contestação, negaram qualquer vínculo com os fatos descritos na petição inicial, levantando, assim, a controvérsia quanto à sua legitimidade passiva. Em sua réplica, o município afirmou, de forma genérica, que a alegação de ilegitimidade não prospera, alegando que a fiscalização municipal teria apontado os réus como responsáveis pelo loteamento irregular. Essa questão de

legitimidade, portanto, se entrelaça diretamente com o mérito da causa.

O município, ao requereu a produção de prova testemunhal e admitiu a ausência de provas documentais nesse sentido (fls. 134). Ocorre que, em seguida, o magistrado *a quo* declarou encerrada a instrução processual, considerando suficientes as provas colhidas (fls. 168), e julgou o feito procedente, afirmando que a matéria era incontroversa (fls. 188).

Respeitado o entendimento contrário do juiz de primeiro grau, verifica-se que não há provas mínimas que comprovem a participação dos réus no parcelamento irregular do solo. A ausência de elementos concretos que os vinculem à prática do ato questionado leva à conclusão de que não como sustentar a responsabilização dos réus neste processo.

Com efeito, a própria municipalidade, em sua réplica, reconheceu expressamente que não possuía prova documental capaz de demonstrar o envolvimento dos réus nas alegadas atividades de parcelamento irregular. Em razão disso, solicitou a produção de prova testemunhal para tentar estabelecer a vinculação dos réus aos fatos descritos. Contudo, tal pedido foi indeferido pelo juízo, que considerou a instrução processual encerrada com as provas já colhidas. Note-se que não houve insurgência da parte autora acerca do indeferimento da prova, nem após a decisão que a indeferiu e tampouco em recurso de apelação.

Na sentença, não há qualquer menção a documentos dos autos que possam comprovar o envolvimento dos requeridos, o que evidencia que a acusação não contava com elementos suficientes para embasar a responsabilização dos réus. Com efeito, não há nos autos qualquer documento que vincule diretamente

os requeridos ao parcelamento irregular, e os elementos probatórios apresentados dizem respeito, em sua totalidade, a terceiros estranhos ao processo.

As regras do *onus probandi*, neste caso, exigem que a parte que afirma o fato positivo prove a sua existência. A autora, contudo, não se desincumbiu do ônus da prova que lhe competia, à luz do art. 373, I do Código de Processo Civil, quanto aos fatos constitutivos de seu direito.

Dessa forma, sem qualquer indício concreto de envolvimento dos réus, nem mesmo uma alegação específica nesse sentido, com o devido acatamento ao entendimento contrário, a r. sentença deve ser reformada para se julgar improcedentes os pedidos da inicial.

Em razão da improcedência, fica prejudicado o recurso da parte autora.

Isto colocado, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso da parte ré para julgar improcedente a ação civil pública. Prejudicado o recurso da parte autora.

Inverte-se a sucumbência, devendo o município arcar com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados na primeira instância.

Anota-se que a majoração dos honorários pela atuação recursal não é devida quando há provimento em parte do recurso, em observância à tese firmada pelo C. Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo nº 1059: "A



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento e limitada a consectários da condenação.".

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, à luz do entendimento pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça quanto à desnecessidade da 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).

EDUARDO PRATAVIERA
Relator