



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000377723

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1030827-14.2023.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante ALVARIO PEREIRA MOTA, é apelado MUNICÍPIO DE SOROCABA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso e majoraram a verba honorária, nos termos do acórdão.** V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), HENRIQUE HARRIS JÚNIOR E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

BEATRIZ BRAGA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 46353

Comarca: Sorocaba

Apelante: Alvario Pereira Mota (**autor**)

Apelado: Município de Sorocaba (**réu**)

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA – DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU – AUSÊNCIA DE REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO PRÉVIO – INEXISTÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL – EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO – MANUTENÇÃO.

A pretensão de compelir o Município a promover o desmembramento de imóvel urbano pressupõe o prévio requerimento administrativo junto à municipalidade, órgão competente para análise da compatibilidade do projeto com o Plano Diretor, legislação urbanística e demais normas locais, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79.

A inexistência de pedido formal perante a Prefeitura e de prova de eventual recusa ou omissão inviabiliza a análise judicial, por ausência de interesse de agir.

Sentença mantida.

Recurso não provido, com majoração dos honorários nos termos do art. 85, §11, do CPC.

Nega-se provimento ao recurso.

Trata-se de apelação interposta por **Alvario Pereira Mota** contra sentença que extinguiu sem resolução de mérito a ação declaratória ajuizada em face do **Município de Sorocaba**, por meio da qual o autor pretende compelir este a promover o desmembramento do imóvel de sua propriedade, registrado sob a matrícula nº 34.644. Em razão da sucumbência, o autor foi condenado ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em dois mil reais (fls.248/252).

É dos autos que o autor alega que, desde sua aquisição, o imóvel já se encontrava dividido em dois lotes, com

construções e inscrições imobiliárias distintas. Sustenta que tentou realizar o desmembramento pela via administrativa e recebeu a informação de que o procedimento deveria ser feito diretamente junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

O juízo de origem, entendendo pela ausência de interesse processual, extinguiu o processo sem resolução do mérito, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, ao argumento de que o autor não demonstrou ter sequer formalizado pedido administrativo perante a Prefeitura, tampouco comprovou qualquer resistência à sua pretensão.

Inconformado, apela (fls.257/272). Alega que não é necessário requerimento administrativo prévio junto ao Município; a Prefeitura teria, inclusive, se recusado a analisar seu pedido, orientando-o a buscar o Cartório de Registro de Imóveis. Defende, assim, o cabimento da via judicial, diante da suposta omissão do Poder Público. Pede o provimento do recurso e o atendimento da pretensão inicial.

Contrarrazões a fls.278/283.

É o relatório.

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade e deve ser conhecido. No mérito, não comporta provimento.

Cinge-se a lide à validade de judicialização de pedido de desmembramento de área urbana para fins de adequação de lançamento de IPTU. Tanto é que a pretensão autoral, nas palavras do próprio autoral, é “Desmembrar área urbana do terreno a fim de regularizar o pagamento de IPTU”. Assim, como o objeto da ação passa pelo imposto municipal, há competência desta 18ª Câmara para seu julgamento.

Nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), o desmembramento de imóvel urbano depende de aprovação prévia da municipalidade, conforme dispõe o artigo 18:

“Os cartórios de registro de imóveis somente poderão proceder ao registro de loteamento ou desmembramento se o interessado apresentar:

I – título de propriedade do imóvel;

*II – **aprovação do projeto pelo Poder Público municipal;***

III – comprovante de quitação dos tributos incidentes.”

O Município, portanto, é o órgão competente para autorizar o desmembramento, já que é o responsável por verificar a compatibilidade do pedido com o Plano Diretor, as normas de zoneamento, o sistema viário, a legislação ambiental e demais exigências urbanísticas locais.

A atuação do Cartório de Registro de Imóveis é meramente registral, condicionada à prévia aprovação do projeto de desmembramento pelo Município, e não o contrário.

Logo, mostra-se equivocada a alegação de que o desmembramento possa ser feito diretamente perante o registro de imóveis. Eventual orientação administrativa nesse sentido não afasta a necessidade de requerimento formal junto à Prefeitura, tampouco justifica o ajuizamento imediato de ação judicial sem qualquer tentativa concreta de obter a solução administrativa. Como se viu, cabe ao Município verificar a compatibilidade do desmembramento com seu Plano Diretor e adequação deste às normas locais, não podendo o Judiciário adentrar em tal mérito.

No caso, o autor não apresentou sequer protocolo de pedido de desmembramento perante a Prefeitura de Sorocaba, nem documentos que comprovem negativa formal ou omissão do ente municipal.

Como é sabido, o interesse de agir exige demonstração de necessidade e utilidade da tutela jurisdicional, o que pressupõe, no presente caso, a recusa ou omissão da autoridade administrativa na análise do pedido de desmembramento. A ausência de qualquer prova nesse sentido confirma o acerto da sentença ao reconhecer a ausência de interesse processual.

A jurisprudência deste Tribunal tem reiteradamente reconhecido a necessidade de tentativa prévia de solução administrativa, como pressuposto para o ajuizamento da ação:

“AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – Pretensão de compelir o Município a promover desmembramento de imóvel urbano – Ausência de requerimento administrativo prévio – Interesse de agir não configurado – Sentença de extinção mantida – Recurso improvido.”

(TJSP, Apelação Cível nº 1002645-87.2022.8.26.0602, 2ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. José Helton Nogueira Diefenthaler, j. 11.08.2022).

Diante do exposto, nego provimento ao recurso, mantendo a sentença que extinguiu o processo sem resolução de mérito, com fundamento no artigo 485, VI, do CPC.

Em seguimento, a regra do art.85, §11 do CPC atrai a majoração da verba honorária de dois mil para dois mil e duzentos reais.

E para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no acórdão, como de fato ocorreu, sendo desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais.

Por derradeiro, atentem-se as partes para o cabimento de embargos declaratórios nas estreitas hipóteses delineadas no artigo 1.022, sob pena de eventual aplicação das multas processuais previstas nos §§ 2º e 3º do artigo 1.026,

ambos dispositivos do Código de Processo Civil. Assinale-se que esta medida está em consonância com a atual jurisprudência dos Tribunais Superiores sobre o tema.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso e majora-se a verba honorária, nos termos do acórdão.**

BEATRIZ BRAGA
Desembargadora Relatora