



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427611

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1000660-80.2020.8.26.0420, da Comarca de Paranapanema, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, são recorridos RVM EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao reexame necessário. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA LIARTE (Presidente) E MAURÍCIO FIORITO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

OSVALDO MAGALHÃES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37.937/25

APELAÇÃO Nº 1000660-80.2020.8.26.0420

COMARCA: PARANAPANEMA

RECORRENTE: JUÍZO EX OFFICIO

RECORRIDOS: MUNICÍPIO DE PARANAPANEMA e OUTROS

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. REMESSA NECESSÁRIA. REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS. PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE. I. Caso em Exame: 1. Ação ordinária proposta pelo Município de Paranapanema visando à reconstrução e regularização de edificações denominadas Centro Ecumênico e Centro Cívico, alegadamente demolidas sem autorização legal. A sentença julgou improcedente o pedido, por falta de prova da titularidade pública dos imóveis. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em determinar se as edificações demolidas denominadas Centro Ecumênico e Centro Cívico integravam o patrimônio público municipal, a obrigar suas reconstruções e regularização junto ao Registro de Imóveis. III. Razões de Decidir: 3. A documentação e prova oral não comprovaram a titularidade pública dos imóveis. 4. Município que não se desincumbiu do seu ônus probatório. IV. Dispositivo: 5. Recurso oficial desprovido para manter a sentença de improcedência por seus próprios fundamentos.

I – Cuida-se de remessa necessária referente à r. sentença proferida às fls. 691/694, cujo relatório se adota, na qual o MM. Juiz *a quo* julgou improcedente a ação ordinária proposta pelo **Município de Paranapanema** em face da **Momentum Empreendimentos Imobiliários e RVM Empreendimentos Imobiliários Ltda**, objetivando a regularização por meio da reconstrução e posterior averbação, junto ao registro de imóveis, das edificações denominadas Centro Ecumênico e Centro Cívico, do loteamento denominado Riviera de Santa Cristina XIII.

Não houve interposição de recursos pelas partes, restando a

sentença sujeita apenas à remessa necessária.

A douta Procuradoria Geral de Justiça, por meio de parecer exarado às fls. 716/719, manifestou-se pelo provimento do reexame necessário, pugnando pelo reconhecimento da nulidade da sentença.

É o relatório.

II – O reexame necessário, *data venia*, não comporta acolhimento.

Inicialmente, cumpre observar que não se vislumbra na hipótese o quanto manifestado pela d. Procuradoria Geral de Justiça, acerca da suposta nulidade da sentença, ou seja, por “*incongruência entre o que foi pedido e o que foi decidido*”, ao fundamento que “*ainda restam pendentes questões e o prejuízo do MUNICÍPIO é inequívoco, ante a ausência de delimitação das áreas comuns*”.

Isso porque, na espécie, a controvérsia delimitada nos autos restringe-se à pretensão de regularização por meio da reconstrução e posterior averbação, junto ao registro de imóveis, das edificações denominadas Centro Ecumênico e Centro Cívico, sob o fundamento de que seriam bens públicos que teriam sido demolidos sem a devida autorização legal, e não, propriamente, de definição das áreas comuns do loteamento. Ademais, conforme se verá adiante e amplamente fundamentado na sentença, restou indefinida a destinação/natureza pública das referidas edificações na hipótese. Logo, não há que se falar em omissão ou incongruência na prestação jurisdicional, tampouco em nulidade da decisão por afronta aos limites do pedido.

No mérito, a presente ação foi ajuizada pelo Município sob a alegação de que as requeridas, na condição de loteadoras do Loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba VII, atualmente denominado Riviera de Santa Cristina XIII, procederam à demolição das edificações denominadas Centro Cívico e Centro Ecumênico, situadas em área institucional do referido loteamento, sem a observância das normas legais aplicáveis.

Sustenta que, conforme os artigos 17 e 22 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, os espaços livres de uso comum, uma vez registrado o loteamento, integram o domínio público municipal, sendo vedada sua alteração sem aprovação dos adquirentes dos lotes afetados, da Prefeitura Municipal e posterior averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis —exigências estas que não teriam sido cumpridas pelas requeridas. Pede ao final, em suma, a reconstrução dos referidos imóveis com regularização no Registro de Imóveis.

A r. sentença de fls. 691/693 julgou improcedente a demanda, sob o fundamento de que não foi produzida prova segura e inequívoca de que os imóveis objeto da lide integravam o patrimônio público municipal.

Por elucidativos, transcrevo os trechos pertinentes da referida decisão:

“Depreende-se da análise da prova documental coligida no curso do processo que as áreas onde se localizavam os Centros Cívico e Ecumênico são imprecisas no que se refere à categoria de públicas ou privadas.

O documento de fl. 18 acostado pelo Município com o propósito de comprovar sua tese, mostra-se impreciso quanto à delimitação do local onde deveriam ser construídos os referidos centros. Cumpre salientar que não consta do memorial descritivo acostado às fls. 513/514 a previsão de construção de Centros Cívico e Ecumênico. Das certidões de matrículas dos lotes onde deveriam ter sido erigidas as obras depreende-se que são de propriedade da RVM. Consequentemente, não compõem o patrimônio público, conforme se deduz das fls. 86/91 e 93/100 que apontam propriedade exclusiva da corré.

Não se descarta que, consoante previsão constante dos art. 17 e 22 da Lei n. 6.766/1979, as áreas institucionais de uso comunitário delimitadas no memorial descritivo do loteamento são transferidas à Municipalidade por ocasião do registro. Outrossim, não é possível a alteração de sua destinação desde a aprovação do empreendimento. Entretanto, a documentação encartada aos autos não indica que os

Centros Cívico e Ecumênico tivessem constado do memorial descritivo. Por conta disso, não se pode referendar a transmissão ao domínio público com esteio na Lei n. 6.766/1979. Nesse exato sentido, aliás, foi a manifestação do Ministério Público de fls. 687-689. A prova oral, por seu turno, também não ratificou a natureza pública dos imóveis, sobretudo o depoimento da engenheira da Prefeitura que, ao analisar a documentação, concluiu que a área pertence à corre RVM, nela incluídos os Centros Cívico e Ecumênico.

Diante do exposto, julgo IMPROCEDENTE o pedido e, assim, resolvo o mérito, com fulcro no art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Como se observa, no presente caso, o Município não se desincumbiu do ônus de comprovar, de forma inequívoca, a titularidade pública das áreas onde foram edificados o Centro Cívico e o Centro Ecumênico e/ou a efetiva destinação pública das referidas construções, conforme lhe competia nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Com efeito, o único elemento documental que, em tese, indicaria tal conclusão consiste na certidão de fls. 18 e no projeto urbanístico acostado às fls. 19/23 dos autos. Contudo, referidos documentos não se mostram suficientes para comprovar, com a clareza e precisão exigidas, a efetiva destinação pública das mencionadas áreas, vez que o memorial descritivo de fls. 513/514, peça técnica que acompanha e integra o projeto do loteamento, não contempla, de forma expressa, a previsão de construção de um Centro Cívico ou de um Centro Ecumênico, tampouco os qualifica como equipamentos públicos ou áreas institucionais.

Ainda, as certidões de matrícula dos imóveis onde se localizavam as edificações demolidas — constantes às fls. 498/511 — indicam, inequivocamente, que os referidos lotes são de titularidade privada, pertencentes à RVM Empreendimentos, não havendo, portanto, registro de transferência da propriedade ao Município. Ressalte-se, do mesmo modo, que a prova oral colhida, inclusive com base nas declarações da engenheira da municipalidade, aponta que os prédios em questão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pertenciam, de fato, à requerida RVM.

Assim, a ausência de provas contundentes quanto à natureza e/ou destinação pública dos bens em litígio conduz, inevitavelmente, à improcedência do pedido inicial.

Ante o exposto, pelo meu voto nego provimento ao reexame obrigatório, para manter a r. sentença recorrida, também por seus próprios e jurídicos fundamentos.

OSVALDO MAGALHÃES

Relator