



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

Registro: 2025.0000002009

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001917-10.2021.8.26.0452, da Comarca de Piraju, em que é apelante ANTONIO NICOLAU FERREIRA NETO, é apelado MUNICÍPIO DE TEJUPÁ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª Câmara de Direito Público 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 RICARDO DIP (Presidente) E JARBAS GOMES.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

MÁRCIO KAMMER DE LIMA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001917-10.2021.8.26.0452

Apelante: Antônio Nicolau Ferreira Neto

Apelado: Município de Tejuapá

Interessado(s): Pedro Sidney Ferreira e Outros

Comarca: Foro de Piraju

Juiz(a) de Direito: Melina Alonso Scherma Locatelli

Voto nº 5.373

DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO CÍVEL. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. LEVANTAMENTO PARCIAL DE INDENIZAÇÃO POR TERCEIRO INTERESSADO. CONDOMÍNIO PRO INDIVISO SOBRE BEM PARCIALMENTE EXPROPRIADO. PRINCÍPIO DA RELATIVIDADE DOS CONTRATOS. EFICÁCIA ERGA OMNES DO REGISTRO IMOBILIÁRIO. INTELIGÊNCIA DO ART. 34 DO DECRETO-LEI Nº 3.365/1941.

1. Recurso tirado contra sentença que deliberou o levantamento de fração ideal do importe indenizatório por terceiro interessado, decorrente de expropriação de área destinada à ampliação de cemitério municipal.

2. Ausência de dialeticidade recursal. Inocorrência. Razões deduzidas pelos recorrentes que se encontram em cotejo com os fundamentos da sentença atacada. Repetição dos fundamentos iniciais que não deixa de estabelecer dialética suficiente com os motivos de improcedência.

3. Condomínio pro indiviso. Os coproprietários detêm direitos qualitativamente idênticos sobre a totalidade do imóvel, delimitados quantitativamente pela fração ideal registrada. Arrematante que possui, in casu, fração ideal sobre bem imóvel parcialmente expropriado correspondente a 33,032%, conforme averbação em matrícula respectiva. A ausência de registro formal da alegada divisão amigável obsta sua oponibilidade a terceiros, em observância ao princípio da relatividade dos contratos e à eficácia erga omnes do registro mobiliário. Levantamento do importe indenizatório que exige, para além da prova de propriedade do bem, comprovação de quitação de dívidas fiscais, assegurada a proporcionalidade entre os condôminos consoante as frações ideais, nos termos do art. 34 do Decreto-lei nº 3.365/1941.

4. Desate processual de origem que impõe preservar. Recurso desprovido.

Versam os autos ação expropriatória proposta pelo MUNICÍPIO DE TEJUPÁ em face de PEDRO SIDNEI FERREIRA, SONIA MARIA VILLAN FERREIRA, ESPÓLIO DE JOÃO NICOLAU FERREIRA NETO, ELZA DE ALMEIDA FURLAN FERREIRA, VALDOMIRO NICOLAU FERREIRA e WALKIRIA DE OLIEVIRA FERREIRA objetivando a desapropriação de área contígua ao cemitério municipal, nos termos do Decreto Municipal nº 3.287/2021, localizada na Rodovia Anuar Miguel Aith, com 1.500,00 m² a ser desmembrada de área maior matriculada junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piraju sob o nº 311.

Ao apreciar o mérito, a douta magistrada *a quo* julgou a pretensão inicial procedente e declarou “*incorporado ao patrimônio do expropriante a totalidade da área elencada na exordial, mediante o pagamento de indenização de R\$ 135.962,63, válido para novembro/21. Em virtude do depósito integral já efetuado pelo expropriante em novembro/21 (fls. 132),*” afastou a fixação de juros moratórios, juros compensatórios e correção monetária. “*Para fins de levantamento do valor da indenização, o expropriado deverá cumprir com o disposto no artigo 34 do Decreto-Lei nº 3.665/41, (...). Na espécie, ressalvado o entendimento exarado às fls. 256 e fls. 264,*” anotou-se “*que o arrematante do imóvel possui a parte ideal de 33,032% do bem expropriado (fls. 178/179), não sendo a convenção entre as partes oponível ao Município autor que expressamente discordou do levantamento em favor exclusivamente do arrematante, conforme fls. 267/268 ou a terceiros, em razão do princípio da relatividade dos contratos, de modo que o levantamento deverá observar a fração ideal constante na matrícula do imóvel, cabendo aos demais coproprietários comprovarem a quitação dos débitos fiscais incidentes sobre o bem expropriado, assim como deverá ser observada a penhora no rosto dos autos anotada às fls. 159*” (fls. 269-275).

Da r. sentença, insurge-se o Sr. Antônio Nicolau Ferreira Neto, terceiro interessado, na parcial reforma do desate processual de origem. Sustenta, em brevíssima síntese, ter sido seu petitório desconsiderado pelo juízo de origem, em

que se noticiava ter sido convencionado entre as partes que a área expropriada pertencia ao recorrente. Nesse viés, assevera ter sido providenciado um croqui em que delimitada a área arrematada, pelo que seguido de oportuna averbação. Com tais argumentos, colaciona indigitado croqui comprovando-se o alegado para o fim de que seja autorizado almejado levantamento de valores em sua totalidade (fls. 281-286).

Respondeu-se ao recurso, arguindo, de saída, maltrato ao primado de dialeticidade, uma vez ter o recorrente se limitado a reproduzir sua pretensão sem que confrontados os fundamentos da r. sentença. No mérito, assinala que o imóvel expropriado pertence a mais de uma pessoa, pelo que se conclui serem proprietários em condomínio. Nesse contexto, convencionaram os credores, parentes entre si, que a área expropriada pertence apenas ao apelante, ressaltando-se ser o único não possuir dívidas. Contudo, extrai-se do registro de matrícula que a propriedade está em condomínio, não havendo se falar em divisão por avença particular, o que pode se traduzir em burla dos direitos dos credores (fls. 295-300).

Essa, a síntese do necessário, em acréscimo ao relatório da r. sentença.

À partida, rejeita-se a preliminar deduzida nas contrarrazões quanto à aventada ausência de dialeticidade recursal. Com efeito, o apelo desfiado efetivamente enfrenta as razões e fundamentos da r. sentença e, pese incidir também em repetição dos fundamentos iniciais, não deixa de estabelecer dialética suficiente com os motivos da improcedência.

Nesse sentido, “a repetição ou a reiteração de argumentos anteriores, por si só, ainda que possa constituir praxe desaconselhável, não implica na inépcia do recurso, salvo se as razões do inconformismo não guardarem relação com os fundamentos da decisão recorrida” (STJ, REsp 536.581/PR, Rel. Ministro CASTRO

FILHO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2003).

Prosseguindo-se, cuida-se de ação expropriatória cujo objeto são áreas que totalizam 1.500,00m² a serem desmembradas de imóvel maior, sob a matrícula nº 311 (fls. 18-48), registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piraju, localizado na Rodovia Anuar Miguel Aith, Município de Tejupá, para a ampliação do cemitério municipal, nos termos do Decreto Municipal nº 3.287/2021 (fls. 14-17).

Nesse cenário, dispensado o necessário reexame à força do §1º do art. 28 do Decreto-lei nº 3.365/1941¹, debela-se o recurso voluntário contra o capítulo do desfecho de origem que assinalou caber ao terceiro interessado, ora arrematante de área parcelar do imóvel expropriado, levantar importe indenizatório correspondente à fração ideal de 33,032% do bem, anotando-se, para o mais, não ser eventual convenção entre as partes oponível ao Município autor.

Bem delineados os lindes da insurgência recursal, noticiaram os proprietários do imóvel (fls. 171-173) que parte do referido bem - aproximadamente 1/3 deste -, fora arrematado em 15.12.2020 por Antônio Nicolau Ferreira Neto, consoante o registro nº 74 da matrícula respectiva, atualizada em 06.01.2022. *In verbis* (fl. 179):

*“**R. 74/311** – Em 06 de janeiro de 2022*

ARREMATACÃO

Pela carta de sentença expedida aos 19 de julho de 2021, pelo Tabelionato de Notas deste município de Piraju, extraída dos autos nº 0006769-80.2010.8.26.0452 (EXECUÇÃO FISCAL), DO Juízo de Direito da Segunda Vara Cível desta Comarca de Piraju, movida pela UNIÃO FEDERAL em face de PEDRO SIDNEY

¹ Art. 28. Da sentença que fixar o preço da indenização caberá apelação com efeito simplesmente devolutivo, quando interposta pelo expropriado, e com ambos os efeitos, quando o for pelo expropriante.

§ 1º A sentença que condenar a Fazenda Pública em quantia superior ao dobro da oferecida fica sujeita ao duplo grau de jurisdição.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

FERREIRA e sua esposa SONIA MARIA VILLAN FERREIRA, já qualificados, UMA PARTE IDEAL DE 33,032% DO IMÓVEL DESTA MATRÍCULA, pertencente aos executados Pedro Sidney Ferreira e sua esposa Sonia Maria Villan Ferreira, foi ARREMATADA pelo valor de R\$ 136.097,50, por ANTONIO NICOLAU FERREIRA NETO, [omissis], conforme auto de arrematação de 15 de dezembro de 2020. (...)”.

Sob este prisma, aduziram os requeridos quando de seu comparecimento aos autos que, “*por consenso entre todos os ex-proprietários e condôminos*”, a parte arrematada “***passou a ser aquela que já fazia divisa com outra propriedade rural de propriedade do arrematante***” (fls. 172 – destaquei).

A Municipalidade de Tejuapá, por seu turno, apontou sua discordância de que o “*valor da desapropriação seja pago somente ao proprietário Antônio Nicolau Ferreira Neto, já que a propriedade está em condomínio, sendo todos proprietários de partes ideais*” (fl. 205 – textual).

Nesse palmilhar, rememora-se, nas sábias palavras de MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO que, “*no condomínio o direito dos condôminos é qualitativamente igual e quantitativamente diferente*” (in Novo Código Civil anotado: direito das coisas. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2003. v. V, p. 143).

É dizer, “***Todos os condôminos possuem atributos qualitativamente idênticos sobre a totalidade idênticos sobre a totalidade da coisa, contudo sofrem limitações na proporção quantitativa em que concorrem com outros comunheiros na titularidade sobre o conjunto. Aplica-se a teoria da propriedade integral para a justificação da natureza jurídica do condomínio. Cada condômino tem propriedade sobre a coisa toda, delimitada pelos direitos dos demais consortes. Certamente, estamos nos referindo ao condomínio pro indiviso. Vale dizer, aquele em que os proprietários ainda não se localizaram faticamente. Caso o condomínio seja pro diviso, ou seja, se cada qual dos coproprietários já se localizou em determinado***

espaço físico, as faculdades de uso e fruição naturalmente serão limitadas ao plano do exercício da posse de cada proprietário” (in FARIAS, Cristiano Chaves de. Manual de Direito Civil – Volume Único / Cristiano Chaves de Farias, Felipe Braga Netto e Nelson Rosendal – 9. ed., rev., atual. e ampl. – São Paulo: Editora JusPodivm, 2024. p. 1.132 – destaquei).

Partindo de tais premissas, não se pode olvidar que *“a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão”* (CC, art. 1.320), desde que o bem admita divisão cômoda. E, se assim o for, esta deverá observar, obsequiosamente o contido no art. 571 do Código Processual Civil que enuncia:

Art. 571. A demarcação e a divisão poderão ser realizadas por escritura pública, desde que maiores, capazes e concordes todos os interessados, observando-se, no que couber, os dispositivos deste Capítulo. (destaquei)

Jogando luzes sobre o caso *sub examine*, de se notar que o recorrente apenas noticia avença verbal de que a parcela arrematada por si se remete à área do imóvel que fora expropriada pelo Município de Tejuapá, sem se comprovar a indispensável divisão do bem imóvel.

E, a esse respeito, o e. des. FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO, na obra coletiva “Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência”, coordenada pelo e. MINISTRO CEZAR PELUSO, pondera:

“A extinção do condomínio opera-se de modo diverso, de acordo com a natureza da coisa comum. Se a coisa comum é divisível (ver art. 87 do CC), extingue-se pela divisão amigável ou judicial. A divisão amigável ocorre por negócio jurídico, sob a forma de escritura pública, se a coisa é um imóvel acima do valor legal, exigindo a anuência de todos os condôminos. Caso não haja consenso, ou sendo um dos condôminos

incapaz, a divisão é judicial, na forma dos arts. 967 a 981 do CPC/73 (respectivamente, arts. 588 a 598 do CPC/2015). Os quinhões terão valor proporcional à parte ideal de cada condômino e a sentença é declaratória, convertendo parte ideal sobre o todo em propriedade plena sobre parte certa. A alteração patrimonial é somente qualitativa e não quantitativa, razão pela qual não incide imposto de transmissão” (in Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 10.01.2002 / Claudio Luiz Bueno de Godoy ... [et al.]; coordenação Cezar Peluso. – 18. ed. – Santana de Parnaíba [SP]: Manole, 2024. p. 1.237 – destaquei).

Calha ponderar, nesse panorama, que “(...), *estabelecida convencionalmente a indivisão – por intermédio de escritura pública no caso do art. 108 do CC – , o acordo prevalecerá não apenas entre as partes, como também perante terceiros que venham a adquirir a fração ideal de qualquer dos comunheiros (STJ, REsp 791.147)” (in FARIAS, Cristiano Chaves de. Manual de Direito Civil – Volume Único / Cristiano Chaves de Farias, Felipe Braga Netto e Nelson Rosenvald – 9. ed., rev., atual. e ampl. – São Paulo: Editora JusPodivm, 2024. p. 1.135 – destaquei).*

No caso *sub examine*, a mera convenção verbal entre condôminos, desprovida das formalidades exigíveis, não possui o condão de alterar o quando descrito em registro imobiliário respectivo, que goza de presunção *juris tantum* de veracidade. Destarte, a ausência de instrumento público de divisão, nos moldes do art. 108 do Código Civil², obsta a oponibilidade da alegada partilha em face de terceiros, mormente em se tratando de ente público no exercício do poder expropriatório.

Da compaginação disso, ainda que se admitisse a divisão fática entre os condôminos envolvidos, a despeito de sua formalização, tal como comunicada no âmbito destes autos, esta não se desvela oponível ao Município de Tejuapá uma vez não se comprovar indigitada celebração de negócio jurídico antecedente à
² Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

propositura da ação expropriatória, como bem anotou a d. magistrada sentenciante, nos seguintes termos:

“Na espécie, ressalvado o entendimento exarado às fls. 256 e fls. 264, anoto que o arrematante do imóvel possui a parte ideal de 33,032% do bem expropriado (fls. 178/179), não sendo a convenção entre as partes oponível ao Município autor que expressamente discordou do levantamento em favor exclusivamente do arrematante, conforme fls. 267/268 ou a terceiros, em razão do princípio da relatividade dos contratos, de modo que o levantamento deverá observar a fração ideal constante na matrícula do imóvel, cabendo aos demais coproprietários comprovarem a quitação dos débitos fiscais incidentes sobre o bem expropriado, assim como deverá ser observada a penhora no rosto dos autos anotada às fls. 159” (destaquei)

Nesse diapasão, impende salientar que o princípio da relatividade dos contratos, corolário do postulado da autonomia privada, preconiza que os efeitos do negócio jurídico se restringem às partes contratantes, não aproveitando nem prejudicando terceiros. *In casu*, a avença verbal aduzida pelo recorrente, ainda que existente entre os condôminos, não possui o condão de vincular o município expropriante.

Não custa rememorar que o sistema registral brasileiro confere publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos, conforme preceitua o art. 1º da Lei nº 6.015/73. A eficácia *erga omnes* do registro imobiliário impõe que terceiros, inclusive o Poder Público, pautem-se pelas informações constantes da matrícula do imóvel. Dessarte, a divisão não formalizada, ainda que existente no plano fático, não pode ser oposta ao expropriante, que se orienta pela situação jurídica espelhada no *fólio real*.

Ademais, o deferimento do levantamento integral da indenização pelo recorrente poderia configurar enriquecimento sem causa, vedado pelo ordenamento

jurídico pátrio, além de potencialmente lesionar direitos de terceiros, como eventuais credores dos demais condôminos. A cautela adotada pelo juízo *a quo*, ao determinar o levantamento proporcional à fração ideal registrada, alinha-se com os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança, pilares do Estado Democrático de Direito.

Bem por isso, não parece desarrazoado afirmar que “*para o levantamento do preço depositado em juízo, o particular expropriado deverá fazer prova de quitação de dívidas fiscais que recaiam sobre o bem expropriado, para que possa levantar o preço depositado em juízo pelo Poder Público expropriante*” (in GARCIA, José Ailton. Desapropriação – Decreto-Lei 3.365/1941 e Lei 4.132/1962. São Paulo (SP):Editora Revista dos Tribunais. 2020).

E, *in casu*, não possuindo o apelante, ora arrematante, quaisquer débitos fiscais, não se verificam óbices para o levantamento do importe correspondente à sua parcela ideal, nos termos do art. 34, *caput*, do Decreto-lei nº 3.365/1941³, pelo que escorreita determinação do juízo para que remanesça o preço em depósito até que sobrevenha, inclusive dos demais proprietários, oportuna comprovação de quitação de eventuais débitos fiscais, observada a penhora no rosto dos autos anotada às fls. 159.

A ilustrar, *mutatis mutandis*, o entendimento desta e. Corte:

Agravo de Instrumento Desapropriação Art. 33, §2º, Decreto-lei n 3365/41. Pedido de levantamento da oferta inicial de desapropriação manifestado por autores condôminos do imóvel expropriado, após cumprimento do art. 34 da Lei das Desapropriações. Cabimento. Inexistência de dúvida quanto à propriedade imobiliária. Recurso provido (TJSP; Agravo de Instrumento 0051528-30.2010.8.26.0000; Relator (a): José Santana; Órgão Julgador: 8ª

³ Art. 34. O levantamento do preço será deferido mediante prova de propriedade, de quitação de dívidas fiscais que recaiam sobre o bem expropriado, e publicação de editais, com o prazo de 10 dias, para conhecimento de terceiros.

Parágrafo único. Se o juiz verificar que há dúvida fundada sobre o domínio, o preço ficará em depósito, ressalvada aos interessados a ação própria para disputá-lo.

Câmara de Direito Público; Foro de Jundiaí - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 14/04/2010; Data de Registro: 20/04/2010)

Nesse panorama, e à luz dos princípios da relatividade dos contratos, da segurança jurídica e da eficácia *erga omnes* do registro imobiliário, aliados à ausência de prova robusta da alegada divisão amigável, impõe-se a manutenção do *decisum* objurgado, que, com acerto, determinou o levantamento da indenização na proporção das frações ideais registradas, resguardando os direitos de todos os envolvidos e de eventuais terceiros interessados.

É o que basta para a preservação do desfecho processual de origem por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Sem embargo do desprovimento recursal, deixo de majorar os honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 11, do CPC porquanto ausentes os requisitos para tanto, consoante o entendimento do e. STJ. Cf.: “[...] 4. *‘É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso’* (AgInt nos EAREsp 762.075/MT, Rel. Ministro Felix Fischer, Rel. p/ Acórdão Ministro Herman Benjamin, Corte Especial, DJe 7/3/2019). 5. *Agravo interno a que se nega provimento.*” (STJ, AgInt no AREsp 1368733/PR, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 26/04/2021, DJe 11/05/2021).

É a orientação a que converge a doutrina, como explica Ronaldo Cramer, ao comentar o versado dispositivo legal,

“Outro aspecto importante é que os honorários de sucumbência recursal serão cabíveis somente contra o recorrente, isto é, no caso de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

desprovidimento do recurso. Na hipótese, por exemplo, de a apelação ser provida, não haverá condenação do apelado em honorários de sucumbência recursal.

'Essa feição dos honorários de sucumbência recursal decorre do fato de que o §11 estipula que o tribunal, ao julgar o recurso, 'majorará os honorários fixados anteriormente'. Ora, o tribunal apenas poderá aumentar os honorários já arbitrados, se desprover o recurso e mantiver a sentença. Se o tribunal prover o recurso, a sentença será reformada e não haverá majoração de honorários, mas inversão de sua incidência' (in Comentários ao Código de Processo Civil, coord. Cassio Scarpinella Bueno).

No mesmo sentido, o entendimento firmado pelo col. STJ no julgamento do **Tema nº 1059**: *“A 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 a matéria infraconstitucional e constitucional mencionada pelas partes, salientando-se o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de 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).

Pelo exposto, por meu voto, **nego provimento ao recurso**, nos termos ora delineados

Eventual insurgência apresentada em face deste acórdão estará sujeita a julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 549/2011 do Colendo Órgão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, ressaltando-se que as partes poderão, no momento da apresentação do recurso, opor-se à forma do julgamento ou manifestar interesse no preparo de memoriais. No silêncio, privilegiando-se o princípio da celeridade processual, prosseguir-se-á com o julgamento virtual, na forma dos §§ 1º a 3º do artigo 1º da referida Resolução.

MARCIO KAMMER DE LIMA

Relator