



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000296791

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1057641-67.2022.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante JOSE ZENILSON DE MOURA, é apelado CARLOS ANTONIO FRANÇA NASCIMENTO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 27 de março de 2025.

MÁRIO CHIUVITE JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº: 1057641-67.2022.8.26.0224

COMARCA: GUARULHOS – 1ª VARA CÍVEL

APELANTE: JOSE ZENILSON DE MOURA

APELADO: CARLOS ANTONIO FRANÇA NASCIMENTO

JUIZ(A) SENTENCIANTE: DR(A). FELIPE MENEZES MAIDA

VOTO Nº: 7066

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO AUTURAL E PROCEDÊNCIA PARCIAL DA RECONVENÇÃO. I. Caso em Exame: Trata-se de ação de cobrança visando ao pagamento de parcelas relativas a contrato de cessão de direitos sobre imóvel. O réu alegou a nulidade do contrato, sob o fundamento de que o bem objeto da cessão seria público, e apresentou reconvenção, objetivando a devolução dos valores pagos. A r. sentença julgou improcedente o pedido principal e parcialmente procedentes os pedidos reconventionais, declarando nulo o negócio jurídico celebrado entre as partes (“cessão de direitos de fração ideal de imóvel maior”) e condenando o autor-reconvindo ao pagamento, em favor do reconvinte, da quantia de R\$ 40.031,00. Inconformado, o autor interpôs recurso de apelação, alegando cerceamento de defesa e postulando a decretação de nulidade dos atos municipais praticados. II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em se aferir acerca da (i) ocorrência de cerceamento de defesa; (ii) caducidade do decreto municipal que declarou o imóvel de utilidade pública; (iii) validade do contrato de cessão de direitos sobre imóvel e (ii) restituição dos valores pagos pelo réu. III. Razões de Decidir: Não restou configurado o cerceamento de defesa, pois a parte autora-apelante, instada a especificar as provas que pretendia produzir, não manifestou interesse na dilação probatória. De igual modo, não há que se falar em caducidade do Decreto Municipal, que declarou o imóvel de utilidade pública, uma vez que o processo administrativo, em que foi publicado, permanece em trâmite. Por fim, é nulo o contrato firmado entre as partes, em razão da ilicitude do seu objeto, eis que o imóvel em apreço encontra-se sob regime de direito público, sujeito à expropriação. IV. Dispositivo e Tese: Recurso desprovido. 1. Não há caducidade do Decreto Municipal, que declarou o imóvel de utilidade pública, visto que permanece em trâmite o procedimento administrativo que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

lhe deu origem. 2. É nulo o contrato particular de cessão de direitos incidentes sobre imóvel público, em razão da ilicitude de seu objeto. 3. Reconhecida a nulidade do contrato, impõe-se a restituição dos valores pagos pelo réu.”. (v. 7066)

Trata-se de **AÇÃO DE COBRANÇA** proposta por **JOSE ZENILSON DE MORA** em face de **CARLOS ANTÔNIO FRANÇA NASCIMENTO**. A r. sentença (fls. 321/328) encontra-se transcrita, em parte:

“*Vistos.*

JOSE ZENILSON DE MOURA, qualificado nos autos, ajuizou ação condenatória de obrigação de pagamento em face de CARLOS ANTÔNIO FRANÇA NASCIMENTO.

Afirma, em síntese, que, em 22/12/2016, as partes celebraram contrato para a aquisição de imóvel, tendo como objeto a inscrição cadastral número 064.60540001000004, constituída pelas Glebas A e B, com suas confrontações na cidade de Guarulhos/SP. Através do contrato, o réu “comprador” teve ciência de que o imóvel era objeto de regularização da fração ideal, em processo que tramita perante a 10ª Vara Civil do Foro de Guarulhos (autos nº 1046700-68.2016.8.26.0224). Assinala que o réu pagou a título de entrada o valor de R\$10.000,00, restando o saldo de R\$50.000,00, que deveria ser quitado em 98 parcelas mensais de R\$509,00 e mais uma no valor de R\$118,00, todo dia 30 de cada mês, com início em 30/04/2017. Alega que, mesmo notificado em 09/09/2022, o réu manteve-se inerte quanto ao pagamento das parcelas desde 30/04/2022. Assim, requer: a concessão do benefício da justiça gratuita; a condenação do requerido ao pagamento do débito de R\$ 3.823,83, quantia correspondente às parcelas em aberto até o ajuizamento da ação, acrescido de juros de mora de 1% e de multa moratória de 2% (petição de fls. 01/06 e documentos de fls. 07/16).

Instado a comprovar a sua hipossuficiência (fl. 17), o autor acabou por realizar o pagamento das custas iniciais (fls. 21/22).

O réu apresentou contestação, pela qual alega a nulidade do negócio jurídico firmado entre as partes, tendo em vista se tratar de cessão de direitos sobre imóvel que, em verdade, consiste em bem público. Afirma que foi induzido a erro e que até então havia realizado o pagamento de R\$40.031,00 em favor do autor. Assinala que o contrato versa sobre a cessão de direitos possessórios sobre o terreno descrito como Gleba A, lote 11, o qual, contudo, é bem público e ainda objeto de ação de usucapião, não configurando o autor como seu proprietário. Aduz que parou de realizar os pagamentos mensais quando tomou ciência do ocorrido, em 24/04/2022, tratando-se da figura da exceção do contrato não cumprido. Na mesma oportunidade, apresentou reconvenção, através da qual destaca que na ação nº 1034691-06.2018.8.26.0224, que tramitou perante a 2ª Vara da Fazenda Pública de Guarulhos, há pleito relativo à declaração do domínio sobre a mesma área maior inscrita no cadastro imobiliário sob nº 064.60.54.0001.00.000. Ademais, afirma que a área em questão pertence ao Município de Guarulhos após a expedição de decreto de declaração de utilidade pública. Destaca que foi induzido a erro pelo reconvindo e que, ademais, construiu benfeitorias no imóvel, no valor de R\$50.000,00. Assim, requer: a concessão do benefício da justiça gratuita; a declaração de nulidade do negócio jurídico em tela; e a condenação do reconvindo ao pagamento do valor de R\$90.031,00 (R\$40.031,00 pela entrada e pelas parcelas pagas e R\$50.000,00 pelas benfeitorias) (petição de fls. 29/53 e documentos de fls. 54/142).

O autor apresentou réplica e se manifestou com relação à reconvenção, afirmando que é o proprietário do imóvel em tela, que não deve se confundir com o bem municipal que fica ao lado. Assim, impugnou os documentos juntados, rebateu as teses ventiladas pelo réu e pleiteou a sua condenação por litigância de má-fé (fls. 157/169).

Foi concedida a gratuidade da justiça ao réu-reconvinte (fl. 231).

A audiência de conciliação resultou infrutífera (fl. 250). A decisão saneadora de fls. 260/262 determinou a produção de prova oral e a expedição de ofício à Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Município de Guarulhos, para que esclareça se o imóvel em tela se encontra inserido em área

pública.

O réu-reconvinte juntou o documento de fl. 269, que foi impugnado pelo autor-reconvindo (fls. 270/271).

Durante a audiência de instrução, foi ouvida a testemunha Rafael Pereira Cordeiro, arrolada pelo réu-reconvinte (fls. 272/274).

A Procuradoria Geral do Município respondeu ao ofício judicial, juntando aos autos informações de fls. 285/297.

O réu-reconvinte se manifestou sobre a resposta ao ofício (fl. 301).

Por fim, as partes apresentaram suas alegações finais (fls. 306/309 e 310/312), ao passo que o autor-reconvindo apresentou documentos de fls. 313/320.

É o relatório. (...)

(...) Por sua vez, os documentos públicos e oficiais de fls. 285/297 juntados pela Procuradoria Geral do Município de Guarulhos demonstram que a chamada área maior, que engloba a fração adquirida pelo réu, é cadastrada em ficha imobiliária municipal como propriedade de João Miguel de Medeiros e outros, figurando o Município de Guarulhos como compromissário. Ademais, o Decreto Municipal nº 23.428 declarou a área maior como área de utilidade pública, a ser desapropriada para a construção de “Equipamento Educacional”. Por fim, os documentos municipais consignam que o imóvel correspondente à área maior em tela “ainda não se encontra integrado ao Patrimônio Público Municipal, posto que o PA 35114/2005 por meio do qual foi publicado o Decreto de Declaração de Utilidade Pública nº 23.248 de 15 de setembro de 2005 se encontra em trâmite para recolhimento da guia da Carta de Adjudicação, quando então a área em questão poderá ser registrada e tombada”. Informam em seguida que o Decreto Municipal nº 28.144/2010 alterou o decreto de 2005 para ampliar a área desapropriada e alterar a sua destinação. (...)

(...) Tais dados, apesar de extremamente relevantes, não

constam do contrato de fls. 11/15, havendo apenas a informação de que a área maior teria sido adquirida de Joaquim dos Santos Cunha e Antonia Baquetta da Cunha, através de instrumento de “cessão de direitos possessórios”, sendo objeto de ação de usucapião. (...)

(...) Feitas essas considerações, é patente a nulidade do negócio jurídico celebrado entre as partes, dada a ilicitude de seu objeto, qual seja, a cessão de direitos sobre imóvel que se encontra sob regime de direito público e em processo de expropriação pelo Município, nos termos do art. 166, inciso II, do Código Civil.

Assim, declarada a nulidade do negócio jurídico, não pode prosperar a pretensão do autor de condenação do réu ao pagamento de parcelas vencidas, de modo que as partes devem ser restituídas ao status quo ante.

Por sua vez e nesse mesmo sentido, prospera a pretensão reconventional para que sejam devolvidos os valores pagos pelo reconvinte a título de entrada e parcelas estipuladas pelo contrato nulo, os quais somam R\$40.031,00 (entrada de R\$10.000,00 e 59 parcelas de R\$509,00, o que resulta em R\$30.031,00), já que resta incontroverso nos autos que as parcelas iniciadas em abril de 2017 pararam de ser pagas a partir de abril de 2022, sendo adimplidas aquelas até então, além da entrada oferecida. (...)

(...) Diante de todo esse cenário, é o caso de declaração da nulidade do negócio jurídico celebrado entre as partes, com a sua restituição ao status quo ante e todos os seus efeitos, ou seja, a devolução a ser realizada pelo autor dos valores pagos pelo réu, sem persistir qualquer cobrança de parcelas em face do requerido.

Ante todo o exposto, julgo improcedente o pedido formulado por JOSE ZENILSON DE MOURA, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC.

Nos termos da sucumbência, condeno o autor ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios do patrono do réu, na porcentagem de 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.

Por sua vez, julgo parcialmente procedentes os pedidos formulados em reconvenção por CARLOS ANTÔNIO FRANÇA NASCIMENTO, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, para declarar a nulidade do negócio jurídico de fls. 11/15 celebrado entre as partes (“cessão de direitos de fração ideal de imóvel maior”) e condenar JOSE ZENILSON DE MOURA ao pagamento em favor do reconvinte do valor de R\$40.031,00.

Sobre os danos materiais incidem correção monetária e juros de mora a partir do desembolso de cada parcela, datas dos pagamentos indevidos, nos termos da

Súmula 43 do STJ e do art. 398 do CC e Súmula 54 do STJ.

A correção monetária e os juros de mora terão incidência com a observância das alterações efetivadas pela Lei nº 14.905/2024, da seguinte forma: i) até o dia 27/08/2024 (dia anterior à entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024), a correção monetária será feita com base na Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e os juros de mora serão de 1% ao mês, conforme a orientação da jurisprudência então dominante no âmbito do TJSP ; ii) a partir do dia 28/08/2024 (início da vigência da Lei nº 14.905/2024), o índice a ser utilizado, observando-se a Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para fins de cálculo, será: a) a taxa SELIC, deduzido o IPCA-IBGE, enquanto incidir apenas juros de mora; b) a taxa SELIC, quando incidir conjuntamente correção monetária e juros de mora.

Nos termos da sucumbência, condeno o reconvindo ao pagamento dos honorários advocatícios do patrono do reconvinte, na porcentagem de 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.

P.I.C.”. (grifo nosso)

Recurso de apelação interposto pela parte autora às fls. 335/361, com apresentação de contrarrazões às fls. 440/444.

Nas razões recursais (fls. 335/361), a parte autora

sustenta (em apertada síntese) que a sentença não realizou adequada prestação jurisdicional, pois, apesar de reconhecer formalmente o poder expropriante da municipalidade, desconsiderou fatos essenciais que descaracterizam o suposto domínio público alegado pela Prefeitura. Argumenta que adquiriu os imóveis (Glebas "A" e "B") mediante compra e posse mansa, pacífica e ininterrupta, pelo prazo total de 28 anos. Afirma que a Prefeitura jamais comprovou efetivamente a desapropriação ou a afetação das áreas ao patrimônio público municipal, tampouco concluiu o procedimento administrativo (PA nº 35114/2005) iniciado há quase duas décadas, razão pela qual sustenta a ocorrência de caducidade e prescrição, conforme artigo 10 do Decreto-Lei nº 3.365/1941 e artigo 205 do Código Civil. Ressalta que jamais foi instaurada contra o autor qualquer ação judicial ou procedimento administrativo válido que comprovasse o domínio público, havendo evidente inércia do ente público. Acrescenta que os documentos juntados (fls. 62-69, 70-79, 81-96, 129-142 e 285-297) são nulos e inválidos, pois referem-se a negociação e suposta aquisição dos imóveis com pessoas estranhas à cadeia sucessória legítima (em especial, João Miguel), que jamais detiveram a titularidade ou legitimidade para negociar ou alienar as glebas. Frisa que tais documentos representam negócio jurídico simulado e ilícito, violando o artigo 104 e incisos do Código Civil, além de serem anuláveis diante do evidente vício de consentimento. Enfatiza, ainda, que os imóveis constituem área urbana consolidada, contendo edificações, residências e loteamentos em processo de regularização, jamais tendo sido objeto de efetiva afetação ou utilização pública, sendo, portanto, ilegal qualquer tentativa atual da Prefeitura de ampliar ou adjudicar tais áreas. Aponta a ausência de perícia técnica ou prova hábil a demonstrar a propriedade pública ou o efetivo domínio municipal sobre as glebas. Alega que a sentença violou o contraditório e a ampla defesa, pois ignorou documentos essenciais, admitiu elementos nulos e inválidos juntados pela municipalidade, além de não assegurar à parte autora a produção das provas necessárias para demonstrar a ilegitimidade da posse municipal alegada e os vícios do negócio jurídico municipal. Alega ainda que houve evidente cerceamento de defesa ao não permitir esclarecimentos suficientes sobre as áreas litigiosas, sobretudo em relação à Gleba "B". Nesse contexto, impugna expressamente todos os documentos apresentados pelo município, requerendo o reconhecimento formal da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

caducidade do Decreto e da prescrição intercorrente quanto ao processo administrativo municipal não concluído desde 2005. **Pugna, portanto, pela reforma integral da sentença, declarando-se a nulidade absoluta dos atos e documentos municipais, reconhecendo-se a legitimidade da posse exercida pelo apelante sobre os imóveis em questão.**

Recurso tempestivo e preparado.

Apelação distribuída inicialmente para o Desembargador Viviani Nicolau em 12/11/2024 (fl. 447), transferida para este Relator em 05/12/2024 (fl. 448), conclusa em 09/12/2024. **Em petição de fl. 453, datada de 20/02/2025 a parte autora, ora apelante juntou aos autos as guias DARE de fls. 454 e 456 e os comprovantes de pagamento de fls. 455 e 457.**

É o relatório.

A r. sentença é **mantida**.

Trata-se de “ação de cobrança” proposta por JOSE ZENILSON DE MORA em face de CARLOS ANTÔNIO FRANÇA NASCIMENTO. A r. sentença (fls. 321/328) julgou improcedente o pedido formulado por JOSE ZENILSON DE MOURA, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC. Nos termos da sucumbência, foi condenado o autor ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios do patrono do réu, na porcentagem de 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º, do CPC. Por sua vez, julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados em reconvenção por CARLOS ANTÔNIO FRANÇA NASCIMENTO, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, para declarar a nulidade do negócio jurídico de fls. 11/15 celebrado entre as partes (“cessão de direitos de fração ideal de imóvel maior”) e condenar JOSE ZENILSON DE MOURA ao pagamento em favor do reconvinte do valor de R\$40.031,00. Nos termos da sucumbência, foi condenado o reconvindo ao pagamento dos honorários advocatícios do patrono do

reconvinte, na porcentagem de 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º, do CPC. Recurso interposto pelo autor.

A parte autora alega que a sentença desconsiderou sua posse legítima e pacífica por 28 anos sobre as Glebas "A" e "B", sustentando que a Prefeitura jamais concluiu o procedimento administrativo iniciado em 2005 para a desapropriação dos imóveis, o que configura caducidade e prescrição nos termos do Decreto-Lei nº 3.365/41 e do art. 205 do Código Civil. Impugna os documentos apresentados pela municipalidade por serem nulos e simulados, pois envolvem pessoa sem legitimidade (João Miguel). Destaca que as áreas constituem loteamento urbano consolidado, sem efetiva afetação pública, e alega cerceamento de defesa por não ter havido adequada apreciação de suas provas. Requer, portanto, a reforma integral da sentença para reconhecer a nulidade dos atos municipais e assegurar a legitimidade de sua posse sobre os imóveis.

Quanto à impugnação dos documentos juntados pela Prefeitura do Município de Guarulhos (fls. 285/297), deve ser observado que, apesar de regularmente intimadas da juntada aos autos dos referidos documentos, por meio do ato ordinatório de fl. 298, apenas a parte requerida-reconvinte apresentou manifestação (fls. 301/302): “...*Fls 296: confirmação de que há Decreto de Declaração de Utilidade Pública nº 23.248 de 15 de setembro de 2005 com a alteração do artigo 1º conferindo nova redação ampliando a área desapropriada para 65.000 m2 bem como sua destinação. Assim, reitera o pedido de nulidade do negócio jurídico uma vez comprovado o domínio público da área cadastrada sob nº 064.60.54.0001.00.000.*”.

Intimadas para apresentarem alegações finais (fl. 303), o réu manifestou-se às fls. 306/309, enquanto a parte autora, ora apelante, apresentou sua manifestação às fls. 310/312, nos seguintes termos: “*Assim, impugna os documentos juntados pelo réu, haja vista tratar-se de documentos não referentes a ação destas manifestações. Assim, mais uma vez impugna-se as fls. 94/95; 62/67;*

85; 56; 91; 92/93; 129; 132; 134; 285/297 ;288; 296, citadas pelo réu visto já terem sido tratadas em manifestações anteriores a esta, bem como os termos da inicial fls. (01/06), manifestação e documentos e documentos de (fls. 157/169; 170/228; 229 e 230), a evitar o protelamento da presente ação na forma pretendida pelo réu.”.

Destarte, a impugnação de documentos, por si só, não caracteriza cerceamento de defesa, especialmente quando inexistente requerimento específico de produção de outras provas ou demonstração de prejuízo. Deve-se observar, ainda, o que restou expressamente consignado pelo D. Juízo *a quo* na decisão saneadora de fls. 260/262, proferida em conformidade com o princípio do livre convencimento motivado e com o regular andamento do processo: ***“Os pontos controvertidos sobre os quais recairá a atividade probatória foram fixados na contestação e dizem respeito à omissão dolosa e de prática de fraude pelo demandado na celebração do negócio jurídico de cessão de direitos sobre bem imóvel descrito na inicial. Nesse cenário, o réu-reconvinte protestou pela produção de prova testemunhal, ao passo que o autor-reconvindo não se interessou na dilação probatória (fls. 231, 234/235 e 239/240).”.*** (grifo nosso). **Portanto, não procede a alegação de cerceamento de defesa.**

O D. Juízo sentenciante fundamentou a decisão com base nas provas essenciais e suficientes, incluindo os documentos carreados aos autos pela Procuradoria do Município de Guarulhos (fls. 285/297), em observância ao princípio do livre convencimento motivado, que não exige a menção a todos os documentos constantes dos autos, mas apenas àqueles relevantes para a formação do juízo de valor.

É cediço que o julgador está subordinado ao dever de *“indicar, para sustentar o próprio convencimento, razões que são objetivamente adequadas, sob o plano lógico e das máximas de experiência, a justificar a decisão”* (NELSON NERY JR E ROSA MARIA DE ANDRADE NERY, Comentários ao Código de Processo Civil, RT, 2015, p. 1154).

Acertada, pois, a r. sentença em sua fundamentação (fl. 324): *“...Por sua vez, os documentos públicos e oficiais de fls. 285/297 juntados pela Procuradoria Geral do Município de Guarulhos demonstram que a chamada área maior, que engloba a fração adquirida pelo réu, é cadastrada em ficha imobiliária municipal como propriedade de João Miguel de Medeiros e outros, figurando o Município de Guarulhos como compromissário. Ademais, o Decreto Municipal nº 23.428 declarou a área maior como área de utilidade pública, a ser desapropriada para a construção de “Equipamento Educacional”. Por fim, os documentos municipais consignam que o imóvel correspondente à área maior em tela “ainda não se encontra integrado ao Patrimônio Público Municipal, posto que o PA 35114/2005 por meio do qual foi publicado o Decreto de Declaração de Utilidade Pública nº 23.248 de 15 de setembro de 2005 se encontra em trâmite para recolhimento da guia da Carta de Adjudicação, quando então a área em questão poderá ser registrada e tombada”. Informam em seguida que o Decreto Municipal nº 28.144/2010 alterou o decreto de 2005 para ampliar a área desapropriada e alterar a sua destinação. Como se vê, as informações municipais são claras em apontar que a gleba adquirida pelo réu, integrante da área maior cadastrada sob o nº 064.60540001000004, apesar de ainda não se encontrar integrada ao patrimônio municipal, já se encontrava, desde à época da celebração do contrato de “cessão de direitos de fração ideal de imóvel maior” declarada como área de utilidade pública, inclusive se encontrando em trâmite PA 35114/2005 municipal para recolhimento de carta de adjudicação, para, posteriormente, a área ser “registrada e tombada”.”.* (grifo nosso)

A alegação de caducidade do Decreto nº 23.428, de 15 de setembro de 2005, não prospera. Verifica-se que o referido decreto teve seu artigo 1º alterado pelo Decreto nº 28.114/2010 (fl. 296), ampliando-se a área desapropriada, bem como modificando-se sua destinação. Ademais, consta à fl. 296 a informação de que o PA nº 35114/2005, por meio do qual foi publicado o Decreto nº 23.428/2005, ainda se encontra em trâmite, circunstância que afasta qualquer possibilidade de caducidade. Assim, considerando a declaração de utilidade pública do imóvel em questão e sua sujeição ao regime de direito público, resta patente a

impossibilidade de que seja objeto de instrumento contratual de cessão de direitos entre particulares, sendo aplicável o disposto no artigo 7º do Decreto-Lei nº 3.365/41: *“Art. 7º Declarada a utilidade pública, ficam as autoridades administrativas do expropriante ou seus representantes autorizados a ingressar nas áreas compreendidas na declaração, inclusive para realizar inspeções e levantamentos de campo, podendo recorrer, em caso de resistência, ao auxílio de força policial.”*.

Cabe destacar que o instrumento particular de “Compra de Cessão de Direitos de Fração Ideal de Imóvel Maior”, constante às fls. 11/15, é datado de 22/12/2016, portanto, bem posterior à publicação do Decreto nº 23.428, de 15 de setembro de 2005.

Ante o exposto aplicável ao caso em análise o disposto no art. 166, II do Código Civil: *“Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando: ... II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto...”*.

Portanto, acertada a r. sentença em declarar a improcedência dos pedidos autorais e a nulidade do negócio jurídico de fls. 11/15.

No que se refere à correção monetária e aos juros de mora, cumpre destacar que a r. sentença, em sua parte dispositiva, expressamente consignou o seguinte (fl. 327): **“Sobre os danos materiais incidem correção monetária e juros de mora a partir do desembolso de cada parcela, datas dos pagamentos indevidos, nos termos da Súmula 43 do STJ e do art. 398 do CC e Súmula 54 do STJ. A correção monetária e os juros de mora terão incidência com a observância das alterações efetivadas pela Lei nº 14.905/2024, da seguinte forma: i) até o dia 27/08/2024 (dia anterior à entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024), a correção monetária será feita com base na Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e os juros de mora serão de 1% ao mês, conforme a orientação da jurisprudência então dominante no âmbito do TJSP ; ii) a partir do dia 28/08/2024 (início da vigência da Lei nº 14.905/2024), o**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

índice a ser utilizado, observando-se a Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para fins de cálculo, será: a) a taxa SELIC, deduzido o IPCA-IBGE, enquanto incidir apenas juros de mora; b) a taxa SELIC, quando incidir conjuntamente correção monetária e juros de mora.”.

Por tais motivos, a r. sentença merece confirmação por seus próprios e jurídicos fundamentos, consoante dispõe o artigo 252, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Com o intuito de evitar inútil repetição da matéria, e, em observância ao princípio constitucional da razoável duração dos processos, verifica-se que tal dispositivo regimental vem sendo largamente utilizado pelas Câmaras de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça (AP 1020987-36.2020.8.26.0003; rel. Des. Fábio Quadros; j. 17/01/2022; AP 1008683-13.2017.8.26.0196, rel. Des. Álvaro Torres Júnior, j. 22/10/2018), assim como pelo STJ, quando reconhece “a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum” (RESP nº 662.272-RS, 2ª Turma, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04/09/2007; RESP 265.534- DF, 4ª Turma, rel. Min. Fernando Gonçalves, j. 01/12.2003).

Conclusão.

Assim, impõe-se a manutenção da r. sentença recorrida.

Ante o não provimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios devidos pela parte autora para 15% (quinze por cento) do valor da causa, devidamente atualizado, nos termos do § 11 do artigo 85 do CPC.

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento: Não há afronta ao art. 93, IX e X, da Constituição da República quando a decisão for



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)

Visando a evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do Superior Tribunal de Justiça segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida. (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006). Para fins de prequestionamento, anota-se estar o julgado em conformidade com a legislação constitucional e infraconstitucional mencionada pelas partes.

Daí por que, ante todo o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR
Relator