



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000304434

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007081-61.2023.8.26.0362, da Comarca de Mogi-Guaçu, em que é apelante COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE - COHAB BANDEIRANTE, é apelado MUNICIPIO DE MOGI GUAÇU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 ANAFE (Presidente sem voto), FLORA MARIA NESI TOSSI SILVA E ISABEL COGAN.

São Paulo, 28 de março de 2025.

SPOLADORE DOMINGUEZ

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 22716

Apelação nº 1007081-61.2023.8.26.0362

Comarca: Mogi Guaçu

Apelante: Companhia de Habitação Popular Bandeirante – Cohab Bandeirante

Apelado: Município de Mogi Guaçu

MM. Juiz: Roginer Garcia Carniel

AÇÃO INDENIZATÓRIA POR ALEGADO
DESAPOSSAMENTO ADMINISTRATIVO
(DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA) – INADEQUAÇÃO
DO PROCEDIMENTO - ALEGAÇÃO DE ESBULHO DO
MUNICÍPIO DE MOGI GUAÇU – Sentença de
improcedência do pedido, nos termos do artigo 487, I, do
CPC.

MÉRITO – Área que fora cedida, em comodato, para o
Município, para fins de uso, a título gratuito, até
31.12.2020, com possibilidade de prorrogação automática
do prazo – Após o prazo estipulado na notificação judicial e
na contranotificação extrajudicial é que se pode falar em
mora e, conseqüentemente, esbulho – Ausência dos
requisitos para a propositura de ação desapropriação
indireta, notadamente, a ocorrência do apossamento
administrativo do imóvel – Não devolução da coisa
emprestada constitui o esbulho ensejador da pretensão
reintegratória do comodante, além da aplicação da
penalidade prevista no artigo 582 do Código Civil -
Sentença mantida.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – Julgamento definitivo
do mérito do REsp nº 1.850.512/SP (Tema nº 1.076/STJ) –
Reconhecimento de que a apreciação equitativa é restrita,
apenas, às hipóteses do art. 85, § 8º, do CPC – Fixação dos
honorários advocatícios nos termos do art. 85, § 3º, do CPC
– Sentença mantida.
- Recurso desprovido.

Trata-se de “ação ordinária de indenização em decorrência de
desapropriação indireta de imóvel (apossamento administrativo)” ajuizada por
Companhia de Habitação Popular Bandeirante – Cohab Bandeirante em face do
Município de Mogi Guaçu, objetivando o recebimento de indenização “*pelo
desapossamento administrativo, tomando-se como base o valor da avaliação,*

corrigido monetariamente e acrescido dos juros legais, contados a partir da citação, na forma do artigo 406 do Código Civil, que pela força da afetação do bem ao domínio público, só resta ao proprietário a indenização que receberia se o imóvel tivesse sido desapropriado segundo processo regular; C- seja condenada a Ré ao pagamento das custas e honorários advocatícios à razão de 20% do valor dado à causa; D - seja a Ré condenada também a pagar à Autora juros compensatórios de 12% ao ano calculados sobre o valor atualizado da indenização, contados desde o esbulho até a data do efetivo pagamento, e de juros moratórios de 12% ao ano, calculados sobre o valor atualizado da indenização e dos juros compensatórios, contados a partir de 1.º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser realizado, face ao prejuízo experimentado quando pretendeu vender o imóvel mediante concorrência pública o que acabou por não acontecer em razão do apossamento ocorrido” (fl. 6).

A r. sentença de fls. 127/130, julgou improcedente o pedido, nos termos do artigo 487, I, do CPC. Condenou a autora ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da inicial.

Inconformada, postula a autora (fls. 134/143) a reforma da sentença, “*para julgar procedente a ação indenizatória por apossamento administrativo, ou alternativamente na hipótese de manutenção da improcedência, seja dado provimento para reduzir a verba honoraria fixada.*” (fl. 143).

Não há contrarrazões nos autos (certidão – fl. 153).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Eis o breve relato.

Cuida-se, o processo originário, de “*ação ordinária de indenização em decorrência de desapropriação indireta de imóvel (apossamento administrativo)*” ajuizada por Companhia de Habitação Popular Bandeirante – Cohab Bandeirante em face do Município de Mogi Guaçu, alegando ser proprietária de uma área denominada

“ESCRITORIO DE ADMINISTRAÇÃO DA COHAB/BD, com a área construída de 101,16 m², e seu respectivo terreno com a área de 379,20 m², localizado no CONJUNTO HABITACIONAL com a denominação de “JARDIM PLANALTO” (fl. 2) e que, “no uso de suas atribuições, concedeu, mediante a formalização de instrumento particular de comodato formalizado em 23 de fevereiro de 2018 o direito de uso do imóvel em questão à Requerida. No local foi fixado o Programa de Assistência Social aos Moradores de Rua...” (fl. 3). Aduz que, necessitando vender seus ativos, referido imóvel sofreu apossamento ilegal pela requerida, pois, apesar de realizar “Notificação Judicial que teve seu curso neste MM Juízo da 1ª Vara Cível sob n.º 1004587-63.2022.8.26.0362, para que fosse feita a desocupação do imóvel em questão, bem como sua devolução de forma livre e desocupado de coisas e pessoas. A Requerida, no entanto, se furtou em atender a Autora, não restando outro caminho senão socorre-se da tutela jurisdicional para solução do impasse.” (fl. 4 – d.n.).

Postula, assim, que seja a ré condenada a indenizar a requerente *“pelo desapossamento administrativo, tomando-se como base o valor da avaliação, corrigido monetariamente e acrescido dos juros legais, contados a partir da citação, na forma do artigo 406 do Código Civil, que pela força da afetação do bem ao domínio público, só resta ao proprietário a indenização que receberia se o imóvel tivesse sido desapropriado segundo processo regular; C- seja condenada a Ré ao pagamento das custas e honorários advocatícios à razão de 20% do valor dado à causa; D - seja a Ré condenada também a pagar à Autora juros compensatórios de 12% ao ano calculados sobre o valor atualizado da indenização, contados desde o esbulho até a data do efetivo pagamento, e de juros moratórios de 12% ao ano, calculados sobre o valor atualizado da indenização e dos juros compensatórios, contados a partir de 1.º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser realizado, face ao prejuízo experimentado quando pretendeu vender o imóvel mediante concorrência pública o que acabou por não acontecer em razão do apossamento ocorrido”* (fl. 6).

A r. sentença de fls. 127/130, conforme relatado, julgou improcedente o pedido, nos termos do artigo 487, I, do CPC, sob o fundamento de que *“não se verifica a adequação do procedimento escolhido (pedido de indenização por*

desapropriação indireta) a satisfazer a pretensão dos requerentes.” (fl. 129).

Irresignada, no entanto, apela a autora (fls. 134/143) postulando a reforma da sentença, argumentando, em síntese, que a *“municipalidade, aqui recorrida foi confessa aos fatos reconhecendo a existência do esbulho possessório após a notificação judicial (Processo n.º 1004587-63.2022.8.26.0362) realizada e juntada aos autos as fls. 41/70 onde tivera concedido prazo de 30 (trinta) dias para desocupação voluntaria do imóvel que anteriormente foi objeto de contrato de comodato”* (fl. 136), além de que *“a Recorrida contra notificou a Recorrente em agosto de 2022 pugnando pela concessão de prazo de 6 (seis) meses para desocupação. Decorrido o prazo de 6 (seis) meses do prazo requerido, mais precisamente quase 1 (um) ano sem que a Recorrente pudesse gozar, dispor e fruir do seu bem em razão do apossamento efetivado e CONFESSADO E CARACTERIZADO O ESLULHO POSSESSÓRIO não restou outra medida senão a via da desapropriação indireta”* (fl. 137). Aduz, ainda, que *“se extrai da boa fé contratual é que as partes contratantes devem cumpri-lo sem prejuízo de outras medidas, sob pena inclusive de negativa de acesso ao poder judiciário”* (fl. 138 – sic), pois a *“ocorrência do apossamento caracterizando o esbulho possessório da notificação inadimplida não implica tão somente a possibilidade de perdas e danos, mas evidentemente a possibilidade de conversão em apossamento administrativo eis que é uma situação irreversível”* (fl. 138). Subsidiariamente, requer a fixação dos honorários advocatícios com base na equidade.

Sem razão, contudo.

Isso porque, consoante bem descrito na r. sentença, inadequado o procedimento eleito - *“ação ordinária de indenização em decorrência de desapropriação indireta de imóvel (apossamento administrativo)”* -, porquanto a área objeto de disputa (fls. 12/13) foi cedida, em comodato, para o Município-requerido, para fins de uso, a título gratuito, até 31.12.2020 (cláusula segunda do contrato – fl. 15), com possibilidade de prorrogação automática do prazo.

Assim, apenas após o prazo estipulado na notificação judicial (processo

de nº 1004587-63.2022.8.26.0362 - fls. 41/70) é que se pode falar em mora e, consequentemente, esbulho. Inclusive, o prazo solicitado pelo Município-requerido na contranotificação extrajudicial [mínimo de 6 meses – fls. 66/70] foi aceito pela autora, como se observa de suas razões recursais (*“Decorrido o prazo de 6 (seis) meses do prazo requerido, mais precisamente quase 1 (um) ano sem que a Recorrente pudesse gozar, dispor e fruir do seu bem em razão do apossamento efetivado e CONFESSADO E CARACTERIZADO O ESLULHO POSSESSÓRIO não restou outra medida senão a via da desapropriação indireta.”* - fl. 137), prorrogando-se o indigitado “esbulho”.

E, de fato, não estão presentes, na espécie, os requisitos para a propositura de ação desapropriação indireta, notadamente, a ocorrência do apossamento administrativo do imóvel, porquanto, apesar do Município estar na posse do bem, não se antevê expropriação ilegal do bem, porquanto entabulado, anteriormente, contrato de comodato entre as partes, o que implica, na hipótese de não devolução da coisa emprestada no prazo fixado, a posse precária do comodatário e, consequentemente, o esbulho ensejador da pretensão reintegratória do comodante, além da aplicação da penalidade prevista no artigo 582 do Código Civil [*“Art. 582. O comodatário é obrigado a conservar, como se sua própria fora, a coisa emprestada, não podendo usá-la senão de acordo com o contrato ou a natureza dela, sob pena de responder por perdas e danos. O comodatário constituído em mora, além de por ela responder, pagará, até restituí-la, o aluguel da coisa que for arbitrado pelo comodante.”* – d.n.], como bem enfatizou o Juiz sentenciante, não havendo que se falar que *“é uma situação irreversível”* (fl. 138), até porque, o próprio Município afirmou que está buscando *“um novo lugar para instalação do serviço prestado por sua Secretaria de Promoção Social”* (fl. 68).

Nesse sentido, destaca-se julgado do C. STJ:

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE DE IMÓVEL CEDIDO EM COMODATO POR PRAZO

DETERMINADO (CEM ANOS). NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO COMODATÁRIO SOBRE O DESINTERESSE DO COMODANTE EM MANTER A AVENÇA, POR QUEBRA DE CONFIANÇA E/OU DESVIO DE FINALIDADE. POSSE PRECÁRIA. ESBULHO CONFIGURADO.

(...)

2. Como de sabença, o comodato é espécie de empréstimo gratuito, mediante o qual o comodante cede, temporariamente, ao comodatário um bem infungível, para fins de uso, assumindo este último o dever de conservar a coisa para posterior restituição.

3. A temporariedade é uma das características estruturais do comodato, uma vez consabido que a entrega gratuita de bem sem intenção de restituição caracteriza o contrato de doação e não o de empréstimo. Não há, portanto, que se falar em comodato vitalício ou perpétuo.

4. Celebrado comodato por prazo certo, não poderá o comodante, em regra, reclamar a restituição do bem antes do decurso do lapso assinalado. Por outro lado, advindo o termo contratual, exsurgirá o dever do comodatário de restituir a coisa, sob pena de configuração automática da mora, não havendo, portanto, necessidade de interpelação judicial ou extrajudicial do devedor (mora ex re).

Nessa hipótese, a não devolução da coisa emprestada no prazo fixado constitui a posse precária do comodatário e, conseqüentemente, caracteriza o esbulho ensejador da pretensão reintegratória do comodante.

5. De outro giro, cuidando-se de comodato precário - isto é, sem termo certo -, o comodante, em regra, somente poderá invocar o

direito de retomada (hipótese de rescisão unilateral ou denúncia) após o transcurso do intervalo suficiente à utilização do bem, pelo comodatário, conforme sua destinação. A constituição do devedor em mora reclamará, no caso, a prévia notificação judicial ou extrajudicial (mora ex persona), com a estipulação de prazo razoável para a restituição da coisa, cuja inobservância implicará a caracterização do esbulho autorizador do interdito possessório.

6. A superveniência de necessidade imprevista e urgente do comodante autoriza, entretanto, a retomada do bem objeto do comodato sem a observância de qualquer interregno. Ou seja, independentemente do tipo de comodato (com ou sem prazo certo), a restituição da coisa poderá ser requerida pelo comodante, a qualquer tempo, quando verificada necessidade imprevista e urgente devidamente certificada pelo Judiciário.

7. No caso concreto, malgrado não tenha sido indicada, na notificação extrajudicial, necessidade imprevista e urgente para retomada do bem, é certo que a fixação de lapso centenário, que supera a expectativa média de vida do ser humano, vai de encontro à temporariedade do comodato, não podendo subsistir a cláusula contratual que possui o condão de transmutar a declaração de vontade do comodante em doação destinada à pessoa que sequer mantém vínculo com a instituição religiosa que se pretendia beneficiar.

8. Assim, suprimido o prazo fixado, a constatação da precariedade da posse do comodatário (e, conseqüentemente, a configuração de esbulho) reclamaria a aferição do decurso de lapso razoável para a utilização do bem emprestado conforme sua destinação.

9. Contudo, à luz das conclusões perfilhadas pelas instâncias ordinárias - com base nas provas produzidas nos autos -, sobressai

o fato de que o pastor/comodatário, abusando da confiança do comodante, procedeu ao uso do imóvel em flagrante dissonância com o propósito da celebração da avença, qual seja, a realização de cultos da Igreja do Evangelho Quadrangular. De fato, ao se desligar da igreja, logo após o pacto, e ministrar cultos em outra instituição religiosa, o pastor/comodatário incorreu em evidente quebra de confiança, o que atinge a boa-fé do negócio jurídico, configurando causa apta a fundamentar a rescisão unilateral (denúncia) promovida pelo comodante.

10. Desse modo, além da temporariedade, a natureza personalíssima e o caráter fiduciário do comodato também foram vulnerados pela conduta desleal perpetrada pelo comodatário, que não atendeu ao exato sentido da vontade demonstrada pelo comodante. Inteligência dos artigos 114 e 582 do Código Civil.

11. Consequentemente, infere-se a regularidade da rescisão unilateral do comodato operada mediante denúncia notificada extrajudicialmente ao comodatário (artigo 473 do Código Civil), pois o "desvio" da finalidade encartada no ato de liberalidade constitui motivo suficiente para deflagrar seu vencimento antecipado e autorizar a incidência da norma disposta na primeira parte do artigo 581 do retrocitado codex, sobressaindo, assim, a configuração do esbulho em razão da recusa na restituição da posse do bem a ensejar a procedência da ação de reintegração.

12. Recurso especial não provido.” (REsp n. 1.327.627/RS, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. 25/10/2016 – g.n.)

Assim, não prosperam os argumentos do apelante, em especial, ante a documentação juntada aos autos e o acima exposto.

Correta, assim, a r. sentença, que merece destaque, nos seguintes trechos:

“No caso em apreço, não se verifica a adequação do procedimento escolhido (pedido de indenização por desapropriação indireta) a satisfazer a pretensão dos requerentes.

Conforme se verifica do contrato entabulado entre as partes, mais especificadamente na cláusula segunda, o prazo do comodato tinha término previsto para 31/12/2020, podendo o instrumento ser prorrogado mediante provocação das partes ou automaticamente.

Ante a ausência de provocação das partes, tem-se que o contrato de comodato foi prorrogado até a expedição da notificação, recebida pelo Município em 03/11/2022.

Tendo em vista que, nos termos do parágrafo único da cláusula segunda do contrato acostado às fls. 14/16, a penalidade para a ocupação da requerida após o término do prazo do comodato, é aquele previsto no artigo 582 do Código Civil, não havendo menção à desapropriação indireta.

Posto isso, e por tudo mais que dos autos consta, JULGO IMPROCEDENTE o pedido inicial, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil” (fl. 129)

Por derradeiro, escorreita, na espécie, a condenação da autora ao pagamento das verbas sucumbenciais, em 10% do valor atualizado da causa, sem aplicação da regra de equidade (art. 85, § 8º, CPC), porquanto a questão ficou definida, em 31.05.2022, pelo C. Superior Tribunal de Justiça ao julgar o REsp nº 1.850.512/SP (Tema nº 1.076/STJ), fixando a seguinte tese:

“i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa.

ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo.” (d.n.)

Assim, fixada a tese de efeito vinculante, no sentido de restringir a interpretação do § 8º do art. 85 do CPC à sua literalidade, isto é, “[n]as causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo, o juiz fixará o valor dos honorários por apreciação equitativa, observando o disposto nos incisos do § 2º”, considerando inexistir, no caso, valor inestimável ou irrisório [valor da causa em R\$ 320.000,00, válido para setembro/2023 – fl. 7], de rigor o desprovimento do apelo também neste aspecto, mantida a r. sentença, que fixou a verba honorária em percentual, nos termos do artigo 85, § 3º, do CPC.

Nesse sentido, aliás, há recentes julgados deste Egrégio Tribunal de Justiça:

“EXPEDIENTE DA PRESIDÊNCIA DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. V. acórdão proferido em 24.02.2021. Devolução dos autos à Turma Julgadora pela E. Presidência da Seção de Direito Público deste Tribunal de Justiça, para juízo de conformidade.

Necessidade de adequação do v. acórdão proferido por esta C. Câmara de Direito Público ao entendimento do E. STJ manifestado no julgamento do REsp nº 1.850.512/SP, Tema nº 1.076, DJe 31.05.2022. Impossibilidade de arbitramento dos honorários advocatícios por apreciação equitativa quando o valor da condenação ou o proveito econômico forem elevados, como ocorre na espécie. Observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC/2015, considerando a presença da Fazenda Pública na lide. Aplicação do entendimento firmado pelo E. STJ no julgamento do Tema nº 1.076. V. ACÓRDÃO RETIFICADO, NEGANDO-SE PROVIMENTO AO APELO DO MUNICÍPIO EMBARGADO (com observação de majoração dos honorários em grau recursal, nos termos do art. 85, §11, do CPC/2015) E MANTENDO-SE O PARCIAL PROVIMENTO DO APELO DA EMPRESA EMBARGANTE” (Apelação Cível nº 1000497-50.2020.8.26.0081, Relatora Desembargadora FLORA MARIA NESI TOSSI SILVA, j. 15.06.2022)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença – Decisão que, rejeitando a impugnação apresentada pelas agravadas, fixou os honorários advocatícios devidos por apreciação equitativa – Inconformismo dos exequentes – Cabimento – De rigor a adequação da verba honorária, a teor da tese fixada no julgamento do Tema Repetitivo 1.076 pelo C. STJ, que restringiu a apreciação equitativa apenas às hipóteses do § 8º, do art. 85, do CPC, em consonância com o entendimento já adotado anteriormente pela Corte Superior – Impossibilidade de arbitramento equitativo fora das hipóteses expressas do art. 85, §8º, do CPC – Decisão reformada – Honorários de sucumbência fixados em percentual sobre o proveito econômico almejado pelas executadas com a impugnação – Recurso provido” (Agravado de

Instrumento nº 2075934-61.2022.8.26.0000, Relator
Desembargador JAYME DE OLIVEIRA, j. 26.05.2022)

Impõe-se, portanto, a manutenção da r. sentença de improcedência do pedido (fls. 127/130), no aspecto.

Apesar do não provimento do recurso, incabível a majoração dos honorários advocatícios, fixados em favor do patrono do apelado, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, ante a inexistência de manifestação na fase recursal (fl. 153).

Para efeito de prequestionamento, cumpre assinalar que foram apreciadas todas as questões invocadas e não ter havido violação a qualquer dispositivo constitucional ou infraconstitucional.

Observa-se, por fim, que eventuais embargos de declaração serão julgados em ambiente virtual (Resolução 549/2011, deste E. Tribunal de Justiça, com a redação dada pela Resolução 772/2017).

Ante o exposto, NEGA-SE PROVIMENTO ao apelo interposto, como acima constou.

SPOLADORE DOMINGUEZ

Relator