



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000332979

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002818-98.2018.8.26.0058, da Comarca de Agudos, em que são apelantes DINAMAR APARECIDA MARTINS SORMANI e VERGILIO BENEDITO PROFETA SORMANI, são apelados ACHILLES BENEDICTO SORMANI, ANDRÉA MATTIELLO DIAS SORMANI, EDUARDO RODRIGO DA VEIGA, ENEAS PROPHETA SORMANI, ENEIDA PROPHETA SORMANI BORTOLUCCI, FERNANDO AUGUSTO SORMANI BARBUGIANI, GISELE SORMANI GARCIA, JOÃO ALAOR GARCIA, JULIANA SORMANI BARBUGIANI (INTERDITO(A)), LUCIANA SORMANI BARBUGIANI, LUCY CAMPAGNUCCI SORMANI, LUCY SORMANI RAMOS, LUIZ HENRIQUE SORMANI BARBUGIANI, MARCOS AUGUSTO RAMOS, MARIA ANACYR ZULIAN SORMANI, MATHILDE SORMANI, ODILLA MARIA SORMANI BARBUGIANI (CURADOR DO INTERDITO), RUBEM DARIO SORMANI JUNIOR e ZULEIKA CASTIGLIONI SORMANI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 7.198

APELAÇÃO Nº 1002818-98.2018.8.26.0058

COMARCA: AGUDOS

APTES.: DINAMAR APARECIDA MARTINS SORMANI E OUTRO

APDOS.: ACHILLES BENEDICTO SORMANI E OUTROS

MM. JUÍZA: BEATRIZ TAVARES CAMARGO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DIVISÃO. IMÓVEL RURAL. Autores que pretendem a divisão de gleba rural havida em condomínio com os réus, com abertura de novas matrículas. Partes que se tornaram coproprietárias do bem comum por força de herança. Sentença de procedência. Insurgência dos réus. Impugnação à nomeação da perita. Rejeição que era de rigor. Alegada suspeição não verificada. Ausência de modificação extemporânea do pedido e/ou da causa de pedir e de julgamento *ultra petita*. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Preliminares de nulidade afastadas. Laudo pericial que concluiu pela divisibilidade do imóvel e apresentou duas propostas de divisão. Alegação dos réus de que o laudo pericial é incompleto e lacunoso, pelo fato de ofertar duas glebas de terra sem analisar a gleba por eles pretendida e tampouco apontar o motivo de sua exclusão. Descabimento. Propostas elaboradas pela perita que levaram em conta a pretensão dos réus. Ausência de prejuízo pelo fato de as glebas possuírem APP, mata permanente, mata ciliar e desnível térreo com a rede ferroviária. Laudo pericial que optou por preservar a área já ocupada pelos requeridos e possibilitar a divisão da forma mais equânime possível. Ausência de sucumbência parcial, pelo fato de ter havido modificação substancial do valor da causa. Julgamento de procedência que era de rigor. Arbitramento da verba honorária com base no valor do quinhão pertencente aos apelantes. Descabimento. Benefício econômico pretendido que está relacionado à regularização da posse e da propriedade do imóvel, permitindo que cada coproprietário tenha sua parte delimitada e individualizada. Verba honorária que deve ser calculada com base no valor econômico da causa, que corresponde ao valor da área objeto da ação. Litigância de má-fé dos autores não configurada. Sentença mantida. **RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação interposto em face de sentença que julgou procedente ação de divisão de imóvel rural movida por João Alaor Garcia e outros em face de Vergílio Benedito Profeta Sormani e outra, para o fim de *“EXTINGUIR o condomínio formado entre as partes, reconhecendo a viabilidade divisória do imóvel objeto da matrícula nº 13.458 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca. Por consequência, DETERMINO a sua divisão atribuindo-se aos réus a “ÁREA 01” descrita na proposta 01 do laudo pericial, cuja área deverá ser destacada da remanescente (ÁREAS 02 A 06), a qual caberá aos autores, nos termos da fundamentação e que fica fazendo parte integrante deste dispositivo”* (fl. 842). Face à sucumbência, os réus foram condenados ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em *“10% sobre o valor atualizado da causa, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada um, ressalvada a gratuidade concedida (fl. 253)”* (fl. 842).

Irresignados, sustentam os réus, preliminarmente, nas razões de seu inconformismo, a nulidade da r. sentença, porquanto não apreciada a impugnação à nomeação da perita, em razão de seu grau de parentesco com os autores. Sustentam, também, que houve alteração extemporânea do pedido e da causa de pedir, o que somente seria possível mediante a concordância dos réus, nos termos do artigo 329, inciso II, do CPC, o que jamais ocorreu. Afirmam que o laudo pericial é incompleto e lacunoso, em especial por não analisar a área pretendida pelos apelantes ou o motivo de sua exclusão na divisão de áreas. Aduzem que as duas glebas disponibilizadas pela perita são as únicas que possuem APP, mata permanente, mata ciliar e enorme desnível térreo com a rede ferroviária em toda área (fotos às fls. 680/696), ou seja, as áreas mais problemáticas foram as destinadas aos apelantes. Alegam que o restante da área não possui APP, mata permanente, mata ciliar e é plana (fl. 695), razão pela qual foi requerida a realização de inspeção judicial, não observada pelo douto Juízo *a quo*. Sustentam, ainda, que houve litigância de má-fé por parte dos autores, ao atribuírem à causa valor muito menor que o devido, com o claro intuito de diminuir o recolhimento das custas judiciais. Por fim, afirmam que a ação não deveria ter sido julgada totalmente procedente, mas, sim, parcialmente procedente, uma vez que, em razão de suas intervenções, houve substancial alteração do valor da causa, sendo de rigor o reconhecimento da

sucumbência parcial e recíproca, com o arbitramento dos honorários advocatícios com base no benefício econômico obtido, qual seja, o valor do quinhão dos recorrentes (R\$ 1.300.000,00) (fls. 847/859).

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 863/869).

A douta Procuradoria-Geral de Justiça se manifestou às fls. 882/886, opinando pelo desprovimento do recurso.

É O RELATÓRIO.

Descabido, por primeiro, cogitar da nulidade do feito por ausência de acolhimento da impugnação à nomeação da perita.

Como bem pontuou o douto representante do *Parquet*, em primeiro grau:

“...Não houve a demonstração de nenhuma relação de afeto ou amizade entre a perita e João Alaor Garcia, seja neste expediente ou naquele.

Além disso, é certo que o parentesco entre a perita e João Alaor Garcia é de 4º grau e, por si só, não tem o condão de gerar impedimento (CPC, arts. 145, IV, e 148, III)” (fl. 412).

Desarrazoada, portanto, a impugnação à nomeação da perita, não havendo cogitar da nulidade vislumbrada pelos recorrentes.

Descabido, outrossim, cogitar de modificação extemporânea do pedido e/ou da causa de pedir e de julgamento *ultra petita*, uma vez que a petição de fls. 81/86, de maneira alguma modificou o pedido formulado na exordial, que continuou sendo a extinção do condomínio existente sobre a gleba rural localizada no município de Agudos, descrita às fls. 2/4, com a consequente divisão e demarcação do terreno. E como bem pontuou o ilustre Procurador de Justiça, em seu parecer, *“a possibilidade do direito de escolha de eventuais lotes não se confunde com alteração do pedido, conforme quer fazer crer os apelantes”* (fl. 886).

Se os recorrentes não concordam com a divisão da gleba rural em questão, determinada pela r. sentença apelada, cuida-se de questão que diz respeito ao mérito da ação, e como tal, será apreciada.

Não se vislumbra, igualmente, cerceamento de defesa na hipótese, em razão da alegada nulidade na perícia realizada ou da necessidade de realização de inspeção judicial.

A admissão da produção das provas ou a complementação das já existentes, passa necessariamente pela apreciação do julgador quanto à sua legalidade, necessidade, oportunidade e conveniência, afigurando-se adequado, no caso, o julgamento da lide no estado, não se fazendo necessária a produção de outras provas, além daquelas já constantes dos autos.

Com efeito, o laudo pericial de fls. 466/670 e os esclarecimentos prestados às fls. 767/772, responderam de maneira clara e objetiva às questões controvertidas da lide e aos quesitos formulados pelas partes, não sendo o caso de elaborar novo laudo ou realizar inspeção judicial, como propõem os réus.

No mais, melhor sorte não socorre os apelantes.

Segundo consta da inicial, os autores são coproprietários da área correspondente à “*Gleba 03 da divisão do Sítio São Luiz, as quais foram havidas por herança de Achilles Sormani e Odilla Propheta Sormani, conforme matrícula 13.458 do Registro Imobiliário da Comarca de Agudos e retificada judicialmente no processo 472-01 da Comarca de Agudos*” (fl. 2), juntamente com os réus e, por não mais desejarem manter condomínio sobre o bem, ingressaram com a presente ação, pleiteando a divisão do imóvel.

A ação de divisão “*é um dos remédios de que dispõe o condômino para fazer cessar o estado de indivisão das terras particulares, por meio de seu retalhamento em quinhões*” (Humberto Theodoro Jr. *in* “*Demarcação, divisão, tapumes*”, Terras particulares, 2ª ed., Saraiva, São Paulo, 1986, p. 304).

Necessário, contudo, analisar a divisibilidade ou

indivisibilidade do bem, pois, se o imóvel em copropriedade for indivisível, não caberá ação de divisão, mas, sim, ação de extinção de condomínio.

Observe-se, ainda, que nos termos do artigo 87 do Código Civil, a indivisibilidade do bem ocorre não só quando impossível seu fracionamento, mas também quando sua divisão implicar na diminuição considerável de seu valor ou prejudicar o uso a que se destina.

No caso dos autos, a copropriedade foi comprovada pela matrícula de fls. 15/19 e o laudo pericial apontou para a possibilidade de divisão da área em questão.

E, como bem concluiu o douto Juízo *a quo*, com base nas conclusões do laudo pericial:

“...A expert elaborou duas propostas de divisão da área levantada, conforme critérios definidos na audiência de saneamento de fls. 427/428.

Nesse aspecto, os autores não apresentaram qualquer insurgência, tendo apenas impugnado o valor atribuído à Gleba 3.

Em contrapartida, os réus discordaram quanto às propostas de divisões da gleba, afirmando que ambas lhe causariam prejuízo, com área inferior em valor e com óbices de transposição e impedimentos legais (APP).

No entanto, sem razão aos réus.

No laudo pericial, a perita teceu as seguintes considerações e conclusões: (fls. 767/769):

“Na elaboração da PROPOSTA “01”, foram observadas as distinções e peculiaridades do “imóvel rural” localizado no limite do perímetro urbano da cidade de Agudos, tendo parte da divisa com frente para rua asfaltada e composto em grande parte por área de mata nativa (APP e reserva legal). Também levou-se em consideração às áreas que estão ocupadas, tanto por terceiros como por proprietários.

Dessa forma procurou-se compensar em hectares os

valores atribuídos e calculados para cada área distinta, chegando-se a valores aproximados para cada uma.

Na elaboração da PROPOSTA “02”, considerou-se a propriedade somente como imóvel rural, onde dividiu-se as áreas levando-se em consideração as áreas de pasto e áreas de mata nativa (reserva florestal e A.P.P.), procurando compensar essas áreas, para que cada parte ficasse com uma porcentagem de área livre e área de mata de forma o mais compensatória possível.

Em ambas as propostas, a divisão das áreas também levou em consideração a formação de uma mesma Gleba com ACESSO POR RUA ASFALTADA E ACESSO À ÁGUA para todos os condôminos.

Tanto na PROPOSTA “01” como na PROPOSTA “02” às Glebas formadas pelas ÁREAS 01A e 01B do quadro de áreas, atendem a solicitação da parte Requerida de “... que seu quinhão hereditário continue no local que ocupam, residem, com suas benfeitorias permanentes e culturas, das quais mantém posse há mais de 33 (trinta e três) anos consecutivos”, qual seja a Chácara formado pela ÁREA 01A (PARCELA 2 do levantamento georreferenciado).

Também pode ser observado que na PROPOSTA “01”, a divisão denominada ÁREA “01A e 01B” do quadro de áreas, abrange a área da Chácara onde reside a família do Requerido, e têm sua localização na mesma posição proposta pela parte Requerida no processo fl. 74, só que numa configuração e proporção mais justa e compensatória em relação às outras partes”.

Desta feita, em análise às considerações acima, tenho que a PROPOSTA 01 (fls. 550/552) é a que melhor resolve o estado de indivisão entre as partes, considerando-se que seu resultado levou em consideração a área atualmente ocupada pelos réus e a posição por eles proposta (fl. 74), sendo importante ressaltar que não se verificou qualquer oposição dos autores nesse aspecto, tanto que no curso da demanda propiciaram aos réus a escolha da área de seu interesse (fl. 703, penúltimo parágrafo)” (fls. 840/841).

Alegam os apelantes que esse trabalho seria incompleto e lacunoso, pelo fato de ofertar duas glebas de terra sem analisar a gleba por eles

pretendida, tampouco apontar o motivo de sua exclusão.

De fato, ao contestarem o feito, os réus manifestaram a intenção de manter seu quinhão hereditário no local que já ocupam, residem, *“com suas benfeitorias permanentes e culturas, das quais mantém posse há mais de 33 (trinta e três) anos consecutivos, individualizando e determinando a cota parte em uma parte concreta, extinguindo assim a comunhão existente e tornando certo o quinhão, nos termos do NCPC”* (fl. 57).

Mas, conforme esclareceu a própria perita, na elaboração da Proposta 01, escolhida pelo douto Juízo *a quo* como sendo a mais adequada à divisão do imóvel, *“levou-se em consideração as áreas que estão ocupadas, tanto por terceiros como por proprietários. Dessa forma procurou-se compensar em hectares os valores atribuídos e calculados para cada área distinta, chegando-se a valores aproximados para cada uma”* (fl. 768).

Ainda, salientou a perita que *“tanto na PROPOSTA “01” como na PROPOSTA “02” às Glebas formadas pelas ÁREAS 01A e 01B do quadro de áreas, atendem a solicitação da parte Requerida de “... que seu quinhão hereditário continue no local que ocupam, residem, com suas benfeitorias permanentes e culturas, das quais mantém posse há mais de 33 (trinta e três) anos consecutivos”, qual seja a Chácara formado pela ÁREA 01A (PARCELA 2 do levantamento georreferenciado)”* (fl. 768).

Evidente, portanto, que a pretensão dos réus foi levada em consideração na elaboração das propostas de divisão do imóvel, não havendo cogitar de qualquer prejuízo pelo fato de as glebas disponibilizadas pela perita possuírem APP, mata permanente, mata ciliar e enorme desnível térreo com a rede ferroviária em toda a área, eis que, como exaustivamente explicitado, tanto no laudo, quanto nas manifestações que se seguiram, optou-se por preservar a área já ocupada pelos requeridos e possibilitar a divisão da forma mais equânime possível, levando-se em conta todas as peculiaridades do imóvel.

Não há, outrossim, que cogitar de julgamento de parcial procedência da ação e de sucumbência parcial recíproca, pelo fato de ter havido

alteração do valor da causa, uma vez que o pedido continuou sendo de extinção de condomínio, com a consequente divisão e demarcação da gleba de terra descrita na inicial, o qual foi integralmente acolhido.

Descabido, ainda, o arbitramento da verba honorária com base no valor do quinhão dos apelantes, uma vez que, em se tratando de ação de divisão e demarcação de terras, o benefício econômico pretendido está relacionado à regularização da posse e da propriedade do imóvel, permitindo que cada coproprietário tenha sua parte delimitada e individualizada. Logo, a verba honorária deve ser calculada com base no valor econômico da causa, que corresponde ao valor da área objeto da ação, critério que foi seguido pelo douto Juízo *a quo*.

Ademais, no que tange à fixação equitativa da verba honorária, consolidou-se o posicionamento do C. STJ, em julgamento realizado sob a sistemática dos Recursos Repetitivos (Tema nº1.076), assim redigido:

“1) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação ou da causa, ou o proveito econômico da demanda, forem elevados. É obrigatória, nesses casos, a observância dos percentuais previstos nos parágrafos 2º ou 3º do artigo 85 do Código de Processo Civil (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. 2) Apenas se admite o 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” (g.n.).

Assim, no presente caso, não ocorrendo nenhuma das hipóteses que permitem a fixação por equidade (proveito econômico irrisório ou valor da causa muito baixo), correta a aplicação da regra prevista no artigo 85, §§ 2º



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

e 8º do CPC.

Não há, por fim, que cogitar da condenação dos autores ao pagamento de multa por litigância de má-fé, eis que a atribuição de valor à causa inferior ao devido não configura qualquer das hipóteses previstas no artigo 80 do CPC.

Dessa forma, nada justifica a reforma da r. sentença apelada, que deve ser mantida tal como lançada.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação, majorando-se os honorários advocatícios devidos pelos réus para 11% sobre o valor da causa atualizado, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, ressalvados os benefícios da justiça gratuita.

MÁRCIO BOSCARO
Relator