



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000333141**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013463-98.2014.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante MUNICÍPIO DE FRANCA, são apelados ELIAS DE OLIVEIRA MOTA, CRISTINA DE LIMA MESTRES NASCIMENTO - ME, MARX AMARO MOTTA, NAIANA AMATO MOTTA e MARIA NEIMAR AMARO SILVA (ESPÓLIO).

**ACORDAM**, em 3ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores KLEBER LEYSER DE AQUINO (Presidente) E JOSÉ LUIZ GAVIÃO DE ALMEIDA.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

**ENCINAS MANFRÉ**

**Relator**

**Assinatura Eletrônica**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

APELAÇÃO 1013463-98.2014.8.26.0196.

COMARCA: FRANCA.

APELANTE: MUNICÍPIO DE FRANCA.

APELADOS: CRISTINA DE LIMA MESTRES NASCIMENTO — ME  
(CATABUM — BRINQUEDOS CRIATIVOS), ELIAS DE OLIVEIRA  
MOTA, MARX AMARO MOTTA e NAIANA AMARO MOTTA.

VOTO 40.957.

*APELAÇÃO. IMÓVEL DESAPROPRIADO. PEDIDO  
DE REPARAÇÃO DE DANO MATERIAL  
FORMULADO PELA LOCATÁRIA QUE FORA  
JULGADO PROCEDENTE EM PARTE PELO  
JUÍZO. PROVIMENTO DESSE RECURSO.*

*I. CASO EM EXAME*

*Apelação interposta pelo município de  
Franca contra sentença pela qual  
procedente em parte pedido de  
reparação de dano material formulado  
por Cristina de Lima Mestres  
Nascimento — ME em desfavor dessa  
municipalidade. Por outro lado,  
improcedência de pedido dessa espécie  
em relação aos demais réus,  
proprietários do imóvel expropriado.*

*II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*

*As questões em discussão consistem em  
reconhecimento, ou não, de  
legitimidade passiva do município de  
França e do cabimento de indenização à  
autora (locatária) a ser paga por essa  
pessoa jurídica de direito público em  
razão de benfeitorias feitas por essa  
locatária no imóvel expropriado.*

*III. RAZÕES DE DECIDIR*

*Rejeição da arguição preliminar de ilegitimidade passiva desse município, porquanto, em tese, poderia ser responsabilizado por eventual dano ao apontado fundo de comércio, conforme alegado pela autora com a petição inicial.*

*A respeito do mérito, conforme perícia se constatou que benfeitorias feitas no imóvel foram indenizadas aos proprietários na oportunidade da desapropriação. Eventual indenização por benfeitorias decorre do contrato de locação celebrado entre a autora e os proprietários do imóvel. Logo, descabimento da condenação da municipalidade a pagar indenização à locatária.*

#### *IV. DISPOSITIVO*

*Recurso provido.*

#### *V. JURISPRUDÊNCIA RELEVANTE CITADA*

*TJSP, Ap. 1011470-27.2015.8.26.0053, 9ª. Câm. de Direito Público, Rel. Des. Spoladore Dominguez, j. 26.8.2022; Ap. 1043379-82.2018.8.26.0053, 9ª. Câm. de Direito Público, Rel. Des. Ponte Neto, j. 14.6.2023.*

Trata-se de apelação (folhas 773/784) interposta pelo Município de Franca à sentença (folhas 762/769) pela qual procedente em parte o pedido de reparação de dano material contra ele formulado por *Cristina de Lima Mestres Nascimento* –



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

ME. Por outro lado, julgou-se improcedente esse pedido em relação aos demais réus, *Elias de Oliveira Mota, Marx Amaro Motta e Naiana Amaro Motta* (folhas 366).

Fora, então, condenada essa municipalidade a reparar dano material no valor de R\$ 23.000,00, acrescido de juros da mora e correção monetária.

Dada a sucumbência recíproca entre esse réu e a autora, houve a condenação desses interessados a pagar custas e despesas processuais na proporção de metade, além de honorários advocatícios de 10% do valor da condenação em favor de cada qual dos respectivos advogados, observada a gratuidade da justiça deferida (folhas 109).

Em relação aos outros réus, a autora fora condenada a arcar com os ônus da sucumbência.

Esse apelante, com efeito, alegou, em suma, o seguinte: a) preliminarmente, ilegitimidade passiva; b) acerca do mérito, terem sido os proprietários do imóvel desapropriado (corrêus) indenizados em relação a reformas empreendidas pela autora (então locatária); c) essa condenação dela – recorrente – representa duplicidade de pagamento e enriquecimento ilícito por essa autora; d) não ser cabível indenização em decorrência de benfeitorias;

e) conforme laudo decorrente de perícia, fora avaliado o valor de mercado do imóvel, considerados o terreno e as edificações; f) constar dos contratos de locação não ter a autora direito a indenização por benfeitorias realizadas no imóvel; g) não comprovação dos alegados danos materiais; h) subsidiariamente, deverem ser indenizados os gastos equivalentes a R\$ 16.500,00, em conformidade ao apontado laudo; i) portanto, requerer o provimento do recurso.

Sobreveio resposta dos corréus *Elias de Oliveira Mota, Marx Amaro Motta e Naiana Amaro Motta* (folhas 263/277), os quais sustentaram, em resumo, que a rescisão do contrato de locação em decorrência de desapropriação não gera direito para a locatária obter indenização. Além disso, argumentaram haver essa autora (locatária) recebido abatimento no valor de seis meses de aluguel como compensação pelos gastos com reformas no imóvel.

Não houve resposta da autora a esse recurso, a qual, porém, manifestou oposição ao julgamento virtual (folhas 798).

É o **relatório**, preservado, no mais, o referente a essa decisão de primeira instância.

Dá-se provimento à apelação.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

Antes da exposição das razões desse deslinde, não se acolhe a arguição preliminar do ora apelante acerca de ilegitimidade passiva.

A propósito, a autora *Cristina de Lima Mestres Nascimento-ME* promovera ação contra o *Município de Franca, Elias de Oliveira Mota e Maria Neimar Amaro Silva* (espólio), substituída por *Marx Amaro Motta e Naiana Amaro Motta*, para reparação de dano material em relação à desapropriação do imóvel por ela alugado. Segundo essa requerente, houvera perda do respectivo fundo de comércio, lucros cessantes e prejuízos referentes a benfeitorias que ela empreendera.

Desse modo, e como essa municipalidade promovera a ação de desapropriação desse imóvel, em tese, poderia ser responsabilizada por eventual dano ao fundo de comércio.

Nesse sentido, aliás, pela semelhança envolvendo as respectivas hipóteses, é presente aresto desta Corte (TJSP) cuja ementa, em parte, tem seguinte conformidade:

*"AÇÃO INDENIZATÓRIA - PERDA DE FUNDO DE COMÉRCIO E OUTROS PREJUÍZOS - LOCATÁRIA DE IMÓVEL OBJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.*

*PRELIMINAR - Ilegitimidade passiva -*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

*Legitimidade passiva da Concessionária de serviço público que, por meio do processo de desapropriação, efetivamente, deu causa ao alegado dano, havendo, portanto, a possibilidade de responsabilização, ao menos, hipoteticamente - Rejeição (...)”<sup>1</sup>.*

Portanto, não se reconhece ilegitimidade passiva dessa pessoa jurídica de direito público (município).

A propósito da matéria de fundo, insurge-se o município ora apelante contra a respectiva condenação ao pagamento de indenização por dano material à autora em razão de benfeitorias empreendidas por ela no imóvel desapropriado (folhas 762/769).

Sem desdouro à convicção do digno magistrado sentenciante, o caso sob exame não comporta a condenação dessa municipalidade.

Com efeito, do laudo decorrente de perícia (folhas 705/721), entre o mais, consta o seguinte:

*“4-) Informar se quando do pagamento da indenização aos proprietários do imóvel desapropriado, foi devidamente computado as reformas porventura realizadas no ano de 2009, isto é, se os*

---

<sup>1</sup> Apelação 1011470-27.2015.8.26.0053, relator o desembargador Spoladore Dominguez, 13ª Câmara de Direito Público, julgamento em 26 de agosto de 2022.

*proprietários foram pagos considerando o valor de mercado de imóvel, já com suas benfeitorias?*

*Resposta: A resposta ao presente quesito é afirmativa. Conforme relatado pelo Município De Franca, na contestação de fls. 195/215, informa que o valor correspondente às eventuais melhorias e benfeitorias realizadas no imóvel já foram devidamente ressarcidas ao proprietário, quando da desapropriação do referido imóvel” (folhas 713).*

Desse modo, extrai-se terem sido os proprietários indenizados pelo acréscimo patrimonial decorrente das reformas empreendidas no imóvel.

Ademais, eventual direito ao ressarcimento por benfeitorias no imóvel decorre de previsão em contrato de locação, o qual vincula apenas a autora e os expropriados<sup>2</sup>. Por sinal, ora não se analisa acerca desse acordo de vontades, pois não houvera recurso dessa locatária.

Consequentemente, não cabe a condenação do Município de Franca a ressarcir as apontadas benfeitorias à então locatária do imóvel

---

<sup>2</sup> Nesse ponto, também, o seguinte registro relativo a julgado deste Tribunal de Justiça: “Para os locatários, a desapropriação não cria direitos autônomos à locação, tendo em vista que nesse procedimento sequer são passíveis de discussão direitos pessoais, motivo pelo qual a verificação do direito do locatário ao recebimento de indenização por benfeitorias exige o exame do contrato de locação e eventual direito pela perda do fundo do comércio está condicionado à ocorrência de prejuízo.” (Apelação 1002053 98.2022.8.26.0281, relator o desembargador Monte Serrat, 30ª Câmara de Direito Privado, julgamento em 26 de junho de 2024).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

expropriado.

Nesse sentido, ainda, pela semelhança das hipóteses, é presente acórdão desta Corte (TJSP) cuja fundamentação, em parte, é de seguintes termos:

*" (...) Melhor sorte não assiste à autora quando pretende obter indenização em relação às benfeitorias realizadas no imóvel.*

*Isso, porque a indenização pela desapropriação paga pelo Estado de São Paulo à proprietária do imóvel abrange as benfeitorias já existentes no imóvel à época do ato expropriatório, conforme esclarece Maria Sylvia Zanella Di Pietro:*

*"Com exclusão dessa hipótese única de desapropriação sem indenização, em todas as demais deve ser apurado o valor considerado necessário para recompor integralmente o patrimônio do expropriado, de tal modo que ele não sofra qualquer redução. Para esse fim, devem ser incluídas no cálculo da indenização as seguintes parcelas:*

*1. o valor do bem expropriado, com todas as benfeitorias que já existiam no imóvel antes do ato expropriatório; (...)" (DI PIETRO, Maria Sylvia. Direito Administrativo. 25ª Ed. São Paulo. p. 180).*

*Para essa finalidade, é irrelevante que a benfeitoria tenha sido efetuada pelo*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*proprietário/expropriado ou pela locatória, já que as benfeitorias existentes no imóvel são objeto da indenização devida à proprietária do imóvel.*

*Tais benfeitorias, anoto, não correspondem às reformas, mas à edificação e respectivas instalações.*

*A respectiva indenização foi objeto da controvérsia formada na citada ação de desapropriação (nº 1024425-27.2014.8.26.0053 - fls. 599/601), na qual foi a ré condenada a, por elas, indenizar o proprietário, observada a regra segundo a qual a acessão, como acessório do principal, no caso representado pelo chamado capital-terreno, segue sua sorte. Não são passíveis de indenização nesta ação, sob pena de indevido bis in idem, de modo que, quanto à parcela, deverá o autor, caso queira, entender-se diretamente com o expropriado"<sup>3</sup>.*

*Portanto, reforma-se a respeitável sentença para afastar a condenação do Município de Franca ao pagamento de indenização por dano material à autora.*

*Derradeiramente, condena-se essa autora a custear honorários advocatícios de 10% do valor da causa, observada, porém, a gratuidade da justiça.*

---

<sup>3</sup> Apelação/remessa necessária 1043379-82.2018.8.26.0053, relator o desembargador Ponte Neto, 9ª Câmara de Direito Público, julgamento em 14 de junho de 2023.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

São consideradas prequestionadas as matérias constitucional e infraconstitucional examinadas mediante este decisório, não bastasse desnecessária a indicação dos dispositivos correspondentes<sup>4</sup>.

À vista do exposto, dá-se provimento à apelação.

**ENCINAS MANFRÉ, relator.**

---

<sup>4</sup> Nesse sentido: Superior Tribunal de Justiça, EDROMS 28.205/SP, relator o ministro Felix Fischer, julgamento em 8 de maio de 2006.