



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000346116

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001005-60.2022.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que é apelante **MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, é apelado **PRIMO ROSSI ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**.

ACORDAM, em 1ª 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 **MAGALHÃES COELHO** (Presidente sem voto), **RUBENS RIHL** E **ALIENDE RIBEIRO**.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

LUÍS FRANCISCO AGUILAR CORTEZ

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1001005-60.2022.8.26.0037

Apelante: Município de Araraquara

Apelado: Primo Rossi Administradora de Consórcios Ltda.

Comarca: Araraquara

Voto nº 32603

Juiz: Guilherme Stamillo Santarelli Zuliani

RECURSO DE APELAÇÃO – Ocupação de área pelo Município de Araraquara extinta em sentença – Divergência sobre o valor das benfeitorias a ser indenizado ao Município – Impugnação ao laudo apresentada pelo Município com pedido de esclarecimentos – Julgamento do feito sem o regular encerramento da fase instrutória e sem possibilitar a complementação do laudo pericial – Sentença anulada com determinação para o retorno dos autos à vara de origem – Recurso provido.

Apelação contra r. sentença de fls. 943/949, que julgou parcialmente procedente a ação ordinária ajuizada por Primo Rossi Administradora de Consórcios Ltda. contra o Município de Araraquara, para declarar extinta a encampação determinada no Decreto Municipal nº 11.895/2019, e fixar o valor das benfeitorias indenizáveis ao Município no montante de R\$ 532.690,82 (quinhentos e trinta e dois mil, seiscentos e noventa reais e oitenta e dois centavos).

Apela o réu sustentando, preliminarmente, a nulidade da sentença, por não conter determinação expressa de reexame necessário; e carência do direito de ação, porquanto ausente o interesse de agir. No mérito, alega a nulidade da prova pericial, que não teria considerado o laudo dos engenheiros oficiais da Municipalidade. Afirma que deve ser acolhido o valor de R\$ 1.040.717,76 (um milhão e quarenta mil, setecentos e dezessete reais e setenta e seis centavos), apontado pelos engenheiros do Município relativamente às benfeitorias, sustentando que o Município exercia a posse sobre o imóvel de boa-fé, com a devida encampação.

Recurso tempestivo, processado sem recolhimento do preparo (art. 1.007 § 1º do CPC); contrarrazões fls. 1003/1010. Parecer do Ministério Público pelo provimento do recurso (fls. 1029/1035).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

É o relatório.

A autora é administradora de determinados grupos de consórcio e proprietária do imóvel de Matrícula nº 97.573, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, localizado na R. Domingos Zanin nº 600 Jardim Tamoio, Araraquara/SP, o qual, em razão de abandono, foi encampado pelo Poder Público Municipal em 06/02/2019, por meio do decreto municipal nº 11.895/2019, para instalação do Hospital de Campanha da Solidariedade e construção da sede do Corpo de Bombeiros da Prefeitura Municipal de Araraquara.

Autorizada pelo próprio Decreto Municipal a autora notificou o Município/apelante demonstrando seu interesse em conservar a propriedade do bem; para isso realizou o pagamento dos tributos e multas no valor de R\$ 2.095.189,46 (dois milhões noventa e cinco mil cento e oitenta e nove reais e quarenta e seis centavos) após o pagamento, a Municipalidade inscreveu em dívida ativa o valor de R\$ 3.326.340,20 (três milhões, trezentos e vinte e seis mil, trezentos e quarenta reais e vinte centavos) relativos a benfeitorias realizadas no imóvel encampado.

A autora ajuizou, então, a presente ação pedindo autorização para depósito em juízo do valor das benfeitorias, a fim de discutir o valor a ser pago ao Município, de modo a evitar a apropriação definitiva. Não concedida a autorização, um dia antes da data que o Município passaria a ter o direito de incorporar a propriedade ao seu patrimônio, a autora efetuou o pagamento dos valores inscritos em dívida ativa para evitar a transferência de propriedade do bem ao Município, noticiando a situação nos autos e aditando a inicial a fim de definir naqueles autos o valor a ser pago, impugnado aquele valor pretendido pelo Município.

No curso da ação, houve a produção de prova pericial (fls. 787/841), a qual apontou inicialmente como valor das benfeitorias o montante de R\$ 461.222,00 (quatrocentos e sessenta um mil duzentos e vinte e dois reais) (fls. 837). A pedido do apelante, o perito se manifestou sobre o valor apontado às fls. 898/911 e retificou o valor das benfeitorias para R\$ 532.690,82 (quinhentos e trinta e dois



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

mil, seiscentos e noventa reais e oitenta e dois centavos).

Em seguida, a apelada se manifestou requerendo o acolhimento do laudo e a condenação do apelante ao ressarcimento da diferença paga a maior (fls. 918/919).

O apelante impugnou os esclarecimentos da perita (fls. 920/921), juntou análise de laudo pericial por meio de assistente técnico, afirmando ser correto o valor de R\$ 1.040.717,76 (fls. 922/941) e requereu *“diante da ausência dos esclarecimentos solicitados, e da grande divergência entre o laudo pericial e a manifestação dos Engenheiros Avaliadores Oficiais da Municipalidade, pugna-se pela designação de novo perito para solução das questões levantadas no laudo anexo à presente pelos Engenheiros”*.

O magistrado *a quo* então proferiu a r. sentença (fls. 943/949) acolhendo o valor apontado na perícia de R\$ 532.690,82 (fls. 909), sem enfrentar as questões acima levantadas.

Houve impugnação ao laudo pericial por parte do Município/apelante, o qual apontou ausência de esclarecimento de pontos questionados e postulou expressamente a complementação da prova pelo perito, bem como a designação de novo perito para dirimir a divergência.

O feito foi sentenciado sem o encerramento motivado da fase instrutória e sem oportunizar às partes os esclarecimentos às questões formuladas, mesmo diante da grande divergência entre os valores apurados no laudo pericial e pelos Engenheiros Avaliadores Oficiais da Municipalidade. Ainda, conforme apontado no parecer do Ministério Público às fls. 1029/1035, não foi oportunizado o acesso aos autos após o despacho saneador, o que configurar nulidade.

Conforme já decidido por esta 1ª Câmara de Direito Público (Apelação nº 0027176-77.2009.8.26.0053, rel. Marcos Pimentel Tamassia, j. 10/05/2016) *“ (...) o contraditório, expresso no binômio informação-reação, em seu aspecto material, implica o poder de influenciar mais do que simplesmente participar no processo e na decisão final, de tal sorte que vulnera os princípios do contraditório e da ampla defesa o decisório que, admitindo embora a participação*

formal das partes no feito, subtrai-lhes a possibilidade de influir efetivamente no provimento jurisdicional final, descurando seus argumentos, considerações, impugnações e eventuais contraprovas. Na lição de HUMBERTO THEODORO JÚNIOR:

*“Mas o principal consectário do tratamento igualitário das partes se realiza através do contraditório, que **consiste na necessidade de ouvir a pessoa perante a qual será proferida a decisão, garantindo-lhe o pleno direito de defesa e de pronunciamento durante todo o curso do processo.** Não há privilégios, de qualquer sorte. Embora os princípios processuais possam admitir exceções, o do contraditório é absoluto, e deve sempre ser observado, sob pena de nulidade do processo. Decorrem três consequências básicas desse princípio: a) a sentença só afeta as pessoas que foram parte no processo, ou seus sucessores; b) só há relação processual completa após regular citação do demandado; c) **toda decisão só é proferida depois de ouvidas ambas as partes.** O princípio do contraditório reclama, outrossim, que se dê oportunidade à parte não só de falar sobre as alegações do outro litigante, como também de fazer a prova contrária. A não ser assim, cair-se-ia no vazio. (...) Enfim, quando se afirma o caráter absoluto do princípio do contraditório, o que se pretende dizer é que nenhum processo ou procedimento pode ser disciplinado sem assegurar às partes a regra de isonomia no exercício das faculdades processuais. (...)” (in “Curso de Direito Processual Civil”, Rio de Janeiro: Revista Forense, 1999, p. 28). (Negritei).”*

Portanto, a insuficiência de esclarecimentos do perito quanto às impugnações representa cerceamento indevido, bem como a ausência de vistas ao Ministério Público, comprometeu o regular processamento da ação.

Assim sendo, considerando tais circunstâncias comprovadas nos autos e a necessidade de correta instrução do feito, deve ser acolhido o pleito do Município para reconhecer a nulidade da r. sentença, determinando o retorno dos autos à vara de origem, para possibilitar a complementação da prova e a manifestação do órgão ministerial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ante o exposto, meu voto é pelo provimento do recurso de
apelação, nos termos acima delimitados.

Luís Francisco Aguilar Cortez
Relator