



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**11ª Câmara de Direito Público**

**Registro: 2025.0000351350**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0005675-10.2008.8.26.0439, da Comarca de Pereira Barreto, em que é apelante AILTON GONÇALVES DA SILVA, são apelados MUNICÍPIO DE SUD MENNUCCI, CELSO TORQUARTO JUNQUEIRA FRANCO, SCAMATTI & SELLER INFRA-ESTRUTURA LTDA. e JOAO GONÇALVES DA SILVA (ESPÓLIO).

**ACORDAM**, em 11ª 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 Exmos. Desembargadores RICARDO DIP (Presidente) E JARBAS GOMES.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

**MÁRCIO KAMMER DE LIMA**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**11ª Câmara de Direito Público**

**Apelação Cível nº 0005675-10.2008.8.26.0439**

**Apelante:** Ailton Gonçalves da Silva

**Apelado:** Município de Sud Mennucci, Celso Torquato Junqueira Franco, Scamatti & Seller Infra-Estrutura Ltda. e João Gonçalves da Silva (Espólio)

**Interessados:** Ronaldo Barros da Silva e Outros.

**Comarca:** Pereira Barreto

**Juiz(a) de Direito:** Tadeu Trancoso de Souza.

**Voto nº 4959**

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO IRREGULAR. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXTINÇÃO POR SATISFAÇÃO DA OBRIGAÇÃO. ADMISSIBILIDADE. DIREITOS E OBRIGAÇÕES EMERGENTES DE CONTRATO PARTICULAR QUE DEVEM SER OBJETO DE OUTRA ORDEM DE COGITAÇÃO, CONTRA QUEM DE DIREITO.

1. Gratuidade de justiça. Impugnação. Demonstração de preenchimento dos requisitos autorizadores da concessão. Incremento de patrimônio à força de conclusão de inventário que não afasta a presunção de hipossuficiência demonstrada por documentos abojados aos autos. Imóveis adjudicados ao interessado não ornados de liquidez. Impugnação rejeitada. Gratuidade processual concedida.

2. Ação Civil Pública manejada pelo Município de Sud Mennucci voltada à regularização do Loteamento Jardim Panorama II, cuja comercialização estava sendo realizada pelo requerido, João Gonçalves da Silva. Posterior venda do imóvel no qual instalado o loteamento à empresa "Scamatti & Seller Infra Estrutura Ltda." por contrato particular firmado entre o réu, sua ex-esposa e a empresa, com anuência do Município de Sud Mennucci. Extinção da fase de conhecimento à força de transação, oportunidade em que contempladas as prestações que deveriam ser adimplidas para a regularização do loteamento. Demonstrado o adimplemento das prestações assinaladas no título judicial, era mesmo de se impor a extinção da fase de cumprimento de sentença, na forma do art. 924, II, do CPC. Debates referentes à extensão das cláusulas do contrato particular que estão para além dos lindes do título judicial, forjado em demanda de feitio metaindividual, e que deverão ser objeto de outra ordem de cogitação, em sede própria e contra quem de direito.

3. Decisão de origem preservada. Recurso desprovido.

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**11ª Câmara de Direito Público**

Cuida-se de ação civil pública manejada pelo MUNICÍPIO DE SUD MENUCCI em face de JOÃO GONÇALVES DA SILVA, voltada a compelir o réu à apresentação de projeto do loteamento denominado “Jardim Panorama II”, cujos lotes foram comercializados de forma irregular, sem a necessária infraestrutura, promovendo a realização das obras necessárias, conforme determinações legais (construção de calçadas, galeria de escoamento de águas pluviais e rede de esgoto, guias e sarjetas), bem como a compelir o réu à correta utilização da área institucional com a implantação de equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde e lazer, dentre outros pedidos.

Pela r. sentença de fl. 1316, o d. magistrado de origem extinguiu a fase executiva da demanda, nos termos dos artigos 924, II e 925, ambos do CPC, considerando satisfeita a obrigação.

Da r. sentença recorre Ailton Gonçalves da Silva, herdeiro de João Gonçalves da Silva, requerendo, *ab initio*, a concessão de gratuidade de justiça. No mérito, aduz que a despeito da extinção do feito, não houve o cumprimento integral, e no prazo, do TAC homologado, razão pela qual deve ser aplicada a multa de 5% do valor do contrato, conforme cláusula quinta, bem como ser reajustados os valores acordados a título de preço pelo negócio entabulado, o que enseja débito em favor dos vendedores, no valor de R\$1.470.375,35 (fls. 1323/1337).

Resposta ofertada pela empresa “Scamatti & Seller”, às fls. 1383/1399, quando postulou pelo indeferimento do pleito de assistência judiciária gratuita, ao argumento de que o apelante é herdeiro de quantia significativa, podendo suportar o pagamento das custas processuais sem prejuízo do seu sustento.

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**11ª Câmara de Direito Público**

Ainda em sede preliminar, arguiu ilegitimidade do apelante para a interposição do recurso, ao argumento de que, ainda em curso o processo de inventário, incumbe ao inventariante zelar pelos interesses do espólio. Afirma, mais, que o apelante é destituído de interesse jurídico, posto que a presente ação civil pública foi ajuizada no interesse do Município de Sud Menucci, visando à regularização do loteamento Panorama II, de modo que eventuais discussões acerca do contrato particular firmado com o requerido devem ser solucionadas perante o juízo em que se processa o seu inventário. No mérito, postula por seu improvimento.

Oposição ao julgamento virtual manifestada à fl. 1539.

**Essa a síntese do necessário, em acréscimo ao relatório da r. sentença.**

À partida, diante dos elementos apresentados pelo apelante, dos quais se infere que preenche os requisitos exigidos para a obtenção da gratuidade de justiça, concedo-lhe a benesse, rejeitando a impugnação apresentada, tendo em vista que a existência de patrimônio a receber composto por frações de imóveis, não enseja o reconhecimento de que possua liquidez e, tampouco, se presta a afastar a presunção de hipossuficiência demonstrada pelos documentos abojados aos autos.

A preliminar de ilegitimidade arguida em contrarrazões não prospera.

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**11ª Câmara de Direito Público**

Isto porque, da detida análise dos autos do inventário de João Gonçalves da Silva, processo nº 0901496-662012.8.26.0439, que tramitou perante a 1ª Vara Judicial de Pereira Barreto, observa-se que pela r. sentença de fls. 1571/1572, foi homologada a partilha, com trânsito em julgado ocorrido em 12 de março de 2020 (fl. 1578) e expedição do formal de partilha em 1º de setembro de 2020 (fl. 1579).

Nos termos do artigo 655 do CPC, “*Transitada em julgado a sentença mencionada no [art. 654](#)<sup>1</sup>, receberá o herdeiro os bens que lhe tocarem e um formal de partilha, ...*”.

Desta feita, conquanto ainda pendentes as averbações nas matrículas dos imóveis, conforme Nota de Devolução nº 5.527 (fl. 1587), findo o inventário, cada herdeiro possui legitimidade para postular em juízo, inexistindo a partir de então, a figura do “espólio”.

No mérito, contudo, razão não lhe assiste.

Cumprе rememorar que se cuida de ação civil pública manejada pelo Município de Sud Menucci em face de João Gonçalves da Silva, voltada a compeli-lo à apresentação de projeto do loteamento denominado “Jardim Panorama II”, cujos lotes foram comercializados de forma irregular, sem a necessária infraestrutura, promovendo a realização das obras necessárias, conforme determinações legais.

O Município de Sud Menucci, às fls. 760/765, noticiou a realização de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), considerando a fragilidade da saúde do requerido, bem como por sua impossibilidade física e financeira de prosseguir com os atos necessários à regularização, razão pela qual teria vendido o loteamento

---

<sup>1</sup> “Pago o imposto de transmissão a título de morte e juntada aos autos certidão ou informação negativa de dívida para com a Fazenda Pública, o juiz julgará por sentença a partilha.”

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**11ª Câmara de Direito Público**

à construtora SCAMATTI & SELLER INFRA-ESTRUTURA LTDA, que se comprometeu à implantação de toda a infraestrutura nos loteamentos Panorama I e II, com total observância do cronograma acostado e o réu, por sua vez, se responsabilizou por quaisquer ônus oriundos das vendas dos lotes anteriores ao negócio de compra e venda entabulado com a referida construtora.

Em audiência de conciliação realizada em 13 de março de 2013, as partes se compuseram, extinguindo-se o feito nos termos do artigo 269, III, do CPC.

*In verbis:*

*“A seguir, proposta a conciliação entre as partes, a mesma resultou positiva nos seguintes termos: 1. Das obrigações da empresa Scamatti & Seleer Infra Estrutura Ltda: **1.1** Assume a obrigação de realizar todas as obras de infraestrutura, com exceção do asfaltamento, no Jardim Panorama II, cumprindo o cronograma de execução de obras de fl.620, a começar no dia 10 de abril de 2013, cujo término se encontra previsto no mencionado cronograma (08 meses). **1.2** Quanto aos ramais prediais de água e esgoto, a empresa se compromete a fazê-los até o passeio. **1.3** Uma vez concluídas as obras, compromete-se a apresentar no processo os atestados de conclusão de obras-da Prefeitura Municipal de Sud Mennucci e da Sabesp, quando então fará jus à outorga da escritura pelo inventariante judicial, desde que integralmente quitado o preço ajustado pelo Jardim Panorama (fls. 625/628), e ao levantamento do bloqueio determinado liminarmente. 2. Das obrigações da Sabesp: **2.1** Compromete-se a inspecionar os materiais que serão utilizados na obra e a fiscalizar a execução dela, comunicando ao Juízo caso constate alguma irregularidade. **2.2** Compromete-se a juntar aos autos, no prazo de 10 dias, cópia dos projetos das redes de água e esgoto relativos ao imóvel objeto dos autos. 3. Das obrigações do Município de Sud Mennucci: **3.1** Compromete-se a*

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**11ª Câmara de Direito Público**

*providenciar o asfaltamento em todo o loteamento do Jardim Panorama II até o final do ano de 2014. 3.2 Assume o compromisso de providenciar a regularização das obras a serem promovidas pela empresa Scamatti & Seleer, até o término do cronograma. 4. Das obrigações do inventariante judicial: 4.1 Compromete-se a outorgar a escritura do Jardim Panorama, desde que comprovada integralmente a quitação do preço ajustado. 5. Da cláusula penal: Pelo descumprimento deste acordo, a parte que der causa pagará, por dia de atraso, a importância de R\$-1.500,00 (um mil e quinhentos reais). O MP concorda com os termos do acordo. A seguir o MM. Juiz prolatou a seguinte SENTENÇA: 1. Homologo, pois, por sentença os termos acordados, cuja documentação a ser apresentada, nos termos do item 2.2, confere segurança à execução das obras então debatidas. 2. Assim, **EXTINGO O PROCESSO**, com fundamento no art. 269, III, do CPC, **COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO**, porque as partes transigiram, nos termos registrados. A fase executiva, em caso de descumprimento desta sentença homologatória de conciliação ou de transação (art. 475-N, III, do CPC), observará o disposto no art. 475-I e ss. do CPC. 3. Certificado o trânsito em julgado, encaminhem-se os autos ao Cartório do Distribuidor e Anexo desta Comarca para apuração de custas porventura existentes, bem como para as retificações que se fizerem necessárias. 4. Em caso positivo, intimem-se as partes para pagamento, observado, se for o caso, o disposto no art. 26, § 2º, do CPC. 4.1 Na hipótese de inadimplemento, comunique-se a Fazenda Pública do Estado de São Paulo; comunique-se, também, caso não haja recolhimento da taxa de mandato, a Carteira de Previdência dos Advogados de São Paulo. 5. Expeça-se se for o caso, certidão de honorários, nos termos do Convênio OABSP e DPESP, fixados em 100% (cem por cento). 6. Observadas as demais formalidades legais, anote-se a respeito da extinção processual e arquivem-se os autos.” (fls.*

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
11ª Câmara de Direito Público

904/905 – destaques no original)

Pela r. sentença de fl. 1316, o d. magistrado de origem, anotou que ***“Compulsando os autos, verifico que a obrigação objeto desta Ação Civil Pública, qual seja, regularização do Loteamento 'Jardim Panorama II', foi devidamente cumprida (cf. fls. 979/980 e Decisão de fls. 1058), esvaziando-se seu escopo.”*** (grifei), razão pela qual houve por bem extinguir o feito, em sua fase executiva, nos moldes do artigo 924, II, do CPC.

Irresignado, o apelante insurge-se contra essa extinção, ao argumento de que a empresa “Scamatti & Seller” não realizou o pagamento correto pela aquisição do terreno em que instalado o loteamento, não atualizando os valores fixados no contrato firmado com João Gonçalves da Silva e Luzia Rodrigues dos Reis da Silva, seus pais, de modo que resta ainda um débito resultante da aplicação de juros e correção monetária no valor de R\$1.470.375,35.

Inferre-se do documento copiado às fls. 776/779 que, em 1º de agosto de 2011, a empresa “Scamvias Construções e Empreendimento Ltda.” posteriormente denominada “Scamatti & Seller Infra Estrutura Ltda.”, firmou com João Gonçalves da Silva e Luiza Rodrigues dos Reis Silva, sob a anuência do Município de Sud Menucci, *“Instrumento Particular de Compra e Venda Cumulado com Doação”*, que teve por objeto *“o loteamento denominado Jardim Panorama I”*, bem como o *“loteamento Panorama II”* que também passou a integrar o patrimônio da compradora. Referido instrumento particular estabeleceu direitos e obrigações para as partes, devendo a compradora, ao tempo ali estabelecido, pagar o preço pelos imóveis adquiridos.

Todavia, em que pese os combativos argumentos do apelante, não é possível a verificação do cumprimento de seus termos no bojo desta ação civil pública, cujo objeto foi bem delineado pela r. sentença que a extinguiu, ante o cumprimento das obrigações firmadas no termo de audiência retro transcrito, quando

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**11ª Câmara de Direito Público**

as partes se compuseram.

Com efeito, não se poderá alargar os lindes do cumprimento de sentença para além do figurino do título judicial em que hospedado e que lhe demarca a extensão.

Cuida-se de compromisso de compra e venda, com nítido caráter privado e, não obstante, em razão de sua entabulação a empresa “Scamatti & Seller” tenha se comprometido à regularização do loteamento que, de início, incumbia ao requerido, a discussão acerca de seu correto cumprimento deverá se dar na via própria e por juízo competente.

Desta feita, não existe equívoco no comando anotado pela r. sentença objurgada, dirigido ao inventário de João Gonçalves da Silva (processo nº 0901496-66.2012.8.26.0439), no sentido de inexistir impedimento para a outorga de escritura pública definitiva para fins de adjudicação do imóvel matriculado sob o número 21.723 da Comarca de Pereira Barreto, à empresa “Scamatti & Seller Infra Estrutura Ltda”, ressalvada a comprovação de quitação do preço a ser ratificada naqueles autos, posto que nesta demanda, houve o cumprimento integral do acordado.

Força é, nesse quadro, a rejeição do pleito recursal, mantendo-se a r. sentença tal qual lançada.

Pela tipologia da demanda, não há falar em majoração de honorários na forma do §11 do art. 85 do CPC, tendo em vista que corretamente não houve arbitramento de honorários de sucumbência na origem.

Considera-se prequestionada toda a matéria infraconstitucional e constitucional mencionada pelas partes, salientando-se o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, em se tratando de

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**11ª Câmara de Direito Público**

prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Em harmonia com o exposto, por meu voto, **nego provimento ao recurso.**

Eventual insurgência apresentada em face deste acórdão estará sujeita a julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 549/2011 do Colendo Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, ressaltando-se que as partes poderão, no momento da apresentação do recurso, opor-se à forma do julgamento ou manifestar interesse no preparo de memoriais. No silêncio, privilegiando-se o princípio da celeridade processual, prosseguir-se-á com o julgamento virtual, na forma dos §§ 1º a 3º do artigo 1º da referida Resolução.

Márcio Kammer de Lima

**Relator**