



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000352264

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2035062-96.2025.8.26.0000, da Comarca de São Sebastião, em que é agravante PARACATU EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é agravado MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ (Presidente sem voto), MARCELO SEMER E ANTONIO CARLOS VILLEN.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

JOSÉ EDUARDO MARCONDES MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento n.º 2035062-96.2025.8.26.0000

Relator: José Eduardo Marcondes Machado

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Público

Processo de Origem n.º 1003631-17.2023.8.26.0587

Agravante: Paracatú Empreendimentos e Participações Ltda

Agravado: Município de São Sebastião

Comarca: São Sebastião

Juiz: Dr. Vitor Hugo Aquino de Oliveira

Voto n.º 9361

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DESAPROPRIAÇÃO. TERCEIRO ADQUIRENTE DE IMÓVEL QUE NÃO POSSUI MATRÍCULA NO C.R.I. RECONHECIMENTO DA LEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto por Paracatú Empreendimentos e Participações Ltda contra decisão que indeferiu pedido de correção do polo passivo em ação de desapropriação proposta pelo Município de São Sebastião, a qual inicialmente indicava como ré a empresa Auto Viação São Sebastião Ltda, apontada como proprietária do imóvel em cadastro da Prefeitura. Agravante que postulou sua inclusão no polo passivo com base em contrato particular de compra e venda firmado em 2011, com anuência expressa da ré originária e ausência de oposição da municipalidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em definir se é cabível a substituição do polo passivo na ação de desapropriação, mediante inclusão de terceiro que comprove documentalmente a aquisição anterior dos direitos sobre o imóvel expropriado, com a concordância da parte originalmente demandada.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A comprovação documental da aquisição do imóvel em 2011, por meio de instrumento particular com firmas reconhecidas à época, legitima a agravante a figurar no polo passivo da ação de desapropriação.

4. A concordância expressa da ré originária com a substituição do polo passivo corrobora a legitimidade da pretensão deduzida em juízo.

5. A existência de penhoras anotadas nos autos em

desfavor da ré originária não constitui impedimento à correção do polo passivo, especialmente diante da inexistência de decisão judicial que reconheça fraude à execução.

6.A simples coincidência parcial de sócios entre as duas empresas não autoriza a presunção de confusão patrimonial ou fraude, dado o respeito à autonomia das personalidades jurídicas.

7.A agravante, ademais, ainda se comprometeu, de forma expressa, a quitar penhoras já realizadas no rosto dos autos contra a Auto Viação, o que afasta eventual prejuízo a credores.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8.Recurso provido, com observação.

Tese de julgamento:

1.A parte que comprova documentalmente, por instrumento particular com firmas reconhecidas, a aquisição de direitos sobre imóvel objeto de desapropriação que não possui matrícula no C.R.I., tem legitimidade para figurar no polo passivo da ação.

2.A existência de penhoras anteriores contra a ré originária não impede a substituição do polo passivo.

3.A correção do polo passivo pode ser realizada quando há anuência expressa da parte originária e ausência de oposição da expropriante.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **Paracatú Empreendimentos e Participações Ltda** contra decisão saneadora (fls. 290/293 na origem) proferida nos autos da ação de desapropriação n.º 1003631-17.2023.8.26.0587, que, entre outras deliberações, indeferiu pedido de correção do polo passivo, com manutenção da empresa Auto Viação São Sebastião Ltda como ré.

Inconformada, sustenta a recorrente Paracatú, em síntese, que i) o Município de São Sebastião, com base em dados de seu cadastro imobiliário, ingressou em 2023 com demanda expropriatória em face da pessoa jurídica Auto Viação, que, segundo consta de citado cadastro, seria a proprietária do imóvel situado na Rua João Teixeira Neto, S/N, em que o autor pretende construir a futura Secretaria Municipal de Serviços Públicos e que não tem matrícula no Cartório de Registro de Imóveis local; ii) logo após a distribuição da ação, compareceu aos autos de forma espontânea e apresentou contestação, na qual alegou e comprovou ter adquirido da

Auto Viação, por meio de contrato particular (compromisso de compra e venda) celebrado em 2011, o imóvel objeto da desapropriação, razão pela qual postulou a correção do polo passivo; iii) mesmo com aquiescência expressa da Auto Viação e sem oposição da municipalidade, o juízo *a quo* indeferiu o pedido sob a justificativa de que a alteração do polo passivo poderia prejudicar terceiros, em especial credores da Auto Viação que tiveram penhoras anotadas por ordens de outros juízos no rosto dos autos da desapropriação; iv) o entendimento do magistrado singular, mesmo que haja coincidência societária parcial entre a Auto Viação e a Paracatú, é de todo equivocado, uma vez que são pessoas jurídicas distintas, com patrimônios próprios e sem vínculo obrigacional entre si; v) apenas se os juízos que processam as execuções contra a Auto Viação reconhecerem eventual fraude é que os bens da Paracatú poderiam vir a responder pelas dívidas da Auto Viação, não havendo comunicação patrimonial automática entre as duas empresas; vi) o instrumento particular de compromisso de compra e venda foi celebrado mais de uma década antes do início das demandas executivas propostas contra a Auto Viação, além de estar devidamente assinado, com as firmas reconhecidas em 2011, de modo que não pode ser simplesmente desconsiderado; vii) flagrante a inadmissibilidade de que seu patrimônio possa ser diretamente empregado para saldar eventuais dívidas da antiga proprietária do imóvel (Auto Viação); e viii) diante da urgência da matéria, de rigor que o instrumento seja conhecido pela tese da taxatividade mitigada (Tema 988, do STJ) e, a final, provido, a fim de autorizar a correção do polo passivo da desapropriação (substituição da Auto Viação pela Paracatú) ou ao menos para que seja admitida como litisconsorte passiva da ré originária.

Por meio do pronunciamento judicial de fls. 129/131, promanado do relator sorteado, determinou-se o processamento do recurso, oportunidade em que, à vista do poder geral de cautela, proibiu-se a transferência a outros processos em que a Auto Viação é devedora de valores depositados pelo Município na desapropriação.

Contraminuta ausente (fl. 135).

É o relatório.

O agravo comporta provimento, com observação.

Tramita em primeiro grau de jurisdição a ação expropriatória

n.º 1003631-17.2023.8.26.0587, distribuída a 19/9/2023 pelo Município de São Sebastião em face de Auto Viação São Sebastião Ltda, cujo objeto é a desapropriação de terreno sem matrícula alegadamente pertencente à empresa, conforme consta do cadastro imobiliário da Prefeitura.

Expedida carta de citação, a pessoa jurídica Paracatú Empreendimentos e Participações, ora agravante, apresentou contestação (fls. 105/109), instruída com extensa prova documental (fls. 110/233), afirmando ser ela a parte passiva legítima, uma vez que por instrumento particular contratual datado de 8/11/2011 adquirira da Auto Viação o imóvel sobre o qual recai o litígio.

Imediatamente em seguida, a Auto Viação juntou petitório (fl. 234) anuindo com a pretensão de substituição do polo passivo deduzida pela Pacaratú.

Ao sanear o feito, todavia, o magistrado singular, diante de alguns pedidos de penhora no rosto dos autos da desapropriação, recebidos de processos movidos por terceiros contra a Auto Viação, indeferiu a correção do polo passivo sob a justificativa de que os sócios da Paracatú e da Auto Viação eram praticamente iguais, integrantes da mesma família, ao passo que a Auto Viação era devedora em várias outras demandas, com penhoras inclusive anotadas na desapropriação, de modo que sua retirada do polo passivo poderia atingir direitos creditórios de terceiros, o que seria inadmissível.

Pois bem.

Comprovada a compra e venda dos direitos sobre o imóvel em desapropriação, vendidos da Auto Viação à Paracatú em 2011, por instrumento particular assinado e com firma reconhecida em 2011 (fls. 141/145 na origem), é cristalina a legitimidade da Paracatú para assumir o polo passivo da ação expropriatória, cabendo a ela, e não à Auto Viação ou a seus credores, a indenização paga pelo poder público.

No ponto, caso haja indícios de fraude na transação imobiliária levada a efeito entre as duas pessoas jurídicas, compete aos credores da Auto Viação, em cada um dos respectivos processos judiciais – isso se a Auto Viação não tiver outros bens capazes de saldar suas dúvidas, o que é circunstância aqui completamente ignorada –, requerer ao juízo competente eventual

reconhecimento do ato fraudulento, com atingimento do imóvel que está sendo desapropriado e, assim, o recebimento de parcela da indenização que será depositada pelo poder público nos autos.

Não cabe ao juízo da desapropriação, por outro lado, presumir a ocorrência de fraudes em negócios imobiliários de terceiros, ainda que realizados por duas empresas da mesma família, já (1) que são pessoas jurídicas autônomas, com personalidade jurídica e patrimônios próprios, e (2) que a declaração de eventual fraude à execução é matéria que depende de provocação dos interessados e de decisão judicial dos juízos competentes, quais sejam, aqueles que conduzem as execuções movidas pelos terceiros.

Por fim, cumpre observar que a alteração do polo passivo, com retirada da Auto Viação e inclusão da Paracatú, não poderá prejudicar, entre outras, as duas penhoras realizadas no rosto dos autos da desapropriação contra a Auto Viação que a Paracatú, por livre vontade e de forma espontânea, afirmou que quitará, como se vê do petítório de fls. 330/333 na origem (item 10 c/c alínea "b" do tópico 'Conclusões').

Logo, delineados como estão os fatos, vai provido o recurso para autorizar a correção do polo passivo da ação, mantido, entretanto, o dever de ficarem reservados nos autos os valores necessários para quitação futura das penhoras ou arrestos (a) já feitos contra a Auto Viação, mas que a Paracatú se comprometeu a quitar; e (b) realizados diretamente contra as duas empresas.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, com a observação acima.

JOSÉ EDUARDO MARCONDES MACHADO
Relator