



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000438331

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018381-33.2017.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que são apelantes/apelados CONDOMÍNIO VILLA DAS FLORES - RESIDENCIAL MARGARIDAS, CHILLAN INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, MORON INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA. SP E OUTROS e IPANEMA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é apelado/apelante MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 Desembargadores KLEBER LEYSER DE AQUINO (Presidente) E JOSÉ LUIZ GAVIÃO DE ALMEIDA.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ENCINAS MANFRÉ
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO 1018381-33.2017.8.26.0361 (2) .

COMARCA: MOGI DAS CRUZES.

APELANTES: CHILLAN INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,
IPANEMA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., MORON
INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e CONDOMÍNIO VILLA
DAS FLORES – RESIDENCIAL MARGARIDAS.

APELADO: MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES.

VOTO 41.095.

*DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÕES.
DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. OBRIGAÇÃO DE
FAZER (REGULARIZAÇÃO DE REGISTRO
IMOBILIÁRIO). PROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO.
RECURSOS DESPROVIDOS.*

I. CASO EM EXAME

Ação promovida com o objetivo de obter a incorporação, ao patrimônio do Município de Mogi das Cruzes, da área descrita na petição inicial, mediante o regular pagamento de indenização pelo ente público. Empresas rés (incorporadoras) que foram condenadas a providenciar os assentamentos nas matrículas dos imóveis objeto da lide e ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, observada eventual quitação realizada nos autos do processo.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO

As questões em discussão consistem em verificar a respeito: (a) da responsabilidade pela retificação do registro imobiliário, haja vista o Termo de Ajustamento de Conduta celebrado; (b) da possibilidade de fixação de multa cominatória na sentença; (c) da inclusão dos honorários advocatícios sucumbenciais no ajuste firmado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Partes requeridas que acordaram,

mediante Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, serem as incorporadoras apelantes responsáveis pela retificação dos registros imobiliários, não havendo responsabilidade solidária do município na hipótese sob reexame.

Fixação de multa cominatória que pode ser aplicada na fase de cumprimento de sentença, caso necessário. Imposição de "astreintes" que, ao menos nesta oportunidade, se revela descabida.

Acordo firmado pelo qual abrangida toda a pretensão condenatória - incluídos os ônus sucumbenciais -, não se admitindo, assim, interpretação restritiva desse ajuste.

IV. DISPOSITIVO

Recursos desprovidos.

LEGISLAÇÃO CITADA:

Constituição Federal, art. 93, IX; Código de Processo Civil, arts. 85, § 2º, 487, I, 489, § 1º, IV.

Apelações foram interpostas por Condomínio Villa das Flores – Residencial Margaridas (folhas 468/478), Chillan Investimentos Imobiliários Ltda., Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda. e Moron Investimentos Imobiliários Ltda. (folhas 479/489) à respeitável sentença (folhas 413/415) pela qual, a propósito de ação com o escopo de indenização em decorrência de desapropriação indireta promovida pelo primeiro apelante, incorporou-se ao patrimônio do Município

de Mogi das Cruzes a área descrita na inicial, condenando-se as rés *Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.*, *Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda.* e *Moron Investimentos Imobiliários Ltda.* a providenciar os devidos assentamentos nas matrículas dos imóveis objeto da lide.

Ainda, condenou-se essas requeridas ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atribuído à causa, nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil, observada a quitação do montante pelas incorporadoras (folhas 437).

O condomínio autor, com efeito, alegou, em suma, o seguinte: a) caracterização da responsabilidade solidária do município com relação à regularização da área remanescente no cartório de registro de imóveis, certo ter havido requerimento expresso na petição inicial a respeito; b) necessidade de fixação de multa cominatória (*astreintes*) na sentença para compelir os requeridos ao cumprimento da obrigação de fazer; c) porquanto os honorários advocatícios sucumbenciais constantes no acordo firmado entre as partes não abrangessem o pedido de obrigação de fazer, deverem ser os réus solidariamente condenados ao pagamento

dos ônus sucumbenciais; d) logo, requerer o provimento do apelo.

As rés apelantes, por sua vez, argumentaram, em resumo, na seguinte conformidade: 1. caber exclusivamente ao ente expropriante (*Município de Mogi das Cruzes*) a adoção de medidas para retificação do registro imobiliário, haja vista essa obrigação não constar do TAC celebrado com esse requerido; 2. ter havido regular quitação dos ônus sucumbenciais decorrentes do ajuste firmado com a parte autora; 3. portanto, ser caso de provimento do recurso.

Houve apresentação de respostas por *Condomínio Villa das Flores – Residencial Margaridas* (folhas 500/505), *Município de Mogi das Cruzes* (folhas 506/510), *Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.*, *Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda.* e *Moron Investimentos Imobiliários Ltda.* (folhas 511/517).

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

Impõe-se negar provimento aos recursos.

A propósito, verifica-se que, mediante a postulação vestibular, objetivara o

autor a condenação do *Município de Mogi das Cruzes* e das empresas corrés ao pagamento de indenização pela área objeto de desapropriação indireta, bem como a “*retificação da área do empreendimento, diante da desapropriação indireta, para que passe a constar a área comum após a desapropriação, providenciando as devidas averbações no registro de imóveis competente, tanto na matrícula mãe (51.628) quanto em todas as 62 matrículas que integram o condomínio, sob pena de multa semanal pelo inadimplemento, no valor a ser fixado por esse E. Juízo*” (folhas 1/19).

Houvera celebração de acordo entre esse requerente e as apontadas pessoas jurídicas somente em relação ao pagamento da indenização requerida - no valor de R\$ 587.790,26 (folhas 220 a 223) -, ressalvada a apreciação judicial do pedido de obrigação de fazer.

O magistrado de primeiro grau, então, proferira sentença, homologando o acordo celebrado pelas partes, bem como condenando as empresas requeridas à realização da retificação da área do empreendimento e à averbação correspondente (folhas 251).

Contudo, dada a ausência de fundamentação nesse decidir, fora ele, em primeiro

momento, anulado por esta Corte (folhas 381/392). Na oportunidade se determinara o retorno dos autos à origem para que nova sentença fosse proferida com observância aos artigos 93, IX, da Constituição da República e 489, §1º, IV, do Código de Processo Civil.

Ato contínuo, proferiu-se nova sentença (ora recorrida), pela qual procedente o pedido. Por sinal, entre o mais, transcreve-se o seguinte trecho da fundamentação dessa decisão (folhas 413/415):

"(...) incontroverso que área em questão passou a ser pública e integra de fato o patrimônio do Município.

A controvérsia na presente demanda restringe-se quanto a obrigação de fazer com retificação da área do empreendimento, diante da desapropriação, para que passe a constar a área comum após a desapropriação, providenciando as devidas averbações no registro de imóveis competente, tanto na matrícula mãe (51.628) quanto em todas as 62 matrículas que integram o condomínio. Isto porque a indenização da área em questão foi objeto de acordo, já adimplido.

E no termo de Ajuste de Conduta nº 23 de 20 de maio de 2014 em seu item 2.5. constou:

'Todas as despesas decorrentes de

mencionada desapropriação e/ou doação das áreas declaradas de interesse publico, tais como emolumentos de cartório, seja atos de registro, averbação, ou retificação, imposto sobre a transmissão de bens imóveis e/ou impostos sobre doações de bens imóveis, correrão, exclusivamente, as expensas das COMPROMISSARIAS. '

Portanto, INCORPORO AO PATRIMÔNIO DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES a área descrita na inicial, devendo as rés CHILLAN INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, IPANEMA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e MORON INVENSTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA providenciar os devidos assentamentos nas matrículas do imóveis objeto da presente.

Consigno que o Município deverá apresentar a documentação exigida para que seja procedido os devidos assentamentos.

Encerro esta fase com fulcro no artigo 487, inciso I do CPC.

Condeno as rés, CHILLAN INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, IPANEMA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e MORON INVENSTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor atribuído a causa, com fundamento no artigo 85, § 2º do CPC."

Opostos embargos declaratórios pelas partes (folhas 421/422 e 422/423), foram rejeitados na seguinte conformidade:

"Vistos.

1 – Fl. 420/421: se a parte já pagou, o comando da sentença, nesse tocante, é ineficaz. Mas não pode ser inexistente, eis que deve haver a distribuição dos ônus e encargos. Assim, nada há a declarar.

Providencie a z. Serventia a regularização do cadastro do patrono das rés, na forma do requerimento formulado a f. 421, ao final.

2 – Fl. 422/423: quanto à multa, é questão afeta a eventual cumprimento de sentença, em caso de recalcitrância dos obrigados quanto à regularização das matrículas imobiliárias.

Quanto à condenação solidária do Município, data maxima venia, mas não houve esse pedido. O pedido subsidiário (f. 18, item 3.3) diz respeito a ressarcimento de despesas feitas pelo autor.

Quanto à obrigação do Município, consta na sentença, a f. 415:

'Consigno que o Município deverá apresentar a documentação exigida para que seja procedido os devidos assentamentos.'

3 – Assim, conheço dos embargos opostos, rejeitando ambos”.

No que respeita à responsabilidade pela retificação do registro imobiliário, conquanto, em regra, essa incumbência fosse do ente expropriante, há particularidade relevante a ser considerada na hipótese sob reexame.

É que o *Município de Mogi das Cruzes* e as incorporadoras requeridas firmaram um Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta. Por sinal, um dos objetos desse ajuste se tratou da área descrita nos autos (Cláusula 2.5).

Ademais, dessa cláusula se extrai, entre o mais, a seguinte disposição:

“Todas as despesas decorrentes da mencionada desapropriação e/ou doação das áreas declaradas de interesse público, tais como emolumentos de cartório, seja para atos de registro, averbação ou retificação, imposto sobre transmissão de bens imóveis e/ou imposto sobre doação de bens imóveis, correrão, exclusivamente, a expensas das COMPROMISSÁRIAS” (folhas 106/114 – grifos não constantes no original).

Assim, as partes requeridas livremente acordaram ficar a cargo das incorporadoras apelantes providenciar, às

respectivas despesas, a desapropriação das áreas correlatas, responsabilizando-se, ainda, pela correspondente retificação dos registros imobiliários.

Nesse diapasão, não há como se reconhecer a responsabilidade solidária do município com relação a essa obrigação dados os termos da transação (TAC) celebrada entre as partes requeridas.

Logo, desacolhe-se o alegado pelas apelantes a esse respeito.

Ainda, e conquanto possível a fixação de multa cominatória em qualquer fase processual, não se revela razoável a imposição correspondente ao menos nesta feita, haja vista poder ser aplicada na fase relativa ao cumprimento de sentença, caso necessário, para evitar-se recalcitrância das rés na observância desta decisão.

Outrossim, desacolhe-se o pedido para responsabilização solidária da municipalidade pelo pagamento dos honorários advocatícios.

Isso porque, do acordo estabelecido entre o condomínio autor e as empresas requeridas, se depreende que na pretensão condenatória fora considerado também o pagamento dos honorários

advocatícios em favor do autor (folhas 220/223). É da correspondente cláusula 9, a bem ver, o seguinte:

"9. O presente Acordo de forma alguma abrangerá a obrigação de fazer pleiteada nos autos, e descrita nos pedidos 3.2 e 3.3 da petição inicial, sendo certo que este tem por objeto apenas e unicamente o pagamento da indenização pela expropriação do imóvel, sendo certo que as custas e despesas judiciais, bem como os honorários advocatícios sucumbenciais já encontram-se abrangidos pela presente transação".

Desse modo, e como da referida cláusula – em relação à qual houvera anuência das partes com assistência dos respectivos patronos interessados – não se extraia ressalva expressa no sentido de que a quitação dos ônus sucumbenciais abrangeria apenas o pleito indenizatório, descabe ao Poder Judiciário realizar interpretação restritiva nesse sentido.

Deveras, os advogados interessados, com o escopo de restringir a quitação dos honorários advocatícios sucumbenciais à parcela da demanda objeto de transação, poderiam perfeitamente ter constado essa limitação no ajuste de folhas 220/223, mas não o fizeram.

Ademais, dada a natureza cominatória

da pretensão que não foi objeto de composição, os honorários fixados em 10% do valor da indenização pela desapropriação indireta, acrescida de atualização monetária, juros compensatórios e das custas processuais (correspondentes a R\$ 53.075,92) são aptos a remunerar condignamente os patronos da parte vencedora, nos termos exigidos pelo parágrafo 2º do artigo 85 do Código de Processo Civil.

Nesse contexto, as cláusulas 6 e 7 desse documento (folhas 220/223) reforçam que os honorários sucumbenciais pagos diretamente à patrona do condomínio autor quitariam toda a verba devida a este título no processo, matéria, aliás, que fora considerada pelo digno magistrado sentenciante no item 1 da decisão de folhas 437 (apesar da aparente rejeição dos embargos declaratórios).

Dessa forma, nada mais é devido pelas empresas apelantes no que diz respeito aos ônus sucumbenciais, remanescendo, apenas, a condenação dessas requeridas no que respeita à obrigação de fazer.

Derradeiramente, para caso de eventual prequestionamento, ora se antecipa declarar inexistente violação a preceito constitucional ou infraconstitucional relativa à



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

matéria examinada mediante este decisório.

À vista do exposto, nega-se
provimento aos recursos.

ENCINAS MANFRÉ, relator.