



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000333330

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0037341-18.2011.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes SUVANALDO ALVES DE OLIVEIRA e VERA LÚCIA REZENDE, é apelado ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram parcial 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 CLAUDIO AUGUSTO PEDRASSI (Presidente sem voto), MARCELO BERTHE E LUCIANA BRESCIANI.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

RENATO DELBIANCO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 24.409

Apelação Cível nº 0037341-18.2011.8.26.0053
Apelantes: SUVANALDO ALVES DE OLIVEIRA e outro
Apelados: ESTADO DE SÃO PAULO
Comarca: SÃO PAULO
Juiz de 1º Grau: OTAVIO TIOITI TOKUDA

DIREITO CIVIL – APELAÇÃO – DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA – Ação de desapropriação indireta proposta contra a DERSA, substituída pela Fazenda do Estado de São Paulo, visando indenização por desapropriação de imóvel. – Sentença que julga extinto o feito, sem resolução do mérito, em virtude do reconhecimento da falta de interesse de agir dos autores, pois os autores não comprovaram ser proprietários da área expropriada – A questão em discussão consiste em determinar se os autores possuem interesse processual para pleitear indenização pela desapropriação do terreno, mesmo sem comprovação de propriedade registrada – Os autores são possuidores do imóvel e já foram indenizados pelas benfeitorias, mas não pela terra nua – A falta de registro de propriedade não impede o interesse processual, pois a questão da titularidade deve ser resolvida em ação própria – A existência de ação de usucapião pendente justifica a suspensão do processo até decisão sobre a aquisição do domínio – Sentença anulada com suspensão do processo até o julgamento da ação de usucapião – Inteligência do art. 313, V, § 4º, do Código de Processo Civil – Tese de julgamento: 1. Interesse processual não depende de comprovação de propriedade registrada. 2. Ação de usucapião pendente justifica suspensão do processo principal – Recurso parcialmente provido para anular a sentença e determinar o retorno dos autos ao juízo de origem para prosseguimento, com observação.

Trata-se de apelação interposta em ação de desapropriação indireta realizada pela DERSA, julgada **extinta, sem julgamento do mérito, nos termos do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil**, pela r. sentença de fls. 275/276, ante o reconhecimento da falta de interesse de agir dos autores, pois não comprovaram ser



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

proprietários da área expropriada.

Apelam os autores (fls. 279/284) requerendo a reforma da r. sentença, pois são possuidores do imóvel expropriado, e receberam apenas, a título de indenização, o valor referente às benfeitorias existentes no local, conforme consta do laudo de avaliação elaborado pela requerida (doc. 08 – fls. 152/159), não recebendo nenhuma indenização pela expropriação relativa à terra nua da área. Pleiteiam a anulação da r. sentença, o regular prosseguimento do feito e o julgamento de mérito com apuração do conteúdo econômico da posse. Subsidiariamente, a reforma da r. sentença para condenar o apelado ao pagamento da indenização devida, a ser apurada no curso da ação.

O recurso recebeu resposta (fls. 288/296).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. Os autores, Suvaldo Alves de Oliveira e Vera Lúcia Rezende, ajuizaram ação de indenização por desapropriação em face da DERSA – Desenvolvimento Rodoviário S/A, posteriormente, substituída pela Fazenda do Estado de São Paulo (fls. 318/320 e 338), que assumiu seus direitos e obrigações em conformidade com o artigo 10 do Decreto nº 64.418/19, diante da sua extinção em 15.09.2023, nos termos do artigo 216, § 1º e artigo 219, I, da Lei Federal nº 6.404/76.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Alegam ser os legítimos possuidores do imóvel denominado Chácara São Lucas, situado no Município de São Paulo/SP, na Rua de Servidão 2, s/nº, entre os Km 26 e 28, da antiga Estrada da Adutora Rio Claro, atual Avenida Sapopemba, - Bairro Jardim Santo André, com área total de 5.361,59 m² (cinco mil trezentos e sessenta e um metros e cinquenta e nove decímetros quadrados) objeto de parte da transcrição nº 142.714, com área total registrada remanescente de 146.843,01 m² (cento e quarenta e seis mil oitocentos e quarenta e três metros e um decímetro quadrado), do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP (doc. 02 – fls. 18/35).

Alegam que adquiriram o imóvel mediante recibo de compra, em 09 de junho de 1989, feito com João Ortega e Matilde Moraes Ortega, que, por sua vez, na data de 01 de agosto de 1978, adquiriram, mediante instrumento particular de Cessão e Transferência de Compromisso de Venda e Compra de Terreno, de Manoel Martins Filho e s/m que, por sua vez, na data de 20 de novembro de 1975, adquiriram, por intermédio de Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda, de Flávio Orlando Rubini e s/m (doc. 03 – fls. 37/42).

Ressaltam que o imóvel é objeto de ação de usucapião em tramite na 2ª Vara de Registro Públicos da Comarca da Capital/SP, sob nº 0051750-86.2010.8.26.0100 (doc. 05 – fls. 74/84).

A r. sentença julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, nos termos do artigo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

485, VI, do Código de Processo Civil, nos seguintes termos:

"(...)

Com efeito, efeito, os autores não comprovaram ser os legítimos proprietários da área expropriada.

A prova de propriedade é o registro do título aquisitivo na matrícula do imóvel, como exige o art. 1.245 do Código Civil. Tal prova é inexistente.

Não se ignora que os autores ingressaram com uma ação de usucapião do imóvel (fls. 65/74). Contudo, o extrato do processo demonstra que ainda não há solução definitiva para a questão (fls. 246/249). Nesta data, consultei o extrato atualizado do processo, constatando que ainda não houve solução definitiva.

Assim, impõe-se o reconhecimento de falta de interesse processual.

Diante do exposto, com fundamento no art. 485, inciso, VI, CPC, JULGO EXTINTO O PROCESSO, SEM JULGAMENTO DO MÉRITO.

(...)"

2. Respeitado o entendimento do MM. Juiz prolator, tem-se que não era o caso de extinção do processo, sem resolução do mérito, por falta de interesse de agir (art. 485, VI, do CPC).

Com efeito, os autores, cadastrados no programa de Reassentamento da Dersa sob o nº 10/17/001/01/01/PBR, em 04 de novembro de 2009, celebraram com a DERSA o termo de compromisso de indenização das benfeitorias (fls. 208/212), cuja

cláusula terceira estabeleceu que “a indenizante pagará para o indenizado, **a título de indenização o valor de R\$153.769,82** (cento e cinquenta e três mil, setecentos e sessenta e nove reais e oitenta e dois centavos), **referentes as construções e benfeitorias**, de acordo com o valor do laudo de avaliação da moradia por mera liberalidade, visando adiantar e auxiliar na desocupação da área em questão, **a título de ajuda de custo, o valor de R\$10.800,00** (dez mil e oitocentos reais) correspondente a 24 meses de aluguel, como **auxílio moradia, R\$ 4.500,00** (quatro mil e quinhentos reais) de lucro cessante) e **R\$ 300,00 (trezentos reais) como auxílio mudança**, totalizando o valor de R\$ 169.369,82 (cento e sessenta e nove mil, trezentos e sessenta e nove reais e oitenta e dois centavos). E em seu parágrafo segundo dispôs: “Uma vez efetuado o pagamento na forma pactuada acima, o INDENIZADO dá a mais ampla, geral e rasa quitação quanto aos valores devidos pela indenização das construções, benfeitorias, e auxílio nas despesas com moradia e mudança, referente a desocupação da moradia localizada na área descrita acima, para nada mais reclamar, em juízo ou fora dele, a qualquer título que seja servindo os respectivos comprovantes de depósito como prova da quitação.” E ainda, a cláusula quarta assim estabeleceu sobre a desocupação: “Compromete-se o INDENIZADO a desocupar a moradia objeto do presente Termo, até a data da efetivação do Pagamento, pactuado na Cláusula terceira, totalmente livre e desembaraçada, de bens, pessoas, coisas, direitos ou ônus, ciente que após essa data será a INDENIZANTE imitida imediatamente na posse do imóvel.”

Ou seja, incontroverso nos autos que os autores são legítimos possuidores expropriados, porquanto foram indenizados pela DERSA pelas benfeitorias referentes ao imóvel, de modo que, nesta ação, pleiteiam o recebimento de indenização pelo terreno desapropriado, ou seja, pela perda da propriedade, na medida em que já receberam pela perda da posse.

Nesse aspecto, curial a doutrina de VICENTE GRACO FILHO, citando LIEBMAN:

"De regra, o interesse processual nasce diante da resistência que alguém oferece à satisfação da pretensão de outrem, porque este não pode fazer justiça pelas próprias mãos. Essa resistência pode ser formal, declarada, ou simplesmente resultante da inércia de alguém que deixa de cumprir o que o outro acha que deveria.

(...)

'Como explica Liebman, o interesse processual é secundário e instrumental em relação ao interesse substancial, que é primário, porque aquele se exercita para a tutela deste último. Por exemplo, o interesse primário ou material de quem se afirma credor é de obter o pagamento, surgindo o interesse de agir (processual) se o devedor não paga no vencimento. O interesse de agir surge da necessidade de obter do processo a proteção do interesse substancial; pressupõe, pois, a lesão desse interesse e a idoneidade do provimento pleiteado para protegê-lo e satisfazê-lo.

'O interesse processual, portanto, é uma relação de necessidade e uma relação de adequação, porque é inútil a provocação da tutela jurisdicional se ela, em tese, não for apta a produzir a correção da lesão arguida na inicial.

(...)

'A doutrina dominante é no sentido de que o Código exige, quanto ao interesse, também a utilidade (...).

(...) o Código, em princípio, somente admite a provocação do Judiciário quando o autor tiver necessidade de obter o provimento jurisdicional e, também, quando esse provimento lhe puder trazer utilidade prática." (Direito



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processual Civil Brasileiro, São Paulo: Saraiva, 1986-1987, vol. I, pp. 73/75).

Assim, no caso dos autos, patente o interesse processual dos autores, ante a necessidade e utilidade de pleitearem ao Poder Judiciário o provimento jurisdicional para recebimento da indenização pretendida. Caso os autores, por serem possuidores do imóvel expropriado, não possuam o direito de receber indenização relativa ao terreno, a questão, por confundir-se com o mérito do pedido, com este deverá ser analisada.

Dessa forma, curial seja afastada a extinção do processo, sem julgamento do mérito.

3. E afastada a extinção (art. 485 do CPC), cumpre verificar se o processo está em condições de imediato julgamento para apreciação do mérito (art. 1.013, § 3º, do CPC).

Com efeito a pretensão dos autores, como mencionado, é o recebimento de indenização pela perda da propriedade do terreno expropriado, porquanto alegam lhes pertence

No entanto, a indenização pela perda da propriedade de imóvel desapropriado é devida àquele que consta no registro de imóveis.

Acerca do assunto, ensina Kiyoshi Harada: "*A propriedade comprova-se mediante certidão de propriedade a ser expedida pelo Registro de Imóveis onde*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

se acha matriculado o imóvel expropriado". (in "Desapropriação", 11ª edição, Ed. Atlas, p. 241).

Nesse sentido, estabelecem os artigos 1.227 e 1.245, ambos do Código Civil:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

(...)

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

E o artigo 34, do Decreto-lei nº 3.365/41, prevê expressamente que nas ações de desapropriação o levantamento do preço será deferido mediante prova de propriedade, bem como, caso o Juiz verificar que há dúvida fundada sobre o domínio, o preço ficará em depósito, ressalvada aos interessados a ação própria para disputá-lo.

Apesar dos autores comprovarem a posse do imóvel, não há nos autos comprovação da aquisição do domínio do terreno pelo exercício da posse ou mesmo que seus nomes constam no registro imobiliário.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ademais, a titularidade do imóvel é questão que deve ser discutida em ação própria, para a qual se presta a ação de usucapião ajuizada pelos autores, em trâmite pela 2ª Vara de Registros Públicos da Comarca de São Paulo, Processo nº 0051750-86.2010.8.26.0100.

Nesse sentido decidiu esta C. Corte:

APELAÇÃO – AÇÃO DECLARATÓRIA DE POSSE PARA FINS DE RECEBIMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DESAPROPRIAÇÃO – Implantação da Rodovia Nova Tamoios – Contornos – **Sentença que julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, por falta de interesse de agir (artigo 485, VI, do CPC) – Teoria da asserção – Interesse de agir configurado – É necessário que se socorram do Poder Judiciário para obterem provimento jurisdicional que compila a parte passiva a pagar-lhes as indenizações que entendem devidas, mediante tutela jurisdicional adequada (declaratória da posse) a contemplar o seu interesse material, e com o condão de trazer-lhes utilidade prática (levantamento das indenizações fixadas em sede de ações de desapropriação) – A circunstância de, pelo fato de serem apenas possuidores dos imóveis expropriados, os demandantes não terem o direito de receber as indenizações correlatas é questão de mérito, a ser nesta sede analisada – Reforma da razão de decidir (error in judicando) abrigada na decisão de primeiro grau – Causa em condições de imediato julgamento – Aplicação da teoria da causa madura (artigo 1.013, §3º, I, do CPC) – Mérito – Autores que já foram indenizados pela perda da posse, tendo sido incluídos em programa de reassentamento e recebido da DERSA indenização pelas benfeitorias existentes nos locais – Pedido de indenização pela perda da propriedade – Inviabilidade – Apelantes que juntaram cópias dos instrumentos particulares de compra e venda, firmados com Demostenes Carlos dos Santos e com Milton Costa Barros, mas não fizeram qualquer prova do registro imobiliário em seu nome, de modo que referidos contratos apenas dão direito à indenização pela posse e respectivas benfeitorias acrescidas, o que já ocorreu por meio dos termos de compromisso e compensação financeira**

celebrados com a Dersa - Ausência de comprovação da propriedade dos imóveis desapropriados - Na dicção conjunta dos artigos 31 e 34, parágrafo único, do Decreto-lei nº 3.365/1941, não é contra o ente expropriante que os demandantes poderão endereçar a sua pretensão a haver a indenização pelas desapropriações levadas a efeito - **Titularidade dos imóveis expropriados que deve ser discutida em ação própria, petítória ou possessória, manejada contra aqueles que constam como proprietários no registro imobiliário** - Recurso parcialmente provido apenas para AFASTAR o decreto extintivo prolatado na origem e, com fundamento no artigo 1.013, § 3º, I, do CPC, JULGAR IMPROCEDENTE o pedido.

(TJSP; Apelação Cível 1003476-24.2017.8.26.0587; Relator (a): Marcos Pimentel Tamassia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Público; Foro de São Sebastião - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/07/2019; Data de Registro: 08/08/2019)

APELAÇÃO - Ação de indenização - Possuidor de imóvel que será objeto de desapropriação por utilidade pública - Implantação da Rodovia Nova Tamoios (Trecho Contorno) - Pagamento do valor relativo ao terreno - **Sentença de extinção do processo, sem a resolução do mérito, nos termos do art. 485 do CPC/15 - Condições da ação que devem ser analisadas, em tese, à luz da pretensão deduzida na inicial - Extinção afastada** - Processo suficientemente instruído com documentos, que se encontra em condições de imediato julgamento - Autor que foi incluído em programa de reassentamento habitacional e recebeu compensação financeira por benfeitorias - **Indenização pela propriedade do imóvel que, em regra, deve ser realizada àquele que consta do registro imobiliário** - **Questão relativa ao domínio sobre o imóvel que deve ser resolvida em ação própria, com a participação do proprietário** - Pedido improcedente - Apelação a que se nega provimento.

(TJSP; Apelação Cível 1000445-64.2015.8.26.0587; Relator (a): Maria Olívia Alves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Público; Foro de São Sebastião - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2016; Data de Registro: 15/12/2016)

Desse modo, tendo os autores ajuizado ação de usucapião pendente de julgamento, forçoso reconhecer a existência de prejudicialidade externa, nos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

termos do artigo 313, inciso V, "a", do Código de Processo Civil, devendo a r. sentença ser anulada para que ocorra o regular prosseguimento do feito e julgamento de mérito, no entanto, observada a suspensão do processo, até a decisão acerca da aquisição do domínio do imóvel em questão pelo exercício da posse realizada na ação de usucapião.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. COMPLEMENTAÇÃO DE APOSENTADORIA. SUSPENSÃO. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. Ação visando a repercussão de valores discutidos em Reclamação Trabalhista nestes autos que tratam de complementação de aposentadoria. **Prejudicialidade externa que não se confunde com ausência de condições da ação. Suspensão do feito até o prazo de um ano, nos termos do artigo 265, IV, "a" e § 5º, do Código de Processo Civil. Sentença que extingue o feito sem resolução do mérito anulada. Recurso parcialmente provido.**

(TJSP; Apelação Cível 0020735-94.2013.8.26.0100; Relator (a): José Luiz Germano; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Público; Foro Central Cível - 19ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/02/2014; Data de Registro: 04/02/2014)

4. Assim, impõe-se o parcial provimento do recurso para que seja anulada a r. sentença e os autos retornem ao juízo de primeiro grau, permanecendo a ação suspensa até o julgamento da ação de usucapião (Processo nº 0051750-86.2010.8.26.0100), ante a existência de prejudicialidade externa, quando deverá ocorrer o regular prosseguimento do feito e julgamento de mérito, consoante acima exposto.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional aventada, observado que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido analisada.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dou parcial provimento** ao recurso, com observação.

RENATO DELBIANCO
Relator