



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara – Seção de Direito Público

Registro: 2025.0000349645

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1066627-67.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes RAFAEL ALMEIDA RIBEIRO DOS SANTOS, MARIA ELZA DA SILVA, MARCOS JOSÉ ROCHA, MARCOS JOSÉ PEREIRA DE ARAÚJO e MARISLEI TEODORO DO AMARAL MELO, são apelados VUNESP - FUNDAÇÃO PARA O VESTIBULAR DA UNIVERSIDADE PAULISTA e ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª 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, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EDSON FERREIRA (Presidente sem voto), SOUZA NERY E OSVALDO DE OLIVEIRA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

SOUZA MEIRELLES

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara – Seção de Direito Público

Apelação Cível n° 1000611-03.2020.8.26.0238
Apelante: *Neide Gomes Soares*
Apelado: *Departamento de Estradas e Rodagem - DER*
Comarca: *Ibiúna*
Vara: *1ª Vara*
Magistrado: *Dr. Peter Eckschmiedt*
TJSP (voto n° 24690)

Apelação cível - Desapropriação – Destinação pública – Decreto de utilidade - Controvérsia quanto ao levantamento do valor indenizatório – Posse do imóvel sem registro de titularidade – Precedentes consolidados que admitem a prova segura da posse, como condição para o levantamento do valor indenizatório - Conjunto probatório que demonstra a posse de boa-fé - Inexistência de disputa quanto à titularidade do bem – Possibilidade - Precedentes do A. STJ e deste E. Tribunal de Justiça - Sentença reformada em parte, para deferir o levantamento do depósito pela expropriada - Recurso provido

Apelação cível manejada por **Neide Gomes Soares**, nos autos de ação pelo procedimento comum, em trâmite perante a 1ª Vara da Comarca de Ibiúna, cujos pedidos foram **julgados procedentes** para declarar desapropriada e incorporada ao patrimônio da expropriante, área pertencente a apelante, localizado entre as estacas 997+14,28m e 1.000 + 7,9m do lado direito do eixo do projeto da SP 250, rodovia Bunjiro Nakao, no sentido de Vargem Grande Paulista – Ibiúna, mediante o pagamento indenizatório de **R\$ 203.000,00** pela área expropriada.

Vindica a apelante a reforma da r. sentença, ao sustentar, em síntese, que os documentos comprobatórios de posse foram desconsiderados na origem, consistentes no período de aproximadamente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara – Seção de Direito Público

52 (cinquenta e dois) anos, uma vez que a discussão acerca da posse ou propriedade do bem desapropriado não foi apreciada, sob o fundamento de que deveria ser discutida em ação própria.

Recurso tempestivo, bem processado e devidamente contrariado (fls. 597/602).

Tal, em abreviado, o relatório.

Trata-se, na origem, de ação pelo procedimento comum, visando a desapropriação direta e ordinária, de área localizada entre as estacas 997+14,28m e 1.000 + 7,9m do lado direito do eixo do projeto da SP 250, rodovia Bunjiro Nakao, no sentido de Vargem Grande Paulista – Ibiúna, mediante o pagamento indenizatório de **R\$ 203.000,00** pela área expropriada.

Anote-se, desde logo, que o presente caso não está sujeito à remessa necessária, nos termos do **art. 28, § 1º do Decreto-Lei nº 3.365/41**, porquanto o valor da indenização definitiva não supera o dobro da oferta inicial.

A viabilidade do pedido de desapropriação para fins de utilidade pública – afetação à fins rodoviários, foi baseada na Deliberação nº 366, de 05 de novembro de 2021, devidamente publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo – fls. 07/16, com a devida especificação do perímetro, e conforme previsão legal do **art. 5º, XXIV e art. 170, III, da Constituição Federal** e do **Decreto-Lei nº 3.365/41**.

Realizada perícia judicial, o expert concluiu (fls. 132/174):



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara – Seção de Direito Público

“Após a obra executada, os pilares da passarela a serem construídos, frontal a parte da área a ser desapropriada, deverão prejudicar o acesso em tal trecho. Além disso, o DER executou despejo de água pluvial dentro da área em questão. (Vide foto de fls. 15 deste laudo). Será adotada uma depreciação do terreno, em função de tal posicionamento dos pilares, e despejo de águas pluviais de 15%...VI = R\$ 203.000,00 (Duzentos e três mil reais) VÁLIDO PARA AGOSTO DE 2020 – DATA DA AVALIAÇÃO PRÉVIA.”

Na hipótese dos autos, o Perito designado procedeu à avaliação do imóvel *sub judice* entendendo suficientes os elementos verificados *in loco* para chegar à conclusão discriminada no laudo apresentado, observado o contraditório e a ampla defesa.

A avaliação do perito judicial se mostra congruente e satisfatoriamente fundamentada. Nesse viés, mostra-se correta a r. sentença vergastada, inclusive por seus próprios e judiciosos fundamentos.

Ratificado o montante indenizatório, cumpre apreciar a controvérsia tangente a discussão referente a propriedade registral da área expropriada.

Na espécie, o dever de indenizar decorre do fato de o apelado efetivamente ter tornado expropriado área sobre a qual a apelante é possuidora de boa-fé, que permanece na situação fática mansa e pacífica por mais de cinquenta anos.

Repise-se que a presente demanda trata de indenização pela perda da posse, considerando que eventual instrumento particular não fora levado a registro imobiliário.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara – Seção de Direito Público

Neste sentir, se sagra perfeitamente possível a indenização pela desapropriação levada a efeito em desfavor do possuidor sem titularidade dominial, não se condicionando o respectivo pagamento à comprovação da propriedade pelo registro do título aquisitivo em Cartório de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 1.2272 do Código Civil.

E o aludido se justifica pelo fato de que a desapropriação ou o desapossamento de qualquer imóvel trará reflexos diretos na esfera de direitos do detentor da posse legítima, situação fática que merece ser protegida para elidir o arbítrio e o enriquecimento ilegítimo do Poder Público em detrimento do particular.

Neste sentido, cito precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça em casos crivados de analogia:

DESAPROPRIAÇÃO. Indenização do possuidor. É certo que se consolidou na jurisprudência a legitimidade do possuidor para pleitear indenização em demanda expropriatória, tendo em vista que, apesar do registro imobiliário não se referir a ele como titular do domínio, a desapropriação do prédio repercutirá de forma mais direta na esfera de direitos dos detentores da posse legítima, direito que também deve ser garantido. - Ocorre que, na espécie, houve celebração de acordo que importou na cessão da posse mediante indenização somente das benfeitorias construídas pelos apelantes, conferindo as partes quitação, não se vislumbrando dos autos indício de consentimento viciado ou outra circunstância ensejadora da nulidade do pacto. Não provimento da apelação. (TJSP, 11ª Câmara de Direito Público, Apelação nº 1002553-81.2021.8.26.0126, Relator Des. Ricardo Dip, j. 25/07/2023). (g.n.)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara – Seção de Direito Público

APELAÇÃO CÍVEL. PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL. POSSE. INDENIZAÇÃO POR DESAPROPRIAÇÃO. Preliminar parcialmente acolhida para reconhecer a revelia em relação a uma das apeladas. **Titularidade de indenização por desapropriação. Prescindibilidade do disposto no artigo 34, DL 3365/41 na ausência de litígio sobre o domínio nos autos da ação de desapropriação. Possibilidade de se indenizar a posse, que, no caso, foi reconhecida na respectiva desapropriação.** Precedentes do e. STJ e deste c. TJSP. Recurso parcialmente provido, observados os limites da competência jurisdicional desta instância e os termos da fundamentação. (TJSP, 7ª Câmara de Direito Público, Apelação Cível nº 1000548-16.2021.8.26.0505, Relator Des. Lia Porto, j. 14/04/2023). (g.n.)

No caso em concreto, a recorrente comprovou que exerce a posse do imóvel desde meados de 1973, e fez prova de sua boa fé, assim, temos que os documentos juntados aos autos, sobretudo a escritura de posse (fls. 264 - 268), consolida que a posse é mansa, pacífica, de boa-fé, legítima, proveniente de justo título, exteriorizada e com *animus domini* de cadeia sucessória, devidamente comprovada há mais de 52 (cinquenta e dois) anos.

De acordo com o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, é assegurado ao possuidor o direito à indenização pela perda do direito possessório, aplicando-se a exigência do artigo 34 do Decreto-Lei 3.365/41 apenas na hipótese de existência de dúvida sobre o domínio decorrente de disputa quanto à titularidade do bem.

Confira-se:

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 3/STJ. INTERVENÇÃO DO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara – Seção de Direito Público

ESTADO NA PROPRIEDADE. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. ARBITRAMENTO DA INDENIZAÇÃO. LEVANTAMENTO POR POSSUIDORES. VIOLAÇÃO A NORMATIVO FEDERAL. LEVANTAMENTO DOS VALORES. CONDICIONAMENTO À REGULARIDADE DO DOMÍNIO. DESCARACTERIZAÇÃO. SITUAÇÃO DE POSSE. FALTA DE OPOSIÇÃO DE TERCEIROS QUANTO À CERTEZA DO DOMÍNIO. 1. **É cabível a indenização por desapropriação em favor do possuidor do imóvel, hipótese na qual inaplicável o teor do art. 34 do Decreto-Lei 3.365/1941 uma vez inexistente a dúvida sobre o domínio, sobremaneira quando o próprio ente expropriante, quando da propositura da ação, reconheceu essa situação. Precedentes.** 2. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.” (AREsp 1.330.637/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 23/08/2018, DJe 29/08/2018). (g.n.)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE. DESAPROPRIAÇÃO DA POSSE. LEVANTAMENTO DO PREÇO. DESNECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE. PRECEDENTES. 1. **É firme a jurisprudência deste Corte quanto à possibilidade de o expropriado que detém apenas a posse do imóvel receber a correspondente indenização, não sendo o caso de aplicação do art. 34 do Decreto-Lei 3.365/41.** 2. **Agravo regimental não provido.**” (STJ, AgRg no AREsp 19.966/SP, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, DJe de 19/06/2013). (g.n.)

Nestes termos, respeitado o posicionamento adotado na r. sentença, mostra-se indevido condicionar o levantamento do depósito à demonstração de inclusão dos expropriados no Registro Imobiliários, de conformidade com o disposto no artigo 34 do Decreto-lei 3.365/45.

Na verdade, a apresentação do registro do título de propriedade é desnecessária, tendo em vista a ausência de dúvida quanto



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara – Seção de Direito Público

ao domínio do imóvel, frise-se.

Como se vê, a cadeia sucessória de titularidade do imóvel está demonstrada nos presentes autos, apontando para o domínio da recorrente. De outra parte, não há notícia de oposição de terceiros quanto a essa situação.

Assim, ainda que ausente o registro de propriedade, não há insegurança quanto ao domínio capaz de condicionar o levantamento do depósito.

É o entendimento deste E. Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. DESAPROPRIAÇÃO. POSSE DO IMÓVEL SEM REGISTRO DE TITULARIDADE NO CARTÓRIO. LEVANTAMENTO DA INDENIZAÇÃO. POSSIBILIDADE. Conquanto o artigo 34 do Decreto-Lei nº 3.365/1941 aponte como requisito, para o levantamento do preço, o registro do bem no Cartório de Imóveis, há certos casos que admitem tão somente a prova segura da posse. Considerando as peculiaridades do caso, desnecessária a comprovação de inclusão da expropriada no Registro Imobiliário. Hipótese na qual a expropriada é possuidora de boa-fé, inexistindo disputa quanto à titularidade do bem. Reconhecimento da posse pelo próprio ente expropriante. Precedentes do STJ e deste E. Tribunal de Justiça. Sentença reformada em parte, para deferir o levantamento do depósito pela expropriada. Recurso de apelação provido.

(TJSP; Apelação Cível 1004289-51.2017.8.26.0587; Relator (a): Djalma Lofrano Filho; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Público; Foro de São Sebastião - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/08/2020; Data de Registro: 13/08/2020)

Segundo **José dos Santos Carvalho Filho**, a *"desapropriação é o procedimento de direito público pelo qual o Poder*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara – Seção de Direito Público

Público transfere para si a propriedade de terceiro, por razões de utilidade pública ou de interesse social, normalmente mediante o pagamento de indenização" (Manual de direito administrativo, 25. ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 808).

Ante o exposto, afigura-se inafastável o dever de indenização ao particular face a expropriação promovida pela Administração Pública, pelo que se **impõe a parcial reforma** da r. sentença neste quesito.

Como consectário lógico do julgamento, condeno a parte apelada ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais, que fixo em 10% sobre o valor da condenação.

Ficam as partes notificadas de que, em caso de oposição de embargos declaratórios, o processamento e o julgamento serão realizados por meio de sessão virtual permanente.

Postas tais premissas, por meu voto, **dá-se provimento** ao recurso.

SOUZA MEIRELLES
Desembargador Relator