



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000375519

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2032263-80.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes NADJA MARIA SALVADOR CUNHA, ANTONIO FRANCISCO DIMAS DOS SANTOS, FRANCISCA MARIA DIMAS DOS SANTOS e LUIS CARLOS SANTOS, é agravado DERSA - DESENVOLVIMENTO RODOVIÁRIO S/A (EM LIQUIDAÇÃO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª 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 RICARDO DIP (Presidente) E JARBAS GOMES.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

OSCILD DE LIMA JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 33.638

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2032263-80.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

AGRAVANTES: NADJA MARIA SALVADOR CUNHA E OUTROS

**AGRAVADA: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO (SUCESSORA
DA DERSA DESENVOLVIMENTO RODOVIÁRIO S/A)**

AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESAPROPRIAÇÃO
Decisão que deferiu a imissão na posse – Pretendida a suspensão da ordem judicial de imissão na posse até que seja realizada nova perícia para avaliação das benfeitorias realizadas no imóvel objeto da expropriação – Ordem de imissão que estava suspensa há mais de dez anos em razão da impugnação do valor da avaliação – Fatos não elucidados pelo parecer elaborado com base em fotografias da época da avaliação administrativa – Imissão que deve ficar suspensa até nova avaliação - Recurso provido.

Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto da decisão que, nos autos da ação de desapropriação, deferiu a imissão provisória na posse do imóvel.

Os agravantes alegam, em síntese, que a imissão na posse foi deferida sem que realizada perícia no local a fim de constatar a edificação do imóvel em que residem. Salientam o direito à moradia e à saúde, notadamente por serem idosos e terem uma filha deficiente. Requerem, assim, seja provido o recurso para suspender a ordem judicial de imissão na posse até que seja realizada nova perícia para avaliação das benfeitorias realizadas no imóvel objeto da expropriação.

Por meio da decisão de fls. 83/85 foi concedido o efeito para fins de suspender a imissão na posse.

A agravada apresentou resposta ao recurso a

fls. 96/98 limitando-se a alegar que houve o depósito integral do valor da indenização apurado na avaliação preliminar elaborada pela autarquia.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Prevê o artigo 15 do Decreto-Lei 3365/1941 que:

"Art. 15. Se o expropriante alegar urgência e depositar quantia arbitrada de conformidade com o [art. 685 do Código de Processo Civil](#), o juiz mandará imití-lo provisoriamente na posse dos bens;

§ 1º A imissão provisória poderá ser feita, independente da citação do réu, mediante o depósito:

a) do preço oferecido, se este for superior a 20 (vinte) vezes o valor locativo, caso o imóvel esteja sujeito ao imposto predial;

b) da quantia correspondente a 20 (vinte) vezes o valor locativo, estando o imóvel sujeito ao imposto predial e sendo menor o preço oferecido;

c) do valor cadastral do imóvel, para fins de lançamento do imposto territorial, urbano ou rural, caso o referido valor tenha sido atualizado no ano fiscal imediatamente anterior

d) não tendo havido a atualização a que se refere o inciso c, o juiz fixará independente de avaliação, a importância do depósito, tendo em vista a época em que houver sido fixado originalmente o valor cadastral e a valorização ou desvalorização posterior do imóvel.

§ 2º A alegação de urgência, que não poderá ser renovada, obrigará o expropriante a requerer a imissão provisória dentro do prazo improrrogável de 120 (cento e vinte) dias.

§ 3º Excedido o prazo fixado no parágrafo

anterior não será concedida a imissão provisória.

§ 4º A imissão provisória na posse será registrada no registro de imóveis competente. "

No caso dos autos, a ordem de imissão na posse está suspensa há mais de dez anos (fl. 223 digitalizada dos autos principais), uma vez que os agravantes, já naquela época, impugnaram o valor da avaliação, que não considerou a edificação.

Os fatos não foram suficientemente elucidados no parecer de fls. 316/319, que fundamenta a inexistência do imóvel somente com fotos trazidas pela expropriante à época da avaliação administrativa.

Dessa forma, para fins de imissão na posse, se faz necessário o esclarecimento da existência ou não da edificação, da data em que edificada, da data do decreto expropriatório, da data do ajuizamento da ação e da citação, etc., tudo a fim de se fixar o preço justo da indenização.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso para suspender a ordem judicial de imissão na posse até que seja realizada nova perícia para avaliação das benfeitorias realizadas no imóvel objeto da expropriação.

OSCILD DE LIMA JÚNIOR
Relator