



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000387169

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2369261-08.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que são agravantes CANDIDO FERREIRA (ESPÓLIO) e CEZARIO FARIA (ESPÓLIO), é agravado DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SÃO PAULO - DER.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 JOSÉ MARIA CÂMARA JUNIOR (Presidente) E ANTONIO CELSO FARIA.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

BANDEIRA LINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 23.176

Agravo de Instrumento nº 2369261-08.2024.8.26.0000 – GUARULHOS

Agravantes: ESPÓLIO DE CANDIDO FERREIRA E ESPÓLIO DE CEZARIO FARIA

Agravado: DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SÃO PAULO - DER

Juiz de Primeiro Grau: Dr. Rafael Carvalho de Sá Roriz

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESAPROPRIAÇÃO.

Decisão que determinou aos expropriados, promitentes compradores, que procedam à abertura de matrícula com o devido registro do título aquisitivo do imóvel objeto da desapropriação. Desnecessidade. Inexistência de óbice a que o compromissário comprador sem título registrado levante o preço pago pelo expropriante, ainda que não conste da matrícula do imóvel. Basta que, como no caso concreto, esse possua justo título, inexista quebra da cadeia registrária e a posse não seja contestada por quem poderia excluí-la. Precedentes. Cognição fático-jurídica da ação de desapropriação restrita, ademais, aos aspectos formais do processo judicial e à impugnação do valor da indenização. Desapropriação é forma de aquisição originária e, destarte, desvinculada da especificação anterior do bem e não envolve procedimentos específicos de retificação de área, bastando a sentença, a ser proferida como título hábil para registro, tão logo transitada em julgado. Precedentes. Decisão reformada para autorizar o levantamento dos valores. **Agravo a que se concede provimento.**

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **Espólio de Candido Ferreira e Espólio de Cezário Faria** em face de r. decisão proferida nos autos de ação de desapropriação de imóvel declarado para utilidade pública nos termos seguintes:

“Fls. 846/848: trata-se pedido de levantamento de indenização por desapropriação.

1 - Fls. 844: de acordo com a certificação, não foram cumpridos os requisitos do art. 34 do Decreto-lei 3.365/41: “[] (a) não foi apresentada a certidão da matrícula do imóvel objeto da ação, o que consta é uma certidão emitida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos (fls. 829/840), com descrição do imóvel, compromissários compradores e vendedores, título de compromisso de venda e compra e averbações com títulos de escritura de cessão de direitos de compromisso de compra e de venda; (sendo a última av. nº 35 que por contrato particular Maria Lenart comprometeu-se em ceder e transferir à Antonio Guarnieri Sobrinho o lote 54, da quadra 08, com área de 394,40m², com frente para a Estrada de Nazareth , Jardim Novo Portugal);

"2 Fls. 854: a expropriante requereu que o levantamento almejado seja condicionado à abertura da respectiva matrícula com o devido registro do título aquisitivo no competente Cartório de Registro de Imóveis. 3 - Tendo em vista que os requisitos do art. 34 do Decreto-lei 3.365/41 não foram cumpridos, indefiro o levantamento pretendido até que a parte interessada apresente o cumprimento integral dos requisitos, tal como certificado nas fls. 844, item 'a". (fl. 855)

Asseveram os agravantes o equívoco da decisão, assinalando que não há mais providências a serem tomadas, porquanto foram cumpridos todos os requisitos no disposto no art. 34 do Decreto 3365/41, a permitir o levantamento da indenização em pum processo que já dura quarenta e oito anos; aduzem a inviabilidade de se proceder a novo registro do título aquisitivo originário, ante a impossibilidade de se atender a todas as exigência do artigo 176 da Lei nº 6.015/13; e ressaltam a inexistência de disputa quanto à titularidade do bem e o

reconhecimento em duas instâncias da sua condição de possuidores de boa-fé. E, em face disso, alvitram a antecipação da tutela recursal para lhes permitir o levantamento do preço, e, a final, a sua confirmação e o provimento do agravo.

Indeferida a antecipação almejada (fls. 32/34), sobreveio resposta a fls. 41/43.

É o relatório.

O Agravo comporta guarida.

Em princípio, não há impedimento ao compromissário comprador sem título registrado de levantar o preço pago pelo expropriante, ainda que não conste da matrícula do imóvel, desde que esse possuir justo título, inexistam quebra da cadeia registrária e a posse não seja contestada por quem poderia excluí-la.

Nesse sentido:

DESAPROPRIAÇÃO - Juízo "a quo" que indeferiu o pedido de homologação de acordo entre as partes, uma vez que o termo de transação foi celebrado entre a expropriante (DERSA) e pessoa que não figura na matrícula do imóvel, em contrariedade ao disposto no art. 1.245 do CC - Decisório que não merece subsistir - Compromissário-comprador que faz jus ao levantamento da indenização devida, máxime quando exibida documentação válida e regular indicativa da cadeia de transmissão de direitos sobre o imóvel, tornando-se desnecessária a prévia regularização registrária para a definitiva resolução da causa - Posse que, ademais, não foi contestada por quem poderia excluí-la - Agravo provido para o fim de homologar o acordo havido entre as partes, julgando-

se extinto o processo nos termos do art. 269, inciso III, do CPC.

(TJSP: Agravo de Instrumento
0355244-26.2009.8.26.0000; Relator: **Des. Paulo Dimas Mascaretti**, 8ª Câmara de Direito Público, j. 03/06/2009)

Agravo de Instrumento. Desapropriação. Art. 34, do Decreto-lei n. 3365/4J Pedido de levantamento manifestado por parte que demonstra sua titularidade na ação por meio de escritura pública de compra e venda de imóvel devidamente quitada Cabimento. Inexistência de oposição por terceiros. Ainda que o contrato não esteja inscrito no Ofício Imobiliário, o promitente comprador tem o direito de receber o preço do imóvel expropriado, nos próprios autos da ação de desapropriação, sempre que não houver oposição STJ, precedentes Recurso provido.

(TJSP: Agravo de Instrumento
0252214-72.2009.8.26.0000; Relator: **Des. José Santana**, 8ª Câmara de Direito Público, j. 02/12/2009)

DESAPROPRIAÇÃO. LEVANTAMENTO DO PREÇO. PROMITENTE COMPRADOR. CONTRATO NÃO REGISTRADO. DECRETO-LEI N. 3.365/41, ART. 34. AINDA QUE O CONTRATO NÃO ESTEJA INSCRITO NO OFÍCIO IMOBILIÁRIO, O PROMITENTE COMPRADOR TEM O DIREITO DE RECEBER O PREÇO DO IMÓVEL EXPROPRIADO, NOS PRÓPRIOS AUTOS DA AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO, SEMPRE QUE NÃO HOUVER OPOSIÇÃO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

(STJ: REsp n. 12.416/SP, Relator; **Ministro Ari Pargendler**, Segunda Turma, j. 29/11/1995, DJ de 18/12/1995, p. 44539.)

Note-se que, ao subordinar o levantamento à prova de propriedade, o art. 34 do Decreto-Lei nº 3.365/41 busca observar o princípio da *continuidade registrária*.

De modo, ainda que não possua título registrado, demonstrando o compromissário comprador que o promitente vendedor detinha legitimidade para o negócio, não se faz necessária a prévia regularização no Ofício Imobiliário.

Como se observa da inicial e documentos que a acompanham, o Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo – DER/SP ingressou com a presente ação visando a desapropriação de terreno situado no lote 54, da quadra 08, com a área de 394,40m, situado na Estrada de Nazareth, de posse de **Candido Ferreira e Cezário Faria**, os quais, por sua vez, detinham em seu favor contrato de promessa de cessão parcial de direitos respeitante àquela gleba (fls. 229/232). celebrado com *Maria Lenart*, documentação, em princípio, válida e regular indicativa da cadeia de transmissão dos direitos sobre o imóvel.

Lado outro, em seguida à conversão em diligência do julgamento da Apelação interposta contra a r. sentença de desapropriação (fls. 219/220), este Tribunal terminou por reconhecer, em face daquele título, a legitimidade dos respectivos compromissários para figurarem no polo passivo da ação de desapropriação (fls. 245/247).

Lado outro, em um processo que já se arrasta **há quase meio século**, é de se observar não há oposição por parte de terceiros ou da pessoa cujo nome consta da matrícula do imóvel, de modo que a resistência manifestada pela agravada contra a pretensão dos requerentes não se justifica, pois, conforme precedente do Superior Tribunal de Justiça : *"admite-se a oposição do levantamento apenas por terceiro possuidores de outro título suficiente para demonstrar que há incerteza quanto ao domínio do bem desapropriado pelo expropriado. Ao efetuar o depósito da indenização devida, não permanece o*

interesse da expropriante no levantamento do preço" (STJ: REsp n. 84.417/SP, Relator: **Ministro Castro Meira**, Segunda Turma, j. 3/8/2004, DJ de 6/9/2004, p. 188).

Ademais, a ação de desapropriação é de cognição fático-jurídica restrita, limitada aos aspectos formais do processo judicial e à impugnação do valor da indenização descrito e individualizado no decreto expropriatório, consoante dicção expressa da primeira parte do art. 20 do Decreto-Lei nº 3.345/41, no sentido de que *“a contestação só poderá versar sobre vício do processo judicial ou impugnação do preço”*.

E, bem assim, não cabem nos estritos limites objetivos da ação de desapropriação a retificação ou averbação da matrícula da área sobre a qual ela recai, porquanto o juízo positivo dessa situação tem potencial de redundar no reconhecimento de direitos que não são objeto da ação desapropriatória.

A desapropriação, por outro lado, é forma de ***aquisição originária*** e, destarte, desvinculada da especificação anterior do bem, bastando a sentença como título hábil para registro, tão logo transitada em julgado.

De fato, a desapropriação, na definição de **Celso Antônio Bandeira de Mello**, é *“o procedimento através do qual o Poder Público, fundado em necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, compulsoriamente despoja alguém de um bem certo, normalmente adquirindo-o para si, em caráter originário, mediante indenização prévia, justa e pagável em dinheiro, salvo no caso de certos imóveis urbanos ou rurais, em que, por estarem em desacordo com a função social legalmente caracterizada para eles, a indenização far-se-á em títulos da dívida pública, resgatáveis em parcelas anuais e sucessivas, preservado seu valor real”* (Curso de Direito Administrativo, 30ª edição Malheiros Editores, p. 881/882).

Lembrando aquele renomado autor que, por ser modo

originário de aquisição da propriedade, a desapropriação é *“por si mesma, suficiente para instaurar a propriedade em favor do Poder Público, independentemente de qualquer vinculação com o título jurídico do anterior proprietário”* (op. cit. p. 887).

A questão, aliás, é judiciosamente esclarecida pelo Exmo. **Des. Pereira Calças** em voto proferido no Conselho Superior de Magistratura desta Corte:

*“O registro da escritura, por força do traço distintivo da originariedade da aquisição, independe da prévia apuração do remanescente do registro atingido pela desapropriação. O caminho a trilhar é o inverso. Isto é, aberta a matrícula e registrado o título, averbar-se-á o destaque na matrícula de origem, inscrição indispensável em atenção à eficácia extintiva da desapropriação; para que se dê conhecimento do término dos direitos reais incompatíveis com a desapropriação. No caso, competirá ao registrador simplesmente abrir a matrícula relativa à área desapropriada e comunicar no registro originário o desfalque ocorrido. Vale aqui o que se afirmou no julgamento da Apelação Cível n.º 092270-0/0, rel. Des. Luiz Tâmbara, j. 22.8.2002, onde se entendeu que a usucapião, por ser modo originário de aquisição da propriedade (como a desapropriação), independe da observância do princípio da continuidade para o registro do título correspondente, **“sendo de exclusiva responsabilidade do Registrador identificar nos assentos registrários quais os que foram atingidos pelo título originário”**. Atendidos os requisitos legais, contendo o título original as características e as confrontações, ou seja, perfeita descrição do imóvel, não pode ser negado o seu registro, mormente se o mandado for instruído com cópia da planta elaborada*

*pelo perito que atuou no processo de usucapião.”
(grifo no original)*

TJSP: Apelação nº 1014257-77.2015.28.6.0037,
Conselho Superior de Magistratura, Relator **Des.
Pereira Calças**, j. 02/06/2016.

Assim por inexistir um nexo causal entre o passado do bem desapropriado, o estado jurídico anterior, a propriedade adquirida com sentença desapropriatória, *“liberta-se de seus vínculos anteriores, desatrela-se dos títulos dominiais pretéritos, dos quais não deriva e com os quais não mantém ligação, tanto que não poderá ser reivindicada por terceiros nem pelo expropriado (artigo 35 do Decreto-lei n.º 3.365/1941), salvo no caso de retrocessão”* (**TJSP:** Apelação Cível 0004802-13.2008.8.26.0438; Relator: **Des. José Renato Nalini**, j. 06/11/2013).

E sendo esse o único requisito do art. 34 do Decreto-lei 3.365/41 que a r. decisão agravada considera insatisfeito, de rigor a sua reforma, para autorizar o levantamento dos depósitos realizados nos autos do processo de desapropriação nº 0000470-84.1976.8.26.0224, afastado o óbice que se tem como inaplicável à espécie.

Ante o exposto, **dou provimento ao recurso**, nos termos desse voto.

BANDEIRA LINS
Relator