



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000387246

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0000248-65.2004.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ANTONIO MARTINS OLIVEIRA NETO, é apelado COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO COHAB/SP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 CARLOS EDUARDO PACHI (Presidente) E REBOUÇAS DE CARVALHO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

DÉCIO NOTARANGELI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 36.066

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000248-65.2004.8.26.0053 – SÃO PAULO

APELANTE: ANTONIO MARTINS OLIVEIRA NETO

APELADO: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB/SP

Juiz de 1ª Instância: Gustavo Cesar Mazutti

CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO
-DESAPROPRIAÇÃO – IMÓVEL URBANO –
CONTROVÉRSIA QUANTO A PROPRIEDADE
IMOBILIÁRIA – POSSUIDOR – TERCEIRO
INTERESSADO - LEVANTAMENTO DA
INDENIZAÇÃO – INADMISSIBILIDADE.

1. O levantamento do preço será deferido mediante prova de propriedade, de quitação de dívidas fiscais que recaiam sobre o bem expropriado e publicação de editais para conhecimento de terceiros (art. 34 do Decreto-lei nº 3.365/41).

2. Desapropriação de imóvel urbano que está sendo objeto de inventário. Terceiro interessado que apresentou instrumento particular de compromisso de compra e venda e foi admitido nos autos. Evidente controvérsia quanto à propriedade imobiliária e, principalmente, quanto ao direito à indenização. Pretensão do compromissário comprador ao levantamento da indenização. Inadmissibilidade. Questão que deverá ser decidida por ação direta (art. 20 do Decreto-lei nº 3.365/1941). Pedido procedente. Sentença mantida. Recurso desprovido.

A r. sentença de fls. 652/657, cujo relatório se adota, julgou procedente ação de desapropriação do imóvel urbano descrito na petição inicial declarando-o incorporado ao patrimônio da expropriante, mediante o pagamento de indenização de R\$ 8.835,00, em valores de março de 2004, acrescida de juros de mora e compensatórios, além de honorários advocatícios de 5% sobre a diferença entre o valor oferecido inicialmente e a indenização, ressaltando que o levantamento do valor depositado somente ocorrerá após a comprovação da titularidade dominial.

Inconformado, em parte, com o decisório,

apela o terceiro interessado, promissário comprador, alegando, em síntese, que provou ter adquirido o imóvel de José Avelino da Silva em 1995, mediante compromisso de compra e venda, e lá permaneceu até a desapropriação iniciada em 2004. Sustenta que José Avelino da Silva faleceu em 1997 e que, estranhamente, dez anos depois seus herdeiros ingressaram com o inventário e partilha de bens onde consta somente o imóvel objeto da desapropriação. Aduz que, apesar da citação da inventariante, não houve qualquer manifestação dos herdeiros na desapropriação nem no inventário, que permanece no arquivo diante da inércia das partes, o que demonstra a falta de interesse no imóvel. Pretende seja declarado seu direito de receber o valor da indenização na qualidade de possuidor do imóvel e não o Espólio do promitente vendedor José Avelino da Silva, que figura no título de domínio do imóvel em questão, bem como conste que a COHAB deverá arcar com os honorários advocatícios de seu patrono.

Recurso processado, com contrarrazões (fls. 900/904), ausente oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Para regularidade formal do processo, providencie-se a retificação do cadastro no sistema informatizado para incluir o Espólio de José Avelino da Silva, que consta como proprietário na matrícula do imóvel e integrou o polo passivo da relação jurídica processual, devendo também figurar como apelado.

Conformando-se as partes com o valor da indenização e os acessórios da condenação, o recurso devolve ao conhecimento do Tribunal apenas a questão do levantamento da indenização, inexistindo outras controvérsias. E, nesse particular, em que pese o inconformismo do apelante, merece confirmação da r. sentença

atacada.

A indenização da posse e o levantamento do dinheiro independentemente da prova da propriedade são questões que foram objeto de análise pelos Tribunais Superiores diversas vezes, ficando assentado o entendimento de que "tem direito à indenização não só o titular do domínio do bem expropriado, mas também o que tenha sobre ele direito real limitado bem como direito de posse" (STF, RE 70.338). Decidiu-se também que a "desapropriação de posse não se insere na exigência do art. 34 do Dec.-Lei 3.365/41 para o levantamento da indenização, que deve ser paga a título de reparação pela perda do direito possessório" (STJ, REsp 769.731/PR) e que "o possuidor, titular de promessa de compra e venda relativa a imóvel desapropriado, tem direito ao levantamento da indenização pelo desaparecimento de sua posse" (RESP 29.066-5). A propósito, eis como se acha ementado um destes venerandos arestos, que bem sintetiza o entendimento dos Tribunais Superiores sobre o tema:

ADMINISTRATIVO - DESAPROPRIAÇÃO CUMULADA COM SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - UTILIDADE PÚBLICA - CONSTRUÇÃO DA USINA HIDRELÉTRICA DE TAQUARAÇU - POSSE - INDENIZAÇÃO - DESNECESSIDADE DE PROVAR A PROPRIEDADE - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO-COMPROVADO. APLICAÇÃO DE SÚMULA DO 7 STJ. INOCORRÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC.

1. A desapropriação de posse não se insere na exigência do art. 34 do Dec.-Lei 3.365/41 para o levantamento da indenização, que deve ser paga a título de reparação pela perda do direito possessório. Precedentes desta Corte: REsp 184762/PR; DJ 28.02.2000; AG 393343, DJ 13.02.2003; REsp 29.066-5/SP, RSTJ 58:327.

2. A desapropriação atinge bens e direitos, mobiliários e imobiliários, corpóreos e incorpóreos, desde que sejam passíveis de apossamento e comercialidade, tenham valor econômico ou patrimonial e interessem à consecução dos fins do Estado.

3. Consoante jurisprudência do E. Supremo Tribunal Federal, verbis: "Tem direito à indenização não só o titular do domínio do bem expropriado, mas também, o que tenha sobre ele direito real limitado bem como direito de posse" (STF, RE 70.338, Rel. Antonio Nader)

4. Deveras, a exigência do art. 34 do DL 3.365/41 impõe-se quando a dúvida sobre o domínio decorre de disputa quanto à titularidade do mesmo.

5. A posse, conquanto imaterial em sua conceituação, é um fato

jurígeno, sinal exterior da propriedade. É, portanto, um bem jurídico e, como tal, suscetível de proteção. Daí por que a posse é indenizável, como todo 'e qualquer bem. (In, Recurso "ex officio" nº 28.617, julgado pelo extinto 2º Tribunal de Alçada do Estado de São Paulo, publicado na Revista dos Tribunais nº 481, em Novembro de 1975, às páginas 154/155).

6. Por sua vez, já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, in litteris: 'DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA - AÇÃO PROPOSTA POR POSSUIDOR DE IMÓVEL DESAPOSSADO ADMINISTRATIVAMENTE - LEGITIMIDADE - INDENIZAÇÃO, NO ENTANTO, RESTRITA APENAS AO VALOR DA POSSE - REDUÇÃO DO QUANTUM PARA 60% DO VALOR DO IMÓVEL - RECURSO PROVIDO PARA ESSE FIM'. (RJTJESP Volume 113 - ano 22 - 4º Bimestre - Julho e Agosto 1988 - pág. 179)

7. In casu, restou inequívoco nos autos que o Estado autorizou a alienação aos Recorridos, os quais, por defeito formal, ainda não regularizaram o título, sendo certo que não houve oposição da entidade pública à específica transmissão aos expropriados na posse.

8. Sob esse enfoque, a hipótese assemelha-se ao promitente comprador com preço quitado, que, consoante jurisprudência da Corte, faz jus à indenização pela perda do direito à coisa. Precedente: O possuidor, titular de promessa de compra e venda relativa a imóvel desapropriado, tem direito ao levantamento da indenização pelo desaparecimento de sua posse - RESP 29.066-5 SP - 1ª Turma do STJ, Rel. Min. César Astor Rocha - RSTJ 58: 327.

(...)

14. Recurso especial desprovido" (REsp 769.731/PR, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, j. 08/05/2007).

No mesmo sentido outro precedente do STJ, evidenciando a possibilidade de indenização tanto da propriedade quanto da posse legítima:

"ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE. AÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO E INDENIZAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROPRIETÁRIO E POSSUIDOR.

1. Tendo a presente demanda dois escopos básicos - quais sejam, constituir a servidão e indenizar a limitação à propriedade daí advinda -, devem figurar no pólo passivo tanto os proprietários da área na qual se pretende implantar a limitação, como também os possuidores legítimos do terreno.

2. Isto porque a instituição da servidão administrativa se perfectibiliza com o registro da limitação na matrícula do imóvel - na forma dos arts. 167, inc. I, item 6, da Lei n. 6.015/73, 1.378 e 1.379 do Código Civil vigente, e 695 e 698 do Código Civil revogado -, fato que atrai a necessidade de participação dos proprietários do bem no feito.

3. Nada obstante, os efeitos da servidão - como, por exemplo, a

impossibilidade de uso pleno da propriedade - repercutem também na esfera dos legítimos possuidores, motivo pelo qual também eles devem figurar no pólo passivo da demanda.

4. A posse é um fenômeno fático que merece proteção jurídica (arts. 1.196 e ss. do Código Civil vigente, arts. 485 e ss. do Código Civil revogado), e, via de consequência, pode ser indenizada – como ocorre, e.g., nos casos de desapropriação em que o proprietário não reúne a condição de possuidor e, com a imissão do ente público na posse, ambos (proprietário e possuidor) têm parcela do patrimônio jurídico prejudicada.

5. Nem se diga que a indenização do possuidor caberia ao proprietário, porque quem causa o prejuízo na hipótese, ainda que lícitamente, é o ente que pretende instituir a servidão, e não o proprietário. 6. Recurso especial parcialmente provido, para determinar o retorno dos autos à origem, para que lá o processo se desenvolva contra os possuidores e contra os proprietários do imóvel, devendo ser aberta a possibilidade de emenda à inicial para inclusão destes últimos, com subsequente citação para integrarem a lide" (REsp nº 953.910/BA, 2ª Turma, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, j. 18/08/09).

Não se questiona, portanto, o cabimento de ação de desapropriação em face de possuidores que não têm título de domínio da área expropriada, sendo patente a existência de interesse processual e legitimação passiva de possuidores, que no caso foi admitido como terceiro interessado e participou da relação jurídica processual.

Insurge-se o apelante contra a exigência de prova de titularidade dominial para levantamento do valor depositado em juízo em favor do expropriado. Todavia, sem razão.

A presente ação foi ajuizada em face de José Avelino Silva, proprietário constante da matrícula do imóvel e, infrutíferas as tentativas de localização nos endereços informados, sua citação se deu por edital (199/208), com nomeação de curador especial para defesa de seus interesses (fls. 212, 253 e 259/262).

No curso do processo, o apelante foi admitido no polo passivo como terceiro interessado, por ter noticiado a

aquisição do imóvel objeto da ação em 23 de janeiro 1995 e apresentado instrumento particular de compromisso de compra e venda devidamente assinado e com firma reconhecida, bem como comprovante de pagamento e recibo de quitação geral (fls. 219/226, 238/239 e 249).

Sobreveio, também, ofício do MM. Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões de São Paulo noticiando a existência de inventário (Processo nº 0117521-16.2007.8.26.0100) aberto pela viúva, Antonia de Araújo Miranda, em virtude do falecimento de José Avelino Silva, ocorrido em 03 de maio de 1997, e solicitando providências no sentido de transferir à disposição do Juízo do Inventário os valores referentes à indenização depositada pela COHAB nos autos da desapropriação (fls. 375).

A presente ação foi ajuizada tendo por objeto a propriedade imobiliária, não os direitos possessórios do apelante, razão pela qual não é o caso de afastamento da exigência de prova de domínio para levantamento da indenização (art. 34 do Decreto-lei nº 3.365/1941). Tampouco comporta discussão nestes autos a controvérsia sobre a titularidade do bem expropriado, o que extrapola o objeto da desapropriação, devendo a questão ser dirimida por ação própria.

Irrelevante e impertinente eventual discussão sobre a natureza da posse do apelante, pois o pagamento de indenização exclusivamente a possuidores do bem desapropriado, ainda que de boa-fé, depende da inexistência de qualquer disputa quanto à posse do respectivo bem, o que não é o caso dos autos, em que o imóvel expropriado consta do inventário como único bem pertencente ao *de cujus*, cuja partilha requereram os herdeiros.

Nesse cenário, mostra-se absolutamente deslocado e em evidente desvio de finalidade da desapropriação o pedido

do apelante de que seja considerado titular do imóvel expropriado para efeito de levantamento do valor da indenização, subvertendo a finalidade do processo de desapropriação, de cognição sabidamente restrita, limitada à existência de vício do processo judicial ou impugnação do preço, devendo qualquer outra questão ser decidida por ação direta (art. 20 do Decreto-Lei nº 3.365/41).

Por essas razões, nega-se provimento ao recurso, confirmando-se a r. sentença apelada.

DÉCIO NOTARANGELI

Relator