



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.202.448 - SP (2010/0126146-0)

RELATOR : MINISTRO HERMAN BENJAMIN
RECORRENTE : FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADOR : CAIO CESAR GUZZARDI DA SILVA E OUTRO(S)
RECORRIDO : YUNG JA CHANG E OUTRO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

EMENTA

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. PRÉVIA AVALIAÇÃO. ART. 15, § 1º, "C", DO DECRETO 3.365/1941. DESNECESSIDADE. DECRETO 1.075/1970. IMÓVEL COMERCIAL URBANO. INAPLICABILIDADE.

1. *In casu*, o Tribunal *a quo*, não obstante a alegação de urgência do ente expropriante e o depósito do valor venal do imóvel para fins de lançamento do IPTU, vedou-lhe a imissão provisória na posse, fundamentando-se no entendimento de que "a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social se dá mediante justa e prévia indenização. Para fins de imissão provisória na posse do imóvel expropriado, a justa e prévia indenização deverá, necessariamente, ser apurada mediante avaliação provisória" (fl. 101).

2. Dessume-se do art. 15, § 1º, "c", do Decreto 3.365/1941 que, alegada a urgência na desapropriação e depositado o valor cadastral do imóvel, para fins de lançamento do IPTU ou do ITR, a imissão provisória na posse pode ser realizada, independentemente da citação do réu e, por óbvio, em momento anterior à avaliação, visto que esta ocorre na instrução processual. Precedentes do STJ.

3. O Supremo Tribunal Federal firmou, pela Súmula 652, a compreensão de que o art. 15, § 1º, do Decreto-Lei 3.365/1941 não afronta o *princípio da justa e prévia indenização*, preconizado no art. 5º, XXIV, da Constituição Federal.

4. Como *obiter dictum*, cabe salientar que o disposto no Decreto-Lei 1.075/1970 – necessidade de avaliação provisória do imóvel antes da imissão na posse – só se aplica à desapropriação de prédio **residencial** urbano, habitado pelo proprietário ou compromissário comprador, conforme prevê o art. 6º da citada norma: "O disposto neste Decreto-lei só se aplica à desapropriação de prédio **residencial** urbano, habitado pelo proprietário ou compromissário comprador, cuja promessa de compra esteja devidamente inscrita no Registro de Imóveis".

5. Tal hipótese não se vislumbra no presente caso, em que o imóvel *sub judice* é **comercial**, conforme se deduz do seguinte excerto da petição inicial da ação desapropriatória: "Trata-se de ação de desapropriação de **imóvel comercial urbano**, localizado na Praça Júlio Prestes, 29/137, onde funciona um centro de compras denominado *Fashion Center Luz*, para construção do Teatro de Dança e da Companhia Estadual de Dança" (fl. 4).

6. Recurso Especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça: "A Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)." Os Srs. Ministros Mauro Campbell Marques, Castro Meira e Humberto Martins (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 07 de outubro de 2010(data do julgamento).

MINISTRO HERMAN BENJAMIN
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.202.448 - SP (2010/0126146-0)

RELATOR : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**
RECORRENTE : FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADOR : CAIO CESAR GUZZARDI DA SILVA E OUTRO(S)
RECORRIDO : YUNG JA CHANG E OUTRO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Trata-se de Recurso Especial interposto, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição da República, contra acórdão assim ementado:

DESAPROPRIAÇÃO. Depósito inicial efetuado com base no valor venal. Ausência de laudo prévio. Pretensão de imissão provisória na posse. INADMISSIBILIDADE. Necessidade de avaliação prévia para apuração do valor considerado justo. Agravo desprovido.

A recorrente alega ter havido, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 15, § 1º, "c", do Decreto-Lei 3.365/1941, argumentando que "sendo a oferta do preço maior que o valor venal cadastrado na Prefeitura para apuração do IPTU, era o caso de concessão da imissão provisória independentemente de 'avaliação judicial prévia' eis que preenchidos os requisitos do artigo 15, § 1º, alínea "c" do Decreto-Lei nº 3.365/1941 que, no caso, restou violado pela não concessão da imissão provisória" (fl. 108).

Não foram apresentadas contra-razões, conforme certidão de fl. 189.

É o **relatório**.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.202.448 - SP (2010/0126146-0)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Os autos foram recebidos neste Gabinete em 26.8.2010.

Cinge-se a controvérsia à possibilidade de imissão provisória na posse de imóvel em momento anterior à avaliação prévia deste.

O Tribunal *a quo* consignou (fls. 101-102):

É bem de ver que os parágrafos do art. 15, do Decreto-Lei n. 3365/41, não foram recepcionados pela atual Constituição Federal que, em seu art. 182, § 3º, estabelece como regra a prévia e justa indenização em dinheiro.

Assim sendo, imprescindível a avaliação prévia, a fim de que seja apurado, ainda que de maneira perfunctória, o montante que mais se aproxime do valor real do bem objeto da ação.

Insurge-se a Fazenda do Estado de São Paulo contra esse entendimento, argumentando que a demonstração da urgência do procedimento expropriatório e o depósito do valor venal do imóvel para fins de IPTU são suficientes ao deferimento da imissão provisória na posse, razão pela qual o acórdão recorrido deve ser reformado.

Assiste razão à recorrente.

Prevê o Decreto-Lei 3.365/1941:

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:

(...)

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;



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Dessume-se do dispositivo citado que, alegada a urgência na desapropriação e depositado o valor cadastral do imóvel, para fins de lançamento do IPTU ou do ITR, a imissão provisória na posse pode ser realizada independentemente da citação do réu e, por óbvio, em momento anterior à avaliação, visto que esta ocorre na instrução processual.

Nessa esteira, julgados de ambas as Turmas que compõem a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL. DESAPROPRIAÇÃO. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. URGÊNCIA. AVALIAÇÃO PROVISÓRIA. DESNECESSIDADE. DECRETO-LEI Nº 3.365/41, ART. 15, § 1º. PEDIDO DE NOMEAÇÃO DE PERITO. DEPÓSITO DOS HONORÁRIOS. ATO INCOMPATÍVEL COM O DIREITO DE RECORRER. ART. 503, § ÚNICO, DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. A aquiescência tácita com o conteúdo da decisão, prevista no art. 503, § único do CPC, há de inferir de fatos inequívocos (*facta concludentia*), inconciliáveis com a impugnação da decisão.

2. In casu, o autor agravou da decisão que indeferiu o seu pedido de imissão provisória na posse - sem a realização de avaliação pericial provisória - sem prejuízo, pleiteou a nomeação do perito, com o respectivo depósito dos honorários.

3. Deveras, não se revela a aceitação tácita, tampouco preclusão lógica, o ato da parte que, após recorrer, pleiteia a prática de ato que é própria do impulso oficial (art. 262, do CPC), porquanto a perícia é imprescindível para apuração da justa indenização, muito embora não vincule o juízo ao quantum debeatur apurado.

4. Com efeito, o simples requerimento da União, ao juízo singular, para indicação do perito judicial não significa a concordância do órgão expropriante com a decisão judicial, que condicionou a imissão provisória na posse à prévia avaliação pericial. Ao revés, denota cautela da expropriante que, a despeito de recorrer à instância superior, procurou dar maior celeridade ao processo, porquanto pugnava por urgência para a construção de hidrelétrica. São atos distintos e compatíveis entre si.

5. As razões do recurso especial, no que tange à violação ao art. 15, § 1º, do DL 3.365/41, revelam-se deficientes porquanto o recorrente não apontou, de forma inequívoca, os motivos pelos quais considera violados os dispositivos de lei federal, fazendo incidir a Súmula 284 do STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia." 6. A título de obiter dictum, a imissão provisória na posse do imóvel objeto de desapropriação, caracterizada pela urgência, prescinde de citação do réu, tampouco de avaliação prévia ou de pagamento integral. Precedentes: (REsp 837862/RS, Rel. Ministro LUIZ FUX, DJ. 16/06/2008 Resp. n.º 692519/ES, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, DJ. 25.08.2006; AgRg no AG n.º 388910/RS, Rel. Ministro MILTON LUIZ PEREIRA, DJ. 11.03.2002; Resp. n.º 74131/SP, Rel. Ministro ALDIR



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PASSARINHO JUNIOR , DJ. 20.03.2000; RE n.º 184069/SP, Rel. Min. Néri da Silveira, DJ. 05.02.2002; RE n.º 216964/SP, Rel. Min. Maurício Corrêa, DJ. 10.11.1997).

7. Ratio essendi do art. 15, § 1º, do Dec.Lei n.º 3.365/41, verbis: 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 imiti-lo provisoriamente na posse dos bens. § 1º - A imissão provisória poderá ser feita, independentemente da citação do réu, mediante o depósito: a) do preço oferecido, se este for superior a vinte vezes o valor locativo, caso o imóvel esteja sujeito ao imposto predial; b) da quantia correspondente a 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, independentemente de avaliação, a importância do depósito, tendo em vista a época em que houver sido fixado originariamente o valor cadastral e a valorização ou desvalorização posterior do imóvel.

8. A imissão provisória apenas transfere a posse do imóvel, limitando o expropriado do uso e gozo do bem, que será compensável pelo levantamento equivalente a 80% (oitenta por cento) do valor depositado e pela incidência dos juros compensatórios sobre eventual saldo remanescente.

9. Deveras, o expropriante obterá a propriedade do bem somente após o pagamento da justa indenização (CF, art. 5º, XXIV) fixada pelo juízo, quando apurado o real valor do bem desapropriado.

10. Súmula n.º 652/STF: "Não contraria a Constituição o art. 15, § 1º, do DL. 3.365/41 (Lei de desapropriação por utilidade pública)".

11. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, desprovido.

(REsp 1000314/GO, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 05/03/2009, DJe 30/03/2009)

ADMINISTRATIVO. IMISSÃO NA POSSE. AVALIAÇÃO PROVISÓRIA. URGÊNCIA. DECRETO-LEI Nº 3.365/41, ART. 15, § 1º.

1. O art.15 do Decreto-Lei nº 3.365/41, em seu parágrafo primeiro, deixa claro que a imissão provisória na posse pode ocorrer antes mesmo da citação do expropriado, o que torna evidente que a avaliação do imóvel não deve ser prévia, mas de realização diferida à instrução do processo.

2. Na hipótese dos autos, a liminar de imissão na posse foi concedida, em face da urgência comprovada pela Municipalidade.

3. Recurso especial improvido.

(REsp 692.519/ES, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 15/08/2006, DJ 25/08/2006 p. 322)

PROCESSUAL CIVIL - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - DESAPROPRIAÇÃO - IMISSÃO NA POSSE - FUNÇÃO INFRINGENTE QUE SE REJEITA.

1. Inexistência de omissão a ser sanada, tendo o voto condutor



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

afirmado que, tratando-se de imissão na posse, o valor depositado deve equivaler ao valor cadastral do imóvel para fins de lançamento do IPTU.

2. Embargos rejeitados.

(EDcl no REsp 133464/SP, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 08/02/2000, DJ 03/04/2000 p. 133)

Ademais, o Supremo Tribunal Federal firmou, através da Súmula 652, a compreensão de que o art. 15, § 1º, do Decreto-Lei 3.365/1941 não afronta o *princípio da justa e prévia indenização*, preconizado no art. 5º, XXIV, da Constituição Federal de 1988.

Como *obiter dictum*, cabe salientar que o disposto no Decreto-Lei 1.075/1970 quanto à necessidade de avaliação provisória do imóvel antes da imissão na posse "só se aplica à desapropriação de *prédio residencial urbano*, habitado pelo proprietário ou compromissário comprador, cuja promessa de compra esteja devidamente inscrita no Registro de Imóveis"(grifei), conforme prevê o seu art. 6º.

No presente caso, extrai-se das razões do Recurso Especial (fl. 27, e-STJ) que o imóvel em questão é "terreno rural identificado como GLEBA Nº 2 originária da Fazenda Serra Verde, atualmente designada Fazenda Virada da Serra". seguinte excerto:

Trata-se de ação de desapropriação de **imóvel comercial urbano**, localizado na Praça Júlio Prestes, 29/137, onde funciona um centro de compras denominado *Fashion Center Luz*, para construção do Teatro de Dança e da Companhia Estadual de Dança.

Dessume-se do trecho citado que o imóvel *sub judice* é comercial urbano, não se aplicando, portanto, o Decreto-Lei 1.075/1970, mas a regra geral, prevista no já citado art. 15, § 1º, do Decreto-Lei 3.365/1941.

Ante o exposto, **dou provimento ao Recurso Especial para afastar o condicionamento da imissão provisória na posse do imóvel *sub judice* à realização de avaliação prévia.**

É como **voto**.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2010/0126146-0 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.202.448 / SP**

Números Origem: 2051705 3591 5835320081273794 81659159 83908956 8390895600

PAUTA: 07/10/2010

JULGADO: 07/10/2010

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **HUMBERTO MARTINS**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **CARLOS EDUARDO DE OLIVEIRA VASCONCELOS**

Secretária

Bela. **VALÉRIA ALVIM DUSI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADOR : CAIO CESAR GUZZARDI DA SILVA E OUTRO(S)
RECORRIDO : YUNG JA CHANG E OUTRO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Intervenção do Estado na Propriedade - Desapropriação

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"A Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

Os Srs. Ministros Mauro Campbell Marques, Castro Meira e Humberto Martins (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 07 de outubro de 2010

VALÉRIA ALVIM DUSI
Secretária