

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**Desapropriação por utilidade pública – Área de uso comum em condomínio  
Obras de infraestrutura da Copa do Mundo 2014 – Implantação de projeto viário  
Alegação de urgência e depósito da quantia ofertada na inicial, nos termos do  
art. 15 do Dec.-Lei nº 3.365/1941 – Área indenizável que não corresponde a imóvel  
habitável – Fração ideal – Impossibilidade de se utilizar diretamente como  
estimativa para depósito do valor cadastral de cada unidade condominial  
Imissão provisória na posse deferida**

Agl nº 70058585050

Agravante: Município de Porto Alegre

Agravado: Condomínio Edifício Giselda

Relator: Des. Leonel Pires Ohlweiler

*Agravo de instrumento. Desapropriação. Decreto de utilidade pública. Obra viária da Copa do Mundo. Imissão provisória na posse. Condomínio. Área comum. Fração ideal. Possibilidade.*

Para o deferimento da imissão provisória na posse, basta ao expropriante a alegação de urgência e o depósito da quantia ofertada na inicial, a teor do que prevê o art. 15 do Dec.-Lei nº 3.365/1941.

O STJ, no julgamento do REsp. nº 1.185.583-SP, sob o rito do art. 543-C do CPC, estabeleceu como critério para a imissão provisória na posse “o depósito de, no mínimo, o valor cadastral do imóvel, caso não tenha sido realizada perícia judicializada”.

Na hipótese, a área que se pretende desapropriar é fração ideal de um todo maior, a saber, o Condomínio Edifício Giselda, e constitui-se área de uso comum do condomínio, não atingindo as unidades autônomas.

Para fins de atendimento do art. 15, § 1º, als. *c* e *d*, do Dec. nº 3.365/1941, deve-se observar que a área indenizável não corresponde a imóvel habitável, de modo que não se pode utilizar diretamente como estimativa para o depósito o valor cadastral de cada unidade condominial.

Tendo em vista que o valor médio do m<sup>2</sup> de imóvel localizado no Bairro Higienópolis é da ordem de R\$ 5.273,00 em janeiro de 2014, que tal valor compreende o valor do m<sup>2</sup> para área efetivamente construída, que houve nos últimos anos vultosa valorização dos imóveis urbanos na cidade, e que o valor oferecido pelo m<sup>2</sup> pelo Município, R\$ 4.517,05, corresponde a 85,66% do valor de avaliação atual acima referido e que o Município ainda indenizará as benfeitorias existentes em R\$ 30.010,27, tenho que preenchidos os requisitos do art. 15 do Dec. nº 3.365/1941 para fins de imissão provisória na posse.

Precedentes da Câmara.

*Agravo de instrumento provido.*

Para visualizar a matéria completa, favor se logar no rdn

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos, acordam os Desembargadores integrantes da 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em dar provimento ao agravo de instrumento.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os em. Srs. Des. Nelson Antonio Monteiro Pacheco (Presidente) e Des. Matilde Chabar Maia.

Porto Alegre, 24 de abril de 2014 (data do julgamento).

Des. Leonel Pires Ohlweiler, Relator.

**RELATÓRIO**

Des. Leonel Pires Ohlweiler (Relator): Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo Município de Porto Alegre contra a decisão proferida nos autos da ação ajuizada contra Condomínio Edifício Giselda, nos seguintes termos:

O Município de Porto Alegre propôs a presente ação de desapropriação em desfavor do Condomínio do Edifício Giselda, postulando a expedição de guias de depósito da quantia ofertada e, uma vez depositada, a expedição do mandado de imissão de posse, sob regime de urgência, para viabilizar a implantação do projeto viário de passagem de nível no cruzamento da Rua Cristvão Colombo com Dom Pedro II, nos termos da fundamentação da petição inicial. Os documentos que comprovam a avaliação foram elaborados unilateralmente pelo expropriante, podendo não atender à justa indenização preconizada no inc. XXIV do art. 5º da CF, uma vez que da sua confecção não participou o expropriado, nem o Juízo *a quo*. Assim, necessári[a] e indispensável a prévia avaliação judicial provisória, de modo a possibilitar o depósito prévio do valor apurado e a imissão provisória. Nesse sentido, destaco os seguintes julgados do eg. TJRS: **Agravo de instrumento. Desapropriação. Município de Porto Alegre. Expedição de avaliação expedita.** É possível a avaliação expedita para a apuração preliminar da justa e prévia indenização, consoante preceitua o art. 5º, inc. XXIV, da CF. Precedentes jurisprudenciais. Ademais, não se vislumbra a alegada urgência, especialmente diante da própria alegação do ente público, no sentido de que o prazo para efetivação da desapropriação já se encontra expirado. Recurso desprovido (Agl nº 70041300823 – 3ª Câmara Cível – TJRS – Rel. Des. Eduardo Delgado – j. em 7.7.2011. **Agravo de instrumento. Administrativo. Constitucional. Desapropriação. Imissão provisória**

**na posse. Urgência. Avaliação expedita. Interpretação do art. 15 do Dec.-Lei nº 3.365/1941 em conformidade com o art. 5º, inc. XXIV, da CF/1988.** À imissão provisória na posse deve ser efetuada avaliação expedita, que visa observar a orientação constitucional da justa e prévia indenização (art. 5º, inc. XXIV, da CF), à qual deve se conformar a interpretação da previsão contida no art. 15 do Dec.-Lei nº 3.365/1941. **Agravo de instrumento parcialmente provido** (Agl nº 70041577685 – 4ª Câmara Cível – TJRS – Rel. Des. Ricardo Moreira Lins Pastl – j. em 4.5.2011). **Agravo de instrumento. Desapropriação. Imissão provisória na posse. Avaliação judicial prévia. Necessidade. Por maioria, vencida a Relatora, negaram provimento ao agravo** (Agl nº 70040785065 – 4ª Câmara Cível – TJRS – Rel. Alexandre Mussoi Moreira – j. em 13.4.2011). Isso posto, nomeio a Sra. Sônia Maria B. Petersen [...] sob compromisso, para realizar a avaliação judicial prévia, de modo que se possa examinar o pedido de imissão provisória. Intimem-se, inclusive a engenheira nomeada para apresentar pretensão de honorários, com brevidade. Dil. legais.

A parte agravante requer:

[...] a suspensão, desde logo, dos efeitos da decisão agravada, bem como o final provimento do presente recurso, para que, reformada a decisão agravada, seja deferido o pleito liminar, de imissão provisória do agravante na posse da área objeto da desapropriação, conseqüente ao depósito prévi[o] da quantia ofertada.

Recebido o recurso, foi concedida a liminar postulada.

Não houve contrarrazões.

O Ministério Público, por meio de parecer emitido pela Procuradora de Justiça Elaine Fayet Lorenzon Schaly, opinou pelo provimento do recurso (fls. 127-129).

É o relatório.

**VOTO**

Des. Leonel Pires Ohlweiler (Relator):

**I – Pressupostos de admissibilidade**

O recurso é tempestivo e está isento de preparo em face de disposição legal, tendo sido instruído com cópias da decisão agravada (fls. 115-116), da certidão de intimação (fls. 117), bem como dos demais documentos considerados essenciais ao exame da questão. Preenchidos os demais pressupostos, conheço do recurso.