



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
4ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 – Porto Alegre/RS – CEP 90110-906

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5062097-33.2026.8.21.7000/RS

TIPO DE AÇÃO: Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941

RELATOR: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

AGRAVANTE: L B LOCADORA LTDA

AGRAVADO: MUNICÍPIO DE IMBÉ / RS

RELATÓRIO

Como Relator, proferi decisão em que foi deferido o pedido de efeito suspensivo requerido pela parte agravante (evento 6, DESPADEC1) nos seguintes termos:

L B LOCADORA LTDA interpõe agravo de instrumento à decisão do juízo competente que manteve o deferimento da medida liminar de imissão de posse do imóvel em face de MUNICÍPIO DE IMBÉ (evento 21, DESPADEC1).

Em suas alegações recursais, a parte agravante de instrumento alega violação aos requisitos legais da imissão provisória na posse em casos de desapropriação. Alega o descumprimento do disposto no artigo 15, § 1º, alínea "c", do Decreto-Lei nº 3.365/41. Para fins de lançamento do IPTU referente ao exercício de 2025, o próprio Município de Imbé avaliou o imóvel em R\$ 7.510.816,12, porém, para fins de imissão na posse, o ente municipal depositou judicialmente a quantia de R\$ 3.180.000,00, valor que se baseia em um laudo de avaliação unilateral, produzido por um de seus engenheiros. A manutenção da decisão lhe causará dano de extrema gravidade, uma vez que será privada da posse de seu patrimônio sem a devida, justa e prévia contrapartida financeira, conforme assegurado pela Constituição da República. O risco de que a diferença venha a ser paga pelo regime de precatórios, esvaziaria por completo o caráter prévio da indenização. Requer, assim, a concessão de efeito suspensivo ao recurso, para sustar a ordem de imissão na posse, diante da presença da probabilidade do direito invocado, consubstanciada na aparente ilegalidade do depósito, e do perigo de dano grave e de difícil reparação, representado pela perda da posse sem a contrapartida mínima legal e pelo risco de irreversibilidade fática da medida. No mérito, requer o provimento do agravo para que a imissão na posse seja condicionada à complementação do depósito no valor de R\$ 4.330.856,12 ou, subsidiariamente, que a medida seja suspensa até a realização de avaliação judicial prévia (evento 1, INIC1).

Põe-se em destaque as decisões proferidas pelo juízo de origem. Houve um primeiro agravo de instrumento que deixei de conhecer para que o juízo conhecesse das alegações ou defesa da parte expropriada, daí advindo a segunda decisão, objeto do atual agravo de instrumento, decisão que se deu nestes termos (evento 21, DESPADEC1):

1. Ciente da interposição do Agravo de Instrumento.

2. Mantenho a decisão anteriormente proferida por seus próprios fundamentos.

3. A imissão provisória na posse foi deferida com base no Decreto Municipal n.º 4.471/2025, que declarou a utilidade pública do imóvel, e no depósito prévio do valor de R\$ 3.180.000,00, correspondente à avaliação realizada por Engenheiro Civil, conforme laudo anexado aos autos (evento 1, PROCADM2).



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
4ª Câmara Cível

4. O valor depositado foi estabelecido com base em critérios técnicos, considerando as características específicas do imóvel e sua localização, conforme detalhado no laudo de avaliação elaborado pelo engenheiro Renato Trevisan Duarte (CREA 057182).

5. Embora a parte ré alegue discrepância entre o valor depositado e o valor cadastral do imóvel para fins de IPTU, é importante ressaltar que o procedimento de desapropriação prevê a possibilidade de discussão sobre o quantum indenizatório no decorrer da ação, sendo o depósito inicial apenas uma garantia provisória.

6. A jurisprudência tem reconhecido que, havendo divergência entre valores, a questão deve ser resolvida no curso do processo, mediante perícia judicial, sem que isso impeça a imissão provisória na posse quando presentes os demais requisitos legais, como a declaração de utilidade pública e a urgência.

7. No caso em tela, o interesse público na construção da nova sede da Escola Municipal de Música justifica a manutenção da imissão provisória na posse, sendo certo que a parte ré terá assegurado seu direito à justa indenização, a ser apurada no decorrer da instrução processual.

8. Quanto à alegação de que o valor depositado deveria corresponder ao valor cadastral do imóvel para fins de IPTU, observo que o Decreto-Lei nº 3.365/41 estabelece diferentes parâmetros para o depósito prévio, não sendo o valor venal a única referência possível. O depósito realizado pelo Município baseou-se em avaliação técnica específica para fins de desapropriação, considerando as peculiaridades do imóvel.

9. Ademais, a parte ré terá garantido seu direito à ampla defesa e ao contraditório para discutir o valor da indenização, inclusive com a realização de perícia judicial, conforme requerido na contestação.

10. Diante do exposto, MANTENHO a decisão que deferiu a liminar de imissão provisória na posse do imóvel em favor do MUNICÍPIO DE IMBÉ, ressaltando que eventual inconformidade com o valor da indenização será objeto de discussão no decorrer da ação de desapropriação, mediante a produção das provas pertinentes, especialmente a perícia judicial.

Intimem-se as partes.

Notado isso, a controvérsia vincula-se à verificação da presença dos requisitos autorizadores para a concessão de efeito suspensivo ao recurso, nos termos do que dispõem o parágrafo único do artigo 995 e o inciso I do artigo 1.019, ambos do Código de Processo Civil.

Para tanto, é indispensável a demonstração, de plano, da probabilidade de provimento do recurso e do risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, caso a decisão agravada continue a produzir seus efeitos até o julgamento de mérito pela Câmara.

Nas circunstâncias do caso, à vista dos documentos que instruem a petição recursal, tem a aparência de que os requisitos para a concessão da medida de urgência encontram-se preenchidos.

Impõe-se à autoridade municipal proceder com boa-fé e lealdade, tendo em consideração, na avaliação do imóvel, a avaliação cadastral do próprio município que, pelo documento que identifica o IPTU, corresponde R\$ 7.510.816,12.

Concomitantemente, incumbe ao proprietário igualmente agir com boa-fé e lealdade e requerer conforme a lei propicia e também a ação da jurisprudência, principalmente, a respeito do Tema Repetitivo 472, que obriga ambas as partes e também a autoridade



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
4ª Câmara Cível

judiciária.

De acordo com isso, o Decreto-Lei nº 3.365/41, ao disciplinar o procedimento de desapropriação por utilidade pública, estabelece no caput de seu artigo 15 a possibilidade de o expropriante, alegando urgência, ser imitado provisoriamente na posse mediante depósito de quantia.

O parágrafo primeiro do mesmo dispositivo legal, por sua vez, estabelece as balizas para a fixação do valor desse depósito, prevendo, em sua alínea "c", a possibilidade de que o depósito corresponda ao "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".

O valor que o Município depositou judicialmente para obter a imissão da posse, tem-se o valor de R\$ 7.510.816,12, a comparação que se pode fazer, à vista dos documentos já referidos e agora repetidos, revela manifesta discrepância.

Ou seja, caracteriza-se a discrepância entre o valor depositado pelo Município agravado e o critério objetivo previsto em lei. No ente público, para fins de arrecadação tributária (IPTU de 2025) consta avaliação do imóvel em R\$ 7.510.816,12 (evento 17, OUT3), entretanto, pretende, para fins de desapropriação, que seja considerado o depósito de R\$ 3.180.000,00, valor apurado por um laudo de seu próprio corpo técnico (evento 1, PROCADM2, pg. 8).

É óbvio que assim não pode ser, salvo melhor esclarecimento, que neste momento, deixa de ser provável. Assim como, tendem a ser irreversíveis os efeitos da medida judicial que autoriza a imissão da posse do imóvel desapropriado em valor que, tudo indica, é a metade do valor exigido. O interesse público é relevante, mas em si não justifica ofensa à propriedade privada que é um direito real pelo Código Civil e um direito fundamental pela Constituição da República, e a primeira função do direito fundamental é defender o cidadão diante de abuso por parte do Estado, ou, no caso, do Município.

Esse contexto, justifica a suspensão da medida judicial deferitória da imissão na posse, que poderá ser retomada tão logo haja o débito integral ou advenham esclarecimentos cabíveis.

Assim também, a questão que sobressai, neste momento processual, corresponde à verificação do cumprimento dos pressupostos legais atinentes à imissão na posse, que incumbe mais ao Município do que ao proprietário.

A lei não confere ao expropriante a faculdade de escolher o critério que lhe seja mais conveniente para o depósito prévio; ao contrário, estabelece um rol de parâmetros, dentre os quais o valor cadastral atualizado se apresenta como um critério de observância necessária, sobretudo quando o valor ofertado com base em laudo unilateral é manifestamente inferior.

Até onde é dado saber, a contestação e a petição inicial do agravo de instrumento estão de acordo com a jurisprudência do egrégio Superior Tribunal de Justiça, especificamente no Tema Repetitivo 472, e com a jurisprudência da 4ª Câmara Cível:

DIREITO ADMINISTRATIVO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. DEPÓSITO PRÉVIO. VALOR CADASTRAL DO IMÓVEL. COMPLEMENTAÇÃO NECESSÁRIA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de instrumento interposto pelo Município contra decisão que, em ação de desapropriação, condicionou a imissão provisória na posse do imóvel à complementação do depósito inicial para que alcance o valor venal/cadastral do bem. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste na suficiência do depósito prévio efetuado pelo Município, com base em laudo de avaliação unilateral, para fins de



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
4ª Câmara Cível

*imissão provisória na posse de imóvel objeto de desapropriação por utilidade pública. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O artigo 15 do Decreto-Lei nº 3.365/41 autoriza a imissão provisória na posse do bem expropriado, condicionando tal medida à alegação de urgência e ao depósito prévio de determinada quantia, com a finalidade de assegurar ao expropriado uma indenização minimamente justa e prévia. 4. **O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.185.583/SP, sob a sistemática dos recursos repetitivos (Tema 472), firmou o entendimento de que o depósito para imissão provisória na posse deve corresponder, no mínimo, ao valor cadastral do imóvel para fins de lançamento do imposto territorial.** 5. No caso concreto, o Município realizou o depósito inicial da quantia de R\$ 1.310.000,00, valor apurado em laudo administrativo, enquanto o valor venal do imóvel utilizado como base de cálculo para o IPTU corresponde a R\$ 1.445.629,55. 6. A quantia ofertada pelo ente expropriante é inferior ao valor cadastral do bem, parâmetro mínimo exigido para o deferimento da imissão provisória na posse, conforme a legislação e o entendimento consolidado pelo STJ. 7. Os argumentos do agravante acerca do estado de conservação do imóvel e da suposta defasagem do valor venal são questões próprias da fase de instrução processual, na qual será realizada a perícia judicial para a apuração da justa e definitiva indenização. IV. DISPOSITIVO 8. Recurso desprovido. (Agravado de Instrumento, Nº 51950803020258217000, Quarta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo Uhlein, Julgado em: 10-12-2025)*

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESAPROPRIAÇÃO. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. AVALIAÇÃO UNILATERAL. DEPÓSITO PRÉVIO. INSUFICIÊNCIA. VALOR CADASTRAL ATUALIZADO NO ANO FISCAL ANTERIOR NÃO OBSERVADO. DERAM PROVIMENTO AO RECURSO . UNÂNIME. (Agravado de Instrumento, Nº 52653724020258217000, Quarta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Alexandre Mussoi Moreira, Julgado em: 17-12-2025)

A imissão na posse, por si só, representa uma intervenção estatal de enorme impacto no direito de propriedade, privando o particular do uso, gozo e fruição de seu bem. Permitir que essa medida ocorra com base em um depósito que representa menos da metade do valor cadastral do imóvel significa impor à parte agravante uma desproporcionalidade e não integralmente compensada indenização de forma prévia, como exige a ordem constitucional.

Incumbe ao Município e seu administrador proceder na forma da lei, notadamente quando, em documentos municipais, consta valor significativamente superior ao valor depositado judicialmente.

Assim considerando, o Município de Imbé pode esclarecer e também complementar o depósito, que é preferível como garantia da posição de parte a parte.

A suspensão da imissão na posse não representa um obstáculo intransponível ao interesse público. A medida não anula o decreto expropriatório nem impede, em definitivo, a realização da obra pública pretendida. Exclusivamente condiciona o prosseguimento da ação do Poder Público ao estrito cumprimento das garantias legais conferidas ao particular.

A suspensão ora deferida, portanto, serve como medida de equilíbrio, assegurando o respeito ao direito de propriedade e à legalidade estrita, considerando a pretensão do ente público de desapropriação que se presume do interesse público.

Pelo exposto, admito o agravo de instrumento e atribuo-lhe o efeito suspensivo, assim, sobrestando a eficácia da liminar de imissão provisória na posse (Evento 21) até o julgamento definitivo do presente agravo de instrumento.

Intime-se a parte agravada para contrarrazões, nos termos do art. 1.019, II, do CPC.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
4ª Câmara Cível

Sucessivamente, dê-se vista para o parecer da Procuradoria de Justiça até nova conclusão dos autos para o Relator.

Comunique-se. Intime-se.

O município de Imbé apresentou contrarrazões e alegou que a avaliação administrativa goza de presunção de legitimidade e veracidade, de modo que eventuais divergências com avaliações privadas não invalidam, por si só, a decisão de imissão provisória na posse. A parte agravada sustenta, ainda, que o Decreto Lei n.º 3.365/1941 prevê que a contestação da desapropriação só poderá versar sobre vício do processo judicial ou impugnação do preço, portanto, eventual discussão sobre a justa indenização é matéria a ser dirimida na fase instrutória da ação principal, mediante perícia judicial, garantindo-se a parte agravante o devido processo legal e a ampla defesa para comprovar o valor que entendem justo. A imissão na posse, nesse contexto, não prejudica o direito à justa indenização, apenas antecipa a posse ao expropriante, dada a urgência da obra pública. Requer, assim, que seja negado provimento ao agravo de instrumento interposto pela parte agravante (evento 14, CONTRAZI).

O processo foi remetido ao Ministério Público, que apresentou parecer manifestando-se pelo provimento do recurso de agravo de instrumento (evento 19, PARECER1):

DESAPROPRIAÇÃO DIRETA. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. QUANTIA OFERTADA INFERIOR ÀQUELA APURADA PELO PRÓPRIO MUNICÍPIO PARA A COBRANÇA DO IPTU. EXIGÊNCIA DO DEPÓSITO DO VALOR VENAL/CADASTRAL DO IMÓVEL. A imissão provisória na posse encontra previsão no art. 15 do Decreto-lei n.º 3.365/41, mediante a alegação de urgência do expropriante. Contudo, ao efeito de conciliar a garantia fundamental de prévia e justa indenização (art. 5º, XXIV, da Constituição Federal) com o interesse público a amparar o pedido de imissão provisória na posse, entende-se apropriada seja realizada uma avaliação imparcial, ainda que esta possa não encontrar a indenização definitiva a ser apurada no decorrer da instrução. Outrossim, na espécie, vê-se que a quantia ofertada é, inclusive, inferior ao valor atribuído pelo próprio autor para a cobrança do IPTU. Situação que justifica a manutenção da decisão atacada. Incidência do Tema Repetitivo 472 do STJ. Parecer pelo provimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

O agravo de instrumento foi interposto de encontro à decisão do juízo competente (evento 21, DESPADEC1) que manteve a imissão provisória do município de Imbé na posse do imóvel de matrícula 124.894.

Em análise preliminar realizada no evento 6, DESPADEC1, foi deferido o efeito suspensivo requerido pela parte agravante, L B Locadora Ltda, para impedir a imediata transferência da posse do bem, diante da constatação de que o depósito prévio realizado pelo ente público deixou de seguir as exigências legais mínimas estabelecidas pela legislação vigente.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
4ª Câmara Cível

A controvérsia vincula-se à suficiência do depósito inicial de R\$ 3.180.000,00 (evento 1, PROCADM2, pág. 8), realizado com base em laudo elaborado por engenheiro do próprio município de Imbé. Ocorre que o valor cadastral do referido bem para fins de IPTU no exercício de 2025 corresponde a R\$ 7.510.816,12 (evento 17, OUT3), evidenciando que a quantia depositada judicialmente representa apenas 42% da própria avaliação fiscal do ente municipal, o que contraria as disposições do artigo 15, § 1º, alínea c, do Decreto-Lei 3.365/1941, que assim dispõe:

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 impôsto territorial, urbano ou rural, caso o referido valor tenha sido atualizado no ano fiscal imediatamente anterior;

A tese firmada pelo egrégio Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo 472 impede a imissão provisória na posse quando o depósito judicial baseia-se em estimativa do corpo técnico do expropriante e se mostra inferior ao valor cadastral do imóvel. O referido precedente vinculante determina que o valor cadastral atualizado no ano fiscal anterior constitui o patamar mínimo para assegurar a perda antecipada da posse, visando garantir ao proprietário uma compensação financeira imediata e proporcional à perda temporária do seu bem.

Nesse contexto, impõe-se a confirmação do efeito suspensivo deferida no Evento 6, pois a imissão imediata do ente público na posse do imóvel, sem a contrapartida financeira mínima exigida em lei, deixa de observar o direito de propriedade garantido constitucionalmente.

A suspensão da medida liminar não impede a continuidade do procedimento de desapropriação nem inviabiliza o interesse público, apenas condiciona a posse do município de Imbé ao cumprimento das garantias legais devidas à proprietária do imóvel.

Relaciona-se jurisprudência do STJ e da 4ª Câmara Cível sobre o tema:

RECURSO ESPECIAL Nº 2266184 - SC (2026/0121173-5)
DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto pela OI S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, com fulcro nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Minas Gerais assim ementado (e-STJfl. 89):

DIREITO ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. DEPÓSITO PRÉVIO E URGÊNCIA COMPROVADAS. RECURSO DESPROVIDO.

(...)

Dito isso, cumpre registrar que, nos termos do art. 15, caput e § 1º, do Decreto-Lei n. 3.365/1941, a imissão provisória na posse pode ser deferida antes mesmo da citação do expropriado e, portanto, em momento anterior à realização de perícia judicial, desde que



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
4ª Câmara Cível

demonstrada a urgência na utilização do bem e efetuado o prévio depósito da quantia legalmente exigida, correspondente ao montante cadastral do imóvel ou à oferta inicial formulada pelo ente expropriante.

Não obstante, caso o magistrado, mediante fundamentação idônea, considere inadequada a importância depositada, poderá determinar a realização de perícia provisória para aferição do preço do imóvel, incumbindo ao expropriante promover a respectiva complementação, se assim apurado pelo expert.

Tal orientação encontra-se consolidada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça desde o julgamento do Recurso Especial n. 1.185.583/SP (DJe 23/8/2012), submetido ao rito do art. 543-C do CPC/1973 (Tema 472), cuja ementa dispõe:

RECURSO ESPECIAL. REPETITIVO. ART. 543-C DO CPC. DESAPROPRIAÇÃO. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. DEPÓSITO JUDICIAL. VALOR FIXADO PELO MUNICÍPIO OU VALOR CADASTRAL DO IMÓVEL (IMPOSTO TERRITORIAL URBANO OU RURAL) OU VALOR FIXADO EM PERÍCIA JUDICIAL.

- Diante do que dispõe o art. 15, § 1º, alíneas "a", "b", "c" e "d", do Decreto-Lei n. 3.365/1941, o depósito judicial do valor simplesmente apurado pelo corpo técnico do ente público, sendo inferior ao valor arbitrado por perito judicial e ao valor cadastral do imóvel, não viabiliza a imissão provisória na posse.

- O valor cadastral do imóvel, vinculado ao imposto territorial rural ou urbano, somente pode ser adotado para satisfazer o requisito do depósito judicial se tiver "sido atualizado no ano fiscal imediatamente anterior" (art. 15, § 1º, alínea "c", do Decreto-Lei n. 3.365/1941).

- Ausente a efetiva atualização ou a demonstração de que o valor cadastral do imóvel foi atualizado no ano fiscal imediatamente anterior à imissão provisória na posse, "o juiz fixará independente de avaliação, a importância do depósito, tendo em vista a época em que houver sido fixado originalmente o provisório na posse, que a municipalidade deposite o valor já obtido na perícia valor cadastral e a valorização ou desvalorização posterior do imóvel" (art. 15, § 1º, alínea "d", do Decreto-Lei n. 3.365/1941).

- Revela-se necessário, no caso em debate, para efeito de viabilizar a imissão judicial provisória, na qual se buscou alcançar o valor mais atual do imóvel objeto da apropriação.

Recurso especial improvido. (REsp n. 1.185.583/SP, relator Ministro Benedito Gonçalves, relator para acórdão Ministro Cesar Asfor Rocha, Primeira Seção, julgado em 27/6/2012, DJe de 23/8/2012) [Grifos acrescidos] Nessa quadra, conclui-se que a avaliação prévia do imóvel somente é dispensável se cumpridos os requisitos do § 1º do art. 15 do Decreto-Lei n. 3.365/1941, sendo certo que o mero depósito do valor ofertado inicialmente (sobretudo quando apurado unilateralmente pelo corpo técnico do ente público) não é suficiente para garantir, desde logo, o direito à imissão na posse do bem imóvel objeto de desapropriação, cabendo ao juiz avaliar a necessidade ou não de dilação probatória.

Ilustrativamente, cito, ainda, os seguintes precedentes:

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. SERVIDÃO. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. NECESSIDADE DE AVALIAÇÃO JUDICIAL PRÉVIA. REQUISITOS LEGAIS. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, "a correta leitura da cabeça do art. 15 do Decreto-Lei 3.365/1941 deve ser a de que, regra geral, para haver a imissão provisória na posse o ente público interventor deve cumulativamente (a) alegar urgência e (b) depositar a quantia apurada, mediante contraditório, em avaliação prévia, da qual pode resultar inclusive a complementação da oferta inicial" (ARESP n. 1.674.697/RJ, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 8/11/2022, DJe de 9/12/2022).

2. Ressalvadas as hipóteses previstas estritamente na redação do art. 15, § 1º, do Decreto-Lei n. 3.365/1941, deve ser exercido contraditório sobre o montante oferecido, a partir de avaliação prévia realizada nos termos do procedimento estabelecido nos arts. 305 a 307 do CPC.

3. Tendo o acórdão recorrido afastado a subsunção do presente caso às situações normativas que autorizam a imissão provisória na posse sem avaliação judicial prévia, é certo que a alteração das premissas adotadas demandaria incursão no acervo fático-probatório constante dos autos, providência que encontra óbice no teor da Súmula 7/STJ.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
4ª Câmara Cível

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.072.372/MG, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023.)

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 3/STJ. CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA. IMISSÃO NA POSSE. VALOR APURADO UNILATERALMENTE. VIOLAÇÃO AO ART. 15 DO DECRETO-LEI 3.365/1941. PRECEDENTE QUALIFICADO. REsp 1.185.583/SP.

1. É cabível a avaliação pericial provisória como condição à imissão na posse, nas ações regidas pelo Decreto-Lei 3.365/1941, quando não observados os requisitos previstos no art. 15, § 1.º, do referido diploma.

2. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 1.674.697/RJ, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 8/11/2022, DJe de 9/12/2022.)

Na hipótese, o Tribunal de origem manteve a decisão que deferiu a liminar de imissão na posse proferida pelo Juiz de primeiro grau, porém ampliou o prazo de desocupação para 120 (cento e vinte) dias, adotando os seguintes fundamentos (e-STJ fl. 86):

No mérito, conforme consignado na decisão unipessoal recorrida, a concessão da imissão provisória na posse, nos termos do art. 15 do Decreto-Lei n. 3.365/1941, exige apenas a declaração de urgência pelo Poder Público e o depósito judicial do valor oferecido a título de indenização.

No caso concreto, a urgência foi devidamente demonstrada por meio do Decreto Municipal n. 029/2025, que declarou a utilidade pública do imóvel para fins de instalação da Farmácia Municipal, bem como por inspeção técnica do Conselho Regional de Farmácia, que apontou graves deficiências na estrutura física da unidade existente. Soma-se a isso o fato de que o imóvel se encontrava desocupado e vinha sendo utilizado como estacionamento, reforçando a necessidade da medida.

Quanto ao depósito, o Município efetuou o pagamento de R\$ 715.852,80, com base em três avaliações mercadológicas distintas. No ponto, ressaltou-se que a imissão provisória prescinde de avaliação judicial prévia e que valor definitivo da indenização será apurado em momento oportuno, mediante regular instrução probatória.

Nesse sentido, o STJ já decidiu que "não se verifica violação do art. 15, caput, do Decreto n. 3.365/1941, encontrando-se o aresto recorrido em consonância com entendimento firmado nesta Corte Superior de que a imissão provisória na posse do imóvel objeto de desapropriação, caracterizada pela urgência devidamente comprovada, prescinde da citação do réu, de avaliação prévia, de perícia judicial ou de pagamento integral da indenização" (AREsp n. 1.933.654/CE, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 7/12/2021, DJe de 13/12/2021).

(...)

No caso, a Corte local limitou-se a consignar que a urgência foi demonstrada e que o depósito efetuado, lastreado em avaliações mercadológicas, mostrava-se suficiente para autorizar a imissão provisória, sem, contudo, examinar as teses jurídicas específicas ora deduzidas pela recorrente.

Conquanto não seja exigida a menção expressa ao dispositivo de lei federal, a admissibilidade do recurso na instância excepcional pressupõe que a Corte de origem tenha se manifestado sobre a tese jurídica apontada pelo recorrente. Esse é o entendimento pretoriano consagrado na edição das Súmulas 282 e 356 do STF.

Nessa quadra, não se pode afirmar que a Corte a quo deixou de observar a orientação firmada no Tema 472 do STJ, pois não houve modificação no entendimento desta Corte Superior quanto à possibilidade de imissão na posse sem a necessidade de avaliação prévia, desde que atendidos os requisitos legais.

Não bastasse isso, a revisão do julgado, a fim de reconhecer que a quantia oferecida para fins de imissão provisória na posse não condiz com o valor cadastral do imóvel ou a ausência de comprovação do requisito de urgência, demandaria o revolvimento do acervo probatório, providência inviável em face da Súmula 7 do STJ.

A propósito:



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
4ª Câmara Cível

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. SERVIDÃO. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. NECESSIDADE DE AVALIAÇÃO JUDICIAL PRÉVIA. REQUISITOS LEGAIS. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, "a correta leitura da cabeça do art. 15 do Decreto-Lei 3.365/1941 deve ser a de que, regra geral, para haver a imissão provisória na posse o ente público interventor deve cumulativamente (a) alegar urgência e (b) depositar a quantia apurada, mediante contraditório, em avaliação prévia, da qual pode resultar inclusive a complementação da oferta inicial" (ARESP n. 1.674.697/RJ, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 8/11/2022, DJe de 9/12/2022).

2. Ressalvadas as hipóteses previstas estritamente na redação do art. 15, § 1º, do Decreto-Lei n. 3.365/1941, deve ser exercido contraditório sobre o montante oferecido, a partir de avaliação prévia realizada nos termos do procedimento estabelecido nos arts. 305 a 307 do CPC.

3. Tendo o acórdão recorrido afastado a subsunção do presente caso às situações normativas que autorizam a imissão provisória na posse sem avaliação judicial prévia, é certo que a alteração das premissas adotadas demandaria incursão no acervo fático-probatório constante dos autos, providência que encontra óbice no teor da Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.072.372/MG, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023.)

Ainda que assim não fosse, a jurisprudência desta Corte Superior é pacífica acerca da impossibilidade de reexame da presença dos pressupostos para a concessão ou negativa da tutela antecipada no âmbito do recurso especial, seja em face do óbice da Súmula 7 do STJ, seja em razão da natureza perfunctória do provimento, que não representa manifestação definitiva da Corte de origem sobre o mérito da questão, o que atrai a incidência analógica da Súmula 735 do STF.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. SERVIDÃO ADMINISTRATIVA. TUTELA DE URGÊNCIA. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. DEPÓSITO JUDICIAL. VALOR. PARÂMETROS. CASO CONCRETO. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE.

1. O Superior Tribunal de Justiça, à luz do disposto nos arts. 14, 15 e 40 do Decreto-Lei n. 3.365/1941, firmou a compreensão de que a imissão antecipada da posse no imóvel pode ser concedida antes mesmo da citação do réu, inclusive na hipótese de servidão administrativa, desde que demonstrada a utilidade pública, a urgência da medida e o depósito do valor ofertado, que deve ser proporcional ao prejuízo que imporá ao bem serviente.

2. A Primeira Seção desta Corte, no julgamento do Recurso Especial 1.185.583/SP, submetido ao rito do art. 543-C do CPC/1973, decidiu que, na hipótese de o ente público ter atualizado os cadastros fiscais para a cobrança do imposto territorial no ano imediatamente anterior à imissão provisória, o valor ali constante também poderá ser utilizado, independentemente de avaliação.

3. Hipótese em que a quantia fixada para a emissão na posse provisória encontra amparo não somente no conhecimento e na experiência do julgador mas também no laudo técnico administrativo, que, segundo as instâncias de origem, "além de seguir as normas técnicas da ABNT", traz "avaliação do imóvel com base em pesquisa de 11 (onze) propriedades ofertadas ou transacionadas na região, utilizando-se pesos que aparentam compatíveis com os dados fornecidos pelas fotografias via satélite".

4. Em razão da natureza perfunctória do provimento judicial atacado, que não representa manifestação definitiva da Corte de origem sobre o mérito da questão, bem como do óbice da Súmula 7 do STJ, que veda a incursão no acervo fático-probatório dos autos no âmbito do recurso especial, não há como alterar a conclusão do julgado sobre a metodologia de cálculo aplicada no laudo juntado pela parte expropriante ou a presença dos requisitos para a concessão da tutela antecipada (art. 300 do CPC/2015), tampouco a respeito dos supostos vícios do ato administrativo que decretou a utilidade pública do imóvel.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.638.021/MS, de minha relatoria, Primeira Turma, julgado em 31/8/2020,



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
4ª Câmara Cível

DJe de 17/9/2020.)

Ante o exposto, com base no art. 255, § 4º, I, do RISTJ, NÃO CONHEÇO do recurso especial. Sem arbitramento de honorários recursais, pois o recurso especial se origina de agravo de instrumento.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 31 de maio de 2026.

Ministro GURGEL DE FARIA

Relator

(Resp n. 2.266.184, Ministro Gurgel de Faria, DJEN de 03/06/2026.)

*DIREITO ADMINISTRATIVO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. INDEFERIMENTO. DISCREPÂNCIA SIGNIFICATIVA ENTRE VALORES DE AVALIAÇÃO. DESPROVIMENTO DO RECURSO. I. CASO EM EXAME: Agravo de instrumento interposto pelo Município expropriante à decisão que indeferiu o pedido de imissão provisória na posse em ação de desapropriação por utilidade pública, ajuizada para construção de unidade escolar, tendo como fundamento a expressiva discrepância entre o valor ofertado pelo ente público (R\$ 86.850,05) e a avaliação apresentada pelos proprietários (R\$ 1.087.130,00). II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: A questão em discussão consiste na correção da decisão de primeiro grau que indeferiu o pedido de imissão provisória na posse formulado pelo Município, tendo em vista a ausência dos requisitos previstos na legislação especial de regência e a garantia constitucional da justa indenização, diante da acentuada divergência de valores apresentada nos autos. III. RAZÕES DE DECIDIR: O artigo 15 do Decreto-Lei nº 3.365/1941 condiciona a concessão da imissão provisória na posse à alegação de urgência e ao depósito prévio de quantia arbitrada segundo critérios estabelecidos, requisitos formais que foram cumpridos pelo Município. A aplicação da norma infraconstitucional deve ser realizada em harmonia com os princípios e garantias fundamentais estabelecidos pela Constituição da República, que assegura o direito à "justa e prévia indenização em dinheiro" (art. 5º, XXIV). A discrepância entre os valores apresentados é expressiva, com o Município avaliando o imóvel como rural destinado à silvicultura (R\$ 86.850,05) e os proprietários defendendo sua vocação para expansão urbana (R\$ 1.087.130,00), diferença que ultrapassa doze vezes o valor ofertado. A imissão provisória na posse é uma ferramenta poderosa à disposição do Poder Público, mas seu manejo demanda cautela quando há indícios de que o pressuposto material da indenização justa e prévia pode estar sendo vulnerado. **O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no tema 472 dos recursos repetitivos no sentido de que o depósito para imissão provisória na posse deve corresponder, no mínimo, ao valor cadastral do imóvel para fins de lançamento do imposto territorial. O Município realizou avaliação técnica elaborada por engenheiro municipal, sem apresentação do valor venal do imóvel utilizado como base de cálculo para o IPTU, impossibilitando verificar se a quantia ofertada corresponde ao parâmetro mínimo exigido.** A discrepância entre o valor ofertado pela parte expropriante e o valor indicado pela parte expropriada ocasiona insegurança jurídica para o deferimento da imissão da posse. Decorre daí que o valor incontroverso, oferecido pelo expropriante, pode justificar eventual levantamento, e deixa de justificar imissão imediata na posse. Recurso desprovido. _____ Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, inc. XXIV; Decreto-Lei nº 3.365/1941, art. 15. Jurisprudência relevante citada: STJ, Resp nº 1.185.583/SP (Tema 472); TJRS, Agravo de Instrumento nº 51950803020258217000, Quarta Câmara Cível, Rel. Eduardo Uhlein, j. 10-12-2025. (Agravo de Instrumento, Nº 50655478120268217000, Quarta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em: 10-03-2026)*

Pelo exposto, voto por dar provimento ao agravo de instrumento para confirmar a decisão do evento 6, DESPADEC1 e suspender a imissão provisória na posse do imóvel, até que o município de Imbé realize a complementação do depósito



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
4ª Câmara Cível

prévio para alcançar o valor cadastral de R\$ 7.510.816,12 ou até que seja realizada avaliação judicial prévia nos autos de origem.

Documento assinado eletronicamente por **CARLOS CINI MARCHIONATTI, Desembargador**, em 30/06/2026, às 15:25:28, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20011233368v2** e o código CRC **40187e86**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): CARLOS CINI MARCHIONATTI

Data e Hora: 30/06/2026, às 15:25:28

5062097-33.2026.8.21.7000

20011233368.V2