



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 1014391-67.2015.8.26.0405

**Tipo** Acórdão CSM/SP

**Data de Julgamento:** 14/10/2016

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** Data não disponível

**Cidade:** Osasco (1º SRI)

**Estado:** São Paulo

**Relator:** Manoel de Queiroz Pereira Calças

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de adjudicação – Irresignação parcial configurada – Dúvida registral prejudicada – Desapropriação parcial – Apuração da área remanescente não atingida pela expropriação – Desnecessidade – Recurso não conhecido.

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**

**Apelação nº 1014391-67.2015.8.26.0405**

**Registro: 2016.0000788667**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) Apelação nº 1014391-67.2015.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que são partes é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA OSASCO, é apelante CONCESSIONÁRIA DO RODOANEL OESTE S/A - RODOANEL.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Não conheceram da apelação, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este Acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente), ADEMIR BENEDITO, XAVIER DE AQUINO, LUIZ ANTONIO DE GODOY, RICARDO DIP (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E SALLES ABREU.

São Paulo, 14 de outubro de 2016.

**PEREIRA CALÇAS, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR**

**Apelação n.º 1014391-67.2015.8.26.0405**

**Apelado:** 1º Oficial de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica Osasco

**Apelante:** Concessionária do Rodoanel Oeste S/A - Rodoanel

Voto n.º 29.571

**REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de adjudicação – Irresignação parcial configurada – Dúvida registral prejudicada – Desapropriação parcial – Apuração da área remanescente não atingida pela expropriação – Desnecessidade – Recurso não conhecido.**

Ao suscitar dúvida, o Oficial argumentou: o pretendido registro depende do aditamento da carta de adjudicação extraída dos autos da desapropriação promovida pela recorrente (n.º 0038153-37.2012.8.26.0405), a ser instruída com novo memorial descritivo e outra planta, então constando a situação atual do imóvel, de conformidade com a mat. n.º 32.235 do 1.º RI de Osasco, e a situação pretendida, com alusão, assim, à área desapropriada e **à remanescente**. Ademais, o título não veio acompanhado de cópia da folha 89 dos autos da desapropriação, que, porém, integra o acordo homologado.[1]

Em sua impugnação, a interessada ponderou: prescinde-se da retificação exigida pelo Oficial, enfim, é desnecessária a apuração da área remanescente do bem imóvel objeto da mat. n.º 32.235, não contemplada pela desapropriação, porque originária a aquisição imobiliária aperfeiçoada. De resto, sustentou que o título judicial foi aparelhado com cópia da sentença homologatória, suficiente à inscrição perseguida.[2]

Depois do parecer do Ministério Público[3], a dúvida foi julgada procedente[4]. Ato contínuo, a interessada interpôs recurso reafirmando a desnecessidade de ajustes na planta e memorial descritivo, **mas reconheceu a deficiente instrução da carta de adjudicação**, comprometendo-se a exhibir, oportunamente, cópia integral do acordo homologado judicialmente.[5]

Após o recebimento da apelação no duplo efeito[6], e nova manifestação do Oficial[7], os autos foram enviados ao **C. CSM**, com abertura de vista à Procuradoria Geral da Justiça, que opinou pelo não conhecimento do recurso, ante a concordância da recorrente em relação a uma das exigências, e, subsidiariamente, pela confirmação da sentença atacada[8].

**É o relatório.**

A abertura de matrícula pretendida pela ora recorrente é condição para a inscrição da carta de adjudicação apresentada, extraída de processo expropriatório[9]; envolve, assim, dissenso sobre a potência registral desse título judicial, razão pela qual, presente discussão a respeito de registro em sentido estrito, este **C. CSM** é competente para o julgamento da apelação.

Quero dizer: porque o conflito não se limita à abertura autônoma de matrícula, cujo descerramento requerido é o antecedente lógico necessário de um registro *stricto sensu*, e não (por exemplo) de uma fusão ou de um desmembramento, a recusa manifestada pelo Oficial, questionada pela recorrente, oportuniza o processo de dúvida.

Nada obstante, a dúvida está prejudicada, uma vez que a interessada, em suas razões recursais, conformou-se com uma das exigências opostas pelo Oficial. Reconheceu, em especial, a deficiente instrução da carta de adjudicação, que veio desacompanhada de cópia integral do acordo então homologado pela sentença que lhe serviu de base.[10] Aliás, comprometeu-se a cumpri-la oportunamente, suprindo a falta constatada. Em suma, inadmitida prolação de decisão condicional[11], **a apelação não comporta conhecimento**.

Contudo, a título de orientação para fins de qualificação registral futura, **a exigência remanescente não se justifica**. Com efeito, **a exata** localização da área desapropriada **dentro** da área maior identificada na mat. n.º 32.235 do 1.º RI de Osasco, da qual deve ser destacada, com apuração prévia da área restante, então exigida pelo Oficial[12], não é óbice ao registro requerido pela recorrente.

A desapropriação de bens e direitos, amigável ou não, ao retratar despojamento patrimonial compulsório promovido pelo Poder Público ou por quem faça suas vezes via delegação, é modo originário de aquisição da propriedade. O particular, com a coativa expropriação, perde a propriedade sem que ocorra transmissão de bens, e aí pouco importa se o procedimento foi concluído administrativamente ou por meio de processo contencioso.

Independentemente da intervenção do Judiciário, não se estabelece, na desapropriação, umnexo causal entre o estado jurídico anterior e a atual situação. Inclusive, pode ocorrer de indenização ser desembolsada, por equívoco do Poder Público, a quem não seja o legítimo proprietário, e isso não invalidará o procedimento expropriatório nem a aquisição (originária) da propriedade.

Dentro desse contexto, não se exige, nas inscrições de títulos aquisitivos resultantes de desapropriação, a observação do princípio registral da continuidade. Assim já se posicionou este **C. CSM**[13], inclusive em precedentes mais recentes[14], com respaldo na norma do art. 35 do Decreto-Lei n.º 3.365/1941[15].

Agora, ao reverso de sua repercussão sobre o princípio registral da continuidade, a originariedade da aquisição imobiliária não torna prescindível, em absoluto, a obediência ao princípio da especialidade objetiva, na justa compreensão do **C. CSM**[16] e de Serpa Lopes, cujo magistério pontua a exigibilidade

do “requisito da individualização da coisa desapropriada”, até em razão dos efeitos extintivos do registro da desapropriação[17].

Sem dúvida, o acesso da desapropriação ao fôlo real, por implicar criação de nova unidade imobiliária, destacada de porção de terra mais extensa, descrita na mat. n.º 32.235 do 1.º RI de Osasco, demanda a observância do princípio da especialidade objetiva. No entanto, **o registro da carta de adjudicação**, por força do traço distintivo da originariedade da aquisição, **não fica condicionado à prévia apuração da área remanescente resultante da desapropriação parcial.**

Aberta nova matrícula e registrado o título, averbar-se-á o destaque, o respectivo desfalque, enfim, na matrícula de origem, inscrição indispensável em atenção à eficácia extintiva da desapropriação, e inclusive para que se dê conhecimento do término dos direitos reais incompatíveis com a desapropriação.

Vale, aqui, o decidido na Apelação Cível n.º 092270-0/0, rel. Des. Luiz Tâmbara, j. 22.8.2002, em cujo julgamento se sublinhou que a usucapião, por ser modo originário de aquisição da propriedade (tal como a desapropriação), afasta a incidência do princípio da continuidade, “sendo de exclusiva responsabilidade do Registrador identificar nos assentos registrários quais o 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.”

A impertinência do obstáculo amparado na exigência de prévia apuração da área remanescente é avalizada por precedentes deste **C. CSM** envolvendo a aquisição por desapropriação: Apelação Cível n.º 20.330-0/2, rel. Des. Antônio Carlos Alves Braga, j. 7.7.1994; Apelação Cível n.º 058456-0/0, rel. Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição, j. 29.11.1999; Apelação Cível n.º 067912-0/2, rel. Des. Luís de Macedo, j. 1.8.2000; e Apelação Cível n.º 789-6/1, rel. Des. Ruy Camilo, j. 27.5.2008. De fato, **a desvinculação do título em relação aos registros anteriores conforta essa solução.** Com a abertura da matrícula, inaugurar-se-á nova cadeia dominial.

Pela expressividade de seus fundamentos, transcrevo trechos do v. acórdão proferido pelo **C. CSM**, na Apelação n.º 075444-0/0, rel. Des. Luís de Macedo, j. 10.4.2001, onde discutida a necessidade de prévia apuração do remanescente, tendo em vista não se saber com precisão, em virtude de destaques pretéritos, se a área desapropriada estava situada dentro do perímetro de uma ou outra matrícula, ou de ambas, ou de nenhuma das matrículas oriundas dos desmembramentos anteriores:

... Sendo a desapropriação forma originária de aquisição da propriedade imobiliária, **o registro da carta de adjudicação independe da prévia apuração de remanescentes, e de se saber se a área desapropriada equivale total ou parcialmente a esta ou àquela matrícula. ...**

Assim, uma vez presente a correta e exaustiva identificação da área alcançada pela ação expropriatória, cumprindo o princípio da especialidade, pode ser praticado o ato registral da carta de adjudicação ...

**O registrador deve se acautelar para que o desfalque decorrente da desapropriação seja anotado nos registros atingidos**, com o fim de conservar o controle de disponibilidade do imóvel; porém, **este encargo não pode ser transferido para a recorrente** sob o argumento de ofensa à continuidade, porquanto não incidente tal princípio à forma originária de aquisição do imóvel.

Com essa inteligência, e acrescentando a importância do registro da desapropriação para a segurança jurídica e tutela dos interesses de terceiros de boa-fé, lembro lição de Francisco Eduardo Loureiro:

Nas desapropriações, os registros das cartas marcam não propriamente o ingresso do imóvel no domínio público, que pode se dar por destinação, mas, sobretudo, a perda do domínio pelo particular, para efeito de controle da disponibilidade para evitar nova alienação do expropriado a terceiro de boa-fé. Dispensam-se o registro anterior e a observância ao princípio da continuidade, por se entender ser um modo originário de aquisição de propriedade, em virtude do qual o Estado chama a si o imóvel diretamente, livre de qualquer ônus. ...[18]

De mais a mais, a compreensão a que se acede afina-se com o princípio da eficiência, a teleologia e a instrumentalidade registral. A exigência de prévia apuração do remanescente, nessas situações, obstará, com tendência dissuasória, a regularização e a publicidade de uma situação fática e jurídica consolidada, que seriam obtidas, em benefício da segurança jurídica, por meio do registro, que, *in concreto*, é meramente declaratório.

Isto posto, **pelo meu voto, não conheço da apelação.**

**PEREIRA CALÇAS, Corregedor Geral da Justiça e Relator**

---

[1] Fls. 1-2.

[2] Fls. 43-45.

[3] Fls. 69-70.

[4] Fls. 71-72.

[5] Fls. 77-81.

[6] Fls. 83, item 1.

[7] Fls. 87-90.

[8] Fls. 94-98.

[9] Fls. 7-34

[10] Fls. 30-32 e 77-81, item 4.

[11] CSM Apelação Cível n.º 30.751-0/1, rel. Des. Márcio Martins Bonilha, j. em 15.3.1996; CSM Apelação Cível n.º 278-6/0, rel. Des. José Mário Antonio Cardinale, j. em 20.1.2005; CSM Apelação Cível n.º 505-6/7, rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. em 25.5.2006.

[12] Fls. 1-2, item 2, e 89.

[13] Apelação Cível n.º 3.604-0, rel. Des. Marcos Nogueira Garcez, j. 3.12.1984; Apelação Cível n.º 9.461-0/9, rel. Des. Milton Evaristo dos Santos, j. 30.1.1989; Apelação Cível n.º 12.958-0/4, rel. Des. Raphael, j. 14.10.1991; e Apelação Cível n.º 990.10.415.058-2, rel. Des. Maurício Vidigal, j. 7.7.2011;

[14] Apelação Cível n.º 0000025-73.2011.8.26.0213, rel. Des. Renato Nalini, j. 19.7.2012; Apelação Cível n.º 0001026-61.2011.8.26.0062, rel. Des. Renato Nalini, j. 17.1.2013; Apelação Cível n.º 0004802-13.2008.8.26.0438, rel. Des. Renato Nalini, j. 6.11.2013; e Apelação Cível n.º 3000623-74.2013.8.26.0481, rel. Des. Hamilton Elliot Akel. J. 28.4.2015.

[15] **Art. 35.** Os bens expropriados, uma vez incorporados à Fazenda Pública, não podem ser objeto de reivindicação, ainda que fundada em nulidade do processo de desapropriação. Qualquer ação, julgada procedente, resolver-se-á em perdas e danos.

[16] Apelação Cível n.º 3.604-0, rel. Des. Marcos Nogueira Garcez, j. 3.12.1984; Apelação Cível n.º 442-6/9, rel. Des. José Mário Antonio Cardinale, j. 15.12.2005; Apelação Cível n.º 496-6/4, rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. 11.5.2006; Apelação Cível n.º 566-6/4, rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. 21.11.2006; Apelação Cível n.º 0000025-73.2011.8.26.0213, rel. Des. Renato Nalini, j. 19.7.2012; Apelação Cível n.º 0001026-61.2011.8.26.0062, rel. Des. Renato Nalini, j. 17.1.2013; Apelação Cível n.º 0004802-13.2008.8.26.0438, rel. Des. Renato Nalini, j. 6.11.2013; Apelação Cível n.º 0001532-10.2014.8.26.0037, rel. Des. Hamilton Elliot Akel. J. 16.10.2014; Apelação Cível n.º 3000623-74.2013.8.26.0481, rel. Des. Hamilton Elliot Akel. J. 28.4.2015.

[17] *Tratado dos Registros Públicos*. 3.<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S/a, 1957. p. 174. v. IV.

[18] *Lei de Registros Públicos comentada*. José Manuel de Arruda Alvim Neto; Alexandre Laizo Clápis; Everaldo Augusto Cambler (coords.). Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 1.220.

---

(Data de registro: 27/10/2016)