



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0000.22.223102-9/001  
**Relator:** Des.(a) Carlos Levenhagen  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Carlos Levenhagen  
**Data do Julgamento:** 06/07/2023  
**Data da Publicação:** 06/07/2023

EMENTA: APELAÇÃO - DÚVIDA DE COMPETÊNCIA - REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTA DE SENTENÇA - AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO - TÍTULO PASSÍVEL DE REGISTRO - FORMA ORIGINÁRIA - AQUISIÇÃO PROPRIEDADE - VINCULAÇÃO - TÍTULOS DOMINIAIS ANTERIORES - INEXISTÊNCIA - DOMÍNIO LIVRE DE GRAVAMES E ÔNUS - NOTA DEVOLUTIVA - APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES - PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL - VIOLAÇÃO - AUSÊNCIA.

- A carta de sentença extraída de ação de desapropriação constitui título legítimo para registro no Cartório de Registro de Imóveis.

- A desapropriação retrata expropriação compulsória, a cargo da administração pública, em razão de necessidade/utilidade pública ou interesse social, mediante o pagamento de justa indenização ao proprietário, exurgindo forma originária e direta de aquisição da propriedade, que não se confunde com aquisição derivada, proveniente de transação negocial do bem.

- Por não se vincular ou manter relação com os títulos dominiais pretéritos, já que eventuais gravames, embaraços e ônus preexistentes não acompanham o bem expropriado, impõe-se dispensar a apresentação de respectivas certidões negativas, como exigido pelo Cartório de Registro de Imóveis em nota devolutiva.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.22.223102-9/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE - APELADO(A)(S): OFICIAL DO 7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE BELO HORIZONTE

## ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 5ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DESEMBARGADOR CARLOS LEVENHAGEN  
RELATOR

DESEMBARGADOR CARLOS LEVENHAGEN (RELATOR)

## VOTO

Trata-se de recurso de APELAÇÃO interposto pelo MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE contra sentença reproduzida à ordem 14, proferida pelo Juízo da Vara de Registros Públicos da Comarca de Belo Horizonte, que, nos autos da DÚVIDA DE COMPETÊNCIA aviada pelo OFICIAL DO 7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BELO HORIZONTE, julgou parcialmente procedente o pedido, para determinar o efetivação do pretendido registro, "após a apresentação pela interessada das Certidões de Ônus Reais com Ações atualizadas, certidão atualizada da matrícula anterior do imóvel (19693 CRI de Betim), certidão de origem do lote, com base no indicador real".

Nas razões recursais (ordem 15/16), MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE aduz que o título judicial levado a registro teria sido constituído em ação de desapropriação, que trata de meio originário de aquisição da propriedade. Aponta que, com o trânsito em julgado da sentença, nasceria uma nova relação jurídica relacionada ao bem imóvel litigioso, sem qualquer embaraço, ônus e gravames, o que dispensaria a exigência de apresentação de certidões negativas de ônus reais para o fim de abertura de nova matrícula. Pugna, ao final, pelo provimento do recurso.

Contrarrazões apresentadas pelo OFICIAL DO 7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BELO HORIZONTE, à ordem 20, refutando a pretensão recursal e protestando pelo desprovimento do recurso.

Processo originariamente distribuído à relatoria do Desembargador Alexandre Victor de Carvalho, que integra a turma julgadora da 21ª Câmara Especializada em Registros Públicos, que, por constatar a presença do ente federativo municipal, proferiu o despacho de ordem 23, para determinar sua redistribuição para uma das Câmaras de Direito Público do Tribunal de Justiça.

A Procuradoria-Geral de Justiça denegou sua obrigatória intervenção (ordem 22).

É o relatório.

- DA ADMISSIBILIDADE

Conquanto a matéria afeta aos Registros Públicos integre a competência das Câmaras Especializadas (16ª e 21ª), nos moldes da Resolução n. 977/21, o caso em apreço apresenta peculiaridade e especificidade pela presença de ente federativo municipal, a prevalecer a competência preconizada pelo art. 36, I, do RITJMG.

A propósito:

EMENTA: PROCESSO CIVIL. CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. RESOLUÇÃO Nº 977/2021 DO ÓRGÃO ESPECIAL. CAUSA DE NATUREZA REGISTRAL. MATÉRIA PREVISTA NO ANEXO II. PRESENÇA DE ENTE PÚBLICO EM UM DOS POLOS. PREVALÊNCIA. COMPETÊNCIA DAS CÂMARAS CÍVEIS DE DIREITO PÚBLICO. - A competência para julgar recursos em causas de natureza registral é, a teor do art. 3º, II, "b", da Resolução TJMG nº 977/2022, das Câmaras Cíveis Especializadas (16ª e 21ª), exceto quando uma das partes é o poder público, situação na qual prevalece a competência *ratione personae* determinada pelo Regimento Interno deste Tribunal de Justiça. (TJMG - Conflito de Competência 1.0627.11.000366-2/002, Relator(a): Des.(a) Alberto Vilas Boas, ÓRGÃO ESPECIAL, julgamento em 24/02/2023, publicação da súmula em 22/03/2023)

Feitas tais considerações, CONHEÇO do recurso, vez que presentes os pressupostos de admissibilidade.

A questão controvertida consiste em aferir a necessidade da apresentação de certidões negativas de ônus reais do imóvel em litígio para a abertura de nova matrícula, quando o título apresentado a registro no CRI fora constituído em ação de desapropriação.

Cediço que o procedimento de dúvida de competência tem natureza administrativa, pode ser suscitado pelo apresentante ou pelo Oficial e objetiva aferir a legalidade de exigências ao registro do título, decorrendo, destarte da expressa previsão do art. 198, da Lei n. 6.015/73.

A presente dúvida de competência foi suscitada pelo Oficial do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte, tendo por escopo aferir a legalidade/legitimidade da qualificação negativa, advinda de nota devolutiva, por ocasião da apresentação para registro da carta de sentença extraída, pelo Juízo da 2ª Vara da Fazenda Pública Municipal da Comarca desta Capital, nos autos da ação de desapropriação ajuizada pelo apelante em face de Elaine da Conceição Silva e Outro, que declarara o imóvel, objeto da matrícula n. 19.693, do CRI de Betim, constituído pelo lote n. 08, do quarteirão n. 08, e localizado na Rua Laurinhas, n. 76, bairro Marilândia, incorporado ao patrimônio público municipal.

Conquanto o apelante tenha se conformado com a exigência da abertura de nova matrícula, por ter sido o imóvel registrado, originariamente, no CRI de Betim, embora integre a circunscrição do apelado, nos termos do Decreto n. 8.338/65, a pretensão recursal tem por objetivo afastar a exigência de apresentação de certidões de ônus reais.

A desapropriação retrata expropriação compulsória de bens, a cargo da administração pública, em razão de necessidade/utilidade pública ou interesse social, mediante o pagamento de justa indenização ao proprietário, exurgindo forma originária de aquisição da propriedade, de modo que não se vincula ou mantém relação com os títulos dominiais pretéritos.

Sobre o assunto, a autorizada doutrina de HELY LOPES MEIRELES elucida, 'in verbis':

"... é forma originária de aquisição da propriedade, porque não provém de nenhum título anterior, e, por isso, o bem expropriado torna-se insuscetível de reivindicação e libera-se de quaisquer ônus que sobre ele incidissem precedentemente, ficando os eventuais credores sub-rogados no preço." (in "Direito Administrativo Brasileiro", 16ª edição, RT, pág. 498)

No mesmo sentido, leciona CELSO ANTÔNIO BANDEIRA DE MELLO, 'in verbis'

'(...) desapropriação se define como o procedimento através do qual o Poder Público, fundado em necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, compulsoriamente despoja alguém de um bem certo, normalmente adquirindo-o para si, em caráter originário, mediante indenização prévia, justa e pagável em dinheiro, salvo no caso de certos imóveis urbanos ou rurais, em que, por estarem em desacordo com a função social legalmente caracterizada para eles, a indenização far-se-á em títulos da dívida pública, resgatáveis em parcelas anuais e sucessivas, preservado seu valor real.'. (MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Curso de Direito Administrativo. 13 ed. - página 711)

Com efeito, por não existir qualquer vontade negocial vinculando o expropriante ao proprietário do imóvel, extingue-se, com a desapropriação, o direito ao domínio, exurgindo daí nova, direta e originária forma de aquisição da propriedade por parte da administração pública, ficando o bem livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.

Neste cenário, o art. 29 e o art. 31, do Decreto n. 3.365/41, estabelecem, 'in verbis':

Art. 29. Efetuado o pagamento ou a consignação, expedir-se-á, em favor do expropriante, mandado de

imissão de posse, valendo a sentença como título hábil para a transcrição no registro de imóveis/.

Art. 31. Ficam subrogados no preço quaisquer onus ou direitos que recaiam sobre o bem expropriado." (destacamos)

Ou seja, embora constitua requisito necessário para abertura de nova matrícula, nos termos do art. 197, da Lei n. 6.015/73, a ausente vinculação da carta de sentença, extraída na ação de desapropriação, aos títulos de dominiais anteriores e a expressa previsão legal de que eventuais credores, titulares de ônus, gravames e direitos sobre o bem expropriado, subrogam no preço da indenização paga ao expropriado, têm o condão de afastar a necessidade de apresentação de certidões negativas de ônus reais, do CRI da Comarca de Betim e dos CRIs da Comarca de Belo Horizonte, por não retratar contrariedade ao princípio da continuidade dos registros públicos.

'Mutatis mutandis', colhe-se excerto de julgado do STF, por ocasião do julgamento do RE n. 1099414/MT, sob a relatoria do Ministro Luiz Fux, 'com a perda dos atributos da propriedade nasce uma forma originária de aquisição daquela propriedade por parte do ente público, tanto que sobre o bem, agora desapropriado, não haverá qualquer tipo de ônus antecedente, sendo que possíveis credores se subrogam no valor da indenização pago ao expropriado' (j. em 19/12/2017, DJe de 02/02/2018).

Sobre o tema, julgados deste Tribunal de Justiça, in verbis':

APELAÇÕES CÍVEIS - DÚVIDA CARTORÁRIA - DECISÃO EXTRA PETITA - PRELIMINAR ACOLHIDA - DEMAIS PRELIMINARES REJEITADAS - PEDIDO IMPROCEDENTE. - É extra petita a decisão que julga além do pedido formulado, ainda mais quando o feito tem natureza administrativa e a decisão proferida é pertinente a matéria contenciosa. - Sendo a desapropriação forma originária de aquisição de propriedade, não há necessidade de ser satisfeitas as exigências do Oficial Registrador decorrentes de entender este ato se assemelhava a uma compra e venda. - O fato da desapropriação ter sido amigável não modifica a natureza compulsória deste ato, uma vez que o proprietário do imóvel não pode se indispor contra o ato expropriatório, mas apenas discutir o valor pago. (TJMG - Apelação Cível 1.0105.10.037577-0/001, Relator(a): Des.(a) Hilda Teixeira da Costa, 2ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/08/2012, publicação da súmula em 23/08/2012)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESAPROPRIAÇÃO - TRANSCRIÇÃO DA DESAPROPRIAÇÃO - EXIGÊNCIAS - CERTIDÃO DE ÓBITO - CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS - DESNECESSIDADE - FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE.

Considerando as peculiaridades do caso em estudo e sendo a desapropriação uma forma originária de aquisição da propriedade, onde o bem passa diretamente para o adquirente sem que lhe seja transmitido por outrem, para a sua transcrição no registro de imóveis não há necessidade da apresentação de certidão que aponte o verdadeiro proprietário do imóvel ou mostre se há algo que o impeça de ser vendido, tampouco de certidão que comprove o falecimento da antiga proprietária do imóvel. (TJMG - Agravo de Instrumento 1.0024.83.103946-6/001, Relator(a): Des.(a) Armando Freire, 1ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/06/2008, publicação da súmula em 08/07/2008) - grifamos.

Por conseguinte, somado ao fato da carta de sentença extraída de ação de desapropriação constituir título hábil para registro, conforme normas insertas no art. 29, do Decreto n. 3.365/41, e do art. 167, I, item 34, da Lei n. 6.015/73, legislações específicas, i) por se tratar de forma originária de aquisição da propriedade, que não se vincula aos precedentes títulos de domínio e, por fim, ii) a existência de previsão legal de que os credores subrogam no preço pago, a título de indenização ao expropriado, afastam a exigência, objeto de nota devolutiva, da apresentação de certidões de ônus reais para a abertura de nova matrícula.

Assim, a pretensão recursal revela-se subsistente.

Pelo exposto, DOU PROVIMENTO ao recurso e DETERMINO a abertura de nova matrícula do imóvel desapropriado, independente da apresentação de certidões de ônus reais.

DESA. ÁUREA BRASIL - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. LUÍS CARLOS GAMBOGI - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO"



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais