



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.23.237460-3/001
Relator: Des.(a) Caetano Levi Lopes
Relator do Acórdão: Des.(a) Caetano Levi Lopes
Data do Julgamento: 27/02/2024
Data da Publicação: 29/02/2024

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. TRANSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. CARTA DE SENTENÇA. NECESSIDADE. RECURSO PROVIDO.

1. De acordo com o art. 29 do Decreto-lei nº 3.365, de 1941, que dispõe acerca das desapropriações por utilidade pública, a sentença é título hábil para a transcrição no registro de imóveis.
2. A carta de sentença é documento necessário para ser efetivado o registro imobiliário.
3. Agravo de instrumento conhecido e provido para determinar a expedição de carta de sentença.

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV Nº 1.0000.23.237460-3/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - AGRAVANTE(S): MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE - AGRAVADO(A)(S): FERNANDES DA SILVA RESENDE, BRUNO LUIS DE RESENDE, CLAUDINEY LUÍS DE RESENDE

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 2ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em dar provimento ao agravo de instrumento.

DES. CAETANO LEVI LOPES
RELATOR

DES. CAETANO LEVI LOPES (RELATOR)

VOTO

Conheço do recurso eis que presentes os requisitos de sua admissibilidade.

O agravante insurge-se contra a decisão interlocutória constante do arquivo eletrônico de nº 72 na parte em que indeferiu a expedição de carta de sentença na ação de desapropriação aforada contra os agravados. O recorrente afirmou que o referido documento é imprescindível para o registro do imóvel, objeto da ação mencionada. Asseverou que, nos termos da Lei nº 6.015, de 1973, somente são admitidos registro de cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo. Entende que a expedição respectiva deve ser deferida.

Os agravados não ofertaram contraminuta.

Cumprir verificar se a carta de sentença é imprescindível ao registro do imóvel.

Foram juntadas, de forma eletrônica, algumas peças. Destaco a sentença lavrada na ação de desapropriação constante do arquivo eletrônico nº 63. Estes os fatos.

Em relação ao direito, um dos princípios de notório destaque no registro imobiliário é o da continuidade, assim definido em lapidar lição de Afrânio de Carvalho, em Registro de imóveis, Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 285, acerca do tema:

O princípio de continuidade, que se apoia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência de imóvel no patrimônio de transferente.

Ao exigir que cada inscrição encontre sua procedência em outra anterior, que assegure a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, acaba por transformá-la no elo de uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subsequente a ele se ligará posteriormente. Graças a isso o Registro de Imóveis inspira confiança ao público.

O encadeamento de titularidades, em que se apoia a confiança do público, recebe o nome de princípio de continuidade. Esse nome, contudo, tem variantes na linguagem, conforme a expressão legal usada em cada país para traduzir o princípio, sendo este intitulado no Direito Alemão de inscrição prévia do prejudicado em seu direito, no Direito Francês, inspirado tardiamente no antecedente, de efeito relativo da publicidade, designação manifestamente imprópria, ao passo que no Direito Brasileiro foi desde o começo

conhecido como registro do título anterior.

A sua essência repousa na necessidade de fazer com que o registro reflita com a maior fidelidade possível a realidade jurídica. Ao exigir-se que todo aquele que dispõe de um direito esteja inscrito como seu titular no registro, impede-se que o não titular dele disponha. A pré-inscrição do disponente do direito, da parte passivamente interessada, constitui, pois, uma necessidade indeclinável em todas as mutações jurídico-reais.

E prossegue à p. 297:

Ao ser introduzido no nosso registro, o princípio de continuidade foi cercado de cuidados especiais, traduzidos tanto na obrigatoriedade da menção do título anterior nos títulos novos como na predisposição de atos judiciais para sua observância.

E não menos importante, o princípio da especialidade, é definido pelo mesmo autor, na mesma obra mencionada, p. 219, nos seguintes termos:

"O princípio da especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado. Esse princípio, consubstancial ao registro, desdobra o seu significado para abranger a individualização obrigatória de: a) todo imóvel que seja objeto de direito real, a começar pelo de propriedade, pois a inscrição não pode versar sobre todo o patrimônio ou sobre um número indefinido de imóveis; b) toda dívida que seja garantida por um direito real, pois a quantia não pode ser indefinida, mas certa, expressa em moeda nacional.

Por isso, o Código Civil o prevê tanto em relação ao imóvel que é transmitido ou gravado como à dívida que é objeto de garantia. Todavia, não adota uma fórmula uniforme ou precisa para exigir a especialização do imóvel, o que não impede que se deduza que essa especialização deve ser tal que satisfaça os requisitos da inscrição, a que se acha sujeito (Cód. Civ., arts. 761, n. IV e 846).

Esses requisitos são os dados geográficos que se exigem para individuar o imóvel, isto é, para determinar o espaço terrestre por ele ocupado. Os dados devem encadear-se em menção descendente, de modo que, em gradativa aproximação, acabem por localizar o imóvel. Assim, a exigência da especialização, constante do Código Civil, vem desenvolvida ou explicada nos sucessivos regulamentos do registro, o último dos quais requer 'a identificação do imóvel, feita mediante a indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver' (Lei nº 6.015, de 1973, art. 176, § único, II, n. 3; cf. Decreto nº 4.857, de 1939, art. 247)."

Ao prever o princípio da continuidade, a Lei nº 6.015, de 1973, determina o registro e a averbação na matrícula do imóvel de toda e qualquer modificação juridicamente relevante sofrida pelo bem, ou seja, deverá ser inserida toda a vida jurídica do imóvel. A transcrição deve ser contínua, sempre sucessiva, sem qualquer salto ou omissão de encadeamento entre um ato registral e outro. Já o princípio da especialidade manifesta-se pela necessária delimitação do imóvel com indicação precisa de sua localização, características e confrontações.

Por outro norte, o art. 29 do Decreto-lei nº 3.365, de 1941, que dispõe acerca das desapropriações por utilidade pública, estabelece que, 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.

Feitas essas considerações, o agravante insistiu que é imprescindível ao registro imobiliário do imóvel, objeto da ação de desapropriação, a expedição de carta de sentença, consoante determina a Lei nº 6.015, de 1973.

Sem dúvida, somente pode ser feito o registro do bem imóvel desapropriado mediante instrumento hábil. Este, no caso, é mesmo a carta de sentença.

A irresignação é mesmo pertinente.

Com estes fundamentos, dou provimento ao agravo de instrumento, reformo a decisão agravada, defiro o pedido e determino a expedição de carta de sentença.

Sem custas.

DES. JÚLIO CEZAR GUTTIERREZ - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. RAIMUNDO MESSIAS JÚNIOR - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO."



Tribunal de Justiça de Minas Gerais