



PROCESSO N° 0002480-59.2020.8.19.0061

SUSCITANTE: SERVIÇO REGISTRAL E NOTARIAL DO 2º OFÍCIO DA COMARCA DE TERESÓPOLIS/RJ

INTERESSADO: POÇO FUNDO ENERGIA S.A.

RELATOR: DESEMBARGADOR CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA

REEXAME NECESSÁRIO. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO SERVIÇO REGISTRAL E NOTARIAL DO 2º OFÍCIO DA COMARCA DE TERESÓPOLIS/RJ. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL. NEGATIVA DO OFICIAL SUSCITANTE. EXIGÊNCIA DE PRÉVIO DESMEMBRAMENTO DAS ÁREAS DESAPROPRIADAS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. REMESSA DOS AUTOS AO CONSELHO DA MAGISTRATURA. ARTIGO 48, § 2º, DA LODJ. DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEL, AMIGÁVEL OU NÃO, POSSUI NATUREZA JURÍDICA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DE PROPRIEDADE. AUSÊNCIA DE IRREGULARIDADES NO TÍTULO APRESENTADO, COM AS DEVIDAS ESPECIALIZAÇÕES DAS ÁREAS DESAPROPRIADAS, CONSTANDO EM SEU BOJO A PORMENORIZAÇÃO DESTAS ATRAVÉS DE DOIS MEMORIAIS DESCRITIVOS COM O GEORREFERENCIAMENTO, COM A INDICAÇÃO DO ENGENHEIRO RESPONSÁVEL, BEM COMO A ART. NÃO INCIDÊNCIA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. PRECEDENTES DE TRIBUNAIS PÁTRIOS E DESTE E. CONSELHO DA MAGISTRATURA. ABERTAS AS NOVAS MATRÍCULAS E REGISTRADO O TÍTULO, AO OFICIAL REGISTRADOR COMPETIRÁ A REALIZAÇÃO DO DESTAQUE NA MATRÍCULA DE ORIGEM, PARA QUE SE DÊ CONHECIMENTO



**DO TÉRMINO DOS DIREITOS REAIS INCOMPATÍVEIS COM A
DESAPROPRIAÇÃO. DÚVIDA IMPROCEDENTE. SENTENÇA QUE
SE REFORMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Processo nº **0002480-59.2020.8.19.0061**, em que é suscitante o **SERVIÇO REGISTRAL E NOTARIAL DO 2º OFÍCIO DA COMARCA DE TERESÓPOLIS/RJ** e interessado **POÇO FUNDO ENERGIA S.A.**; **ACORDAM** os Desembargadores integrantes do **CONSELHO DA MAGISTRATURA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, à unanimidade, em **reformar a sentença, em reexame necessário**, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do 2º Ofício da Comarca de Teresópolis/RJ, em razão de requerimento de registro de Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada no Cartório do Ofício Único da Comarca de São José do Vale do Rio Preto/RJ, Livro 20, fls. 178/181, ato 071/2019, referente às áreas de 2.080,87m² e 815,06m², ambas oriundas de imóvel com área total de 37.245,00m², situado na localidade de Sobradinho, 2º Distrito do município de Teresópolis/RJ, inscrito na matrícula nº 4.278.

Em sua inicial (fls. 03/04) o Oficial Suscitante esclarece ter deixado de proceder ao ato pleiteado por entender necessário o prévio desmembramento das áreas.



Cópia da Escritura Pública de Desapropriação Amigável às fls. 06/13.

Em sede impugnação às fls. 18/22 (instruída com a documentação de fls. 23/95), a parte interessada, em suma, sustenta a alegação de, por ser a desapropriação uma forma de aquisição originária, não seria passível de exigências; dispensando determinadas formalidades para abertura de matrícula, devendo ser registrada após sua apresentação. Acrescenta, outrossim, que, nos memoriais descritivos apresentados, constam as indicações das áreas desapropriadas, o georreferenciamento no sistema de coordenadas UTM, no Datum SIRGAS 2000, com a indicação do engenheiro responsável, bem como a ART. Defende que a escritura apresentada para registro contém os dados exigidos pelo Oficial Suscitante.

Parecer do Ministério Público às fls. 113/119, oficiando pela procedência da dúvida.

Sentença proferida às fls. 125/126, julgou a Dúvida procedente.

Remetidos os autos a este E. Conselho da Magistratura, por força do duplo grau obrigatório de jurisdição (artigo 48, § 2º, da LODJ), a Procuradoria de Justiça (fls.143/147) opinou pela confirmação da r. sentença.

É o relatório.

VOTO

No caso em comento, a parte interessada pretende registrar Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada no Cartório do Ofício Único da Comarca de São José do Vale do Rio Preto/RJ, Livro 20, fls. 178/181, ato 071/2019, referente às áreas



de 2.080,87m² e 815,06m², ambas oriundas de imóvel com área total de 37.245,00m², situado na localidade de Sobradinho, 2º Distrito do município de Teresópolis/RJ, inscrito na matrícula nº 4.278.

O Oficial, no entanto, deixou de efetuar o ato registral pleiteado, sob o fundamento de ser necessário o prévio desmembramento das áreas desapropriadas.

Com efeito, 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, independentemente de o procedimento ter sido concluído administrativamente ou por meio de processo contencioso.

Nesse sentido, transcrevo o aresto emanado do C. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, **verbis**:

“A desapropriação, amigável ou judicial, concluída extrajudicialmente, na via administrativa, ou por meio de processo litigioso, com a intervenção do Poder Judiciário, revela-se, sempre, um modo originário de aquisição da propriedade: inexistente um nexo causal entre o passado, o estado jurídico anterior, e a situação atual. A propriedade adquirida, com o aperfeiçoamento da desapropriação, liberta-se de seus vínculos anteriores, desatreia-se dos títulos dominiais pretéritos, dos quais não deriva e com os quais não mantém ligação, tanto que não poderá ser reivindicada por terceiros e pelo expropriado (artigo 35 do Decreto-lei nº 3.365/1941), salvo no caso de retrocessão.” (Apelação nº 0001026-61.2011.8.26.0062; Relator: Des. José Renato Nalini,; Julgamento: 17/01/2013)



Independentemente da intervenção do Judiciário, não se estabelece, na desapropriação, um nexos causal entre o estado jurídico anterior e a atual situação.

Pois bem. Compulsando detidamente os presentes autos, verifica-se não haver irregularidades na Escritura Pública quanto às especializações das áreas desapropriadas, constando em seu bojo a pormenorização destas através de dois memoriais descritivos com o georreferenciamento, com a indicação do engenheiro responsável, bem como a ART.

E, quanto à área maior destacada, ressalta-se que a natureza originária da aquisição pela desapropriação descaracteriza a submissão dessa situação jurídica à hipótese de desmembramento de imóvel, já que não há que se falar *in casu* em princípio da continuidade registral.

Desta forma, essa ressalva, por si somente, indica a impropriedade da exigência de desmembramento prévio das áreas objeto da desapropriação na matrícula de origem.

Nessa linha de intelecção, é o assente posicionamento do Conselho Superior da Magistratura do TJSP, conforme Apelação Cível nº 3.604-0, Rel. Des. Marcos Nogueira Garcez, j. 3/12/1984; Apelação Cível nº 9.461-0/9, Rel. Des. Milton Evaristo Dos Santos, j. 30/1/1989; e Apelação Cível nº 990.10.415.058-2, Rel. Des. Maurício Vidigal, j. 7/7/2011; Apelação Cível nº 0000025-73.2011.8.26.0213, Rel. Des. Renato Nalini, j. 19/7/2012; Apelação Cível nº 0001026-61.2011.8.26.0062, Rel. Des. Renato Nalini, j. 17/1/2013; Apelação Cível nº 0004802-13.2008.8.26.0438, Rel. Des. Renato Nalini, j. 6/11/2013; e Apelação Cível nº 3000623-74.2013.8.26.0481, Rel. Des. Hamilton Elliot Akel. J. 28/4/2015.



Destarte, com fulcro na natureza jurídica da desapropriação, que se traduz forma originária de propriedade, sem qualquer vínculo com a relação jurídica antecedente, as áreas desapropriadas podem ser destacadas da matrícula maior, sem, inclusive, a necessidade de descrição da mesma.

Deste modo, abertas as novas matrículas e registrado o título, averbar-se-á o destaque na matrícula de origem, inscrição indispensável em atenção à eficácia extintiva da desapropriação; para que se dê conhecimento do término dos direitos reais incompatíveis com a desapropriação.

Diante desse panorama, assevera-se que a usucapião, também por ser modo originário de aquisição da propriedade (como a desapropriação), independe da observância do princípio da continuidade para o registro do título correspondente, sendo de exclusiva responsabilidade do Oficial Registrador identificar nos assentos registrários quais foram atingidos pelo título originário. E, decerto que, atendidos os requisitos legais, com as necessárias características e as confrontações, ou seja, perfeita descrição do imóvel, não pode negar o registro perscrutado, mormente se tiver expressa referência da planta do imóvel e memoriais descritivos com o georreferenciamento.

Nesse contexto, ***mutatis mutandis***, já se posicionou este E. Conselho da Magistratura, ***inter plures***:

“DUPLO GRAU OBRIGATÓRIO DE JURISDIÇÃO. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA. NEGATIVA DE REGISTRO DE MANDADO DE TRANSCRIÇÃO EXTRAÍDO DE AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL CONSTITUÍDO POR UMA ÁREA DE TERRAS LOCALIZADAS EM UM TERRENO MAIOR, ESTE SIM COM MATRÍCULA IMOBILIÁRIA. EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO PELO INTERESSADO DE MEMORIAL DESCRITIVO COM O RESPECTIVO GEORREFERENCIA-



*MENTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 176, § 3º DA LEI 6.015/73. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA E POSTERIOR ESCLARECIMENTO POR PARTE DO MAGISTRADO, NO SENTIDO DE QUE **AO INTERESSADO CABE PROVIDENCIAR SOMENTE A NECESSÁRIA IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA USUCAPIDA E NÃO DA PORÇÃO MAIOR.** INEXISTÊNCIA DE APELAÇÃO. ENCAMINHAMENTO DOS AUTOS A ESTE CONSELHO DA MAGISTRATURA, POR IMPOSIÇÃO DO ARTIGO 48, § 2º DA LODJ. PARECER DA PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA, OPINANDO PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. **CORRETA A EXIGÊNCIA, EM OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE E DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. O DESMEMBRAMENTO É IMPOSTO PELA PRÓPRIA NATUREZA DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA, CABENDO AO INTERESSADO INDICAR APENAS A ÁREA USUCAPIDA.** SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.”
(Processo nº 0025722-67.2015.8.19.0014; Relatora: Des. Nilza Bitar; Julgamento: 06/10/2016 – Grifo nosso)*

Aliás, a desvinculação do título em relação aos registros anteriores conforta essa solução: com a abertura das novas matrículas, inaugurar-se-á novas cadeias dominiais.

Decerto que o Registrador deve se acautelar para que o desfalque decorrente da desapropriação seja anotado nos registros atingidos, ou seja, na matrícula originária, com o fim de conservar o controle de disponibilidade do imóvel; porém, este encargo não pode ser transferido para o 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, são as lições de Francisco Eduardo Loureiro¹:

“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.”

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 de desmembramento das áreas desapropriadas da remanescente, nessas situações, obstaria, com tendência dissuasória, a regularização e a publicidade de situação fática e jurídica consolidada, que seriam obtidas, em benefício da segurança jurídica, por meio do registro, que, **in concreto**, é meramente declaratório.

Logo, com todas as vênias ao ilustre Magistrado sentenciante, quanto à doutra Procuradoria de Justiça, imprescindível a reforma da sentença, em reexame necessário, para julgar a dúvida improcedente.

¹ 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.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria-Geral Judiciária
Departamento de Processos do Conselho da Magistratura
Assessoria Técnica de Instrução



Por tais razões, apreciando o feito em razão da remessa necessária, voto no sentido de **reformar a sentença**, nos termos do voto acima assinalado.

Rio de Janeiro, 22 de junho de 2023.

Desembargador CAETANO E. DA FONSECA COSTA
RELATOR

