

Dados Básicos

Fonte: 0000013-88.2011.8.26.0462

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 29/03/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:02/07/2012

Estado: São Paulo

Cidade: Poá

Relator: José Renato Nalini

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Aposseamento – Desapropriação Indireta – Possibilidade de alienação do imóvel desde que anterior ao pagamento da indenização – Recurso provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL N° 0000013-88.2011.8.26.0462, da Comarca de POÁ, em que é apelante PROL PARTICIPAÇÕES LTDA e apelado o OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores JOSÉ GASPAR GONZAGA FRANCESCHINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, no impedimento ocasional do Presidente, SÉRGIO JACINTHO GUERRIERI REZENDE, decano, em exercício, SAMUEL ALVES DE MELO JUNIOR, ANTONIO JOSÉ SILVEIRA PAULILO E ANTONIO CARLOS TRISTÃO RIBEIRO,

respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público, Direito Privado e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 29 de março de 2012.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

Voto

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS – Aposseamento – Desapropriação Indireta – Possibilidade de alienação do imóvel desde que anterior ao pagamento da indenização –Recurso provido.

Trata-se de apelação interposta por Prol Participações Ltda., objetivando a reforma da r sentença de fls. 58/61, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Poá, e recusou o registro da escritura pública de compra e venda lavrada em 05.12.08 nas notas do 1º Tabelião de Notas de Poá nos imóveis matriculados sob os nºs 32.447 e 45.765, daquela Serventia de Imóveis.

Alega o apelante que os imóveis constantes do título recusado não foram transferidos ao domínio público, e que a averbação do apossamento é descabida, motivos pelos quais o título deve ser registrado.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 78/81).

É o relatório.

O recurso, a despeito do entendimento do Oficial de Registro de Imóveis, do MM. Juiz Corregedor Permanente, e da Procuradoria de Justiça, merece provimento.

De acordo com o traslado da escritura pública de compra e venda lavrada em 05.12.08 pelo 1º Tabelião de Notas de Poá, o recorrente, antes denominado Perez Negócios Imobiliários Ltda., adquiriu de Albano Sousa Almeida e sua mulher Carminada de Jesus Sousa Almeida, e de Antonio Sousa Almeida e sua mulher Maria da Gloria Pereira de Abreu Sousa Almeida áreas remanescentes das matrículas nºs 32.447 e 45.765 (fls. 31/33).

O título foi recusado pelo Oficial de Registro de Imóveis por três vezes. Na última delas, o Oficial aduziu que o registro não era viável porque, de acordo com as averbações nºs 14 e 11, das matrículas nºs 32.447 e 45.765, os imóveis encontram-se sob o domínio da Prefeitura Municipal, que os utilizou para abertura de via pública (fl. 29).

Sucedem que os imóveis ainda não foram desapropriados. Conquanto tenha havido apossamento deles, não há notícia de que tenha havido indenização aos titulares tabulares de domínio, de modo que não se pode falar em transferência de titularidade em favor da Municipalidade.

O apossamento é situação de fato que, ocorrida, torna o imóvel insuscetível de reintegração. Contudo, não tem o condão, por si só, de transferir o domínio do imóvel apossado, o que só ocorre após o pagamento da indenização.

Nesse sentido a jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça:

“Sem controvérsia a propriedade, o apossamento e a legalidade da aquisição, sem o pagamento de justa indenização incorre a transferência ao domínio público. Inerente ao domínio à reparação devida, vivo este, enquanto não satisfeito o pagamento indenizatório, pela irreversibilidade da incorporação do imóvel ao patrimônio público, permanece intangido o direito de receber. Salvo a ocorrência do prazo prescricional, certo que é dado ao proprietário alienar o imóvel mesmo antes de ser indenizado, o adquirente superveniente da propriedade sub-roga-se nos direitos e ações” (REsp 132.193/MG, Rel. Min. Milton Luiz Pereira, 1ª Turma, DJ de 22.05.2000). Precedentes: REsp 416.511/SP, Rel.ª Min.ª Eliana Calmon, 2ª Turma, DJ de 06.10.2003; REsp 442.360/SP, Rel. Min. José Delgado, 1ª Turma, DJ de 24.03.2003” (Resp REsp 750897 / MG).

Assim, se o imóvel ainda não foi transferido ao domínio público, inexistem óbice para que seja alienado pelos atuais titulares de domínio, que são os que constaram no título recusado.

Observe-se, por fim, que os apossamentos averbados, conquanto sem previsão legal e sem título para ingresso no fôlio real, em nada interferem no registro do título recusado, de modo que prescindem de apreciação no caso em debate, cabendo ao interessado, se assim entender, questioná-los por meio de procedimento junto ao MM. Juiz Corregedor Permanente.

Diante do exposto, dou provimento ao recurso para julgar improcedente a dúvida e determinar o registro do título.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

(D.J.E. de 02.07.2012)