



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 1.0325.12.001290-2/001

**Tipo** Acórdão TJMG

**Data de Julgamento:** 29/01/2015

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** 09/02/2015

**Cidade:** Itamarandiba

**Estado:** Minas Gerais

**Relator:** Alyrio Ramos

## Ementa

PROCEDIMENTO DE DÚVIDA - REGISTRO DE IMÓVEIS - DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL - AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE - DÚVIDA IMPROCEDENTE. - Em se tratando de aquisição originária de propriedade, não são razoáveis as exigências do Oficial de Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser considerado improcedente o procedimento de dúvida.

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0325.12.001290-2/001**

**Relator:** Des.(a) Alyrio Ramos

**Relator do Acórdão:** Des.(a) Alyrio Ramos

**Data do Julgamento:** 29/01/2015

**Data da Publicação:** 09/02/2015

**EMENTA:** PROCEDIMENTO DE DÚVIDA - REGISTRO DE IMÓVEIS - DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL - AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE - DÚVIDA IMPROCEDENTE.

- Em se tratando de aquisição originária de propriedade, não são razoáveis as exigências do Oficial de Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser considerado improcedente o procedimento de dúvida.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0325.12.001290-2/001 - COMARCA DE ITAMARANDIBA - APELANTE(S): ESTADO DE MINAS GERAIS - APELADO(A)(S): CARLOS DALMO MOREIRA ATRIBUIÇÃO DA PARTE EM BRANCO OFICIAL DO CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA ITAMARANDIBA - INTERESSADO: MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

### ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 8ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos em DAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

**DES. ALYRIO RAMOS, RELATOR.**

**DES. ALYRIO RAMOS (RELATOR)**

## VOTO

CARLOS DALMO MOREIRA, OFICIAL DE CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAMARAMDIBA/MG, suscitou a presente dúvida, alegando que lhe foi apresentada uma escritura pública de desapropriação administrativa do imóvel rural, denominado Fazenda Água Limpa, lavrada no Serviço Notarial do 1º Ofício de Notas da Comarca de Belo Horizonte, constando como desapropriando o Instituto Estadual de Florestas - IEF e como desapropriada Marilac Rassilan Fernandes. Afirmou que se recusou a efetuar o registro, em razão de ter observado divergências quanto ao tamanho do imóvel e aos confrontantes, ressaltando que ficou área remanescente de quinze ares e vinte e dois centiares para a desaproprianda, o que não é permitido pela legislação, a qual fixou como área mínima três hectares. Afirmou, ainda, que é necessário apresentar o certificado do imóvel no INCRA (2006/2009) e o ITR (2007/2011) devidamente quitado.

O magistrado Adelmo Bragança de Queiroz julgou procedente a dúvida (fl. 50/52).

ESTADO DE MINAS GERAIS aviou a presente apelação, sustentando que a desapropriação é forma originária de aquisição de propriedade consoante a legislação pátria, pois nasce da vontade soberana do expropriante; o fato de a desapropriação ter sido amigável não descaracteriza a aquisição originária; não há se falar em princípio da continuidade do sistema registral; os fatos jurídicos que afetaram o imóvel antes da desapropriação tornam-se juridicamente irrelevantes (fls. 59/69).

Sem contrarrazões.

Parecer da Procuradoria-Geral de Justiça pelo não provimento do recurso (fls. 76/81).

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade.

Colhe-se dos autos que o imóvel denominado Fazenda Água Limpa no Município de Itamarandiba fora objeto de desapropriação amigável, conforme escritura pública de fls. 10/12.

Não obstante a existência de divergências doutrinárias e jurisprudenciais, a desapropriação, ato de império do Poder Público, ainda que amigável, deve ser considerada modo originário de aquisição de propriedade.

Na lição de Celso Antônio Bandeira de Mello:

“Dizer-se que a desapropriação é forma originária de aquisição de propriedade significa que ela é, por si mesma, suficiente para instaurar a propriedade em favor do Poder Público, independentemente de qualquer vinculação com o título jurídico do anterior proprietário. É a só vontade do Poder Público e o pagamento do preço que constituem a propriedade do Poder Público sobre o bem expropriado.” (Curso de Direito Administrativo - editora Malheiros - 25ª edição - p. 858)

Por sua vez, o art. 35 do Decreto-Lei nº 3.365/1941 (Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública) dispõe que:

“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.”

Como se vê, ocorrendo a desapropriação, nasce uma nova propriedade, ou seja, o bem desapropriado não fica atrelado aos títulos dominiais pretéritos. Portanto, a continuidade registral não é necessária.

É relevante anotar que o art. 31 do mencionado Decreto-Lei nº 3.365/1941 estatui que:

“Ficam subrogados no preço quaisquer ônus ou direitos que recaiam sobre o bem expropriado.”

O mencionado autor Celso Antônio Bandeira de Mello, em sua obra já citada, elucida que:

“Além disto, por ser forma originária de aquisição de propriedade, uma vez efetuada a desapropriação, os ônus reais que incidam sobre o imóvel extinguem-se desde logo. O Poder Público adquire o bem limpo, livre de quaisquer gravames reais que sobre ele pudessem pesar.

Os terceiros titulares de direitos reais de garantia sobre o bem desapropriado têm seus direitos subrogados no preço, isto é, passam a estar garantidos pelo valor pago a título de indenização na desapropriação. Os terceiros titulares de direitos obrigacionais relacionados com o bem expropriado só poderão encontrar satisfação para suas pretensões jurídicas através de ação direta, e não na ação expropriatória.” (p. 859).

Portanto, se houver um terceiro prejudicado, será possível apenas a sub-rogação de seus direitos na indenização paga pelo expropriante, não podendo o bem desapropriado ser reivindicado por terceiros e pelo expropriado.

Consequentemente, não são necessárias as exigências impostas pelo apelado, devendo ser reformada a sentença.

Nesse sentido a jurisprudência:

**ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. REGISTRO DE ÁREA NÃO-TITULADA EM NOME DO EXPROPRIANTE, QUE JÁ TINHA CIÊNCIA DA SITUAÇÃO DO BEM.IMPOSSIBILIDADE.**

1. A desapropriação é forma originária de aquisição da propriedade, pois a transferência da propriedade opera-se pelo fato jurídico em si, independentemente da vontade do expropriado, que se submete aos imperativos da supremacia do interesse público sobre o privado.

2. Constitui efeito da sentença proferida em sede de desapropriação a sua utilização como título hábil à transcrição do bem expropriado no competente registro de imóveis, não podendo haver discussão, ao menos no âmbito da ação expropriatória, em torno de eventual direito de terceiros.

3. Na hipótese dos autos, todavia, os recorrentes já conheciam, de antemão, a situação em que se encontrava a área objeto da presente irrisignação, não se podendo falar em propriedade aparente.

4. “Não obstante seja verdadeiro afirmar que a desapropriação é forma de aquisição originária, não se deve olvidar que não se pode retirar a propriedade de quem não a tem” (REsp 493.800/RS, 1ª Turma, Rel. Min. José Delgado, DJ de 13.10.2003).

5. Eventual alteração das divisas e da área do imóvel expropriado, para acrescentar aquela da qual os expropriantes detêm a posse reconhecida em juízo, deverá ser buscada mediante a utilização do procedimento adequado.

6. Recurso especial a que se nega provimento.” (REsp 468.150/RS, Rel. Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 06/12/2005, DJ 06/02/2006, p. 199);

**“ADMINISTRATIVO. TRANSCRIÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS. EXIGÊNCIAS. DESCABIMENTO.**

Desapropriação é forma originária de aquisição da propriedade, onde o bem passa diretamente para o adquirente sem que lhe seja transmitido por outrem e, para a sua transcrição no registro imobiliário 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.” (TJMG - 6ª Câmara Cível - Reexame Necessário-Cv 1.0251.09.027709-5/001 - Relator Desembargador Antônio Sérvulo - j. 15/09/2009).

Posto isso, DOU PROVIMENTO À APELAÇÃO, para reformar a sentença, julgando improcedente a dúvida.

Custas, na forma da lei.

**DES. ROGÉRIO COUTINHO (REVISOR)** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. PAULO BALBINO**

Adiro ao voto proferido pelo eminente Relator acrescentado que para o registro da área expropriada, fruto de aquisição originária e devidamente caracterizada, deverá o oficial registrador abrir uma nova matrícula, averbando-se na matrícula originária a subsistência do imóvel ali remanescente, com a área que lhe restou.

**SÚMULA:** “DERAM PROVIMENTO À APELAÇÃO”