



CIRCULAR N. 309/CGJ, DE 2 DE DEZEMBRO DE 2014.

Desapropriação consensual. Aquisição originária. Identificação precisa da área expropriada. Registro imobiliário. Atualização da descrição tabular da área remanescente. CNCGJ, art. 784, § 1.º. Desnecessidade. Autos n. 0013080-46.2014.8.24.0600.

Encaminho aos registradores de imóveis do Estado de Santa Catarina fotocópias do parecer (fls. 40-44) e da decisão (fl. 45), exarados nos autos acima referidos para orientação de que nos casos de registro de escritura pública de desapropriação consensual, havendo descrição precisa da área expropriada, seja dispensada a exigência contida no § 1º, do art. 784 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça.

Desembargador Ricardo Orofino da Luz Fontes
Vice-Corregedor-Geral da Justiça



Autos nº 0013080-46.2014.8.24.0600

Ação: Pedido de Providências

Requerente: Procuradoria Geral do Estado de Santa Catarina e outro

DECISÃO

1. Acolho os fundamentos e a conclusão do parecer do Juiz-Corregedor Luiz Henrique Bonatelli (fls. 40-45).

2. Expeça-se circular aos registradores de imóveis do Estado de Santa Catarina, orientando-os a, nos casos de registro de escritura pública de desapropriação consensual, havendo descrição precisa da área expropriada, seja dispensada a exigência contida no § 1.º do art. 784 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça.

3. Cientique-se o requerente e, após, arquivem-se os autos.

Florianópolis (SC), 27 de novembro de 2014.

Desembargador **Ricardo Orofino da Luz Fontes**
Vice-Corregedor-Geral da Justiça



Autos nº 0013080-46.2014.8.24.0600

Ação: Pedido de Providências

Requerente: Procuradoria Geral do Estado de Santa Catarina e outro

Desapropriação consensual. Aquisição originária. Identificação precisa da área expropriada. Registro imobiliário. Atualização da descrição tabular da área remanescente. CNECJ, art. 784, § 1.º. Desnecessidade.

Excelentíssimo Senhor Vice-Corregedor,

1. O Estado de Santa Catarina peticionou a esta Corregedoria narrando ter contratado financiamentos para implantação de cerca de 1.500 quilômetros de rodovias, além da restauração da malha viária já existente, obras que implicam na desapropriação de aproximadamente 10.000 imóveis. Contudo, "o agente financiador [...] vem exigindo, quando amigável a desapropriação, o registro imobiliário da respectiva escritura pública, sob pena de não liberação de parcelas dos recursos", o que já implicou na retenção de cerca de quarenta milhões de reais, podendo chegar a até quatrocentos milhões de reais no mês de janeiro/2015. Isso porque o Departamento Estadual de Infraestrutura (Deinfra), autarquia responsável pelas expropriações, vem encontrando dificuldades no registro das escrituras públicas de desapropriação consensual, notadamente pela "necessidade de que a escritura contemple, além da descrição (medidas e confrontações) da área desapropriada, também a descrição completa da área remanescente", assim como "a prévia retificação de área do imóvel sobre o qual recai a



parcela desapropriada, quando aquele (área maior) encontra-se com descrição incompleta ou deficiente no registro".

Considerando que tal exigência tem fundamento no disposto no art. 784, § 1.º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça, requereu ao final a revogação deste dispositivo e "sua substituição por regramento que dispense tanto a descrição do remanescente, como, quando for o caso, a prévia retificação do imóvel (área maior) sobre o qual recai a desapropriação".

Aduziu, para tanto, que: a) a desapropriação, seja judicial ou consensual, é ato de império do poder público, implicando em aquisição originária da propriedade; b) é imprescindível tão somente "a completa caracterização da área especificamente objeto do ato expropriatório, cuja matrícula deverá ser aberta pelo Registro de Imóveis (a fim de receber o registro da desapropriação)"; c) "a medida mais condizente com a realidade em questão é atribuir ao proprietário da área remanescente (o desapropriado) a providência da apuração do remanescente, cujo custeio há, naturalmente, de estar albergado pelo valor da indenização".

2. Como é cediço, a desapropriação configura "aquisição originária da propriedade, por não depender do título de domínio anterior e não se subordinar ao princípio da continuidade do registro" (BALBINO FILHO, Nicolau. *Registro de imóveis: doutrina, prática e jurisprudência*. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 572). A respeito do tema, leciona Maria Sylvia Zanella Di Pietro:

A desapropriação é **forma originária de aquisição** da propriedade.

Segundo Rubens Limongi França (1987:4-5), a forma **originária** de aquisição da propriedade "é aquela que nasce de uma relação direta entre o sujeito e a coisa"; e, **derivada**, "aquela em que a subordinação da coisa ao sujeito depende de fato de terceiro". Ou, com as palavras de Celso Antonio Bandeira de Mello (RDP 9:19), "diz-se originária a forma de aquisição da propriedade quando a causa que atribui a propriedade a alguém não se vincula a nenhum título anterior, isto é, não procede, não deriva, de título precedente, portanto, não é dependente de outro. É causa autônoma, bastante por si mesma, para gerar, por força própria, o título constitutivo da propriedade". É precisamente o que ocorre na desapropriação, em que a transferência forçada do bem para o patrimônio público independe de qualquer vínculo com o título anterior de propriedade;



não interessa, para fins de expropriação, verificar se se tratava de título justo ou injusto, de boa ou de má-fé (*Direito administrativo*. 25. ed. São Paulo: Atlas, 2012. p. 184-5).

Tratando-se de propriedade adquirida originariamente, impõe-se considerar que não guarda ela qualquer vinculação à anterior. Fladja Raiane Soares de Souza faz importante reflexão sobre tal conclusão e, principalmente, sobre suas consequências:

Indubitável, pois, que na desapropriação inexistente qualquer liame negocial vinculando o expropriante ao proprietário, eis que há a extinção do direito de propriedade que o expropriado detinha sobre o bem e o surgimento do direito de propriedade do expropriante sobre o mesmo bem. Assim, é evidente a natureza originária da propriedade imóvel que venha a ser adquirida.

Dessa premissa surgem alguns importantes efeitos:

- a) A desapropriação pode prosseguir até mesmo sem que se saiba quem é o proprietário.
- b) Ainda que o dono não tenha sido indenizado, mas terceiro, a transferência operada através da desapropriação é irreversível.
- c) Todos os direitos reais de terceiros sobre a coisa passarão a incidir sobre o numerário depositado à ordem do juízo (*Desapropriação – o momento consumativo e o registro do imóvel expropriado*. Ciência Jurídica. v. 149. p. 322-3).

Com ela consoa Maria Sylvia Zanella Di Pietro:

Se a indenização for paga a terceiro, que não o proprietário, não se invalidará a desapropriação, pois o artigo 35 do Decreto-lei nº 3.365/41 determina 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" (*op. cit.* p. 185).

Exatamente por se tratar de modo originário de aquisição, "a desapropriação independente do registro do título translativo (que é a sentença ou o acordo) no registro imobiliário, uma vez que o registro é modo derivado de adquirir a propriedade"; isso porque "o momento consumativo da desapropriação é aquele em que se verifica o pagamento ou o depósito judicial da indenização fixada na sentença ou estabelecida em acordo" (SALLES, José Carlos Moraes. *A desapropriação à luz da doutrina e da jurisprudência*. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009. p. 437). Assim também conclui Fladja Raiane Soares de Souza:

Por fim, resta a posição hoje aceita pela ampla maioria da doutrina, que tem como momento consumativo da desapropriação o pagamento da indenização.

[...]



Ressalta-se, ainda, que mesmo quando há acordo na fase administrativa da desapropriação, dispensando o ajuizamento do feito expropriatório, esse acordo versará unicamente sobre o valor da indenização a ser paga ao expropriando e não sobre a desapropriação, que é sempre ato unilateral da Administração e, portanto, compulsório. Apenas será consubstanciado em escritura pública [...], mas essa escritura pública não será "desapropriação amigável", e sim composição amigável sobre o preço (*op. cit.* p. 329).

Posto desta forma, o registro imobiliário passa a ter natureza precipuamente declaratória. A respeito do tema, explicita José Carlos Moraes Salles:

A aquisição decorrente de desapropriação, pela natureza especial desta última, não se subordina ao registro do título translativo, o que não significa, entretanto, que tal registro não seja uma formalidade útil, a fim de dar-lhe continuidade e operar efeitos extintivos da propriedade anterior.

Utilidade não significa, todavia, obrigatoriedade, para que a desapropriação se consubstancie.

A desapropriação se concretiza independentemente do registro do título aquisitivo, embora – repetimos – esse registro seja de inegável utilidade para que haja continuidade do mesmo e se dê maior publicidade à aquisição originária gerada pela expropriação.

[...]

O registro, contudo, é levado a efeito para os fins a que se referem Serpa Lopes e Seabra Fagundes, ou seja, para que se dê maior publicidade à desapropriação, haja continuidade do registro, fique constando do Registro de Imóveis a extinção da propriedade anterior e se cientifique – a todos a que possa interessar – o término dos direitos reais incompatíveis com a desapropriação (*op. cit.* p. 437 e 439).

3. O art. 784, § 1.º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça, cerne da controvérsia, está assim redigido:

Art. 784. O oficial registrará nas matrículas as escrituras públicas de desapropriação e as sentenças judiciais respectivas.

§ 1.º Para realização de tal registro, o oficial, se necessário, exigirá prévio aperfeiçoamento da descrição tabular e, ainda, a precisa identificação da área desapropriada e daquela remanescente da intervenção.

Como se pode notar, a atualização da descrição tabular deverá ser exigida apenas quando necessária. Ocorre que, na esteira das premissas acima fixadas, não se vislumbra a imprescindibilidade de tal providência em casos como o ora em análise.

Apesar de já repetidamente afirmado, é originária a aquisição da propriedade pela desapropriação. Disso decorre, em síntese, que: a) a propriedade se consolida no momento em que satisfeita a indenização; b) o



direito real em tela não depende do registro imobiliário; c) eventual indenização a terceiro não expropriado resolver-se-á em perdas e danos. Dito de outra forma, paga a indenização, consumada está a desapropriação, "não cabendo qualquer impugnação por parte do Oficial de Registro de Imóveis" (DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *op. cit.* p. 184-6).

Ora, é de conhecimento corrente que o decreto expropriatório deve identificar com precisão a área a ser adquirida. É com base em tal providência, entre outras, que será calculada a devida indenização. O poder público não tem qualquer interesse sobre o remanescente da área – caso seja parcial a desapropriação. Ou seja, para a perfectibilização e conclusão do procedimento expropriatório é absolutamente desnecessária a apuração – ou atualização – do remanescente. Não pode o registro daquela propriedade – de aquisição originária, repita-se – ficar condicionado a tal levantamento.

Nada impede, contudo, que o particular proceda a tal atualização por sua conta e risco, seja levantar eventual área tomada e não indenizada, seja para comprovar ser terceiro prejudicado e não indenizado. Contudo, como já exaustivamente afirmado, tais providência não têm o condão de impedir a aquisição da propriedade demarcada no decreto expropriatório pela administração.

4. Diante do exposto, opino que seja expedida circular aos registradores de imóveis do Estado de Santa Catarina, orientando-os a, nos casos de registro de escritura pública de desapropriação consensual, havendo descrição precisa da área expropriada, seja dispensada a exigência contida no § 1.º do art. 784 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça.

Florianópolis (SC), 27 de novembro de 2014

Luiz Henrique Bonatelli
Juiz-Corregedor