



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
R Pref Rosaldo Gomes M Leitão, S/N - Bairro CENTRO CÍVICO - CEP 80530-210 - Curitiba - PR - www.tjpr.jus.br

DECISÃO

SEI N° 0100172-15.2016.8.16.6000

I - Trata-se de Consulta formulada pela Companhia de Saneamento do Paraná - SANEPAR -, requerendo o esclarecimento da seguinte dúvida, *in verbis*:

"Nos procedimentos expropriatórios, podemos apresentar, apenas, a planta e o memorial descritivo da área efetivamente desapropriada para instituir o processo indenizatório e para, posteriormente, ser efetivado o registro, sem demonstrar planta e memorial descritivo da área remanescente, quando houver?"

Advertiu que é necessário que esta Corregedoria padronize o procedimento a ser seguido pelos Cartórios, porque inúmeros Ofícios de Registros de Imóveis exigem a elaboração de planta e memorial descritivo das áreas remanescentes, quando da ocorrência de desapropriação, o que é desnecessário. Ressaltou que *"o art. 176, § 1º, II, 3ª e § 4º, da Lei 6.015/73, prevê que o pedido de desapropriação deve indicar, com clareza, os limites e confrontações do imóvel, em respeito ao princípio da especialidade objetiva, não mencionando a norma a necessidade de apresentar planta e memorial descritivo da área remanescente"*.

Diante da ausência de interesse geral, a consulta foi encaminhada para a Juíza Corregedora do Foro Extrajudicial da Comarca de Curitiba, Gisele Lara Ribeiro.

A Juíza Corregedora do Foro Extrajudicial determinou a intimação de todos os Ofícios de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, para que os agentes delegados informem o procedimento adotado nas respectivas serventias, no intuito de analisar o melhor procedimento a ser adotado.

Todos os agentes delegados oficiados responderam a consulta formulada, mas a Juíza, ainda, não se manifestou.

II - Com efeito, no intuito de auxiliar o trabalho da Juíza Corregedora do Foro Extrajudicial da Comarca de Curitiba, bem como diante da existência de outro expediente, na Corregedoria da Justiça, relacionado com a mesma matéria (SEI nº 0037542-83.2017.8.16.6000), necessário fazer uma análise preliminar da questão, para se evitar, inclusive, entendimentos conflitantes.

Pois bem, a desapropriação, enquanto procedimento, possui duas fases: a declaratória e a executiva, sendo que esta última pode ser processada pela via judicial ou pela via administrativa/extrajudicial, caso haja acordo quanto ao valor da indenização (registre-se que não se trata de "desapropriação amigável" e sim de "composição amigável sobre o preço").

A fase declaratória se consubstancia na indicação da necessidade ou utilidade pública, ou do interesse social do bem a ser expropriado. Já, na fase executória, serão adotadas medidas necessárias à implementação da desapropriação, visando à aquisição do bem pelo Poder Público. Caso haja concordância do proprietário sobre o valor da desapropriação, o procedimento se encerrará na via administrativa/extrajudicial, mediante a lavratura de Escritura Pública de Desapropriação.

Atualmente, prepondera o entendimento de que a desapropriação é modo originário de aquisição de propriedade[1], o que implica, quanto ao direito registrário, a não aplicação do Princípio da Continuidade (em relação a cada imóvel deve haver 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[2]).

Com base nesse fundamento, em maio de 2014, a Corregedoria da Justiça analisou expediente similar ao presente, autos nº 2014.0045902-8/000 (procedimento físico - já arquivado - Ofício-Circular nº 121/2014, 13/06/2014, Diário nº 1359), onde concluiu que:

"Levada a desapropriação a registro fica a obrigação ao Poder Público de elaborar a planta e memorial descritivo, apenas, da área a ser desapropriada.

Desapropriado o imóvel, deverá ser aberta matrícula própria para a nova área, excluindo-a, assim, do levantamento da propriedade privada, e ainda, averbada na matrícula de origem a informação de que parte do imóvel foi desapropriada pelo Poder Público. (...)

Sem embargo, mencione-se que, no momento da abertura da matrícula, o princípio da especialidade objetiva deve ser respeitado, em cumprimento ao artigo 176, § 1º, II, "a" e § 4º, da Lei 6.015/73, devendo ser mencionados, com toda clareza, a situação do imóvel, limites e confrontações.

No que pertine à área remanescente, deve ser averbada a informação de que parte do imóvel foi desapropriado pelo Poder Público, fazendo menção ao número da nova matrícula aberta".

Com isso, compete ao registrador abrir nova matrícula relativa à área desapropriada, inaugurando nova cadeia dominial, e comunicar no registro originário o desfalque ocorrido, como sugere o § 8º, do art. 176, da Lei 6.015/73, in verbis:

*§ 8º O ente público proprietário ou imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso poderá requerer a abertura de matrícula de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, **podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior.***

Ou seja, o poder expropriante, quando a desapropriação não abranja a totalidade do imóvel, mas parte dele, deverá apresentar mapa e memorial descritivo da área desapropriada, tendo em vista o Princípio da Especialidade Objetiva ("compreende a plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro"[3]).

Quanto à área remanescente, prevalece o entendimento outrora firmado no expediente nº 2014.0045902-8/000 (Ofício-Circular nº 121/2014), no sentido de que não se exige mapa e memorial descritivo, competindo ao registrador fazer menção ao número da nova matrícula e da área desapropriada.

Veja-se que compete ao proprietário regularizá-la, apresentando o mapa e o memorial descritivo, quando efetuar posterior alteração na matrícula, como nos casos de desmembramento, parcelamento e transferência do imóvel (alienação).

Nas respostas à consulta formulada pela magistrada, os agentes delegados da Comarca de Curitiba informaram que não exigem a apresentação de mapa e memorial descritivo da área remanescente, mas, apenas, da área desapropriada, que será objeto de nova matrícula, diante da ausência de previsão legal, bem como por se tratar de modo originário de aquisição da propriedade. Entendimento este que está em consonância com o da Corregedoria da Justiça.

Com isso, nota-se que conclusão do julgado, objeto do Ofício-Circular nº 121/2014, permanece inalterada.

Do exposto, conclui-se que compete ao registrador abrir a matrícula relativa à área desapropriada e comunicar no registro originário o desfalque ocorrido, aplicando-se, em analogia, o contido no art. 232, da Lei 6.015/1973 (*"Art. 232. No registro de transferência parcial do imóvel, em virtude de desmembramento ou de loteamento, haverá nova matrícula para a parte desmembrada, permanecendo o remanescente na matrícula original, onde também se averbará a ocorrência"*), sem necessidade, a princípio, de o proprietário da área remanescente apresentar mapa e memorial descritivo, o que deverá ocorrer, nos casos em que alteração na matrícula (parcelamento, desmembramento, alienação, entre outros).

III - Comunique-se a presente decisão à COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ - SANEPAR, em nome da sua procuradora constituída, Mayra de Souza Scremin, OAB/PR 32.937, por e-mail, a qual deve informar se a consulta foi atendida.

IV - Oficie-se, por mensageiro, funcionando a presente decisão como ofício, à Juíza Corregedora do Foro Extrajudicial da Comarca de Curitiba, para que tome conhecimento.

V - Com a resposta ao item III, retornem para análise.

Curitiba, data registrada no sistema.

MÁRIO HELTON JORGE
CORREGEDOR DE JUSTIÇA

[1]. *"Na forma originária não há transmissão da coisa, pois o fato jurídico em si é que enseja a transferência da propriedade, prescindindo de correlação com qualquer título jurídico de que seja titular o anterior proprietário, não havendo sub-rogação de titular a titular. Já na derivada, ocorre relação negocial entre o proprietário e o adquirente, sendo necessário, portanto, a participação volitiva do transmitente"*
<http://registrodeimovel.blogspot.com.br/2012/11/desapropriacao-o-momento-consumativo-e.html>.

[2]. RODRIGUES, Marcelo Guimarães. *Tratado de Registros Públicos e Direito Notarial* / Marcelo Guimarães Rodrigues. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2016.

[3]. RODRIGUES, Marcelo Guimarães. *Tratado de Registros Públicos e Direito Notarial* / Marcelo Guimarães Rodrigues. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2016.



Documento assinado eletronicamente por **Mario Helton Jorge, Corregedor**, em 03/08/2017, às 17:21, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjpr.jus.br/validar> informando o código verificador **2091896** e o código CRC **844E7A5B**.