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 0037542-83.2017.8.16.6000

I – Trata-se de Consulta formulada por Evelyn Kamille Martins, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Primeiro de Maio, a respeito de como proceder o registro de desapropriação amigável, nos seguintes termos:

Chegou para protocolar no cartório de Registro de Imóveis, uma Escritura Pública de Desapropriação Amigável entre Francisco Simonassi e Sanepar, onde a Sanepar requer que sua parte seja desmembrada da totalidade da matrícula, mas para isso apresentou mapa e memorial somente da Área a ser destacada, deixando a matrícula originária sem memorial. Considerando que o documento implica na abertura de novas matrículas precisa do memorial de todas as matrículas a serem abertas tendo em vista que a matrícula não pode ficar sem memorial, ou posso abrir e deixar a originária sem memorial? Em anexo a cópia da escritura e da matrícula.

II – Conforme exposto no SEI nº 0100172-15.2016.8.16.6000, a questão referente ao registro da área desapropriada, quando não engloba todo o imóvel, seja amigável ou judicial, foi trata no expediente nº 2014.0045902-8/000, cuja decisão foi objeto do Ofício Circular nº 121/2014.

A propósito, nos referidos autos (Ofício-Circular nº 121/2014, 13/06/2014, Diário nº 1359), a Corregedoria da Justiça se manifestou no seguinte sentido:

"*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 mencionado, 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".

Portanto, quando a desapropriação engloba parte do imóvel, 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 § 8°, 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, ao poder expropriante compete 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*"[1]).

Quanto à área remanescente, prevalece o entendimento outrora firmado no expediente n° 2014.0045902-8/000 (Ofício-Circular n° 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.

III - Por fim, observa-se que o imóvel em questão está localizado na área rural da Comarca de Primeiro de Maio, sendo imperioso, portanto, analisar a exigência, ou não, de georrefenciamento para o registro da desapropriação, embora não tenha sido objeto da presente consulta, expressamente.

Com efeito, no mesmo Ofício Circular, n° 121/2014, a Corregedoria da Justiça firmou o entendimento de que seria desnecessário o georreferenciamento de imóvel rural proveniente de desapropriação, em qualquer caso (independentemente da metragem da área), o que não exclui a obrigatoriedade do proprietário de georrefenciar a área remanescente, quando presentes as hipóteses do art. 10, do Decreto n° 4.449/2002.

A propósito, fundamentou-se, na época, que "*por conta de sua característica de compulsoriedade, no processo de desapropriação não há transmissão de propriedade, mas sim incorporação do bem ao patrimônio público, o que acarreta no modo originário – e não derivado – de aquisição de propriedade*", bem como pelo fato de se tratar de "*ato custoso e demorado, consistente na obtenção das coordenadas do mapa do bem a ser georreferenciado, conhecidos como pontos de controles, sendo estes locais que oferecem uma feição física perfeitamente identificável, tais como cruzamentos de estradas, de rios, cumes de montanhas etc. Ou seja, em tese visaria a localizar e identificar o imóvel ainda não localizado*".

Pois bem, o georreferenciamento consiste "*no mapeamento de um imóvel, especialmente rural, referenciando os vértices de seu perímetro no Sistema Geodésico Brasileiro, através do qual sua área e posição geográfica são definidas e perfeitamente individuadas*"[2].

O procedimento visa, portanto, a inequívoca identificação dos imóveis na tentativa de impossibilitar a sobreposição de matrículas (ocorrência, ainda, muito comum) e a descrição pouco confiável dos imóveis rurais.

Com isso, a princípio, não se vislumbra qualquer fundamento para se excluir as áreas ou os imóveis desapropriados da realização do georreferenciamento, apenas, por se tratar de modo originário de aquisição de propriedade, uma vez que o procedimento deve ser exigido, apenas, quando do registro da sentença ou da Escritura Pública de Desapropriação no Registro de Imóveis, e não no momento da propositura da Ação Expropriatória (*registre-se*

que alguns Tribunais, a exemplo do Estado de São Paulo, exigiam o georreferncniamento, como condição para a propositura da Ação Expropriatória).

A circunstância de a desapropriação ser modo originário[3], e não derivado, de aquisição da propriedade, bem como de consistir em exceção ao Princípio da Continuidade não justificam a exclusão da exigibilidade do georreferenciamento, diante da finalidade do instituto, que é, justamente, proporcionar maior confiabilidade ao registro das áreas rurais, desde que observada a sua metragem, conforme estabelecido no art. 10, do Decreto nº 4.449/2002.

Aliás, o fato de o georreferenciamento só ser exigido, quando do seu registro, afasta a alegação de que o ato, por ser custoso e demorado, iria contra os princípios norteadores do procedimento expropriatório, uma vez que, conforme entendimento majoritário da doutrina, a aquisição da propriedade, pelo Poder Expropriante, ocorre no momento do pagamento da indenização ao particular e não no momento da transcrição da sentença ou da Escritura Pública na matrícula do imóvel.

Ou seja, a realização do georreferenciamento não iria prejudicar ou dificultar o andamento do procedimento ou a aquisição da propriedade pelo Poder Expropriante, porque esta depende, unicamente, do pagamento da indenização.

A sentença ou a Escritura Pública, quando "amigável", é levada a registro, segundo Serpa Lopes e Seabra Fagundes, para que se dê maior publicidade à desapropriação, fique constando do Registro de Imóveis a extinção da propriedade anterior e se cientifique o término dos direitos reais incompatíveis com a desapropriação[4].

Portanto, a desapropriação se consuma com o pagamento da indenização, competindo ao expropriante registrar a transferência da propriedade, na matrícula do imóvel, apenas, para fins de regularização, não sendo essencial para a aquisição da propriedade, que se configurou em momento anterior.

Também, não prospera o entendimento de que a desapropriação não seria forma de "*transmissão da propriedade, mas sim de incorporação do bem ao patrimônio público*", porque compulsória. O fato de ser compulsória não retira a natureza jurídica do ato que é de transmitir a propriedade imobiliária, que inicialmente pertencia ao particular, ao Poder expropriante. Ou seja, este argumento, também, não justifica a não exigência do georreferenciamento.

Aliás, outro não foi o entendimento do Superintendente Regional do Incra do Estado do Paraná, Edson Wagner de Souza Barroso, quanto, em resposta à consulta formulada pela Corregedoria da Justiça, registrou que "*é necessário o georreferenciamento pelo Poder Público, não há exceção legal. Porém, não é requisito para a imissão na posse ou arrecadação de matrículas*" (resposta encaminhada, em 01.08.2017).

Assim, em observância, inclusive, ao Princípio da Especialidade Objetiva, o Poder Expropriante, para a abertura de nova matrícula originada de bem desapropriado, deverá apresentar o georreferenciamento da área, caso se trate de imóvel rural e estejam presentes os demais requisitos do art. 10 do Decreto nº 4.449/2002 (o qual exige o georreferenciamento para imóveis rurais com área de 100 até 250 hectares, a partir de novembro de 2016).

Do exposto, conclui-se que há a obrigatoriedade de realização de georreferenciamento, tanto da área remanescente (questão que já havia sido uniformizada no Ofício-Circular nº 121/2014), bem como da área desapropriada, que será objeto de nova matrícula, quando a desapropriação não abranja a

totalidade do imóvel (observando-se os demais termos do art. 10 do Decreto nº 4.449/2002), alterando-se, portanto, o entendimento firmado anteriormente, no Ofício-Circular nº 121/2014 ("*Portanto, desnecessário o georreferenciamento de imóvel rural cuja área foi proveniente de desapropriação e, consequentemente, eventual certificação a ser emitida pelo INCRA*" - Ofício-Circular nº 121/2014).

IV - Dê-se ciência a interessada, Evelyn Kamille Martins, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Primeiro de Maio, dos termos desta decisão, por e-mail.

V - Diante da relevância da matéria e da mudança de entendimento, expeça-se novo Ofício-Circular, comunicando-se todos os agentes delegados do estado, para que se adaptem ao novo entendimento da Corregedoria da Justiça.

VI - Dos termos desta decisão, cientifique-se a Assessoria Correceional, para que atualize os termos das Atas Correicionais, nas quais consta que "*é desnecessário o georreferenciamento de imóvel rural proveniente de desapropriação, contudo a dispensa não exclui a obrigação do proprietário de gerreferenciar a área remanescente, quando presentes as hipóteses do art. 10 do Decreto nº 4.449/2002 - Ofício-Circular nº 121/2014 - CGJ*" (deve ser alterado, apenas, os trechos grifados).

Curitiba, data registrada no sistema.

_____

MÁRIO HELTON JORGE
CORREGEDOR DE JUSTIÇA

---

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

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

[3] A respeito do tema, Maria Helena Diniz conceitua modo originário de aquisição de propriedade "*quando o indivíduo faz seu o bem sem que este lhe tenha sido transmitido por alguém, não havendo qualquer relação entre o domínio atual e o anterior, como sucede na acessão e no usucapião*". DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, v. 4: Direito das Coisas / Maria Helena Diniz - 17 ed. Atual. De acordo com o Novo Código Civil - São Paulo: saraiva, 2002

[4] *SALLES, José Carlos de Moraes. Ob. Cit., DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella.* ***Direito Administrativo****. 16.ª ed. São Paulo: Atlas, 2003.*

Documento assinado eletronicamente por **Mario Helton Jorge**, **Corregedor**, em 04/08/2017, às 17:13, 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 **2121997** e o código CRC **61BF25EF**.

0037542-83.2017.8.16.6000 2121997v4