

# Dados Básicos

**Fonte:** 1.0324.14.007011-5/001

**Tipo** Acórdão TJMG

**Data de Julgamento:** 25/06/2015

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** 02/07/2015

**Cidade:** Itajubá

**Estado:** Minas Gerais

**Relator:** Ana Paula Caixeta

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL – REGISTROS PÚBLICOS – SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA – DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL – REGISTRO IMOBILIÁRIO – PRINCÍPIOS DA ESPECIALIDADE E DA LEGALIDADE – OBSERVÂNCIA – NECESSIDADE DE ART – DESNECESSIDADE DE ASSINATURA DOS CONFRONTANTES. - A desapropriação amigável deve, obrigatoriamente, ser registrada no Registro de Imóveis da situação do imóvel, observados os princípios da especialidade e da legalidade. - Deve ser apresentado memorial descrito e planta, firmados por profissional legalmente habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, perante o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA/MG), afastada a necessidade de assinatura dos confrontantes, por não se tratar de retificação registral.

## Íntegra

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

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0324.14.007011-5/001**

**Relatora:** Des.(a) Ana Paula Caixeta

**Relatora do Acórdão:** Des.(a) Ana Paula Caixeta

**Data do Julgamento:** 25/06/2015

**Data da Publicação:** 02/07/2015

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL – REGISTROS PÚBLICOS – SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA – DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL – REGISTRO IMOBILIÁRIO – PRINCÍPIOS DA ESPECIALIDADE E DA LEGALIDADE – OBSERVÂNCIA – NECESSIDADE DE ART – DESNECESSIDADE DE ASSINATURA DOS CONFRONTANTES.

- A desapropriação amigável deve, obrigatoriamente, ser registrada no Registro de Imóveis da situação do imóvel, observados os princípios da especialidade e da legalidade.

- Deve ser apresentado memorial descrito e planta, firmados por profissional legalmente habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, perante o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA/MG), afastada a necessidade de assinatura dos confrontantes, por não se tratar de retificação registral.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0324.14.007011-5/001 - COMARCA DE ITAJUBÁ - APELANTE(S): ESTADO DE MINAS GERAIS - APELADO(A)(S): REGISTRADOR DE IMOVEIS DA COMARCA DE ITAJUBÁ

## ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 4ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

**DESA. ANA PAULA CAIXETA, RELATORA.**

**DESA. ANA PAULA CAIXETA (RELATORA)**

## VOTO

Cuida-se de apelação cível interposta contra a sentença de f. 58/59-v, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Itajubá, Dr. Selmo Sila de Souza, que, nos autos do “Procedimento de Dúvida” suscitado pelo Oficial do Registro de Imóveis da mesma comarca, relativamente a requerimento formulado pelo Estado de Minas Gerais, julgou procedente a dúvida, indeferindo o registro da escritura sem as necessárias correções.

Inconformado, o Estado de Minas Gerais, em suas razões recursais, aduziu, em síntese, que o registro da escritura de desapropriação consensual não necessita de retificação de área ou de registro, sendo descabida a atuação de ofício do Oficial do Registro; que a aquisição da propriedade pela desapropriação tem natureza originária, sendo dispensável a observância ao princípio da continuidade; que o Provimento nº 260/CGJ/2013 dispensou a apresentação de ART nos casos em que o responsável técnico que o fizer na condição de servidor ou empregado público. Ao final, requereu seja dado provimento ao recurso, julgando-se improcedente a dúvida.

Intervindo no feito, o ilustre Procurador de Justiça, Dr. Geraldo de Faria Martins da Costa, opinou pelo desprovimento do recurso (f. 95/96-v).

Conheço do recurso, uma vez presentes seus pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

A controvérsia dos autos consiste na verificação de obrigatoriedade de atendimento pelo Estado de Minas Gerais da exigência indicada na nota de devolução de f. 28/29 para fins de registro de imóvel objeto de desapropriação amigável.

Inicialmente, anoto que não consta dos autos certidão da matrícula imobiliária da área de 394.626,00m<sup>2</sup> (matrícula nº 32.053), origem da área desapropriada.

Não se questiona a desapropriação, ato de império do Estado.

Contudo, ainda que se trate de forma de aquisição originária da propriedade, a Lei dos Registros Públicos (LRP), objetiva a segurança, publicidade, autenticidade e eficácia dos atos sujeitos a registro (art. 1º, da Lei nº 6.015/73 e art. 1º, da lei nº 8.935/94).

Enquanto o art. 167, da LRP, dispõe que a desapropriação amigável será registrada, o art. 169 do mesmo diploma legal estabelece a obrigatoriedade de registro de todos os atos contidos no mencionado art. 167. Vejamos:

“No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I - o registro: [...]

34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização”.

“Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel, (...)”.

Desta forma, a desapropriação amigável deve, obrigatoriamente, ser registrada no Registro de Imóveis da situação do imóvel.

Dentre as determinações e princípios registrais do Registro Imobiliário estão os princípios da especialidade e da legalidade.

O princípio da especialidade pode ser traduzido na exigência de que apenas um imóvel tenha as características do imóvel registrado. Está expresso no art. 176, II, “3”, da LRP. Confira-se:

“Art. 176. O livro n. 2 - Registro Geral - será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro n. 3. [...]

II - são requisitos da matrícula: [...]

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: [...]

a) se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b) se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.”

Lado outro, o princípio da legalidade impõe conduta conforme a lei e atende à determinação que recebe o oficial registrador de exame do título - particular ou público, judicial ou extrajudicial -, de modo a impedir o acesso ao registro de títulos que não satisfaçam as exigências legais.

O art. 172 da LRP determina:

“No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, “inter vivos” ou “mortis causa”, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade”.

Portanto, por determinação legal, o imóvel deve ser perfeitamente identificado e mensurado, em suas características e confrontações.

A carência de tal apontamento no Registro Imobiliário será suprida, no caso concreto, por memorial descrito e planta, firmados por profissional legalmente habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, perante o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA/MG), não havendo que se falar em aplicação da exceção prevista no art. 987, I do Provimento nº 260/CGJ, visto que esta incide apenas no caso lá especificado (registro de projeto de regularização fundiária de interesse social).

No caso concreto, será abertura nova matrícula contendo apenas a área desapropriada, desmembrada do imóvel matriculado sob nº 32.053, pois, estando matriculada uma área maior, em ocorrendo desapropriação de parte específica desta área, ocorre, “ipso facto”, um desmembramento, passando a existir duas unidades imobiliárias.

Porém, não há necessidade de assinaturas dos confrontantes porque, em verdade, as duas matrículas a serem abertas, uma referente à área desapropriada e outra referente à área remanescente, devem conter exatamente a área constante da matrícula original. Não se trata aqui de retificação registral, mas de registro de desapropriação e abertura de matrícula de área remanescente.

Logo, o recurso deve ser provido em parte apenas no que concerne à exigência de assinatura dos confrontantes.

Pelo exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO apenas para afastar a necessidade de que o memorial descritivo seja assinado pelos confrontantes.

Custas na forma da lei.

**DES. RENATO DRESCH (REVISOR)** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. MOREIRA DINIZ** - De acordo com o(a) Relator(a).

**SÚMULA:** “DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.”