Décima Câmara de Direito Privado

Apelação nº **0802002-69.2023.8.19.0010**

Apelante 1: **RIO PCH I S A**

Apelante 2: **MAURA PALMEIRA NUNES**

Apelados: **OS MESMOS**

Relator **Des. SÉRGIO RICARDO DE ARRUDA FERNANDES**

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL. POSSE DE IMÓVEL RURAL. SUPRIMENTO DA OUTORGA DA EXPROPRIADA. PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO QUE SE REVELA INCONTROVERSO. SENTENÇA QUE, DETERMINANDO O COMPARECIMENTO DA RÉ AO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E FORNECIMENTO DE DOCUMENTOS, SE MOSTRA *EXTRA PETITA,* EM SEDE DE AÇÃO VISANDO AO SUPRIMENTO JUDICIAL DE DECLARAÇÃO DE VONTADE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 141 E 492 DO CPC. NULIDADE RECONHECIDA. CAUSA MADURA. JULGAMENTO IMEDIATO DO MÉRITO (ART. 1.013, § 3º, II, DO CPC). POSSIBILIDADE DE DESAPROPRIAÇÃO DA POSSE. POSSIBILIDADE DE OBTENÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL PARA QUE SE POSSA REQUERER A ABERTURA DE MATRÍCULA PARA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E SEU RESPECTIVO REGISTRO. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECURSO DA 1ªAPELANTE PROVIDO. RECURSO DA 2ª APELANTE QUE SE JULGA PREJUDICADO.

I. CASO EM EXAME

Apelações cíveis interpostas por ambas as partes contra sentença que julgou procedente, em parte, a pretensão deduzida na ação de obrigação de fazer proposta por concessionária de serviço público de geração de energia elétrica, objetivando o suprimento de outorga da expropriada e

SERGIO RICARDO DE ARRUDA FERNANDES:16075 Assinado em 16/06/2026 16:15:24
Local: GAB. DES SERGIO RICARDO DE ARRUDA FERNANDES

a expedição de carta de sentença para abertura de matrícula referente à área objeto de desapropriação amigável de posse. Sentença que condenou a Ré a fornecer documentos para lavratura de escritura pública, sob pena de multa, julgando parcialmente procedente o pedido.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há três questões em discussão: (i) verificar a ocorrência de julgamento *extra petita*, ante a incongruência entre o pedido e a providência deferida; (ii) definir se é possível o julgamento imediato do mérito; (iii) examinar a viabilidade de obtenção de título judicial para fins de abertura de matrícula própria e de registro da desapropriação amigável de imóvel objeto de posse.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A sentença concedeu prestação jurisdicional diversa da postulada, determinando obrigação de fornecer documentação para escritura pública, quando expressamente requerido o suprimento de vontade e a expedição de carta de sentença, configurando violação aos limites objetivos da demanda e nulidade por afronta aos arts. 141 e 492 do CPC.

Estando o feito devidamente instruído, aplica-se a teoria da causa madura, autorizando o julgamento imediato do mérito pelo Tribunal, nos termos do art. 1.013, § 3º, II, do CPC.

A desapropriação amigável pode recair sobre a posse, sendo cabível indenização ao possuidor quando inexistente controvérsia dominial, conforme jurisprudência do STJ.

O instrumento particular de desapropriação, acompanhado de mapa, memorial descritivo e comprovação do pagamento, demonstra ser possível a obtenção do título definitivo hábil à regularização registral, requerendo-se a abertura de matrícula para aquisição originária, nos termos dos arts. 167, I, 34, e 176-A da Lei nº 6.015/1973.

Demonstrado o inadimplemento da obrigação assumida pela expropriada de colaborar com a formalização do registro, impõe-se o suprimento judicial da outorga e a expedição de

carta de sentença como título hábil a ser levado ao serviço de registro imobiliário.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso da 1ª Apelante provido para julgar procedente o pedido formulado. Prejudicado o recurso interposto pela 2ª Apelante.

Teses de julgamento:

Configura julgamento *extra petita* a sentença que concede providência diversa da requerida, impondo-se sua nulidade por violação aos arts. 141 e 492 do CPC.

Reconhecida a nulidade e estando o processo maduro, o Tribunal pode julgar desde logo o mérito (art. 1.013, § 3º, II, do CPC).

É admissível a desapropriação de imóvel objeto de posse, sendo possível a obtenção de título hábil para o requerimento de abertura de matrícula e o registro da aquisição originária mediante carta de sentença, quando comprovados o ajuste amigável e o pagamento do preço.

Após examinada, relatada e discutida a matéria objeto da impugnação recursal, **ACORDAM** os Desembargadores que integram a 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em dar provimento à apelação interposta pela Autora (1ª Apelante), ficando prejudicado o recurso interposto pela Ré (2ª Apelante).

Trata-se de ação de obrigação de fazer ajuizada por sociedade empresária autorizada para prestação de serviço público de geração de energia elétrica, ao fundamento de que procedeu à desapropriação amigável de posse de imóvel rural, tendo realizado o pagamento da indenização acordada; todavia, a Ré deixou de apresentar os documentos pessoais exigidos pelo cartório para regularização da área desapropriada. Requer que seja reconhecido o inadimplemento contratual da Ré e suprida a outorga, determinando-se a expedição de carta de sentença para que o Serviço de Registro de Imóveis de Bom Jesus de Itabapoana proceda à abertura de matrícula referente à área de posse de 0,0562 hectares conforme mapa e memorial descritivo anexados à petição inicial.

Assentada da audiência de conciliação no index 84760236.

A parte ré ofertou contestação (index 90516344) suscitando preliminar de ausência de interesse de agir por inadequação do procedimento judicial. No mérito, pugnou pela improcedência do pedido, asseverando que inexiste prova quanto à recusa de comparecimento ao Cartório para outorga da escritura.

O MM. Juízo *a quo* proferiu sentença (index 151624422) julgando procedente, em parte, a pretensão autoral, nos seguintes termos:

> "Pelo exposto, **JULGO PROCEDENTE** em parte o pedido, na forma do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, com resolução de mérito, para condenar a ré MAURA PALMEIRA NUNES, na obrigação de fornecer a documentação necessária para regularização, lavratura e outorga da competente escritura pública da área adquirida pela autora por meio da desapropriação amigável, conforme descrito no mapa e memorial descritivo, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa diária de R$ 100,00 (cem reais), pelo descumprimento da obrigação.
> Expeça-se o mandado de intimação da obrigação de fazer pelo OJA.
>
> Considerando o princípio da causalidade, condeno a ré no pagamento das custas processuais e honorários sucumbenciais, os quais fixo em R$ 1.000,00 (mil reais), na forma do artigo 85, § 8º, do CPC, suspensos em razão da gratuidade de justiça concedida à ré. "

Irresignada, a Autora interpôs apelação (index 206792675) aduzindo, em síntese, que a sentença concedeu prestação jurisdicional distinta da requerida pela apelante, qual seja, o suprimento judicial de declaração de vontade para fins de obtenção de título definitivo hábil para o registro da área de posse desapropriada por utilidade pública, ao invés do que foi deferido ao final (lavratura de escritura pública, sob pena de multa diária), caracterizando julgamento *extra petita*. Assevera que o Decreto-Lei nº 3.365/41 e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhecem a possibilidade de desapropriação da posse, sendo possível, ademais, a abertura de matrícula para o imóvel desapropriado. Pugna pela declaração de nulidade da sentença e, subsequentemente, por sua reforma para julgar procedente o pedido formulado.

Inconformada, a Ré interpôs apelação (index 264), sustentando, em suma, que a sentença prolatada é *extra petita*, haja vista que condenou a apelante a fornecer a documentação necessária para lavratura de escritura pública, sob pena de multa, quando o pedido formulado era de suprimento de sua vontade e a expedição da carta sentença. Salienta que jamais foi proprietária do imóvel objeto da desapropriação, exercendo apenas a posse sobre a área, não havendo que se falar fornecimento de documentos, já que se trata de obrigação materialmente impossível de cumprimento. Requer a declaração de nulidade da sentença e a improcedência do pedido autoral, com a inversão do ônus sucumbencial.

A Autora apresentou contrarrazões (index 238477588), aduzindo, em suma, que é incontroversa a legalidade da desapropriação na área de posse celebrada com a Ré, sendo escorreito o reconhecimento do inadimplemento contratual diante da recusa injustificada em dar cumprimento à regularização da desapropriação por utilidade pública.

É o relatório.

VOTO.

Os recursos devem ser conhecidos, vez que presentes os requisitos de admissibilidade.

Ambos os recorrentes sustentam que a sentença apelada é *extra petita*.

Com efeito, a Autora formulou pedido de suprimento de outorga da vontade da Ré, com a expedição de carta de sentença para que se possa requerer junto ao Serviço de Registro de Imóveis de Bom Jesus de Itabapoana a abertura de matrícula referente à área de posse e o registro do respectivo título aquisitivo. Na sentença recorrida, o r. Juízo cível condenou a Ré a "*fornecer a documentação necessária para regularização, lavratura e outorga da competente escritura pública da área adquirida pela autora por meio da desapropriação amigável*", sob pena de multa diária de R$ 100,00 (cem reais), pelo descumprimento da obrigação.

Desse modo, forçoso reconhecer que a providência deferida destoa do pedido formulado, caracterizando afronta aos limites objetivos da demanda insculpidos nos arts. 141 e 492 do CPC. Verifica-se que o MM. Juízo de origem deixou de observar o princípio da congruência ao conferir prestação jurisdicional diversa da pleiteada pelas partes.

Trata-se, dessa forma, de manifesta inobservância da norma processual, hipótese caracterizadora de nulidade, conforme elucidam as lições de Humberto Theodoro Junior[1]:

> "[...] embora não cominada a nulidade por ofensa ao sistema processual pode ferir interesse de ordem pública, caso em que será absoluta, permitindo ao juiz decretá-la a requerimento da parte ou até de ofício. Tome-se, por exemplo, a sentença *extra petita*. Mesmo não estando

[1] Theodoro Jr., Humberto. Curso de Direito Processual Civil Vol.1 - 67ª Edição 2026. 67. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. E-book. p.603. ISBN 9788530998295. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530998295/. Acesso em: 09 fev. 2026.

> expressamente enunciada na lei, a hipótese é de nulidade absoluta, porque a nenhum juiz se permite prestar a tutela jurisdicional fora do pedido da parte (CPC/2015, arts. 2º, 141 e 492). Sempre, pois, que estiverem em jogo as condições ou pressupostos da própria prestação jurisdicional, e não apenas o interesse particular da parte, a nulidade será absoluta, ainda que não prevista na lei.

Cumpre observar, contudo, que o ordenamento processual confere ao Tribunal a possibilidade de julgar imediatamente o mérito ao reconhecer a incongruência entre o pedido autoral e a sentença prolatada, contanto que o processo esteja em condições de imediato julgamento, nos termos do art. 1.013, §3º, II, do CPC:

> Art. 1.013. A apelação devolverá ao tribunal o conhecimento da matéria impugnada.
> [...]
> § 3º Se o processo estiver em condições de imediato julgamento, o tribunal deve decidir desde logo o mérito quando:
> [...]
> II - decretar a nulidade da sentença por não ser ela congruente com os limites do pedido ou da causa de pedir;

No presente caso, a parte autora traz aos autos o Instrumento Particular de Desapropriação Amigável de Posse de Imóvel Rural e outras avenças (index 69674577), datado de 16/07/2008, bem como o mapa do imóvel (index 69674581), o memorial descritivo (index 69674584) e a Anotação de Responsabilidade Técnica (index 69674585).

O pagamento do preço acordado, por sua vez, é incontroverso. Verifica-se que, embora tenha sido apresentada a alegação de que houve recusa a comparecer ao cartório para regularização da situação do imóvel, por ocasião da infrutífera audiência de conciliação temos que a parte se dispôs a ir à serventia a fim de dar prosseguimento à transferência do terreno (index 84760236).

Os artigos 10 e 10-A do Decreto-Lei nº 3.365/1941 fundamentam a possibilidade de realização da desapropriação de forma amigável, havendo previsão expressa no artigo 34-A de que a concordância do expropriado, reduzida a termo, implica a aquisição da propriedade pelo expropriante com o consequente registro na matrícula do imóvel.

Trata-se de hipótese de aquisição originária de propriedade, passível de apontamento no Ofício do Registro de Imóveis, consoante preconizado pelo artigo 167, I, 34, da Lei nº 6.015/1973, conforme destaca José dos Santos Carvalho Filho[2]:

> "[...] a declaração não o obriga a celebrar ajuste com o Poder Público. Há, pois, interesse e livre manifestação de vontade por parte do proprietário. A despeito desses fatores, esse negócio jurídico bilateral tem sido denominado de desapropriação amigável. Seja como for, e nesse caso o rótulo não é o mais importante, parece de relevo a observação de que se trata de negócio jurídico bilateral, translativo e oneroso, retratando verdadeiro contrato de compra e venda. **Entretanto, esse ajuste, com tal denominação, inclui-se entre os negócios jurídicos suscetíveis de registro no Ofício do Registro de Imóveis (art. 167, I, 34, Lei n° 6.015/1973 – Lei de Registros Públicos).**"

[2] CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo - 39ª Edição 2025. 39. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2025. E-book. p.719. ISBN 9786559777082. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559777082/. Acesso em: 09 jan. 2026.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
23
Carimbado Eletronicamente

Ocorre que, no presente caso, as partes firmaram Instrumento de Desapropriação Amigável de Posse, não tendo sido localizada matrícula do imóvel ou registro dele em nome da parte ré, tampouco apontamento nos arquivos de notas acerca da lavratura de escritura de compra e venda, conforme ofício emitido pelo 1º Ofício de Justiça da Comarca de Bom Jesus do Itabapoana (index 90516345).

Deste modo, conclui-se que inexistem divergências sobre o domínio, sendo possível a desapropriação do bem com pagamento da indenização ao possuidor, conforme reiterada jurisprudência da Corte Superior de Justiça. Vejamos:

> ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 3/STJ. INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. ARBITRAMENTO DA INDENIZAÇÃO. LEVANTAMENTO POR POSSUIDORES. VIOLAÇÃO A NORMATIVO FEDERAL. LEVANTAMENTO DOS VALORES. CONDICIONAMENTO À REGULARIDADE DO DOMÍNIO. DESCARACTERIZAÇÃO. SITUAÇÃO DE POSSE. FALTA DE OPOSIÇÃO DE TERCEIROS QUANTO À CERTEZA DO DOMÍNIO.
> **1. É cabível a indenização por desapropriação em favor do possuidor do imóvel, hipótese na qual inaplicável o teor do art. 34 do Decreto-Lei 3.365/1941 uma vez inexistente a dúvida sobre o domínio, sobremaneira quando o próprio ente expropriante, quando da propositura da ação, reconheceu essa situação.** Precedentes.
> 2. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.
> (AREsp n. 1.330.637/SP, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 23/8/2018, DJe de 29/8/2018.)

> ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 3/STJ. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. ACEITAÇÃO DA OFERTA INDENIZATÓRIA. HOMOLOGAÇÃO. VIOLAÇÃO A NORMATIVO CONSTITUCIONAL. INADEQUAÇÃO RECURSAL. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO A NORMATIVOS FEDERAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

RAZÕES GENÉRICAS. SÚMULA 284/STF. FUNDAMENTAÇÃO INATACADA. SÚMULA 283/STF.
1. A alegação de violação ao art. 1.022 do CPC/2015 exige da parte que indique quais os preceitos e as teses deveriam ter sido examinadas, e qual a importância disso para o correto deslinde da controvérsia, pena de, em havendo generalidade nas razões, não se conhecer do ponto, com enfoque na Súmula 284/STF.
2. O recurso especial não é a via adequada para impugnar acórdão de Tribunal estadual tendo uma norma constitucional como parâmetro de controle. Hipótese, por extensão, da Súmula 284/STF.
3. Não se conhece do recurso, por falta de interesse, no que toca a utilidade do provimento, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.
Inteligência da Súmula 283/STF.
4. É cabível a indenização por desapropriação em favor do possuidor do imóvel, hipótese na qual inaplicável o teor do art. 34 do Decreto-Lei 3.365/1941 uma vez inexistente a dúvida sobre o domínio, sobremaneira quando o próprio ente desapropriante, quando da propositura da ação, reconheceu essa situação. Precedentes.
5. Recurso especial conhecido parcialmente e, nessa extensão, não provido.
(REsp n. 1.885.983/SP, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 3/11/2020, DJe de 27/11/2020.)

Se o ente expropriante manifesta interesse na desapropriação dos direitos possessórios, não se há de se falar em condicionar o pagamento da indenização à regularização prévia no registro imobiliário, uma vez inexistente essa obrigação tal qual ocorre com o direito de propriedade, nos termos do art. 1.245 do CC.

De acordo com o instrumento negocial de index 69674577, a expropriada firmou declaração de posse (cláusula segunda, item 2.3) e comprometeu-se a colaborar com a expropriante, com o que fosse necessário, para obtenção da regularização do registro da propriedade (cláusula Primeira, item 1.5).

Além disso, na cláusula sétima a expropriada se comprometeu a comparecer em cartório para a outorga da escritura de desapropriação extrajudicial, conforme se pode abaixo verificar:

CLÁUSULA SÉTIMA – DA ESCRITURA DE DESAPROPRIAÇÃO

7. Obtida a DUP, o **EXPROPRIANTE** e a **EXPROPRIADA** comprometem-se a comparecer em cartório em data fixada por aquele para a outorga da escritura de desapropriação extrajudicial, sendo facultado à **EXPROPRIANTE** a lavratura de referida escritura de forma unificada com outras áreas, conforme previsão legal.

7.1. Caso a DUP seja negada em caráter definitivo pela ANEEL o **EXPROPRIANTE** e a **EXPRORIADA** comprometem-se a comparecer em cartório para outorga de escritura de cessão de posse.

A Autora acostou ao feito cópia do telegrama enviado à Ré com a finalidade de dar cumprimento à obrigação assumida. Esta, por sua vez, apesar de discordar da referida narrativa, não trouxe aos autos elemento capazes de demonstrar o comparecimento em cartório e fornecimento da documentação necessária para que fosse lavrada a escritura definitiva.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
26
Carimbado Eletronicamente

O artigo 167, I, '34', da Lei n.º 6.015/1973 dispõe que, além da matrícula, serão realizados no Registro de imóveis o registro da desapropriação amigável e das sentenças que fixarem o valor da indenização em feitos dessa natureza.

Conforme reiteradamente decidido por esta Corte de Justiça, não se revela necessária, sequer, a chancela judicial quando se trata de direito de propriedade, bastando o Termo de Desapropriação Amigável para realização do mencionado registro. O mesmo entendimento é adotado por José dos Santos Carvalho Filho[3].

Todavia, no presente caso, ante a inexistência de título definitivo de transmissão de domínio, a parte autora procura suprir a manifestação de vontade da Ré para que possa obter a carta de sentença como título definitivo hábil a ser levado ao Serviço de Registro de Imobiliário.

O artigo 176-A da Lei de Registros Públicos estabelece que o registro de aquisição originária ensejará a abertura de matrícula relativa ao imóvel adquirido caso não seja preexistente ao ato, exigindo-se, para tanto, a planta e o memorial descritivo do imóvel utilizados na instrução do procedimento administrativo ou judicial que ensejou a aquisição. Vale frisar que há, no § 5º do dispositivo legal supramencionado, previsão acerca de sua aplicação ao registro de escritura pública, termo ou contrato administrativo, em procedimento extrajudicial de desapropriação.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Muito embora a referida previsão legal seja posterior à desapropriação amigável que deu origem à presente demanda, os documentos acostados aos autos pela Autora - Instrumento Particular de Desapropriação Amigável de Posse de Imóvel Rural e outras avenças, mapa do imóvel, memorial descritivo e a Anotação de Responsabilidade Técnica, somados ao relato dos fatos pela parte Ré ensejam a possibilidade de regularização do bem mediante o registro do título judicial.

Enfim, de posse do título judicial, a Autora poderá requerer ao Oficial do Serviço de registro imobiliário a abertura de matrícula própria para o imóvel desapropriado, submetendo o seu título ao processo de qualificação registral para sua inclusão no fólio real.

Dessa forma, a sentença prolatada merece ser reformada a fim de que seja acolhido o pleito autoral para que, suprida a manifestação de vontade da parte demandada, seja determinada pelo r. Juízo cível a expedição de carta de sentença para servir de título hábil ao requerimento de abertura de matrícula referente à área de posse, cuja desapropriação e pagamento do preço se revelam incontroversos.

[3] CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo - 39ª Edição 2025. 39. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2025. E-book. p.719. ISBN 9786559777082. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559777082/. Acesso em: 09 jan. 2026.

Por conta de tais considerações, dá-se provimento ao apelo da Autora, ficando prejudicado o apelo interposto pela Ré.

Mantém-se a distribuição dos ônus de sucumbência fixados na instância de origem, observada a gratuidade de justiça deferida em favor da parte ré.

Rio de Janeiro, 11 de junho de 2026.

Sérgio Ricardo de Arruda Fernandes
Desembargador