



PROCESSO Nº 0808887-83.2024.8.19.0004

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DA COMARCA DE SÃO GONÇALO/RJ

INTERESSADO 1: SÃO GONÇALO ENERGIA E GÁS RENOVÁVEL LTDA.

INTERESSADO 2: IMOBILIÁRIA PATRIMONIAL LTDA.

INTERESSADO 3: BANFORT BANCO FORTALEZA S/A

RELATOR: DES. MALDONADO DE CARVALHO

ACÓRDÃO

REEXAME NECESSÁRIO. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DA COMARCA DE SÃO GONÇALO/RJ. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE ESCRITURA DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL COM INSTITUIÇÃO DE DUAS ÁREAS DE SERVIDÃO, EM FAVOR DE SÃO GONÇALO ENERGIA E GÁS RENOVÁVEL LTDA. DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA PARA A DESAPROPRIAÇÃO DE PARTE DO SÍTIO ARARANGUÁ. OFICIAL REGISTRADOR QUE OBSTOU O ATO EM RAZÃO DE ESTAR AVERBADA NA MATRÍCULA A PENHORA DO BEM. SENTENÇA QUE JULGOU A DÚVIDA IMPROCEDENTE. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA OPINANDO PELA REFORMA DA SENTENÇA. DESAPROPRIAÇÃO CONSISTE EM MODALIDADE DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO NEGOCIAL ENTRE O EXPROPRIADO E EXPROPRIANTE. PRECEDENTES DO STJ, TRIBUNAIS PÁTRIOS E DESTE E. CONSELHO DA MAGISTRATURA. DIANTE DA AUSÊNCIA DE VÍNCULO PRETÉRITO, NÃO HÁ A OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE. DÚVIDA QUE SE AFIGURA IMPROCEDENTE. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos do **Processo nº 0808887-83.2024.8.19.0004**, em que é suscitante o **CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DA**





COMARCA DE SÃO GONÇALO/RJ e interessados SÃO GONÇALO ENERGIA E GÁS RENOVÁVEL LTDA., IMOBILIÁRIA PATRIMONIAL LTDA. e BANFORT BANCO FORTALEZA S/A.

ACORDAM os Desembargadores integrantes do Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **por unanimidade** de votos, em **confirmar a sentença**, em reexame necessário, nos termos no voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de Procedimento de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do 3º Ofício da Comarca de São Gonçalo/RJ, em razão do requerimento de registro de Escritura de Desapropriação Amigável com instituição de duas áreas de servidão, lavrada em 15/12/2023, no Cartório do 2º Ofício de Justiça da Comarca de São Pedro da Aldeia/RJ, constando como outorgante expropriada a Imobiliária Patrimonial Ltda. e, outorgada expropriante, São Gonçalo Energia e Gás Renovável Ltda., referente ao imóvel descrito como área menor desmembrada, representando 01% (um por cento) da área maior, inscrito na matrícula nº 845 (PJe 110460951 – instruída com a documentação PJe 110460958 a 110460962).

Em sua inicial o Oficial Suscitante esclarece que deixou de atender ao pleito em razão da existência de uma hipoteca gravada em favor de Banfort Banco Fortaleza S/A, sendo certo que o gravame é de conhecimento das partes e a responsabilidade pela quitação e baixa é da Imobiliária Patrimonial Ltda.

Relata que foi atribuída à área objeto da desapropriação, o valor de R\$ 86.000,00 (oitenta e seis mil reais), a ser pago em até 03 (três) dias após, dentre outras condições, o registro da escritura sem a existência de gravames, em especial, da hipoteca suso.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução



Informa, ainda, que a garantia hipotecária constituída por escritura pública, lavrada em 17/04/1996, no 10º Ofício de Notas da Capital/RJ, nos valores de R\$2.958.000,00 (dois milhões, novecentos e cinquenta e oito reais) e R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), acrescidos de juros de 6,0% (seis por cento) e 7,0% (sete por cento) ao ano, respectivamente, conforme descrição no R-07 da matrícula nº 845.

Por fim, o Suscitante acrescenta que não consta do título apresentado para registro o termo de anuência do credor hipotecário ou declaração de quitação da dívida com o requerimento da baixa da hipoteca. Outrossim, solicitada a notificação do credor, o ato foi realizado pelo Cartório de Registro de Títulos do 2º Ofício da Comarca da Capital, tendo sido constatado que o notificado não se encontra estabelecido no endereço indicado na matrícula do imóvel, destacando que o credor hipotecário se encontra em processo de falência, devendo a notificação ser realizada no endereço da massa falida.

Cota Ministerial (PJe 112168193) requerendo a intimação das suscitadas sobre o teor dos autos, devendo as mesmas prestarem informações precisas, visando a notificação judicial do Administrador Judicial do credor hipotecário (massa falida). Destarte, na ausência de informações úteis acrescidas, postula a realização de diligências de praxe, com o fim de levantar os dados que permitam ao credor em questão tomar ciência do ato de desapropriação amigável descrito na inicial.

Em sede de impugnação (PJe 115613451 - instruída com os documentos PJe 115613454, a parte expropriante, em suma, aduz que a ANEEL expediu em seu favor a declaração de utilidade pública para a desapropriação de parte do Sítio Araranguá (matrícula nº 845), de propriedade da Imobiliária Patrimonial Ltda., bem como para a instituição de duas servidões em outra parte da área maior do imóvel, não objeto da desapropriação, consoante Resoluções Autorizativas nºs 12.158/2022 e 14.979/2023. Informa que, para a concretização de tais atos, o Sítio Araranguá foi desmembrado em 02 (duas) áreas menores, consistentes na Área B, perfazendo área total de 1.883,19m²; e





Área A remanescente, com o total de 728.359,81m². Reafirma que a desapropriação tem como objeto a Área B, enquanto as servidões recaem em parcela devidamente da Área A remanescente. Relata que a lavratura da escritura pública de desapropriação amigável ocorreu em razão de as partes chegarem a um acordo em relação às indenizações. Argumenta que a desapropriação consiste em forma de aquisição originária, de modo a não se exigir a anuência do credor hipotecário, o qual possui apenas o direito de eventualmente requerer a sua sub-rogação na indenização em questão, na forma dos artigos 31¹ do Decreto-Lei nº 3.365/41² e 959, inciso II³, e 1.425, inciso V⁴, ambos do Código Civil. Defende que não há que se falar em anuência do credor hipotecário ou na necessidade de baixa da hipoteca pelo credor, para que a aquisição originária seja registrada sem ônus. Pontua que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, em casos semelhantes, deve haver apenas a notificação do credor hipotecário para eventual exercício do direito de crédito. Ressalta que a desapropriação é ato de império, que independe da aceitação do particular (proprietário ou credor com garantia real) para surtir efeitos.

Despacho (PJe 116499061) determinando a intimação pelo portal do Administrador Judicial do credor hipotecário (massa falida) para manifestação.

Petição da parte suscitada (PJe 125723897), no sentido de que, diante da inércia do Administrador Judicial da Massa Falida do Banco Banfort, inobstante ter sido devidamente intimado, pugna pelo registro imediato do título, sem quaisquer ônus.

¹ Art. 31. Ficam sub-rogados no preço quaisquer ônus ou direitos que recaiam sobre o bem expropriado.

² Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública.

³ Art. 959. Conservam seus respectivos direitos os credores, hipotecários ou privilegiados: (...)
II - sobre o valor da indenização, se a coisa obrigada a hipoteca ou privilégio for desapropriada.

⁴ Art. 1.425. A dívida considera-se vencida: (...)

V - se se desapropriar o bem dado em garantia, hipótese na qual se depositará a parte do preço que for necessária para o pagamento integral do credor.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução



Manifestação do Oficial Suscitante (PJe 130153941 – instruída com documentos PJe 130158279 a 130158281):

5 - Diante da ausência de manifestação do credor hipotecário, após notificado, **a suscitante não se opõe a realizar os registros, desde que haja a expressa autorização judicial para tal ato.** Requerendo, contudo, que seja aberta nova vista ao d. MP, conforme expressamente requerido.

Parecer da Promotoria de Justiça (PJe 130614305), opinando pela resolução da dúvida em prol dos interesses da parte suscitada São Gonçalo Energia e Gás Renovável Ltda.

Petição da interessada Imobiliária Patrimonial Ltda. (PJe 131053204 – anexando os documentos PJe 131055213 a 131055216), pugnando pela improcedência da dúvida.

Sentença (PJe 131283271):

Ante o exposto, RESOLVO A DÚVIDA em favor da suscitada, para que:

a) seja realizado o registro da desapropriação da Área B do Sítio Araranguá (Matrícula 845 do 3º Ofício de Justiça de São Gonçalo/RJ); nos termos da escritura lavrada em 15.12.2023 pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de São Pedro da Aldeia/RJ (Id. Num. 110460951 – fls. 14 a 33), protocolada junto ao 3º Ofício de Justiça de São Gonçalo/RJ, independentemente da anuência do credor hipotecário;

b) seja realizado o registro, independentemente dos ônus existentes, das servidões instituídas sobre a Área A remanescente do Sítio Araranguá (Matrícula 845 do 3º Ofício de Justiça de São Gonçalo/RJ); nos termos da escritura lavrada em 15.12.2023 pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de São Pedro da Aldeia/RJ (Id. Num. 110460951 – fls. 14 a 33), protocolada junto ao 3º Ofício de Justiça de São Gonçalo/RJ sob o nº 185521.

Os autos vieram a este E. Conselho da Magistratura, em razão do duplo grau obrigatório de jurisdição, nos termos do disposto no artigo 48, § 2º, da LODJ.

Parecer do Ministério Público de 2º grau às fls. 07/09, opinando pela reforma da sentença, em reexame necessário, para julgar procedente a Dúvida.

É a síntese do essencial.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução



Em remessa necessária, colhe-se que a sentença deve ser prestigiada.

No caso em exame, objetiva-se o registro de Escritura de Desapropriação Amigável com instituição de duas áreas de servidão, lavrada em 15/12/2023, no Cartório do 2º Ofício de Justiça da Comarca de São Pedro da Aldeia/RJ, constando como outorgante expropriada a Imobiliária Patrimonial Ltda. e, outorgada expropriante, São Gonçalo Energia e Gás Renovável Ltda., referente ao imóvel descrito como área menor desmembrada, representando 01% (um por cento) da área maior, inscrito na matrícula nº 845.

O Oficial Suscitante esclareceu que obistou o ato pleiteado por constar da matrícula a averbação de hipoteca em favor de Banfort Banco Fortaleza S/A.

Com efeito, a desapropriação de bens e direitos, amigável ou não, ao retratar despojamento patrimonial compulsório promovido pelo Poder Público ou por quem faça suas vezes via delegação, é um modo originário de aquisição da propriedade. O particular, com a coativa expropriação, perde a propriedade sem que ocorra transmissão de bens, não se estabelecendo um nexo causal entre o estado jurídico anterior e a atual situação.

Nesse esteio, a desapropriação, na definição de Celso Antônio Bandeira de Mello⁵, consiste no:

*“(...) o procedimento através do qual o Poder Público, fundado em necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, compulsoriamente despoja alguém de um bem certo, normalmente adquirindo-o para si, **em caráter originário**, mediante indenização prévia, justa e pagável em dinheiro, salvo no caso de certos imóveis urbanos ou rurais, em que, por estarem em desacordo com a função social legalmente caracterizada para eles, a indenização far-se-á em títulos da dívida pública, resgatáveis em*

⁵ Curso de Direito Administrativo, 30ª edição Malheiros Editores, p. 881/882





parcelas anuais e sucessivas, preservado seu valor real.”
(Grifo nosso)

É de bom tom repetir que a desapropriação, amigável ou judicial, concluída extrajudicialmente, na via administrativa, ou por meio de processo litigioso, com a intervenção do Poder Judiciário, revela-se, sempre, um modo originário de aquisição da propriedade, ou seja, inexistente um nexo causal entre o passado, o estado jurídico anterior, e a situação atual. A propriedade adquirida, com o aperfeiçoamento da desapropriação, liberta-se de seus vínculos anteriores, desatrela-se dos títulos dominiais pretéritos, dos quais não deriva e com os quais não mantém ligação, tanto que não poderá ser reivindicada por terceiros e pelo expropriado, como na hipótese prevista no artigo 35 do Decreto-Lei nº 3.365/41, ressalvado o caso de retrocessão.

Desta feita, por ser modo originário de aquisição da propriedade, a desapropriação é *“por si mesma, suficiente para instaurar a propriedade em favor do Poder Público, independentemente de qualquer vinculação com o título jurídico do anterior proprietário”*⁶.

Por conseguinte, em decorrência deste fundamento, que não se exige a observância do princípio da continuidade.

A questão posta não é nova e já foi enfrentada diversas vezes pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*:

“AMBIENTAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PATRIMÔNIO HISTÓRICO-CULTURAL. IMÓVEL. DESAPROPRIAÇÃO NO CURSO DO PROCESSO. PASSIVO AMBIENTAL. SUB-ROGAÇÃO NO PREÇO. CONDENAÇÃO DO EXPROPRIADO. REPARAÇÃO DO BEM. IMPOSSIBILIDADE. BIS IN IDEM. DANO MORAL COLETIVO. REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICA. NÃO CABIMENTO. 1. A

⁶ autor e obra citados; p. 887.



principal controvérsia jurídica do recurso especial em exame consiste em saber se o expropriado, após a **desapropriação**, pode ser condenado a reparar dano ambiental por ele praticado anteriormente. 2. Esta Corte Superior, no Tema repetitivo 1.204, fixou a tese jurídica de que 'as obrigações ambientais possuem natureza **propter rem**, sendo possível exigi-las, à escolha do credor, do proprietário ou possuidor atual, de qualquer dos anteriores, ou de ambos, ficando isento de responsabilidade o alienante cujo direito real tenha cessado antes da causação do dano, desde que para ele não tenha concorrido, direta ou indiretamente', na linha do que anteriormente já preconizava a sua Súmula 623. 3. O caso dos autos, todavia, distingue-se dos processos dos quais foi tirada a supracitada orientação, visto que ali se estaria a tratar de aquisição derivada da propriedade (transferência voluntária), ao passo que aqui se está diante de aquisição originária por desapropriação, que tem contornos próprios e distintos. 4. O art. 31 do Decreto-Lei n. 3.365/1941 disciplina que 'ficam sub-rogados no preço quaisquer ônus ou direitos que recaiam sobre o bem expropriado'. 5. Hipótese em que o ônus de reparação que recaía sobre o bem (de natureza histórico-cultural) expropriado já foi considerado no preço (justa indenização) que foi desembolsado pelo Município para a aquisição do imóvel, isto é, a Fazenda municipal já descontou o passivo ambiental do valor pago. 6. Diante desse quadro, a condenação da parte expropriada no dever de pagar pela reparação do imóvel desapropriado implicaria violação do postulado do **non bis in idem**, uma vez que o particular amargaria duplo prejuízo pelo mesmo fato: perceberia indenização já descontada em razão do passivo ambiental e ainda teria que pagá-lo (o passivo) novamente nesta ação. 7. Por outro lado, é possível reformar a decisão da origem para restabelecer a legitimidade passiva da sociedade empresária recorrida em relação ao dever (em tese) de



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução

reparar o (suposto) dano moral coletivo, pois, nesse último caso, a obrigação ou o ônus não estão relacionados ao próprio bem, inexistindo sub-rogação no preço. 8. Caso em que a Corte local, diante das peculiaridades fáticas comprovadas, compreendeu que não havia lesão de grandeza suficiente a caracterizar o abalo moral, conclusão que, para ser revista, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório levado em consideração na decisão, providência inviável, em razão do óbice da Súmula 7 do STJ. 9. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial.” (AREsp 1886951/RJ AGRADO EM RECURSO ESPECIAL 2021/0128678-8; Relator: Ministro Gurgel de Faria; Órgão Julgador: T1 – Primeira Turma; Julgamento: 11/06/2024 – Grifo nosso)

“PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. EXECUÇÃO FISCAL. MÁ-FÉ DO ENTE TRIBUTANTE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. DANO MORAL. REEXAME DE PROVA. IMPOSSIBILIDADE. DESAPROPRIAÇÃO. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DE PROPRIEDADE. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. SUCESSÃO. INEXISTÊNCIA. 1. Ausente o prequestionamento da tese recursal, uma vez que a questão suscitada não foi examinada pela Corte de origem sob o viés pretendido pela parte recorrente (existência de má-fé do ente tributante em cobrar sobre imóvel desapropriado em seu favor IPTU de período anterior à desapropriação, mesmo após ter aceitado, sem impugnação, as declarações dos expropriados quanto à inexistência de débitos tributários sobre o bem). 2. O ajuizamento indevido de execução fiscal poderá justificar o pedido de reparação por danos morais quando ficar provado ter havido abalo moral. Precedentes. 3. Hipótese em que a Corte de origem, atenta ao conjunto fático-probatório, decidiu que seria descabida a condenação



em dano moral pela cobrança indevida de parte do crédito de IPTU executado uma vez que não havia nos autos provas do efetivo dano. 4. A revisão da conclusão a que chegou o Tribunal a quo sobre a questão demanda o reexame dos fatos e provas constantes dos autos, o que é vedado no âmbito do recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ. 5. Acórdão recorrido fundamentado em entendimento compatível com a jurisprudência deste Superior Tribunal, ao reconhecer que a desapropriação é forma de aquisição originária da propriedade, recebendo o ente expropriante o bem expropriado livre de quaisquer ônus anteriores. Precedentes. 6. Agravo interno desprovido.” (AgInt no AREsp 2050893/SP Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial 2022/0018210-7; Relator: Ministro Gurgel de Faria; Órgão Julgador: T1 – Primeira Turma; Julgamento: 03/10/2022 – Grifo nosso)

"PROCESSO CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N. 3/STJ. DESAPROPRIAÇÃO. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DE PROPRIEDADE. EXIGIBILIDADE DE TRIBUTOS ANTERIORES AO ATO DESAPROPRIATÓRIO. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO ENTE EXPROPRIANTE. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. 1. No caso em tela o recorrente exige do ente expropriante, em execução fiscal, os tributos (IPTU e Taxa de Limpeza Pública de Coleta de Resíduos Sólidos) incidentes sobre o imóvel desapropriado, derivados de fatos geradores ocorridos anteriormente ao ato expropriatório. 2. Considerando o período de ocorrência do fato gerador de tais tributos, e, levando-se em consideração que a desapropriação é ato de aquisição originária de propriedade, não há a transferência de responsabilidade tributária prevista no artigo 130 do CTN ao ente expropriante. 3. Recurso



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução

especial não provido. (REsp 1668058/ES; Relator: Ministro Mauro Campbell Marques; Órgão Julgador: T2 - Segunda Turma; Julgamento: 08/06/2017 - Grifo nosso).

Na mesma ideiação são os arestos do Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTA DE ADJUDICAÇÃO - DESAPROPRIAÇÃO - RODOVIA - IMÓVEL RURAL - AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE - NECESSIDADE DE DESCRIÇÃO GEORREFERENCIADA DO IMÓVEL DESAPROPRIADO E SUA CERTIFICAÇÃO PELO INCRA, APRESENTAÇÃO DE CCIR E INSCRIÇÃO JUNTO AO CAR - APELAÇÃO NÃO PROVIDA.” (Processo nº 1000430-48.2021.8.26.0470; Relator: Des. Fernando Torres Garcia - Corregedor-Geral; Julgamento: 05/12/2023 - Grifo nosso)

“REGISTRO DE IMÓVEIS - DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL DE ÁREA RURAL. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. RODOVIA EM ÁREA RURAL. MODIFICAÇÃO GEODÉSICA DO IMÓVEL. CABIMENTO DO REGISTRO NO CAR, NOS TERMOS DO CÓDIGO FLORESTAL E DAS NSCGJ - RECURSO NÃO PROVIDO.” (Processo nº 1034507-89.2018.8.26.0114; Relator: Des. Pinheiro Franco - Corregedor-Geral; Julgamento: 27/08/2019 - Grifo nosso)

Por derradeiro, a assente jurisprudência deste E. Conselho da Magistratura, também assim sinaliza:



“REEXAME NECESSÁRIO. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE DESAPROPRIAÇÃO, EM FAVOR DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. OFICIAL REGISTRADOR QUE OBSTOU O ATO EM RAZÃO DE ESTAR AVERBADA NA MATRÍCULA A INDISPONIBILIDADE DO BEM. SENTENÇA QUE JULGOU A DÚVIDA IMPROCEDENTE. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA OPINANDO PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. DESAPROPRIAÇÃO QUE CONSISTE EM MODALIDADE DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO NEGOCIAL ENTRE O EXPROPRIADO E EXPROPRIANTE. INDISPONIBILIDADE QUE CONSTITUI CONSTRIÇÃO DE CARÁTER PESSOAL, CESSANDO SUA EFICÁCIA POR FORÇA DA DESAPROPRIAÇÃO. DÚVIDA QUE NÃO SE AFIGURA PROCEDENTE. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.”
(Processo nº 0834216-43.2023.8.19.0001; Relator: Des. Caetano Ernesto da Fonseca Costa; Julgamento: 13/062024 – Grifo nosso)

“REEXAME NECESSÁRIO. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO SERVIÇO REGISTRAL E NOTARIAL DO 2º OFÍCIO DA COMARCA DE TERESÓPOLIS/RJ. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL. NEGATIVA DO OFICIAL SUSCITANTE. EXIGÊNCIA DE PRÉVIO DESMEMBRAMENTO DAS ÁREAS DESAPROPRIADAS. SENTENÇA DE



PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. REMESSA DOS AUTOS AO CONSELHO DA MAGISTRATURA. ARTIGO 48, § 2º, DA LODJ. DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEL, AMIGÁVEL OU NÃO, POSSUI NATUREZA JURÍDICA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DE PROPRIEDADE. AUSÊNCIA DE IRREGULARIDADES NO TÍTULO APRESENTADO, COM AS DEVIDAS ESPECIALIZAÇÕES DAS ÁREAS DESAPROPRIADAS, CONSTANDO EM SEU BOJO A PORMENORIZAÇÃO DESTAS ATRAVÉS DE DOIS MEMORIAIS DESCRITIVOS COM O GEORREFERENCIAMENTO, COM A INDICAÇÃO DO ENGENHEIRO RESPONSÁVEL, BEM COMO A ART. NÃO INCIDÊNCIA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. PRECEDENTES DE TRIBUNAIS PÁTRIOS E DESTE E. CONSELHO DA MAGISTRATURA. ABERTAS AS NOVAS MATRÍCULAS E REGISTRADO O TÍTULO, AO OFICIAL REGISTRADOR COMPETIRÁ A REALIZAÇÃO DO DESTAQUE NA MATRÍCULA DE ORIGEM, PARA QUE SE DÊ CONHECIMENTO DO TÉRMINO DOS DIREITOS REAIS INCOMPATÍVEIS COM A DESAPROPRIAÇÃO. DÚVIDA IMPROCEDENTE. SENTENÇA QUE SE REFORMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.” (Processo nº 0002480-59.2020.8.19.0061; Relator: Des. Caetano Ernesto da Fonseca Costa; Julgamento: 13/062024 – Grifo nosso)

“APELAÇÃO. DÚVIDA SUSCITADA EM FACE DO CARTÓRIO DO CARTÓRIO DO ÚNICO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE PARATY/RJ. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE CARTA DE SENTENÇA EXTRAÍDA DA AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. DIVERSAS EXIGÊNCIAS



FORMULADAS. SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTE A DÚVIDA SUSCITADA. INCONFORMISMO. INTERPOSIÇÃO DE APELAÇÃO POR TERCEIRO INTERESSADO. CUSTAS RECOLHIDAS A MENOR. DESERÇÃO. APRECIÇÃO DA MATÉRIA TRATADA NOS PRESENTES AUTOS, EM RAZÃO DO DUPLO GRAU OBRIGATÓRIO DE JURISDIÇÃO, NOS TERMOS DO DISPOSTO NO ARTIGO 48, § 2º, DA LODJ. DESAPROPRIAÇÃO QUE SE AFIGURA FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO NEGOCIAL ENTRE O EXPROPRIADO E EXPROPRIANTE. DISCUSSÃO ACERCA DA LEGITIMIDADE DAS PARTES PARA RECEBIMENTO DO PREÇO DO BEM DESAPROPRIADO QUE DEVE SER OBJETO DE AÇÃO PRÓPRIA. RECURSO NÃO CONHECIDO EM RAZÃO DE DESERÇÃO. CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DA DÚVIDA EM SEDE DE REEXAME NECESSÁRIO.” (Processo nº 0000393-40.2013.8.19.0041; Relator: Des. Celso Ferreira Filho; Julgamento: 29/01/2019 - Grifo nosso)

“APELAÇÃO. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFÍCIO ÚNICO DE SÃO JOÃO DA BARRA/RJ. CARTA DE SENTENÇA EXTRAÍDA DOS AUTOS DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. NEGATIVA DE REGISTRO. EXIGÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO DO ANTIGO PROPRIETÁRIO DO BEM, ATRAVÉS DE SEUS ELEMENTOS QUALIFICADORES. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE E ESPECIALIDADE SUBJETIVA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. INCONFORMISMO. INTERPOSIÇÃO DE APELAÇÃO.



DESAPROPRIAÇÃO QUE SE AFIGURA FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. ENTENDIMENTO DOS TRIBUNAIS. RUPTURA DA CADEIA DE SUCESSÃO PATRIMONIAL. EXCEÇÃO AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. INTELIGÊNCIA DO §8º DO ARTIGO 176 DA LRP. DESNECESSIDADE DE QUALIFICAÇÃO SUBJETIVA DO RÉU DA AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO QUE NÃO CONSTARÁ DA NOVA MATRÍCULA. NEGATIVA DO OFICIAL REGISTRADOR EM PROCEDER À ABERTURA DE NOVA MATRÍCULA. REFORMA DA SENTENÇA QUE SE IMPÕE. IMPROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. RECURSO PROVIDO.” (Processo nº 0002959-86.2014.8.19.0053; Relatora: Des. Denise Vaccari Machado Paes; Julgamento: 26/10/2017 – Grifo nosso)

Ora, se não há de se exigir o trato consecutivo entre o anterior proprietário e o ente beneficiado pela desapropriação, *a fortiori* não pode a proibição de dispor, imposta ao antigo titular, impedir agora que o Poder Público obtenha em seu favor o registro que almeja.

Por tais razões, a penhora averbada na matrícula nº 845 não constitui óbice para o registro do título em apreço.

À vista do exposto, voto no sentido de **CONFIRMAR A SENTENÇA**, em reexame necessário, nos termos da fundamentação supra.

Rio de Janeiro, 10 de outubro de 2024.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**

Relator

