



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Rua Goiás, Nº 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br  
Andar: SS Sala: 04

## DECISÃO Nº 3217

Autos nº: 0035021-39.2019.8.13.0000

Vistos, etc.

**Ciente e de acordo com o Parecer 848 (evento nº 3525843), pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.**

Proceda-se, pois, conforme ali sugerido.

Em consequência, lance-se o Parecer 848 (evento nº 3525843) no Banco de Precedentes da Corregedoria-Geral de Justiça.

Após, arquivem-se os autos, com as cautelas de praxe.

Belo Horizonte/MG, 06 de abril de 2020.

**Paulo Roberto Maia Alves Ferreira**

Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Roberto Maia Alves Ferreira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 06/04/2020, às 12:13, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **3611522** e o código CRC **0A0EF419**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Rua Goiás, Nº 253 - Bairro Centro - CEP 30190-030 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br  
Andar: 9º Sala: 903

## **PARECER Nº 848, DE 12 DE MARÇO DE 2020.**

**EMENTA: CONSULTA. DIREÇÃO DO FORO DA COMARCA DE PARACATU. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA EMPRESA FURNAS CENTRAIS ELÉTRICAS S.A. REGISTRO DE IMÓVEIS. DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS PARA FORMAÇÃO DO RESERVATÓRIO DA UHE BATALHA. EXIGÊNCIAS DE GEORREFERENCIAMENTO DA ÁREA TOTAL E DA ÁREA REMANESCENTE PARA POSTERIOR DESMEMBRAMENTO E REGISTRO DA ESCRITURA DE DESAPROPRIAÇÃO. DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL. NATUREZA JURÍDICA - FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO. SECCIONAMENTO. DESNECESSIDADE DE APURAÇÃO DE ÁREA REMANESCENTE. INEXISTÊNCIA DE OFENSA AOS PRINCÍPIOS DA ESPECIALIDADE E CONTINUIDADE. ART. 771 DO PROVIMENTO CGJ Nº 260, DE 2013.**

**Autos nº: 0035021-39.2019.8.13.0000**

Excelentíssimo Senhor Juiz Auxiliar da Corregedoria,  
Dr. Paulo Roberto Maia Alves Ferreira,

Trata-se o expediente da Decisão nº 2217, proferida em 03/04/2019 pelo Dr. Rodrigo de Carvalho Assumpção, MM. Juiz e Diretor do Foro da comarca de Paracatu/MG, através da qual determina a submissão do requerimento administrativo formulado pela empresa concessionária de serviço público de energia elétrica, **FURNAS CENTRAIS ELÉTRICAS S.A**, subsidiária da **ELETROBRÁS S.A**, à apreciação desta Casa Correicional, a fim de uniformizar o entendimento acerca da necessidade (ou não) da documentação pretérita para o registro de imóveis desapropriados pela União a favor da empresa FURNAS, judicial ou extrajudicialmente, que requer no expediente administrativo seja esclarecida e sanada a dúvida quanto as exigências realizadas pelo Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Paracatu/MG, tais como apresentação do CCIR, ITR, DIAC, ITBI, averbação de certificação do georreferenciamento, retificação da área total do imóvel, desmembramento, para posterior rerratificação das escrituras lavradas, etc., para somente depois formalizar os registros das áreas desapropriadas, situação que não condiz com a realidade, uma vez que parte destes imóveis já foram inundados para formação do reservatório da UHE Batalha.

Segundo afirma o magistrado na mencionada Decisão, instada a se manifestar, a Oficial

de Registro de Imóveis aduziu que a documentação solicitada nas notas devolutivas encontram respaldo em lei e em regulamentação própria.

À consulta foram juntadas os documentos de fls. 4/55 (Evento nº 2024530).

### **Em síntese, é o relatório.**

De início, passamos à análise do expediente considerando as funções administrativas desta Corregedoria Geral de Justiça de orientação e fiscalização dos Serviços Extrajudiciais previstas no artigo 23 da Lei Complementar nº 59, de 18 de janeiro de 2001 visando o seu aprimoramento e para que sirva de orientação à Direção do Foro em demandas similares.

Na mencionada Decisão nº 2217 (Evento nº 2024530, fls. 1/3), acertadamente decidiu o douto magistrado: "[...] em se tratando de forma de aquisição originária, infere-se que os títulos que servem de base ao registro da desapropriação é a carta de sentença ou escritura pública, em se tratando de desapropriação extrajudicial. Como consectário lógico de tal ilação, não se tornam exigíveis outros documentos relativos a períodos pretéritos, notadamente porque o procedimento escorreito é a abertura de nova matrícula para o imóvel, desde que seja possível a sua individualização. (...) pois conforme sobredito, há uma aquisição originária em curso, e não derivada, como é o caso da compra e venda, havendo verdadeira mitigação dos princípios da especialidade e da continuidade."

Contudo, o MM. Juiz submete à apreciação desta Casa o expediente formulado pela empresa FURNAS para orientação daquele juízo, por considerar que a matéria não é pacífica, existindo entendimento divergente na jurisprudência no sentido de que a aquisição original se aplica somente aos casos de desapropriação judicial e que a desapropriação extrajudicial é forma de aquisição derivada da propriedade.

Em que pese entendimento jurisprudencial e doutrinários em contrário, releva anotar que o art. 711, do Provimento nº 260/CGJ/2013, expressamente estabelece que a desapropriação, dentre outros, em qualquer de suas formas - judicial, amigável ou extrajudicial -, é modo de aquisição originária de propriedade, ficando dispensada a observância ao princípio da continuidade. Também impõe ao Oficial a observância do seguinte procedimento, *ex vi*:

Art. 711. A usucapião, a **desapropriação**, a regularização fundiária, as ações discriminatórias, **em qualquer de suas formas**, e as arrematações e adjudicações judiciais **são modos de aquisição originária de propriedade, dispensando-se a observância ao princípio da continuidade previsto no art. 621, III, deste Provimento.** Grifo nosso.

§ 1º Os requisitos da matrícula e do registro devem constar no título, quando possível.

§ 2º Se do título constar a informação de que se trata de imóvel transcrito ou matriculado, total ou parcialmente, caberá ao oficial de registro fazer as remissões e averbações à margem dos registros anteriores relativamente à matrícula que abrir para o registro.

§ 3º Se o imóvel já for objeto de matrícula e a descrição nela constante coincidir com a descrição constante no título, será nela feito o registro.

§ 4º Não constando do título a informação de que se trata de imóvel transcrito ou matriculado, total ou parcialmente, mesmo assim será aberta matrícula e registrado o título, com as devidas cautelas.

§ 5º Caso existam gravames judiciais no imóvel objeto da arrematação ou adjudicação judiciais, o oficial de registro deverá oficiar aos respectivos juízos, comunicando o registro efetuado, com cópia do ato praticado.

Por sua vez, os arts. 176, §§ 3º a 5º e 13 e 225, §§ 2º e 3º, ambos da Lei nº 6.015/1973, determinam a obrigatoriedade do georreferenciamento do imóvel para efetivação do registro em qualquer situação de transferência de imóvel rural, observado os prazos do Poder Executivo, a saber:

Art. 176 - O Livro nº 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 nº 3.

(...)

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea *a* do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

§ 4º **A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.**

(...)

§ 13. Para a identificação de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo, é dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações. [\(Incluído pela Lei nº 13.838, de 2019\)](#)

Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

(...)

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

Nesse diapasão, no título de desapropriação devem constar sempre que possível os requisitos da matrícula (arts. 176, §§ 3º e 5º, e 225, § 3º, ambos da Lei nº 6.015/73). Todavia, *in casu*, por se tratar de aquisição original da propriedade, com partes destes imóveis inundados para formação do reservatório da UHE Batalha, a nosso ver, s.m.j, far-se-á necessário apenas o georreferenciamento da área total ou parcialmente desapropriada e sua certificação pelo INCRA, a fim de constar na matrícula do imóvel desapropriado a ser aberta no CRI competente os requisitos da especialidade objetiva conforme determina o ordenamento vigente, sendo desnecessário o georreferenciamento da área total e remanescente do imóvel cuja área desapropriada foi destacada para seu posterior desmembramento.

Nesse sentido a jurisprudência deste egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais:

**APELAÇÃO - DÚVIDA - ESCRITURA DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL - NATUREZA JURÍDICA - FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO - SECCIONAMENTO - DESNECESSIDADE DE APURAÇÃO DE ÁREA REMANESCENTE - INEXISTÊNCIA DE OFENSA AOS PRINCÍPIOS DA ESPECIALIDADE E CONTINUIDADE - PROVIMENTO CGJ 260, DE 2013 - APELAÇÃO A QUE SE DÁ PROVIMENTO. g.n.**

1 - **O registro da escritura de desapropriação amigável, por força da natureza originária da aquisição, independe da prévia apuração do remanescente na matrícula do imóvel seccionado.**

2 - O Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros Públicos do Estado de Minas Gerais, em

conformidade com a lei, dispensa expressamente a observância ao princípio da continuidade no registro da desapropriação.

3 - A exigência deve ser criteriosa, racional, objetiva e formulada de forma clara e concisa. Parte do juízo prudencial, da experiência, vivência e bom senso do registrador, pois esse, como profissional do Direito, é o primeiro juiz que decide sobre a possibilidade do registro.

4 - **A exigência feita pelo oficial deve ser razoável no sentido de que é função do serventuário buscar encontrar soluções que tendam viabilizar - e não a impedir - o registro; as garantias inerentes ao registro imobiliário devem estar abertas a todos.** (TJMG, apelação cível n.º 000.296.052-4/00, comarca de Belo Horizonte). (Des. MR). g.n.

V.v.

**APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL. DESCRIÇÃO DA ÁREA REMANESCENTE. NECESSIDADE. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO.**

1. Pelo princípio da especialidade objetiva registral, toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado.

2. Assim, ainda que a desapropriação constitua forma originária de aquisição de propriedade, se a expropriação abrangeu apenas parte do imóvel, revela-se correta a exigência de indicação da área remanescente, uma vez que surgirão duas unidades imobiliárias autônomas.

3. Apelação cível conhecida e não provida, mantida a sentença que acolheu a dúvida suscitada. (Des. CLL). (TJMG - Apelação Cível 1.0447.13.002521-9/001, Relator(a): Des.(a) Caetano Levi Lopes, Relator(a) para o acórdão: Des.(a) Marcelo Rodrigues, 2ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/03/2019, publicação da súmula em 05/04/2019)

Corroborando tal entendimento, a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por extrato:

**REGISTRO DE IMÓVEIS – DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL DE ÁREA RURAL. Aquisição originária da propriedade. Rodovia em área rural. Cabimento do georreferenciamento em cumprimento à Lei de Registros Públicos (artigos 176, § 1º, 3º "a", 176, §§ 3º e 5º, e 225, § 3º) e ao princípio da especialidade objetiva. – Recurso não provido, com observação.** g.n.

(TJSP; Apelação Cível 1004739-62.2017.8.26.0047; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Assis - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/07/2018; Data de Registro: 30/07/2018):

"[...] **No mérito, a natureza judicial do título apresentado não impede sua qualificação registral quanto aos aspectos extrínsecos ou aqueles que não foram objeto de exame pela Autoridade Jurisdicional. (...) A aquisição da propriedade imóvel por meio de desapropriação encerra forma originária de aquisição da propriedade. (...) A natureza originária da aquisição pela desapropriação não descaracteriza a submissão dessa situação jurídica à hipótese de desmembramento de imóvel rural, porquanto a área desapropriada, da ordem de 1.475,07 m<sup>2</sup>, foi destacada do imóvel matriculado sob o n. 52.195 daquela serventia, com área total de 4,840 hectares. O artigo 176, parágrafo 3º, da lei n. 6.015/73, dispõe: § 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. Na mesma linha, o artigo 225, parágrafo 3º, da lei n. 6.015/73, prescreve: § 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. **A interpretação teleológica das referidas disposições normativas permite a compreensão de sua incidência no caso da desapropriação de parcela de imóvel rural, notadamente pela repercussão no imóvel objeto da desapropriação parcial no aspecto da especialidade objetiva. Nessa linha, há precedentes deste Conselho Superior da Magistratura, como se observa de extrato do voto do Desembargador Manuel Pereira Calças, Corregedor Geral da Justiça à época, na apelação n. 1002005-13.2016.8.26.0100, j. 25.11.16: Também tem razão o Oficial em relação à exigência de descrição georreferenciada do imóvel desapropriado e sua certificação****

pelo INCRA. Conforme precedentes recentes citados pelo Oficial, este Conselho tem posição firme no sentido de que a exigência formulada encontra respaldo nos artigos 176, §§ 3º e 5º, e 225, § 3º, ambos da Lei nº 6.015/73; artigo 9º, § 1º, do Decreto nº 4.449/02; e artigo 2º do Decreto nº 5.570/05. (...) Em razão da transmissão da propriedade por meio de desapropriação, da interpretação teleológica efetuada, bem como o destaque de área menor antes incluída em extensa área, faço observação da necessidade do georreferenciamento apenas da área desapropriada sem necessidade de sua efetivação para fins de apuração do remanescente da matrícula que será destacada. Por todo o exposto, pelo meu voto, nego provimento à apelação, com observação. PINHEIRO FRANCO Corregedor Geral da Justiça e Relator Assinatura Eletrônica" Grifo nosso.

**PELO EXPOSTO** e pelos fundamentos de direito, sendo inconteste o dever do Oficial de Registro em proceder ao exame exaustivo do título apresentado, independente de sua origem - particular, público ou judicial -, logicamente delimitado pelo princípio da legalidade, recomenda-se orientação ao responsável pelo CRI de Paracatu/MG, para que observe o disposto no art. 711, do mencionado Provimento nº 260/2013, bem como à interessada a respeito do procedimento previsto nos arts. 124 a 135 deste Provimento (arts 198, da LRP c/c arts. 660 e 667, ambos do Prov. nº 260, de 2013), em caso de não poder satisfazer ou, não se conformar com as eventuais exigências realizadas para registro das respectivas desapropriações.

Esta é a manifestação, *sub censura* que, respeitosamente, se submete à elevada e criteriosa apreciação de Vossa Excelência e, acaso seja a mesma acolhida, sugerimos, com a devida venia, a remessa de cópia deste parecer ao MM. Juiz de Direito Diretor da comarca de Paracatu/MG e ao Oficial do CRI de Paracatu/MG, para conhecimento.

Belo Horizonte-MG, 16 de março de 2020.

**Arlette Otero Fernández Bornaki**

**Analista Judiciário - GENOT**

digite aqui sua citação...



Documento assinado eletronicamente por **Arlette Otero Fernandez Bornaki, Técnico Judiciário**, em 03/04/2020, às 10:24, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **3525843** e o código CRC **40CD7670**.