



ESTADO DO PARANÁ  
=====

PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
CORREGEDORIA DA JUSTIÇA

Autos nº 2014.0045902-8/000

Fl. 29 A.

1. Trata-se de consulta formulada pelo Procurador Jurídico do DER/PR – Departamento de Estradas de Rodagem do Paraná, Edson Luiz Amaral, em que questiona a necessidade de georreferenciamento das áreas a serem desapropriadas para aumentar a capacidade do fluxo rodoviário no Estado do Paraná.

Ainda, indaga quanto à possibilidade de realização da planta e memorial descritivo apenas da área a ser desapropriada, abrindo nova matrícula e o proprietário regularizar a área remanescente (f. 02/05). Juntou informações prestadas pelo agente delegado do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Cerro Azul (f. 06/18).

Oficiou-se ao INCRA à ANOREG/PR para que se posicionassem quanto aos questionamentos formulados pelo DER/PR (f. 21), entretanto, não houve respostas.

2. Em suma, o DER/PR solicita informações quanto à forma de proceder quando do registro de terras particulares a serem desapropriadas para fins de incorporação ao traçado rodoviário, sendo que, essas terras possuem mais que 250 hectares, o que inviabiliza o georreferenciamento e posterior homologação do INCRA (que cobra por vértice homologado).

Foram apresentados os seguintes questionamentos:

- a. *Há um modo específico para regularizarmos a situação documental – desapropriação em face do ato originário – Decreto Expropriatório, sem gerar alto custo e agilidade que o presente caso requer, e*



ESTADO DO PARANÁ  
=====

PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
CORREGEDORIA DA JUSTIÇA

Autos nº 2014.0045902-8/000

Fl.

*fundamentarmos os editais de forma correta, sem gerar polêmica?*

*b. Podemos realizar somente a Planta da área efetiva ocupada pela faixa de domínio correspondente e o respectivo memorial descritivo, instruir o processo indenizatório, averbarmos na matrícula – (mãe/originária), abriremos nossa matrícula ou não, e o proprietário regularizar sua área remanescente?*

*c. Nós/Estado/DER-PR, temos a obrigação de fazer – as plantas e memoriais descritivos georreferenciados das áreas totais (ocupadas e remanescentes) objeto de registro (muitas vezes não corresponderão – objeto de retificações) gerando mais custos e tempo imprevisível, para a devida regularização documental perante o Registro de Imóveis competente, seja efetivamente realizada, ou somente da área efetiva ocupada, sem georreferenciar? (sic)*

2.1. No que se refere à desapropriação dos imóveis, deve atender aos requisitos legais (exame de viabilidade e necessidade pública) dispostos nas Leis 6.015/73, 10.233/01, no Decreto-Lei 3.365/41 e no Código Civil e, ainda, aos preceitos constitucionais.

Por se tratar de forma de aquisição originária da propriedade, pode se dar por decisão judicial ou escritura pública, a



ESTADO DO PARANÁ  
=====

PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
CORREGEDORIA DA JUSTIÇA

Autos nº 2014.0045902-8/000

Fl. 30 *AP*

ser registrada nos termos do artigo 167, I, 34<sup>1</sup>, combinado com o artigo 246<sup>2</sup> da Lei 6.015/73.

2.2. Levada a desapropriação a registro (artigo 167, I, 34 da Lei 6.015/73), 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.

Quando da abertura da matrícula, as exigências do parágrafo 8º do artigo 176 da Lei 6.015/73<sup>3</sup> devem ser observadas, independentemente da cadeia sucessória, ainda que o imóvel desapropriado possua área maior que a área daquele transcrito ou matriculado em nome do particular atingido pela desapropriação, o que

<sup>1</sup> Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. 34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização.

<sup>2</sup> Art. 246 - Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

<sup>3</sup> 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. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975). (...)

§ 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.

*2-5/7 e m d i n e m e n t a*



ESTADO DO PARANÁ  
=====

PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
CORREGEDORIA DA JUSTIÇA

Fl.

Autos nº 2014.0045902-8/000

se justifica por se tratar de aquisição originária onde não existe vinculação entre a propriedade anterior e a nova.

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, 3), a) e §4º da Lei 6.015/73<sup>4</sup>, devendo ser mencionados, com toda clareza, a situação do imóvel, limites e confrontações.

---

<sup>4</sup> 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. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (Renumerado do parágrafo único, pela Lei nº 6.688, de 1979)

(...)

II - são requisitos da matrícula:

(...)

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001)

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)

(...)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

§ 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.



ESTADO DO PARANÁ  
=====

PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
CORREGEDORIA DA JUSTIÇA

Autos nº 2014.0045902-8/000

Fl. 31 *A.*

2.3. No que pertine à área remanescente, deve ser averbada a informação de que parte do imóvel foi desapropriada pelo Poder Público, fazendo menção ao número da nova matrícula aberta.

Ainda, cabe ao proprietário regularizá-la quando efetuada posterior alteração na matrícula nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural.

2.4. Por fim, quanto à necessidade de georreferenciamento, faz-se obrigatória se o imóvel rural for maior que 250 hectares, em caso de desmembramento, parcelamento ou unificação (remembramento), transferência (qualquer espécie, v.g. compra e venda, doação, permuta, dação em pagamento, inclusive as formas de aquisição derivadas da lei 11.441/07 – *direito de saisine* e atribuição de imóveis por força da partilha nas separações e divórcios consensuais), ações judiciais (imóvel rural como tema central) e retificação da descrição tabular (judicial ou extrajudicial).

As hipóteses em que o georreferenciamento é obrigatório e os prazos estão previstos no artigo 10 do Decreto 4.449/2002<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3o e 4o do art. 176 da Lei no 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º, somente após transcorridos os seguintes prazos: (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

I - noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior;

II - um ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares;

III - cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares; (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)



ESTADO DO PARANÁ  
=====

PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
CORREGEDORIA DA JUSTIÇA

Autos nº 2014.0045902-8/000

Fl.

Entretanto, no presente caso – desapropriação de imóvel rural, não há exigência de georreferenciamento, conforme entendimento doutrinário e jurisprudencial por se tratar de um estudo que visa identificar a localização exata de um imóvel que demanda tempo e tem um custo elevado.

Segundo os doutrinadores Júlio Cesar Bueno, Paulo Felipe Martins David e Patrícia Mendonça de Almeida, o georreferenciamento é desnecessário em caso de imóveis rurais que sejam objeto de ações expropriatórias, desde que o imóvel objeto esteja devidamente individualizado<sup>6</sup>:

A desapropriação e seu processo são regulados pelos artigos 5º, inciso XXIV, da CF/88 e pelo decreto-lei 3.365/41. O objeto do processo expropriatório se limita, exclusivamente, à discussão acerca do valor indenizatório e da existência de

---

*IV - oito anos, para os imóveis com área inferior a quinhentos hectares. (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)*

*§ 1º. Quando se tratar da primeira apresentação do memorial descritivo, para adequação da descrição do imóvel rural às exigências dos §§ 3º e 4º do art. 176 e do § 3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, aplicar-se-ão as disposições contidas no § 4º do art. 9º deste Decreto. (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)*

*§ 2º. Após os prazos assinalados nos incisos I a IV do caput, fica defeso ao oficial do registro de imóveis a prática dos seguintes atos registrares envolvendo as áreas rurais de que tratam aqueles incisos, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista neste Decreto: (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)*

*I - desmembramento, parcelamento ou remembramento; (Incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005)*

*II - transferência de área total; (Incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005)*

*III - criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo.*

*(Incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005)*

*§ 3º. Ter-se-á por início de contagem dos prazos fixados nos incisos do caput deste artigo a data de 20 de novembro de 2003.*

<sup>6</sup> *Georreferenciamento em ações de desapropriação. Escrito em 16/09/2013. Endereço eletrônico: <http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI186429,31047-Georreferenciamento+em+acoes+de+desapropriacao> Acesso em 26/05/2014.*



ESTADO DO PARANÁ  
=====

PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
CORREGEDORIA DA JUSTIÇA

Autos nº 2014.0045902-8/000

Fl. 32 *AF*

algum vício processual, conforme determinam os artigos 9º<sup>2</sup> e 20<sup>3</sup> do decreto-lei 3.365/41.

E, 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.

Sob este diapasão, esclarecedor o pontifício do Professor Hely Lopes Meirelles<sup>4</sup> que ensina: "a desapropriação configura uma aquisição originária, porque não provém de nenhum título anterior, e, por isso, o bem expropriado torna-se insuscetível de reivindicação e libera-se de quaisquer ônus que sobre ele incidissem precedentemente, ficando os eventuais credores sub-rogados no preço".

Dessa maneira, percebe-se que a desapropriação engendra verdadeira ruptura da cadeia de sucessão dominial registrada na matrícula. Constitui o processo de desapropriação, em face de seu caráter excepcional, legítima exceção ao princípio da continuidade.

Dessa forma, a aquisição da propriedade pela via originária se dá livre de qualquer gravame, limitação, ônus ou embaraço decorrente de atos anteriores. Não se aplica a tais formas de obtenção da propriedade a regra basilar "nemo plus juris alium transferre potest quam ipse habet" (ninguém pode transferir a outrem mais direitos do que tem), pelo simples fato de que não cabe falar em transmissão.

E é justamente por essas razões que, estando o processo de desapropriação devidamente instruído com documentos necessários para individualizar com precisão a área sub judice, não há necessidade de homologação do INCRA dos documentos apresentados no processo para a procedência da ação.

Portanto, do ponto de vista jurídico, a necessidade do georreferenciamento homologado pelo INCRA não é requisito imprescindível para a propositura (e procedência) da ação, conforme bem observado por JOSÉ CARLOS DE MORAES SALLES<sup>5</sup>:

*"A lei não especifica o que deve constar da declaração de utilidade pública. É óbvio, entretanto, que o decreto respectivo deve individualizar com precisão o bem declarado de utilidade pública, a fim de que não haja dúvida sobre o objeto da expropriação."*

*Expendim*



ESTADO DO PARANÁ  
=====

PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
CORREGEDORIA DA JUSTIÇA

Fl.

Autos nº 2014.0045902-8/000

*Se se tratar de bem imóvel, devem ser mencionados, com toda clareza, sua situação, limites e confrontações, bem como, se possível, o número da matrícula ou da transcrição no registro imobiliário competente."*

A fim de pacificar o tema, o Egrégio Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul proferiu importante decisão que, de forma bastante lúcida e clara, aborda o assunto e dá solução conveniente ao aparente conflito de normas existente:

*REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA. DESAPROPRIAÇÃO. SENDO A DESAPROPRIAÇÃO FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA, DESPICIENDA A EXIGÊNCIA, PARA REGISTRO DO TÍTULO (ESCRITURA), DO GEORREFERENCIAMENTO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE DE ABERTURA DE NOVA MATRÍCULA A PARTIR DA ESCRITURA APRESENTADA A REGISTRO. PRECEDENTES. APELO PROVIDO (...)*

*Com razão a parte recorrente. Ao contrário do que entendeu a douta registradora, não é preciso que a apelante apresente o georreferenciamento, memorial descritivo e planilha (além de outros documentos, relativos a períodos pretéritos, como, p.ex., guias de ITR de anos passados) uma vez que a aquisição da propriedade imobiliária pelo expropriante dá-se de modo originário (da mesma forma que ocorre com a usucapião, e.g.), que acarreta na abertura de uma nova matrícula, com novos dados ali insertos a partir do teor da Escritura de desapropriação.*

*No que pertine ao georreferenciamento, cumpre sinalar tratar-se de ato custoso e demorado, consistente na obtenção das coordenadas do mapa do bem a ser georreferenciados, conhecidos como pontos de controle, 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.*

*(...)*

*Com a vênia da douta sentença, tem razão a recorrente. A exigência de toda uma gama de documentação relativas ao imóvel apenas se justificaria se se reputasse o ato como forma de aquisição derivada da propriedade.*

*(...)*

*Por corolário, não são necessários ao registro da área expropriada os laudos de georreferenciamento, memorial*





ESTADO DO PARANÁ  
=====

PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
CORREGEDORIA DA JUSTIÇA

Autos nº 2014.0045902-8/000

Fl. 33 *A.*

*descritivo e laudos e documentos outros. Logo, a partir da escritura, viável a abertura de nova matrícula para registro da desapropriação em prol da apelante.*

(...)

*(TJ RS. Apelação Cível nº 70026441790. 19ª Câmara Cível. Des. Rel. José Francisco Pellegrini. Data de Julgamento: 18/08/2009. Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 28/08/2009 – sem grifos no original).*

Dessa forma, tornar o georreferenciamento como requisito obrigatório da ação de desapropriação apenas serviria para atrasar a solução da lide e não interferiria em nada no quantum indenizatório, representando ônus desnecessário para quem desapropria e para quem é desapropriado.

Portanto, através da abertura de importante precedente jurisprudencial e pela aplicação de princípios cunhados pela CF, posicionamo-nos no sentido de não entender necessário o georreferenciamento de imóveis rurais que sejam objeto de ações expropriatórias, desde que o imóvel objeto da ação esteja devidamente individualizado e delimitado.

A questão, todavia, ainda prescinde de um maior debate nos Tribunais e somente será consolidada quando o STJ posicionar-se a respeito do tema e pacificar a discussão existente.

(Notas: 1 - Artigo 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73, alterado pela Lei nº 10.267/2001: “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.” 2 - “Ao Poder Judiciário é vedado, no processo de desapropriação, decidir se se verificam ou não os casos de utilidade pública”. 3 - “A contestação só poderá versar sobre vício do processo judicial ou impugnação do preço; qualquer outra questão deverá ser decidida por ação direta”. 4 - *Direito de Construir*. Hely Lopes Meirelles, 9ª Edição, 2005. Editora Malheiros, p. 179. 5 - SALLES, José Carlos de Moraes. *A Desapropriação à luz da Doutrina e da Jurisprudência*. São Paulo. Revista dos Tribunais. 6ªed. 2009. p. 90).

*E. S. F. Endine*



ESTADO DO PARANÁ  
=====

PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
CORREGEDORIA DA JUSTIÇA

Autos nº 2014.0045902-8/000

Fl.

Outro não foi o entendimento do Corregedor-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de Minas Gerais<sup>7</sup>:

Quanto ao registro dos Mandados de Desapropriação sem o georreferenciamento de área superior a 500 (quinhentos) hectares, independentemente do tamanho do imóvel, todos os registros resultantes de ação judicial de desapropriação, deverão ser realizados sem a obrigação do georreferenciamento, uma vez tratar-se de aquisição originária de propriedade.

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul<sup>8</sup> também defende a desnecessidade do georreferenciamento de imóveis rurais quando originários de desapropriação:

REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA. DESAPROPRIAÇÃO. Sendo a desapropriação forma originária de aquisição da propriedade imobiliária, despicienda a exigência, para registro do título (escritura), do georreferenciamento do imóvel. Possibilidade de abertura de nova matrícula a partir da escritura apresentada a registro. Precedentes.

Apelo PROVIDO.

No que pertine ao georreferenciamento, cumpre sinalar tratar-se de ato custoso e demorado, consistente na obtenção das coordenadas do mapa do bem a ser georreferenciados, conhecidos como pontos de controle, 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.

Bem apontou a apelante que os documentos exigidos são desnecessários para o registro, vez que se cuida de forma de

<sup>7</sup> CGJ/MT. CONSULTA Nº 05.2011 – 0017135.2011 formulada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itiquira. Des. Márcio Vidal, Corregedor-Geral de Justiça. Em 08/09/2011.

<sup>8</sup> TJRS.19ª Câmara Cível. AC 70026441790/2008. Acórdão 2009/1307380. Relator Des. JOSÉ FRANCISCO PELLEGRINI. JULG. 18/09/20098.





ESTADO DO PARANÁ  
=====

PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DO PARANÁ  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
CORREGEDORIA DA JUSTIÇA

Autos nº 2014.0045902-8/000

Fl.

*a desapropriação forma de aquisição originária de propriedade, destituída de qualquer gravame, limitação, ônus ou embaraço decorrente de atos anteriores, e estando o processo de desapropriação devidamente instruído com documentos necessários para individualizar com precisão a área sub judice, não há necessidade de homologação pelo INCRA dos documentos apresentados no processo. (...) 4. Agravo parcialmente provido, apenas para afastar a exigência de realização do georreferenciamento do imóvel rural para transcrição da sentença no Cartório de Registro de Imóveis.*


Portanto, desnecessário georreferenciamento de imóvel rural cuja área foi proveniente de desapropriação e, conseqüentemente, eventual certificação a ser emitida pelo INCRA.

Entretanto, essa dispensa não exclui a obrigação do proprietário de georreferenciar a área remanescente quando presentes as hipóteses do artigo 10 do Decreto 4.449/2002.

3. Desta decisão, dê-se ciência ao consulente, via A.R. e, a todos os registradores dos Serviços de Registro de Imóveis do Paraná, via *mensagem*.

3.1. Ainda, expeça-se Ofício Circular enviando cópia a todos os registradores dos Serviços de Registro de Imóveis do Paraná e Juizes Corregedores do Foro Extrajudicial do estado.

Curitiba, 28 de maio de 2014.

  
Des. EUGÊNIO ACHILLE GRANDINETTI  
Corregedor da Justiça



CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA  
DO ESTADO DO PARANÁ  
Divisão Jurídica


DJ CGJ  
Fl. 35

PROCESSO Nº

DATA

NESTA DATA recebi os presentes autos com o r. despacho retro.

Curitiba, *10* de *junho* de 2014.

  
Ana Paula Müller  
Divisão Jurídica da  
Corregedoria-Geral da Justiça

