**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
**Recurso Administrativo nº 1005964-74.2024.8.26.0564**

**(680/2024-E)**

**Registro de Imóveis. Pedido de providências. Cancelamento de registro de escritura pública de desapropriação amigável com base em escritura de retificação e ratificação do título original. Equívoco no objeto da transmissão, tendo a escritura original abrangido a integralidade do imóvel, enquanto o processo administrativo, desde a declaração de utilidade pública até o pagamento da indenização pactuada, tratou apenas de uma parte do imóvel.**

**Manutenção da recusa ao cancelamento pela Corregedoria Permanente por se tratar de vício intrínseco (ausente erro registral) e porque impossível alteração dos elementos essenciais do título registrado, sob pena de autorização de nova transmissão.**

**Desapropriação que consubstancia ato de império e não caracteriza negócio jurídico. Possibilidade de revisão pela própria Administração, o que viabiliza retificação.**

**Artigos 248 a 250 da Lei n.6.015/73, Decreto-Lei n.3.365/41 e Súmula 473 do Supremo Tribunal Federal.**

**Parecer pelo provimento do recurso.**

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.*

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de recurso interposto pelo Município de São Bernardo do Campo contra a r. sentença de fls.127/131, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial do 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Bernardo do Campo, que julgou improcedente pedido de providências e manteve a recusa ao cancelamento do Registro n.5 da matrícula n. 29.769 daquela serventia e ao subsequente registro de escritura de desapropriação amigável retificada, aditada e ratificada (prenotação n. 312.793 – fl. 105).

O Município alega que houve erro na elaboração da escritura original de desapropriação, lavrada em 27 de abril de 2016, a qual teve como objeto a transmissão da integralidade do imóvel, quando, na realidade, a desapropriação deveria abranger apenas uma área de 39,83 metros quadrados, com manutenção da área remanescente de 245,17 metros quadrados na propriedade dos desapropriados, conforme Decreto Municipal n.19.054/2014, que declarou a utilidade pública de apenas parte do terreno (fls.47/60 e 88/95).

Essa escritura foi apresentada ao Registro de Imóveis e deu origem ao Registro n.5 da matrícula n.29.769, com transmissão de todo o imóvel, de área de 285 metros quadrados, para o Município de São Bernardo do Campo (fls.102/105).

Constatado o equívoco, foi lavrada, em 08 de dezembro de 2016, escritura de retificação, aditamento e ratificação a fim de esclarecer o erro cometido na escritura original e adicionar a descrição da parcela

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.*

efetivamente desapropriada do imóvel da matrícula n.29.769, bem como incluir parte do imóvel da matrícula n.29.768 também desapropriada nos termos dos incisos XII e XIII, do parágrafo único do artigo 1º do Decreto Municipal n.19.054/2014, ambas pertencentes aos mesmos proprietários desapropriados e cujos valores de avaliação, somados, totalizam o preço que foi pago a título de indenização, conforme declarado na escritura retificada, ratificando-se o ato (fls.96/101).

No entanto, o registro da escritura retificada não foi admitido sob a justificativa de estar perfeito e acabado o registro anterior, sem qualquer erro na transposição dos dados da escritura apresentada, sendo impossível alterar elementos essenciais do título registrado ou reivindicar bens expropriados já incorporados ao patrimônio da Fazenda Pública (fl.106).

Assim, foi apresentado pedido de cancelamento do Registro n.5, recusado pelos mesmos motivos anteriormente apontados.

O Oficial esclarece que tanto a ata notarial quanto a escritura de retificação-ratificação somente podem acessar o Registro de Imóveis se o título aditado ou retificado não houver sido registrado, pelo que necessária a via judicial para o cancelamento pretendido (fls.116/119).

Inconformado com a devolução, o Município apresentou pedido de providências, sustentando que é possível a correção da escritura com fundamento no item 55 do Capítulo XVI das NSCGJ e no artigo 1.247 do Código Civil; que não se trata de reivindicação de bem expropriado, mas de pedido de cancelamento formulado pela própria Fazenda Pública visando correção de equívoco e o restabelecimento da verdade; que o registro não pode permanecer tal como constou na matrícula do imóvel por não refletir a

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.*

realidade, por apresentar divergência em relação à área de utilidade pública declarada no Decreto Municipal e por não corresponder ao preço ajustado e pago aos desapropriados; que a escritura retificada é documento hábil para a promoção do cancelamento do Registro n.5 conforme previsto no artigo 250, III, da LRP; que, após o cancelamento, a escritura e os direitos dela decorrentes subsistem e podem dar suporte a novo registro, conforme autoriza o artigo 254 da LRP; que o desfazimento não importará em nova transmissão do domínio, mas apenas atribuirá a cada um a parcela devida (fls.01/28).

Por tais fundamentos, o Município requereu o cancelamento do Registro n.5 da matrícula n.29.769, com o subsequente registro da escritura de desapropriação retificada e ratificada, abrindo-se matrícula própria para a área de 39,83 metros quadrados descrita na escritura.

O Corregedor Permanente entendeu que não cabe cancelamento do Registro n.5, pois foram atendidos todos os requisitos formais, enquanto o cancelamento administrativo só pode ser realizado na hipótese de vício extrínseco e para registros específicos, não sendo possível retroceder no tempo para se alterar elemento essencial do negócio jurídico levado ao assento imobiliário (fls.127/131).

No recurso interposto, o Município alega que a sentença foi fundamentada no inciso II, do artigo 250, da LRP, enquanto o pedido de providências se baseou na hipótese do inciso III; que o cancelamento e a retificação do registro não representam qualquer ofensa à segurança jurídica do sistema registral; que não há conflito de interesses que possa demandar ação própria; que o único prejuízo que existe é dos desapropriados, que querem alienar a área remanescente e estão

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.*

impedidos pelo registro equivocadamente realizado; que a escritura registrada apresentava vício extrínseco e não era idônea para o registro, trazendo a incoerência de transmitir a totalidade do imóvel ao mesmo tempo que informava a decretação de desapropriação parcial do imóvel *"descrito de acordo com a área dos incisos XXII e XXIII do parágrafo único do art.1º"* do Decreto Municipal, de modo que o Oficial deveria ter negado o registro do título original; que o registro não exprime a verdade, cabendo retificação administrativa nos termos dos artigos 212 e 213 da LRP; que, de acordo com a doutrina, o cancelamento é uma espécie de retificação negativa destinada à emenda do erro; que, com o cancelamento, é possível promover novo registro (art.254, LRP); que, de acordo com a jurisprudência, a interpretação da lei e dos fatos registrários deve facilitar o acesso dos interessados ao sistema e não dificultá-lo; que o princípio da razoabilidade, invocado no pedido inicial, é de todo aplicável ao caso; que a desapropriação é forma originária de aquisição da propriedade, a qual se consuma com o pagamento da indenização, não com o registro (fls.139/171).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 180/181).

**É o relatório.**

De início, considerando que não há informação clara acerca do protocolo atual do requerimento recusado, cumpre consignar que o pedido de providências se refere à prenotação n.312.793, datada de 26 de fevereiro de 2024, conforme certificado à fl.105, cujo prazo de validade foi oportunamente prorrogado pela intimação do Oficial em 21 de março de 2024 (fls. 112/115), com observação do prazo limite de 20 dias úteis (artigos 9º, §1º, e 205 da LRP).

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.*

Vale ressaltar, ainda, que o Oficial, titular ou interino, dispõe de autonomia no exercício de suas atribuições, podendo recusar títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (art. 28 da Lei n. 8.935/1994), o que não se traduz como falha funcional.

Esta conclusão se reforça pelo disposto no item 117 do Cap. XX das Normas de Serviço:

> "*Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais*".

No mérito, porém, o recurso comporta provimento.

Vejamos os motivos.

Verifica-se que, em 23 de setembro de 2014, foi publicado o Decreto n.19.054, por meio do qual o prefeito de São Bernardo do Campo declarou de utilidade pública, para fins de desapropriação, áreas de terrenos e benfeitorias necessárias à intervenção em corredor de transporte urbano.

Dentre as áreas declaradas de utilidade pública estão **uma com 39,83 m²**, que é parte de um imóvel maior inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o n.530.301.002.000 e objeto da **matrícula n.29.769** do 2º RI daquela Comarca, bem como **outra com 81,40 m²**, que é parte de um imóvel maior inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o n.530.301.001.000 e objeto da matrícula **n.29.768** da mesma circunscrição imobiliária, detalhadamente descritas nos incisos XXII e XXIII do parágrafo único do artigo 1º do Decreto n.19.054/14 (fls.57/58).

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.*

Referidas áreas foram devidamente descritas e avaliadas conforme laudos de engenharia copiados às fls.61/73 e 74/86, com estimativa de indenização total de R$150.929,95 para ambas, sendo apurado o valor da primeira em R$40.716,72 e o da segunda em R$110.213,23 (fls.67 e 80).

Os proprietários, então, aceitaram o valor ofertado, optando pela desapropriação amigável, conforme documento de fl.87.

A desapropriação foi formalizada por escritura pública lavrada em 27 de abril de 2016 perante o Oficial de Registro Civil de Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Riacho Grande, Comarca de São Bernardo do Campo (páginas 365/370, Livro n.586, daquele tabelionato, fls.88/94 destes autos).

No entanto, a escritura foi finalizada de forma equivocada, com **descrição de seu objeto como todo o imóvel da matrícula n.29.769 e apenas ele** (fl. 89).

Ainda que se tenha citado expressamente na escritura que referida área havia sido declarada de utilidade pública *"por meio do* ***Decreto n.19.054, de 23 de setembro de 2014, desapropriação parcial, conforme o Laudo de Avaliação inserto no processo administrativo n.48.532/14, e neste Decreto, o mesmo foi retro descrito de acordo com a área dos incisos XXII e XXIII, do parágrafo único do art.1º, deste Decreto"*** (negritado no original, fl.89), nem as partes, nem o Tabelião perceberam a divergência entre as áreas descritas no ato expropriatório e o objeto do título então lavrado.

O preço da indenização, por sua vez, correspondeu ao total da avaliação administrativa para **as duas áreas desapropriadas** e foi

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.*

pago por meio de dois cheques administrativos (R$150.929,96, fl.90).

A escritura foi apresentada para registro no dia 18 de maio de 2016 e admitida pelo Oficial do 2º Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, com ingresso na matrícula n.29.769 no dia 25 de maio de 2016 pelo Registro de n.5 (fls.102/105).

Identificado o equívoco, escritura de retificação, aditamento e ratificação foi lavrada para se fazer constar que a descrição do imóvel lançada originalmente não encerra a realidade, pois deveria abranger **apenas parte do imóvel da matrícula n.29.769, bem como parte do imóvel da matrícula n.29.768**, ambas do 2º RI, conforme descritas e caracterizadas nos incisos XXII e XXIII do parágrafo único do Decreto Municipal n.19.054/14; para retificar a descrição da área desapropriada de acordo com o inciso XXII do parágrafo único do artigo 1º do Decreto n.19.054/14, restringindo-se a **39,83 m²** do imóvel da **matrícula n.29.769**; para aditar o objeto da desapropriação, incluindo a área de **81,40 m²** do imóvel da matrícula **n.29.768**, descrita conforme o inciso XXIII do parágrafo único do artigo 1º do Decreto n.19.054/14, cuja indenização integrou o valor pago na época da lavratura da escritura original, e para ratificar todas as demais cláusulas, o que foi lavrado nas páginas 251/254, Livro n.599, do Oficial de Registro Civil de Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Riacho Grande, Comarca de São Bernardo do Campo (fls.96/101).

Apresentada para registro, a escritura retificada, aditada e ratificada foi devolvida pelo Oficial do Registro de Imóveis, sob a justificativa de estar perfeito e acabado o registro anterior, sem qualquer erro na transposição dos dados do título original, bem como porque impossível alteração dos elementos essenciais do título registrado ou reivindicação de bens expropriados já incorporados ao patrimônio da Fazenda Pública

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.*

(prenotação n.310.130, fl.106).

O título foi reapresentado, desta vez acrescido de requerimento pelo cancelamento do Registro n.5 da matrícula n.29.769, e novamente recusado pelos mesmos motivos anteriormente apontados.

O Oficial, como visto, entendeu que tanto a ata notarial quanto a escritura de retificação-ratificação somente poderiam acessar o Registro de Imóveis se o título aditado ou retificado não tivesse sido registrado, de modo que o cancelamento pretendido somente seria possível pela via judicial (prenotação n.312.004, fls.45/46).

No mesmo sentido, o Corregedor Permanente entendeu que não cabe cancelamento do Registro n.5, pois foram atendidos todos os requisitos formais. Ademais, cancelamento administrativo somente pode ser realizado na hipótese de vício extrínseco e para registros específicos, não sendo possível retroceder no tempo para se alterar elemento essencial do negócio jurídico levado ao assento imobiliário (fls.127/131).

De acordo com os artigos 248 e 249 da Lei de Registros Públicos, o cancelamento de ato registral, que será efetuado mediante averbação com declaração do motivo e do título que o determinaram, pode ser total ou parcial.

Já o artigo 250, em seus incisos II e III, dispõe que o cancelamento poderá ser feito a requerimento unânime das partes que participaram do ato registrado ou a requerimento do interessado, desde que instruído com documento hábil.

O cancelamento pode ser voluntário ou judicial. O cancelamento judicial se subdivide em contencioso/jurisdicional e

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.*

administrativo/correcional. O cancelamento voluntário, por sua vez, se subdivide em bilateral/plurilateral e unilateral.

Nos moldes do exposto acima, o inciso II do artigo 250 da Lei de Registros Públicos cuida do cancelamento bilateral (ou plurilateral), subscrito por todas as partes que tenham participado do ato registral, se capazes, com firmas subscritas por Tabelião. Como todos os interessados e eventuais prejudicados subscrevem o requerimento, que constitui o título, dispensa-se documento hábil indicativo do motivo do cancelamento. A autonomia privada, instrumentalizada no requerimento, e a disponibilidade dos direitos patrimoniais objeto da inscrição bastam por si só para o cancelamento.

Indaga-se a razão pela qual não se contenta a lei com a manifestação de vontade do prejudicado pelo cancelamento, exigindo a de todos os partícipes do ato de inscrição. Decorre a exigência da ausência de conhecimento do motivo do cancelamento e de eventual interesse do devedor na manutenção do ato. Lembre-se que a obrigação, em seu sentido contemporâneo, é vista como relação jurídica complexa, recheada de prestações acessórias e deveres anexos, de tal modo que o adimplemento interessa não somente ao credor, mas também ao devedor, para liberar-se do vínculo.

O cancelamento é, assim, forma de extinção dos ônus e direitos reais (artigo 167, II, 2, da LRP). Configura, em consequência, modo de retificação negativa, total ou parcial, dos atos registrais lançados na matrícula.

A retificação administrativa dos registros públicos, por sua vez, realizada diretamente junto ao Oficial, somente é possível nos casos

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.*

em que o erro ou a omissão possam ser facilmente identificados e não haja lide, admitindo-se imediata transação para superação de divergências envolvendo direitos disponíveis.

A retificação em registro imobiliário é regulada pelo artigo 213 da Lei n. 6.015/1973, que, em seu inciso I, alínea "a", estabelece que o Oficial retificará o registro ou a averbação de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título.

Nesse sentido, também o item 135, do Capítulo XX, das Normas de Serviço desta Corregedoria Geral da Justiça:

> "*135. A retificação administrativa de erro constante do registro será feita pelo Oficial de Registro de Imóveis ou através de procedimento judicial, a requerimento do interessado.*
>
> *135.1 O oficial retificará o registro ou a averbação, de ofício ou a requerimento do interessado, quando se tratar de erro evidente e nos casos de:*
>
> *a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título*".

Contudo, no caso concreto, o registro da desapropriação seguiu exatamente os termos do título que a instrumentalizou, ou seja, a escritura apresentada inicialmente (fls. 88/95).

Em que pese a rápida menção feita à *"desapropriação parcial, conforme o Laudo de Avaliação"* e à descrição *"de acordo com a área dos incisos XXII e XXIII, do parágrafo único do art.1º, deste Decreto"*,

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.*

verifica-se que a descrição detalhada do imóvel desapropriado acompanha integralmente aquela constante da matrícula n.29.769, do 2º RI de São Bernardo do Campo, com área total de 285 metros quadrados, e o título não foi instruído com cópia do processo administrativo para qualificação pelo Oficial do Registro de Imóveis.

Em outros termos, o erro é inerente ao próprio título, já que não foi cometido pelo Oficial de Registro de Imóveis no momento da transposição dos elementos do título na matrícula, mas, sim, pelas próprias partes, ao formalizarem a desapropriação amigável.

A via retificatória, em regra, não pode ser utilizada como meio de aquisição da propriedade, mas tão somente como instrumento para correção de falhas ou lacunas facilmente comprováveis em transposições já existentes.

Não se desconhece a existência de precedentes que indeferiram pedidos de retificação administrativa por implicarem alteração em elemento essencial do negócio jurídico registrado:

> "*REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – PLEITO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO PARA CORRIGIR ERRO NA IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA – DESCABIMENTO - REGISTRO QUE ESPELHA FIELMENTE O TÍTULO QUE LHE DEU CAUSA – RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO*" (CGJ, Recurso Administrativo n. 1078087-12.2021.8.26.0100, Corregedor Fernando Antonio Torres Garcia, DJ 11/02/2022).

> "*REGISTRO DE IMÓVEIS - Registro de cédulas de crédito*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.*

*imobiliário, com alienação fiduciária em garantia - Títulos e registros que atribuem aos interessados os bens de modo invertido (imóvel X para A e imóvel Y para B, quando o correto seria, segundo o apelante, Imóvel X para B e imóvel Y para A) - Pretensão de retificação para acertamento das propriedades em relação aos respectivos ocupantes - Ausência de erro no registro - Impossibilidade de retificação da escritura - Situação que extrapola as específicas hipóteses de retificação previstas nas NSCGJ (itens 53 e 54 do Capítulo XIV das NSCGJ) e que implicaria modificação da declaração de vontade das partes e da substância do negócio jurídico realizado - Recurso desprovido*" (CGJ, Recurso Administrativo n. 1009856-69.2017.8.26.0100, Corregedor Manoel de Queiroz Pereira Calças, DJ 23/01/2018).

"*REGISTRO DE IMÓVEIS – PRETENSÃO DE ALTERAÇÃO DOS TITULARES DOMINIAIS DOS IMÓVEIS ORIUNDOS DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB), CONFORME LEI 13.465/2017 – ALEGAÇÃO DE ERRO NO ENCAMINHAMENTO DA LISTAGEM AO REGISTRO DE IMÓVEIS – MODIFICAÇÃO POSTULADA QUE DEPENDE DE CANCELAMENTO JUDICIAL DO REGISTRO DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA OU DE NOVA TRANSAÇÃO ENTRE OS INTERESSADOS – NÃO CONFIGURAÇÃO DA HIPÓTESE DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO TRATADA NO ARTIGO 213, I, "A", DA LEI 6.015/1973 – APELAÇÃO NÃO PROVIDA*" (TJSP; Apelação Cível 1020718-25.2022.8.26.0068; Relator (a):

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.*

Fernando Torres Garcia(Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Barueri - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/12/2023; Data de Registro: 19/12/2023).

A nulidade prevista no artigo 214 da Lei de Registros Públicos, por sua vez, refere-se ao processo registrário e não tem qualquer relação com vício ou invalidade do título que dá suporte a ele.

Nas palavras de Narciso Orlandi Neto:

*"A nulidade a que se refere o art. 214 da Lei de Registros Públicos é exclusiva do registro, absolutamente independente do título, tanto que, uma vez declarada, permite que o mesmo título seja novamente registrado. (...) A nulidade que pode ser declarada diretamente independentemente de ação, é de direito formal, extrínseca. (...) Problemas relativos ao consentimento das partes, diz respeito ao título, tanto quanto sua representação e a elaboração material do instrumento. (...). Podem afetar o registro, mas obliquamente. Só podem determinar o cancelamento do registro, em cumprimento de sentença que declare a nulidade do título e, em conseqüência, do registro..."*[1].

Há que se rever, porém, o entendimento fixado para o caso na medida em que envolve situação excepcional que não está adstrita às hipóteses de cancelamento e retificação comuns previstos na Lei n.6.015/1973.

[1] Retificação do Registro de Imóveis, Ed. Oliveira Mendes, pág. 183/192.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.*

De fato, a desapropriação traduz ato de império excepcionalmente admitido pela Constituição Federal para mitigar a garantia ao direito de propriedade (artigo 5º, XXII e XXIV, da CF). É instituto que permite a preponderância do interesse coletivo sobre o particular: o ente público identifica e, discricionariamente, declara a necessidade ou utilidade pública de determinado bem para, **de forma coata e originária**, adquiri-lo mediante pagamento de justa e prévia indenização.

O procedimento pode compreender duas fases, uma administrativa e outra judicial. A questão somente será remetida ao Poder Judiciário se não for alcançada composição entre o poder expropriante e o administrado expropriado.

No caso em análise, houve declaração de utilidade pública de apenas uma parte dos imóveis das matrículas n.29.768 e n.29.769, perfeitamente descritas nos incisos XXII e XXIII do parágrafo único, do artigo 1º do Decreto n.19.054/2014 (fls.57/58) e avaliadas por laudos de engenharia (fls.61/73 e 74/86).

O valor proposto para a indenização foi aceito pelos administrados expropriados (fl.87), que tinham muito pouco poder de negociação. Tratou-se, assim, de desapropriação amigável, instrumentalizada por escritura pública. Ou seja, não houve sentença judicial de desapropriação, a tornar necessário cancelamento pelo juízo que decretou a medida.

O valor ofertado para indenizar as duas áreas foi pago por meio de dois cheques administrativos, entregues aos desapropriados no momento da lavratura da escritura original (R$40.716,72 pelos **39,83 m²** da matrícula n.29.769 e R$110.213,23 pelos **81,40 m²** da matrícula n.29.768).

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.*

Neste ponto, vale ressaltar que a desapropriação consubstancia aquisição originária da propriedade e se consuma com o pagamento da indenização, oportunidade em que se torna irreversível.

Nesse sentido são a corrente majoritária da doutrina e a jurisprudência atual do Colendo Conselho Superior da Magistratura, conforme acórdão proferido no julgamento da Apelação Cível n.9000002-29.2015.8.26.0602, de relatoria do então Corregedor Geral da Justiça, Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, do qual se extrai:

> *"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: inexiste um nexo causal entre o passado, o estado jurídico anterior, e a situação atual.*
>
> *A propriedade adquirida, com a 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 nem pelo expropriado (artigo 35 do Decreto-lei nº 3.365/1941), salvo no caso de retrocessão.*
>
> *Trata-se de entendimento compartilhado, além do mais, pela melhor doutrina: Miguel Maria de Serpa Lopes[2], Hely Lopes Meirelles[3], Celso Antonio Bandeira de Mello[4], Maria*

[2] Tratado dos Registros Públicos. 3.ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S/a, 1957. p. 173. v. IV.
[3] Direito Administrativo brasileiro. 19.ª ed. São Paulo: Malheiros, 1994. p. 509.
[4] Curso de Direito Administrativo. 11ª ed. São Paulo: Malheiros, 1999. p. 581-582.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.*

*Sylvia Zanella di Pietro[5], Lucia Valle Figueiredo[6], Diogenes Gasparini[7], José Carlos de Moraes Salles[8] e Marçal Justen Filho[9].*

*A propósito da desapropriação amigável, Diogenes Gasparini acentua: mesmo ela, na qual, igualmente, a transferência é imposta pelo Poder Público, a aquisição da propriedade é originária, 'dado que o expropriante e o expropriado ajustam seus interesses apenas em relação à indenização, às condições de pagamento e à transferência da posse'[10].*

*Na mesma linha, Celso Antonio Bandeira de Mello destaca a natureza compulsória da aquisição da propriedade realizada via desapropriação, causa autônoma suficiente para incorporação do bem expropriado ao patrimônio do Poder Público, apoiada na sua vontade, no seu poder de império, e no pagamento da indenização, malgrado encerrado o procedimento extrajudicialmente, com acordo[11].*

*Enfim, ainda que a segunda fase do procedimento expropriatório bifásico, a executiva (a primeira fase é a declaratória), termine no âmbito administrativo, com a*

[5] Direito Administrativo. 13.ª ed. São Paulo: Atlas, 2001. p. 164.
[6] Curso de Direito Administrativo. 5.ª ed. São Paulo: Malheiros, 2001. p. 313.
[7] Direito Administrativo. 6.ª ed. São Paulo: Saraiva, 2001. p. 625-626.
[8] A desapropriação à luz da doutrina e da jurisprudência. 6.ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009. p. 427/428.
[9] Curso de Direito Administrativo. 8.ª ed. Belo Horizonte: Fórum, 2012. p. 600-601.
[10] Op. cit., p. 626.
[11] Op. cit., p. 581-582 e 587.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.

*lavratura da escritura pública amigável de desapropriação, a ser registrada no Registro de Imóveis, a desapropriação, a despeito do acordo extrajudicial, não se desnatura, ou seja, não se transmuda em modo derivado de aquisição da propriedade.*

*Consoante Marçal Justen Filho, 'a concordância do particular não atribui natureza consensual à desapropriação,'[12] que, assim - implicando supressão da propriedade privada por iniciativa estatal, para a qual indiferente a anuência do expropriado -, 'não se confunde com uma compra e venda', ainda que haja 'aquiescência no tocante ao valor da indenização.'[13]*

*Por sua vez, o Colendo Conselho Superior da Magistratura, por anos, acompanhou o posicionamento doutrinário exposto, sem fazer distinção, com relação ao modo de aquisição da propriedade, entre as desapropriações amigável e judicial. (...)*

*Não sem razão, uma vez que o acordo extrajudicial, elemento identificador da desapropriação amigável - espécie de expropriação também contemplada no artigo 10 do Decreto-lei nº 3.365/1941 -, versa, exclusivamente, convém insistir, sobre a indenização a ser desembolsada pelo expropriante:* ***ou seja, a escritura pública amigável de desapropriação não é título translativo da propriedade.***

[12] Op. cit., p. 617.
[13] Op. cit., 600.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.*

*O despojamento da propriedade é coativo, mesmo na desapropriação amigável: inexiste, na desapropriação, em quaisquer de suas espécies, transferência consensual da propriedade para o Poder Público. A perda compulsória da propriedade, acompanhada de sua aquisição originária pelo expropriante, é resultante do procedimento administrativo desencadeado pelo Estado".*

Por tais razões, concluiu-se que o princípio registral da continuidade é prescindível.

Não obstante, o registro da desapropriação amigável, conforme estabelece o artigo 167, I, 34, da LRP, tem como principal função conferir publicidade ao ato, resguardando a segurança jurídica e o controle de disponibilidade sobre a área afetada.

Não se está, assim, diante de negócio jurídico, mas de ato administrativo.

A escritura pública inicialmente lavrada, por sua vez, deveria ter retratado o resultado do processo expropriatório.

É certo que seu registro, mesmo transmitindo informação equivocada, produzirá todos os efeitos legais, conforme dispõe o artigo 252 da LRP.

Por outro lado, a própria norma prevê na sequência que tais efeitos somente serão preservados até que se prove que o título foi parcialmente desfeito, o que está sendo demonstrado pela apresentação da escritura retificada e ratificada.

Importante distinguir o duplo efeito da desapropriação: de

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.*

um lado, a perda do domínio pela expropriação e, de outro, a aquisição posterior do domínio pelo expropriante.

Na lição de Pontes de Miranda:

> *"(…) o efeito da aquisição é posterior, ainda logicamente: a desapropriação tira a propriedade a alguém, é causa de perda da propriedade, e não de perda e aquisição por outrem. Tratando-se de bem imóvel, a aquisição, que pode não acontecer ainda após a transcrição (se o bem foi desapropriado para ser bem de todos), só se opera com a transcrição"*[14].

No caso concreto, a expropriação tratada no processo administrativo afetou apenas parte da propriedade sobre os imóveis. Falando de outro modo, houve apenas expropriação parcial.

A incorporação dos bens ao patrimônio público, como dito, se consolidou com o pagamento da indenização e, em uma segunda fase, com o registro.

No entanto, somente foi avaliada e indenizada a parcela de **39,83 m²**, de modo que não se pode dizer que o restante do imóvel, indevidamente abrangido pela escritura registrada, foi efetivamente incorporado ao patrimônio da Fazenda Pública.

Neste contexto, há que se admitir a retificação do ato registral, com seu cancelamento e posterior registro do título rerratificado, o que não importará reivindicação ou nova transmissão de domínio.

Ademais, não há como se reverter a transferência

[14] Tratado de direito privado. 3.ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971, § 1.627- 2, p. 256.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.*

originária pela mesma forma pela qual foi feita, pois o poder de desapropriar é exclusivo do Poder Público, em posição de supremacia sobre os administrados, diferentemente do regime privado, em que a relação entre as partes é equilibrada.

Em outras palavras, possível exigir que o erro de negócio formalizado entre particulares seja remediado pela mesma forma do negócio viciado, mas o mesmo não se pode dizer no caso da desapropriação.

Não se vislumbra, em consequência, óbice real à retificação, notadamente diante da inexistência de negócio jurídico, da correção feita pela própria Administração Pública e da excepcionalidade da situação (processo de desapropriação, o qual tem como finalidade incorporar bem ao patrimônio público para atendimento de interesse coletivo).

A desapropriação, reitere-se, é instituto de aplicação excepcional, já que mitiga a garantia constitucional do direito de propriedade (artigo 5º, incisos XXII e XXIV, da Constituição Federal).

Para que a desapropriação proposta alcance adequadamente a sua finalidade, não podem os desapropriados ser prejudicados por erro cometido pela Administração Pública na elaboração da escritura, que, como já dito, apenas formalizou a expropriação efetivada pelo pagamento da indenização acordada conforme autorizado pela lei.

Neste ponto, vale ressaltar que, em virtude do princípio da autotutela, a Administração Pública pode revogar seus atos discricionários a qualquer tempo por motivo de conveniência ou oportunidade (súmula 473 do Supremo Tribunal Federal):

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.*

"*A administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial*".

Aqui, mais uma vez é importante destacar a posição de supremacia que ocupa a Administração Pública.

Se por um lado, nas relações jurídicas de Direito Privado, entre partes iguais, o reconhecimento de erros ou invalidades depende de declaração judicial em processo contencioso, com observância do contraditório, no Direito Público, admite-se que a própria Administração reveja ou anule seus atos quando identificar vícios, pois desses atos não se originam direitos. Dispensável, em consequência, a via judicial.

Note-se que, na presente hipótese, a correção do erro foi feita pela Administração Pública Municipal, a qual, após identificar divergência entre as áreas expropriadas no processo administrativo e o imóvel indicado na escritura, providenciou correção pela lavratura de nova escritura.

Nesse contexto excepcional, há que se admitir o cancelamento do R.5 da matrícula n. 29.769, com averbação do equívoco cometido na escritura original e do retorno da propriedade aos titulares anteriores.

Por sua vez, com fundamento no artigo 254 da LRP, subsistindo os direitos decorrentes da escritura, que foi retificada, aditada e

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.*

ratificada, poderá ser feito novo registro da desapropriação parcial do imóvel da matrícula n.29.769, tudo em perfeita consonância com o processo administrativo do qual derivou.

Ante o exposto, o parecer que apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que seja dado provimento ao recurso administrativo para se determinarem: a) o cancelamento do R.5 da matrícula n.29.769 do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, com averbação do retorno da propriedade aos anteriores titulares do domínio, e b) o registro da escritura de desapropriação parcial amigável, retificada, aditada e ratificada, com destacamento, da mesma matrícula, da área desapropriada, de 39,83 metros quadrados.

*Sub censura.*

São Paulo, data registrada no sistema.

**Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad**

**Juíza Assessora da Corregedoria**

Assinatura Eletrônica

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 117A350.*

**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

CONCLUSÃO

Em 29 de outubro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

**Proc. nº 1005964-74.2024.8.26.0564**

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso administrativo para determinar: a) o cancelamento do R.5 da matrícula n.29.769 do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, com averbação do retorno da propriedade aos anteriores titulares do domínio, e b) o registro da escritura de desapropriação parcial amigável, retificada, aditada e ratificada, com destacamento, da mesma matrícula, da área desapropriada, de 39,83 metros quadrados.

São Paulo, data registrada no sistema.

**FRANCISCO LOUREIRO**

**Corregedor Geral da Justiça**

Assinatura Eletrônica



*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005964-74.2024.8.26.0564 e o código 118261F.*