



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Registro: 2017.0000458013

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 0000975-84.2013.8.26.0125, da Comarca de Capivari, em que é apelante CONCESSIONARIA RODOVIAS DO TIETE S/A, são apelados MARIA AMALIA CAMARGO ANNICCHINO (E OUTROS(AS)), JOSE EDUARDO ANNICCHINO (E SUA MULHER), GABRIELA BOMBONATI ANNICCHINO, ROBERTO ANNICCHINO, PAULO SERGIO ANNICCHINO (E SUA MULHER), JOSIANI APARECIDA PIAI ANNICCHINO, REINALDO ANNICCHINO e ANDREA ANNICCHINO.

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ (Presidente) e ANTONIO CARLOS VILLEN.

São Paulo, 26 de junho de 2017.

Paulo Galizia  
RELATOR  
Assinatura Eletrônica



## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 14038

10ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

APELAÇÃO Nº 0000975-84.2013.8.26.0125

COMARCA: CAPIVARI – 2ª VARA JUDICIAL

APELANTE: CONCESSIONÁRIA RODOVIAS DO TIETÊ S/A

APELADOS: MARIA AMÁLIA CAMARGO ANNICCHINO E OUTROS

JUÍZA: MARCIA YOSHIE ISHIKAWA

**DESAPROPRIAÇÃO.** Expropriante que foi condenada a arcar com as despesas necessárias para regulamentação da área remanescente do imóvel parcialmente desapropriado junto ao cartório de registro de imóveis. Impossibilidade. A obrigação do proprietário de regularizar a área do imóvel rural por meio de georreferenciamento ao Sistema Geodésico Brasileiro decorre de lei e deve ser realizada somente quando ocorrer alguma das seguintes hipóteses: desmembramento, parcelamento ou remembramento da área do imóvel ou sua transferência por qualquer meio. Art. 176, § 1º, II, 3, a e §§ 3º e 4º da Lei 6.015/73. Art. 10, §§ 2º e 3º do Decreto 4.449/2002, com a redação dada pelo Decreto 5.570/2005. Sentença reformada.

**Recurso provido.**

Trata-se ação de desapropriação ajuizada por **Concessionária Rodovias do Tietê S/A** contra **Maria Amália Camargo Annicchino e Outros**. Pleiteia a autora a desapropriação de área de 3.170,95 m<sup>2</sup>, a qual perfaz parcela de imóvel pertencente aos réus, situada no km 134+600m da Rodovia do Açúcar Comendador Mário Dedini (SP 308) e cuja propriedade está registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Capivari, sob matrícula nº 27.119.

A sentença de fls. 327/329 julgou a ação parcialmente procedente. Acolheu o laudo elaborado pelo perito judicial, ampliando o valor da indenização inicialmente ofertada (de R\$ 8.804,56 para R\$ 12.091,95) e determinando que a expropriante arque com as despesas estritamente necessárias para a regularização da área remanescente do imóvel expropriado junto ao cartório de registro de imóveis, o que deve ser apurado em liquidação de sentença (grifo que consta do julgado).

Inconformada, a Concessionária apela e pede a reforma da sentença (fls. 338/343). Afirma que é entendimento jurisprudencial e

doutrinário pacífico que a desapropriação é forma de aquisição originária da propriedade, razão pela qual não se atrela a quaisquer atos ou fatos pretéritos que sobre tal digam respeito. Por esse motivo a regularização da área remanescente à que foi objeto da desapropriação não se revelaria como obrigação a ela exigível. Alega que tal obrigação englobaria também a de corrigir eventuais erros ou omissões na matrícula do imóvel, os quais não teriam qualquer relação com a desapropriação. Aponta que a desapropriação atinge pequeníssima fração do imóvel, de modo que, se eventual ônus recaísse aos proprietários, este seria pífio. Menciona o art. 187 do Código Civil e afirma, ainda, que tal diligência por parte do expropriado é considerada pelo STJ como condicionante ao levantamento do valor depositado como indenização da parcela desapropriada do imóvel.

Recurso tempestivo.

Contrarrazões foram apresentadas (fls. 209/212).

### **É O RELATÓRIO.**

O recurso comporta provimento.

Trata-se de ação de desapropriação, na qual a expropriante, Concessionária Rodovias do Tietê, foi condenada a indenizar os expropriados na quantia de R\$ 12.091,95, pela área de 3.170,95 m<sup>2</sup>, que será destacada de imóvel rural situado no km 134+600m da Rodovia do Açúcar Comendador Mário Dedini (SP 308).

A concessionária foi condenada também a arcar “com as despesas estritamente necessárias para regularização da área remanescente do imóvel expropriado junto ao Cartório de Registro de Imóveis”. Determinou a magistrada que tal montante seja apurado em liquidação de sentença (fls. 327/329).

A expropriante insurge-se contra esta última condenação, por considerar que é dos expropriados a obrigação de arcar com tais custos, uma vez que permanecem sendo proprietários do imóvel e porque a área a ser destacada é irrisória perante a área total da propriedade.

Tem razão a apelante.

Antes de proferida a sentença, os expropriados manifestaram-se nos autos alegando que a 'justa indenização' deveria ser integrada pelos valores necessários à regularização do imóvel. Mencionaram os custos decorrentes da regularização do imóvel, o que envolve trabalho técnico de georreferenciamento, o qual atestaria as novas dimensões e confrontações do imóvel e permitiria a emissão de novo CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural). Também trataram da necessidade de retificação da área e do valor do imóvel junto ao registro imobiliário competente, bem como do cadastramento do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR)<sup>1</sup>. Ressaltaram os expropriados que a ausência de regularização poderia lhes acarretar restrições à propriedade do imóvel, impossibilitando sua alienação, por exemplo (fls. 306/308).

Contudo, ainda que seja possível aventar que o fato de terem que se sujeitar à presente desapropriação tenha levado os proprietários a pensarem no tema 'regularização da área da propriedade rural' antes do que planejavam, não se pode dizer que tal obrigação decorra diretamente da desapropriação.

O art. 176 da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) prevê, quanto à escrituração do livro de registros destinado à matrícula de imóveis, que, para efetivação da matrícula, é necessária a indicação do imóvel rural com os dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área (art. 176, § 1º, II, 3, a).

O § 3º do dispositivo, com a redação dada pela Lei 10.267/2001, dispõe que, nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista seja obtida a partir de memorial descritivo que contenha as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo Incra.

O § 4º, por sua vez, determina que a identificação em tais moldes é obrigatória para efetivação do registro em qualquer situação de transferência do imóvel rural, a partir dos prazos que viriam a ser fixados em decreto.

**É claro, portanto, que os proprietários de áreas rurais têm**

<sup>1</sup> No Ministério do Meio Ambiente.

a incumbência de regularizar o modo de identificação do imóvel sempre que ocorram quaisquer das hipóteses constantes dos mencionados §§ 3º e 4º: desmembramento, parcelamento, remembramento e qualquer situação de transferência do imóvel rural.

Os prazos a que se refere o § 4º foram fixados no art. 10 do Decreto 4.449/2002: “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<sup>3</sup>: (...)*”.

Os incisos do dispositivo estabelecem os prazos de acordo com a área do imóvel. Nos termos de seu § 3º, ter-se-á por início de contagem dos prazos a data de 20/11/2003<sup>4</sup>. Os únicos prazos que ainda não estão esgotados referem-se aos imóveis com área de 25 a menos de 100 hectares (inciso VI) e com área inferior a 25 hectares (inciso VII).

O § 2º, por seu turno, prevê que, exauridos os prazos assinalados nos incisos I a IV, fica defeso ao oficial do registro de imóveis a prática de determinados atos registrares que envolvam as áreas rurais de que tratam aqueles incisos, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista. Os atos registrares vedados são os de desmembramento, parcelamento ou remembramento (inciso I), de transferência de área total (inciso II) e de criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo (inciso III).

Assim, o expropriado não está obrigado, em decorrência da expropriação, a regularizar a área. Salvo nas já mencionadas hipóteses, o que já é obrigatório em vista do transcurso do prazo para a hipótese de medida de área em que se enquadra a propriedade rural parcialmente expropriada.

Por outro lado, é consagrado o entendimento de que é desnecessário que o expropriante apure a área rural remanescente, bem como promova a prévia averbação da desapropriação na matrícula de origem. O

<sup>2</sup> “Art. 9º. *A identificação do imóvel rural, na forma do [§ 3º do art. 176](#) e do [§ 3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973](#), será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA.*”

<sup>3</sup> [Redação dada pelo Decreto 5.570/2005.](#)

<sup>4</sup> [Incluído pelo Decreto 5.570/2005.](#)



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

procedimento correto é inverso: aberta a nova matrícula da parcela destacada, averbar-se-á o destaque na matrícula de origem, esta, sim, inscrição indispensável, em atenção à eficácia extintiva da desapropriação, para que se dê conhecimento do término dos direitos reais incompatíveis com a desapropriação. Tal averbação é de responsabilidade exclusiva do registrador (Apelação nº0001857-17.2012.8.26.0146, Conselho Superior da Magistratura, Rel. Des. Pereira Calças, j. 20/05/2016).

O tema, nos moldes em que se apresenta, já foi tratado pela Corregedoria-Geral da Justiça do Mato Grosso na Consulta 05.2011-0017135.2011:

“(…) trata-se de desapropriação, ou seja, não configura transmissão de posse ou propriedade eleita espontaneamente pelo proprietário ou por sucessão por morte, mas sim, de expropriação judicial obrigatória, ou melhor, expropriação coativa (...).

Partindo dessa premissa e sabendo que imóvel foi tirado da esfera da propriedade do expropriado coativamente por ato de soberania do Estado, com natureza de direito público, nunca poderá ser comparada à transferência voluntária derivada de caráter contratual. Logo, seria no mínimo irrazoável vincular a apresentação por parte do expropriado o georreferenciamento e o CCIR para o remanescente da área desapropriada (...).

(...) a propriedade não perderá sua individualização tampouco haverá a inobservância ao princípio da especialidade, que só seria contrariado se resultasse na impossibilidade de localização integral da área remanescente, o que não ocorre no caso em apreço. Havendo assim, a impossibilidade de cobrar da parte que sofreu a desapropriação a apresentação, inclusive, do memorial descritivo, devendo este, fazê-lo tão somente no momento que entender oportuno” (Des. Marcio Vidal, corregedor-geral de justiça, [j](#)).

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul também já tratou do tema, ao defender a desnecessidade de georreferenciamento de imóveis rurais quando originários de desapropriação (Apelação nº 70026441790/2008, Rel. Des. José Francisco Pellegrini, 19ª Câmara Cível, j. 18/09/2009):



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

'(...) os documentos exigidos são desnecessários para o registro, vez que se cuida de forma de aquisição originária de propriedade: *'a requerente desapropriou o bem, de modo que nenhum passivo anterior permanece a ele vinculado'*, de sorte que a escritura é quem dará os pontos e coordenadas necessários. Na forma originária não há transmissão da coisa, pois o fato jurídico em si é que enseja a transferência da propriedade, prescindindo de correlação com qualquer título jurídico de que seja titular o anterior proprietário, expropriado. E a existência, eventual, de uma sobra de área diz com a sua proprietária, e não com a parte ora apelante, no que toca com a necessidade de matrícula (...)" (grifo e destaque meus).

Ante o exposto, de rigor desonerar a expropriante de arcar com custos de regularização da área remanescente do imóvel desapropriado junto ao cartório de registro de imóveis.

Pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

Assinalo, ainda, que na hipótese de oferta de embargos de declaração, o julgamento se dará virtualmente, salvo oposição expressa das partes em cinco dias contados da intimação do acórdão.

**PAULO GALIZIA**  
Relator