

COLEÇÃO CADERNOS



ENFITEUSE – AFORAMENTO OU EMPRAZAMENTO

Valestan Milhomem da Costa

2ª edição

Coordenação:

Francisco José Rezende dos Santos
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

4



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

VALESTAN MILHOMEM DA COSTA

Coordenação

Francisco José Rezende dos Santos
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

ENFITEUSE – AFORAMENTO OU EMPRAZAMENTO

2ª edição

São Paulo
IRIB
2014

Qualquer parte desta publicação poderá ser reproduzida, desde que citada a fonte.

Copyright © 2014. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

Impresso no Brasil.

Autoria:

Valestan Milhomem da Costa

Coordenação:

Francisco José Rezende dos Santos

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

Coordenação editorial:

Andréa Vieira

Juliana Affe

Revisão:

Keila Mariana de A. O. Pacheco

Impressão e acabamento:

Kaco Gráfica

Edição de arte:

Arte Grafia Comunicação

(31) 3487-4499

artgrafia@uol.com.br

Ficha Catalográfica

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB
Enfiteuse – Aforamento ou Emprazamento. – São Paulo: IRIB, 2014.
2ª edição
48 páginas.
ISBN 978-85-99029-14-5
1. Enfiteuse. 2. Aforamento. 3. Emprazamento. 4. Direito registral. 5. Registro de imóveis. 6. Terrenos de Marinha. 7. Acrescidos de marinha. 8. Terrenos da União. 9. Foro. 10. Laudêmio. 11. Foreiro. 12. Enfiteuta. 13. Senhorio direto. 14. Domínio útil. 15. Domínio direto. 15. Remissão. 16. Resgate. 17. Qualificação. *I. Título: Coleção Cadernos IRIB – Enfiteuse – Aforamento ou Emprazamento.*

Todos os direitos reservados ao:



Sede: Av. Paulista, 2.073 – Horsa I – Conjuntos 1.201 e 1.202 – Bairro Cerqueira César

CEP: 01311-300 – São Paulo/SP

Tel.: (11) 3289-3599 • (11) 3289-3321 • irib@irib.org.br

Representação em Brasília: SRTVS – Quadra 701– Cj. D, Bl. B – Salas 514 e 515

CEP: 70340-907– Brasília/DF

Tel.: (61) 3037-4311 • irib.brasilia@irib.org.br

www.irib.org.br

ENFITEUSE – AFORAMENTO OU EMPRAZAMENTO

Por Valestan Milhomem da Costa

EXPEDIENTE

Diretoria

Presidente: Ricardo Basto da Costa Coelho (PR) • *Vice-Presidente:* João Pedro Lamana Paiva (RS) • *Secretário-Geral:* José Augusto Alves Pinto (PR) • *1º Secretário:* Ary José de Lima (SP) • *Tesoureira-Geral:* Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP) • *1º Tesoureiro:* Sérgio Busso (SP) • *Diretor Social e de Eventos:* Jordan Fabrício Martins (SC) • *Diretor de Tecnologia e Informática:* Flauzilino Araújo dos Santos (SP) • *Diretor de Assuntos Agrários:* Eduardo Agostinho Arruda Augusto (SP) • *Diretor de Meio Ambiente:* Marcelo Augusto Santana de Melo (SP) • *Diretor Legislativo:* Luiz Egon Richter (RS) • *Diretor de Assuntos Estratégicos:* Emanuel da Costa Santos (SP) • *Diretor de Assistência aos Associados:* José Antonio Marcondes (RJ) • *Diretor Especial de Implantação do Registro eletrônico:* João Carlos Kloster (PR)

Conselho Deliberativo

Sérgio Toledo de Albuquerque (AL) • José Marcelo de Castro Lima (AM) • Vivaldo Afonso do Rego (BA) • Expedito William de Araújo Assunção (CE) • Luiz Gustavo Leão Ribeiro (DF) • Etelvina Abreu do Valle Ribeiro (ES) • Clenon de Barros Loyola Filho (GO) • Ari Álvares Pires Neto (MG) • Miguel Seba Neto (MS) • José de Arimatéia Barbosa (MT) • Fernando Meira Trigueiro (PB) • Valdecy José Gusmão da Silva Júnior (PE) • Renato Pospissil (PR) • Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho (RJ) • Carlos Alberto da Silva Dantas (RN) • Décio José de Lima Bueno (RO) • Júlio Cesar Weschenfelder (RS) • Hélio Egon Ziebarth (SC) • Estelita Nunes de Oliveira (SE) • Francisco Ventura de Toledo (SP) • Marly Conceição Bolina Newton (TO)

Membros Natos do Conselho Deliberativo – ex-presidentes do IRIB: Jether Sottano (SP) • Ítalo Conti Júnior (PR) • Dimas Souto Pedrosa (PE) • Lincoln Bueno Alves (SP) • Sérgio Jacomino (SP) • Helvécio Duia Castello (ES) • Francisco José Rezende dos Santos (MG)

Coordenadoria Editorial: Marcelo Augusto Santana de Melo (SP)

Conselho Editorial: Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (RJ) • Frederico Henrique Viegas de Lima (DF) • Luiz Egon Richter (RS) • Marcelo Guimarães Rodrigues (MG) • Maria do Carmo Rezende Campos Couto (SP) • Mário Pazutti Mezzari (RS) • Rivalvo Machado de Arruda (PB) • Rodrigo Azevedo Toscano de Brito (PB)

Conselho Fiscal: Antonio Carlos Carvalhaes (SP) • Alex Canziani Silveira (PR) • Jorge Luis Moran (PR) • Rosa Maria Veloso de Castro (MG) • Rubens Pimentel Filho (ES)

Suplentes do Conselho Fiscal: Kenia Mara Felipetto Malta Valadares (ES) • Maria Aparecida Bianchin Pacheco (MT) • Paulo de Siqueira Campos (PE) • Roberto Dias de Andrade (MG) • Tiago Machado Burtet (RS)

Conselho de Ética: Gleci Palma Ribeiro Melo (SC) • Léa Emilia Braune Portugal (DF) • Nicolau Balbino Filho (MG)

Suplentes do Conselho de Ética: Ademar Fioranelli (SP) • Mário Pazutti Mezzari (RS) • Oly Érico da Costa Fachin (RS)

Comissão de Assuntos Internacionais: Francisco José Rezende dos Santos (MG) • João Pedro Lamana Paiva (RS) • Ricardo Basto da Costa Coelho (PR)

Comissão do Pensamento Registral Imobiliário: Ana Cristina Maia (MG) • Bruno José Berti Filho (SP) • Daniela Rosário Rodrigues (SP) • Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho (RJ) • Emanuel Costa Santos (SP) • Francisco Ventura de Toledo (SP) • Fábio Ribeiro dos Santos (SP) • Henrique Ferraz de Mello (SP) • Jeverson Luiz Bottega (RS) • João Carlos Kloster (PR) • Luciano Dias Bicalho Camargos (MG) • Luiz Egon Richter (RS) • Marcos de Carvalho Balbino (MG) • Naila de Rezende Khouri (SP) • Priscila Corrêa Dias Mendes (SP) • Roberto Pereira (PE)

NOTA À 2^A EDIÇÃO

Fiquei muito honrado com o convite para participar da *Coleção Cadernos IRIB*, sob a coordenação dos professores, registradores e juristas, Francisco José Rezende dos Santos, então presidente do IRIB, Maria do Carmo de Rezende Campos Couto e Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza.

No curto tempo disponível para a elaboração da primeira edição deste caderno, em vista da urgente necessidade e por circunstâncias pessoais, deixamos de incluir ajudas a uma melhor compreensão da matéria, árdua por si só, e que, não obstante inovações trazidas pelo Código Civil, continua pulsante, desafiando a criatividade e exigindo esforços daqueles que mourejam nos serviços registrares de todo o país, como exemplifica situação vivenciada no Município de Linhares, no Espírito Santo, em meados de 2013, para cujo deslinde contribuímos de modo a prestigiar o direito de propriedade e o papel jurídico e econômico do Registro de Imóveis naquela região.

Agora, com o lançamento da segunda edição deste caderno pelo IRIB, sob a presidência do ilustre Ricardo Basto da Costa Coelho, surge oportunidade para os aprimoramentos cabíveis, o que realizamos com senso de muita responsabilidade.

E foram vários. Aprimoramos a classificação da natureza jurídica; dividimos parágrafos; realocamos outros para notas de rodapé, criando uma separação entre a abordagem direta e os seus esclarecimentos, e, com isso, simplificando a compreensão do instituto; incluímos a transcrição de dispositivos legais chaves em notas de rodapé; acrescentamos notas explicativas; reposicionamos as matérias dos itens 5 e 6, com vista a dar melhor desenvolvimento ao tema; fizemos breves correções textuais e estilísticas, inclusive nas Partes 2 (planilha de qualificação) e 4 (referência legislativa), e criamos um item específico para a hipótese de não remissão de foro em terreno de marinha; sem comprometer o conteúdo da primeira edição, que permanece inteiramente válido.

Com esse esforço, esperamos que esta segunda edição continue a ser útil aos nobres registradores brasileiros e agradecemos a paciência e a generosa atenção dispensada a este modesto trabalho.

O Autor

SUMÁRIO

PARTE 1 – ENFITEUSE – AFORAMENTO OU EMPRAZAMENTO

1. Definição	9
2. Natureza jurídica	9
3. Modalidades	9
4. Forma de constituição	9
5. Legislação sobre regularização, aforamento, registro e negociação de bens imóveis da União	11
6. Identificação dos terrenos de marinha e seus acrescidos	11
7. Demarcação dos terrenos de marinha	12
8. Registro da demarcação dos terrenos de marinha	13
9. Obrigatoriedade do registro do contrato de enfiteuse em terrenos de marinha	14
10. Procedimentos para o registro do contrato de enfiteuse em terreno de marinha	15
11. Transferência de aforamento em terreno de marinha	16
12. Parcelamento de terreno de marinha aforado	16
13. Remissão da enfiteuse	17
14. Hipótese de não remissão de aforamento em terreno de marinha	18

PARTE 2 – PLANILHA DE QUALIFICAÇÃO

CONTRATO DE ENFITEUSE	19
------------------------------------	-----------

PARTE 3 – MODELOS.....

1. Modelo de demarcação de terreno de marinha	31
2. Modelo de desmembramento de terreno de marinha	31
3. Modelo de encerramento de matrícula	31

4. Modelo de abertura de matrícula	31
5. Modelo de contrato de enfiteuse	32
6. Modelo de contrato de enfiteuse e venda de benfeitorias	32
7. Modelo de transferência da enfiteuse	32
8. Modelo de loteamento	33
9. Modelo de encerramento de matrícula	33
10. Modelo de abertura de matrícula	33
11. Modelo de construção	33
12. Modelo de instituição de condomínio	34
13. Modelo de encerramento de matrícula	34
14. Modelo de abertura de matrícula	34
15. Modelo de instituição de condomínio	34
16. Modelo de incorporação imobiliária	35
17. Modelo de remissão de aforamento	35
PARTE 4 – REFERÊNCIA LEGISLATIVA	36

PARTE 1

ENFITEUSE – AFORAMENTO OU EMPRAZAMENTO

1. Definição

Enfiteuse, também denominada aforamento ou emprazamento, é o negócio jurídico pelo qual o proprietário (senhorio) transfere ao adquirente (enfiteuta), em caráter perpétuo, o domínio útil, a posse direta, o uso, o gozo e o direito de disposição sobre bem imóvel, mediante o pagamento de renda anual (foro).

2. Natureza jurídica

Direito real limitado, ou não alodial,¹ de propriedade imóvel, transmissível por ato *inter vivos* ou *mortis causa*.

3. Modalidades

Em nosso ordenamento jurídico, a enfiteuse se divide em civil e administrativa.

A **enfiteuse civil** é constituída sobre bens particulares e públicos (exceto os da União) e regulada pelos arts. 678 a 694 do Código Civil de 1916 (*dispositivos que permanecem em vigor em face de regra de direito intertemporal constante do art. 2.038, caput, do Código Civil de 2002*).²

A **enfiteuse administrativa** (ou especial) é constituída sobre imóveis *dominiais* da União (como os terrenos de marinha e acrescidos), nos termos de lei especial (Decreto-Lei nº 9.760/1946 e Lei nº 9.636/1998), como preceitua o § 2º, art. 2.038, do Código Civil de 2002.

4. Forma de constituição

4.1 Enfiteuse civil

A partir da vigência do Código Civil de 2002, **não é mais possível constituir enfiteuse ou subenfiteuse civil**, seja por ato *inter vivos* ou testamento, **tampouco registrar** os contratos ou as disposições testamentárias constitutivas de enfiteuse **anteriores** ao atual Código Civil, em razão da proibição contida em seu art. 2.038.

¹ Propriedade alodial é a propriedade livre, plena. Propriedade não alodial é a vinculada pela enfiteuse.

² O Código de 1916 restringia o alcance da enfiteuse apenas a “terras não cultivadas ou terrenos que se destinem à edificação” (art. 680). Nos arts. 678 e 680 (sem correspondência no Código Civil de 2002), o aforamento aparece como contrato bilateral de caráter perpétuo, em que, por ato *inter vivos*, ou disposição de última vontade, o proprietário pleno cede a outrem o domínio útil, mediante o pagamento de pensão ou foro anual em dinheiro ou em frutos.

4.2 Enfitêuse administrativa

A enfitêuse em imóveis da União (terras interiores ou terrenos de marinha), quando permitida, ocorre mediante contrato de aforamento (art. 14, Lei nº 9.636/1998) ou enfitêutico (art. 109, DL nº 9.760/1946), firmado entre a Secretaria de Patrimônio da União (SPU) e o particular (após licitação ou concorrência, sem prejuízo do direito de preferência),^{3 e 4} e consiste na transmissão do domínio útil do imóvel em favor do enfitêuta.⁵

O **contrato** será lavrado em livro próprio da SPU, no qual constarão as condições estabelecidas e as características do terreno aforado (art. 109, DL nº 9.760/1946), as quais deverão corresponder às características constantes da matrícula do imóvel (art. 176, § 1º, I, II, número 3, b, da Lei nº 6.015/1973).⁶

O § 1º do art. 15 da Lei nº 9.636/1998 também prevê a hipótese de venda do domínio pleno das benfeitorias existentes nos terrenos dados em aforamento, independentemente de quem as tenha realizado.

Caso as benfeitorias (construção) não estejam averbadas na matrícula do imóvel, será necessário averbá-las para viabilizar o registro do título, observando-se as exigências legais para tanto (habite-se, certidão de lançamento, CND do INSS⁷).

Nessa hipótese, apesar de o título ser de transmissão do domínio útil do terreno e de venda do domínio pleno de benfeitorias – direitos dominiais distintos –, deve-se praticar um único ato de registro, uma vez que o negócio será do bem jurídico como um todo.⁸

³ Lei nº 9.636/1998: “Art. 12. Observadas as condições previstas no § 1º do art. 23 e resguardadas as situações previstas no inciso I do art. 5º do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987, os imóveis dominiais da União, situados em zonas sujeitas ao regime enfitêutico, poderão ser aforados, mediante leilão ou concorrência pública, [...] realizada, especificamente para esse fim, pela SPU ou, sempre que necessário, pela Caixa Econômica Federal, com validade de seis meses a contar da data de sua publicação. [...]”

Art. 15. A SPU promoverá, mediante licitação, o aforamento dos terrenos de domínio da União, situados em zonas sujeitas ao regime enfitêutico, que estiverem vagos ou ocupados há até um ano em 15 de fevereiro de 1997, bem assim daqueles cujos ocupantes não tenham exercido a preferência ou a opção de que tratam os arts. 13 e 17 desta Lei e o inciso I do art. 5º do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987.

[...] § 2º Os ocupantes com até um ano de ocupação em 15 de fevereiro de 1997, que continuem ocupando o imóvel e estejam regularmente inscritos e em dia com suas obrigações junto à SPU na data da realização da licitação, poderão adquirir o domínio útil do imóvel, em caráter preferencial [...], abstraido o valor correspondente às benfeitorias por eles realizadas [...]”.

⁴ O art. 105 do Decreto-Lei nº 9.760/1946 enumera diversas hipóteses de direito de preferência.

⁵ Embora a enfitêuse administrativa possa ser constituída sobre bens imóveis da União de qualquer natureza (urbanos ou rurais), desde que dominiais, neste caderno, iremos nos deter apenas à enfitêuse em terrenos de marinha; porém, válido para os demais casos.

⁶ Nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/1985; do art. 3º do seu Regulamento (Decreto nº 93.240/1986) e dos arts. 222 e 223 da Lei nº 6.015/1973, tratando-se de imóvel urbano devidamente matriculado, basta constar do contrato a identificação do imóvel, a forma de aquisição e o número da matrícula respectiva, sendo dispensável a completa descrição do imóvel.

⁷ No Estado do Rio de Janeiro, os oficiais de Registro de Imóveis estão impedidos de exigir apresentação de CND do INSS para averbação de construção, por força do Provimento nº 67/2013, publicado no DOERJ de 21 de novembro de 2013.

⁸ Vide Parte 3, Modelo 7, deste Caderno.

5. Legislação sobre regularização, aforamento, registro e negociação de bens imóveis da União

Os diplomas legais que tratam da identificação, demarcação, discriminação, registro e negociação dos bens imóveis da União são os seguintes:

- a) Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946: dispõe sobre identificação e demarcação dos **terrenos de marinha**; **regularização fundiária de interesse social** em terras da União; discriminação administrativa e judicial das **terras da União**; regularização de **ocupação** de imóveis presumidamente da União; utilização dos bens imóveis da União; **aforamento** etc.
- b) Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998: trata da identificação, demarcação, discriminação, regularização, administração, **aforamento** e **alienação** de **bens imóveis de domínio da União**.
- c) Lei nº 5.972, de 11 de dezembro de 1973: regula o procedimento para o Registro da propriedade de bens imóveis discriminados administrativamente ou possuídos pela União.
- d) Decreto nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987: disciplina os valores devidos a título de **foro e laudêmio**, assim como as certidões exigíveis para a negociação de imóveis da União aforados, e as informações a serem prestadas pelos Cartórios de Notas, Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos relativas a essas transações, por meio da Declaração de Operação Imobiliária em Terrenos da União (DOITU).
- e) Art. 49, § 3º, do ADCT, da CF/1988: impõe o regime de enfiteuse aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança.

6. Identificação dos terrenos de marinha e seus acrescidos

O art. 2º do Decreto-Lei nº 9.760/1946 identifica terrenos de marinha como sendo os situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés, e os que contornam as ilhas em zona onde se faça sentir a influência das marés, medidos horizontalmente para a terra, em uma profundidade de 33 metros, *a partir da linha do preamar médio*⁹ de 1831.

O Parágrafo único esclarece que “a influência das marés é caracterizada pela variação periódica de no mínimo 5 centímetros no nível da água em qualquer época do ano”.

De acordo com o art. 13 do Decreto nº 24.643/1934: “Este ponto (preamar médio) refere-se ao estado do lugar no tempo da execução do art. 51, § 14, da lei de 15/11/1831” (Lei Orçamentária).

⁹ Conquanto preamar seja substantivo feminino, razão de, na primeira edição, fazermos a concordância dos termos correlatos nesse gênero, nesta edição adotamos a terminologia da legislação, evitando, com isso, distrações desnecessárias ao leitor.

O termo preamar origina-se do latim “*plena mare*”, que significa maré cheia ou maré alta. O critério do Regulamento de 1946, portanto, é a média das marés cheias do ano de 1831.

O Decreto-Lei nº 9.760/1946, art. 3º, identifica, ainda, os “terrenos acrescidos de marinha”, que são aqueles acrescentados – por processo natural (aluvião, avulsão) ou artificial (por ação do homem) – em seguimento aos terrenos de marinha, na direção do mar, dos rios e lagoas, aos quais se aplicam as mesmas regras a que estão sujeitos os terrenos de marinha.

Ou seja: (a) terrenos de marinha são medidos horizontalmente para a terra, em uma extensão de 33 metros de profundidade, a partir do preamar médio de 1831; (b) terrenos acrescidos de marinha são medidos a partir da mesma linha do preamar médio de 1831, porém, em direção ao mar, sem limite de extensão, em continuação aos terrenos de marinha.

7. Demarcação dos terrenos de marinha

A demarcação dos terrenos de marinha é feita pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU), mediante a determinação da linha do preamar médio de 1831, nos termos do Decreto-Lei nº 9.760/1946, art. 9º, obedecendo aos procedimentos estabelecidos nos arts. 10 a 14, a saber:

- a) juntada, pela SPU, de documentos e plantas relativos ao ano de 1831, ou próximo daquele ano;
- b) convite pessoal dos interessados certos e, por edital, dos interessados incertos, para apresentarem plantas, documentos e outros esclarecimentos que julgarem necessários (art. 11);¹⁰
- c) afixação de edital na repartição arrecadadora da Fazenda Nacional, com publicação por 3 vezes no Diário Oficial, no Distrito Federal, ou na folha de publicação costumeira dos Estados, com intervalos de, no máximo, 10 dias;
- d) publicação do edital 1 vez em jornal de grande circulação local;
- e) realização dos trabalhos topográficos;
- f) definição da posição da linha preamar, à vista dos documentos, das plantas e dos trabalhos topográficos;

¹⁰ O fundamento do item “b” é a redação original do art. 11 do Decreto-Lei nº 9.760/1946, visto que o Plenário do STF, por maioria de votos, deferiu Medida Cautelar na ADI nº 4.264/PE, por entender que a redação do art. 11 do Decreto-Lei nº 9.760/1946, dada pelo art. 5º da Lei nº 11.481/2007, viola os princípios fundamentais da ampla defesa e do contraditório, assim como do direito de propriedade, já que a falta de comunicação pessoal aos interessados certos impedirá que eles apresentem os necessários documentos para defender seus registros, resultando em perda de propriedade para essas pessoas, que terão poucas chances de reverter procedimento demarcatório realizado pela União, sobretudo depois de devidamente registrado.

Com esse entendimento, o STF *suspendeu a eficácia* da redação dada pelo art. 5º da Lei nº 11.481/2007, ficando restabelecida a redação original do art. 11 do DL nº 9.760/1946, que vigorou por 61 anos, tornando obrigatória a notificação pessoal dos interessados certos e, por edital, dos interessados incertos, para a demarcação dos terrenos de marinha.

- g) publicação da linha preamar para ciência dos interessados e apresentação de impugnações;
- h) reconsideração da linha preamar pelo chefe da SPU, ou encaminhamento das impugnações ao diretor da SPU;
- i) recusadas as impugnações pelo chefe e pelo diretor da SPU, os interessados poderão recorrer no prazo de 20 dias ao Conselho de Terras da União (CTU).

8. Registro da demarcação dos terrenos de marinha

Feita a demarcação dos terrenos de marinha, com observância dos procedimentos informados no item anterior, **o terreno demarcado deverá ser registrado no competente Registro de Imóveis** (art. 2º, Parágrafo único, da Lei nº 9.636/1998),¹¹ mediante apresentação dos seguintes documentos:

- a) requerimento da União, firmado pelo procurador da Fazenda Nacional, dirigido ao oficial do Registro de Imóveis da situação do imóvel (art. 2º, Lei nº 5.972/1973, e art. 3º, Lei nº 9.636/1998);
- b) mapa detalhado da área discriminada (art. 12, I, Lei nº 6.383/1976; art. 26, § 2º, Dec.-Lei nº 9.760/1946; art. 2º, Parágrafo único, Lei nº 9.636/1998);
- c) memorial circunstanciado do mapa, com indicação da circunscrição judiciária ou administrativa em que está situado o terreno (art. 26, § 3º, DL nº 9.760/1946; art. 2º, I, 1º, Lei nº 5.972/1973);¹²
- d) a relação das áreas com titulação no Registro de Imóveis, cujos presumidos proprietários ou ocupantes não atenderam ao edital de convocação ou à notificação pessoal (art. 12, IV, Lei nº 6.383/1976);
- e) o rol das propriedades reconhecidas (art. 12, V, Lei nº 6.383/1976);
- f) a relação dos imóveis cujos títulos suscitaram dúvidas (art. 12, VII, Lei nº 6.383/1976);
- g) certidão de inteiro teor do Termo (Auto) de demarcação e discriminação do terreno de marinha, com todas as suas características e confrontações (art. 2º, I e II, Lei nº 5.972/1973, c/c art. 1º e 2º, Lei nº 9.636/1998);
- h) certidão lavrada pela SPU atestando o convite pessoal aos interessados certos e a inexistência de contestação ou reclamação administrativa, por terceiros, quanto ao

¹¹ “Art. 2º Concluído, na forma da legislação vigente, o processo de identificação e demarcação das terras de domínio da União, a SPU lavrará, em livro próprio, com força de escritura pública, o termo competente, incorporando a área ao patrimônio da União.

Parágrafo único. O termo a que se refere este artigo, mediante certidão de inteiro teor, acompanhado de plantas e outros documentos técnicos que permitam a correta caracterização do imóvel, será registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.”

¹² A relevância do memorial circunstanciado é o fato de que a demarcação dos terrenos de marinha pode envolver diversas circunscrições contínuas, havendo necessidade de se identificar essas circunscrições para definir a exata competência de cada Registro de Imóveis.

domínio e à posse do imóvel registrando, ou da decisão definitiva proferida pelo CTU (arts. 11, 13 e 14, DL nº 9.760/1946);¹³

- i) número do Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) – art. 1º, Lei nº 9.636/1998; art. 176, § 1º, II, a ou b, Lei nº 6.015/1976).

Com essa documentação, deve-se proceder à abertura da matrícula para a área demarcada, com todos os elementos de que trata o art. 176, § 1º, I e II, números 1, 2 e 3, letra a ou b, e número 4, letra b, da Lei nº 6.015/1973, atendendo-se ao princípio da especialidade objetiva (descrição completa do imóvel) e subjetiva (identificação do titular do direito, no caso, a União), e, ato contínuo (R-1), ao registro do Auto de Demarcação, *mencionando-se* o requerimento e os demais documentos acompanhantes do título (arts. 2º e 3º da Lei nº 9.636/1998).

9. Obrigatoriedade do registro do contrato de enfiteuse em terrenos de marinha

A enfiteuse não consta expressamente como direito real do Código Civil (art. 1.225). Contudo, ela consiste no domínio útil, na posse direta, no uso, no gozo e no direito de disposição de bem imóvel, ficando evidente que se trata de direito real de propriedade, embora limitado.

A natureza jurídica da enfiteuse como direito real limitado de propriedade imóvel é indiscutível, visto que pode ser dado em garantia hipotecária (art. 1.473, III, CC) ou em alienação fiduciária de coisa imóvel (art. 22, § 1º, I, Lei nº 9.514/1997).

A própria incidência do ITBI, na constituição ou na transferência da enfiteuse, evidencia a natureza jurídica desse domínio útil como direito real de propriedade imobiliária (art. 156, II, CF/1988).

¹³ **PALAVRA DE CAUTELA.** A certidão de que trata o item “h” tem como fundamento o princípio da legalidade, que implica a observância dos preceitos legais na formação do título submetido a registro, em âmbito intrínseco e extrínseco. A demarcação administrativa é dirigida inteiramente pela SPU, principal interessada na demarcação, que pode desperceber o cumprimento de preceito fundamental, como a ampla defesa e o contraditório. O registro da demarcação sem o devido acatamento do oficial de que esses preceitos fundamentais foram devidamente cumpridos pode gerar prejuízos para terceiros e responsabilização do oficial.

Conforme votos do STF, no exame da Medida Cautelar na ADI nº 4.264/PE, a demarcação sem a observância da ampla defesa e do contraditório pode resultar em indevida subtração de propriedade privada, transformando proprietários em meros possuidores, com violação da garantia constitucional ao direito de propriedade, na forma do art. 5º, XXII, da CF/1988, fundamentos que devem nortear os registradores no exame da legalidade das demarcações de terreno de marinha submetidas a registro.

Caso a SPU não concorde com a exigência, poderá requerer que o título, com a declaração da dúvida, seja encaminhado ao juiz federal da Seção Judiciária da área de localização do imóvel, na forma do art. 198 da LRP c/c art. 3º da Lei nº 5.972/1973.

Assim, a constituição ou a transmissão da enfiteuse (domínio útil imobiliário) **somente ocorre com o registro do título** no competente Registro de Imóveis (art. 1.227, CC).^{14 e 15}

10. Procedimentos para o registro do contrato de enfiteuse em terreno de marinha

Demarcada, cadastrada e matriculada a área de marinha, e registrado o auto de demarcação (incorporando a área ao patrimônio da União), ela poderá ser objeto de aforamento, no todo ou parcialmente.

Em caso de aforamento parcial ou em lotes da área demarcada e registrada, será necessário o **prévio desmembramento da área aforada**, em tantas quantas forem as áreas ou lotes menores, com abertura de matrícula para cada uma dessas áreas, inclusive para a área remanescente, se for o caso, **para viabilizar o registro dos contratos de aforamento**, visto que não é possível registrar título de imóvel com características distintas daquelas constantes da matrícula (art. 225, § 2º, LRP), à exceção da usucapião (art. 226, LRP).

A certidão de desmembramento será firmada pela própria SPU, contendo a descrição da parte destacada e da parte remanescente para viabilizar a abertura das matrículas correspondentes. A cada área destacada, devidamente identificada e caracterizada, corresponderá um número de cadastro na SPU, denominado RIP – REGISTRO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL (para fins de arrecadação de foro e laudêmio), que deverá constar da certidão do desmembramento realizado pela SPU e também da respectiva matrícula.

Por ocasião do registro do contrato de enfiteuse (aforamento), será necessário averbar, também, o número de inscrição do imóvel no cadastro da prefeitura municipal, que será criado para fins de cálculo do ITBI (devido na aquisição do domínio útil, por força do contrato de enfiteuse – art. 110, DL nº 9.760/1946), e, doravante, também, para cobrança do IPTU.

O contrato de enfiteuse será lavrado pela SPU em livro próprio, com força de escritura pública, não estando sujeito à regra da escritura pública, nos termos do art. 108 do Código Civil, em virtude de autorização legal.

¹⁴ “Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, **só se adquirem com o registro** no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.”

¹⁵ **PALAVRA DE CAUTELA.** Não se deve proceder a nenhum registro, averbação ou anotação de aforamento de terreno de marinha (ou de qualquer outro bem público) por simples comunicação da SPU ao Registro de Imóveis da existência de aforamento. É preciso que seja lavrado o **contrato enfiteúico**, que exista matrícula específica para o imóvel dado em enfiteuse e que as demais exigências legais (conforme apontadas neste caderno) sejam observadas para a constituição da enfiteuse.

11. Transferência de aforamento em terreno de marinha

A enfiteuse em terreno de marinha pode ser transferida por contrato de compra e venda, permuta, doação ou dação em pagamento (e, como mencionado acima, também pode ser hipotecada ou alienada fiduciariamente) mediante escritura pública, devendo os Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade dos titulares, nos termos do Decreto-Lei nº 2.398/1987, observar duas exigências básicas.

A primeira diz respeito à apresentação de Certidão da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), denominada Certidão Autorizativa de Transferência (CAT), que declare:

- a) ter o interessado recolhido o laudêmio devido nas **transferências onerosas** entre vivos;
- b) estar o transmitente em dia com as demais obrigações junto ao Patrimônio da União; e
- c) estar autorizada a transferência do imóvel, em virtude de não se encontrar em área de interesse do serviço público.

A CAT deverá ser transcrita na escritura pública.

A segunda (constante do art. 3º-A do Decreto nº 2.398/1987, incluído pela Lei nº 11.481/2007), refere-se à necessidade de o Cartório de Notas (após a lavratura da escritura de transferência) e o Registro de Imóveis, ou, se for o caso, o Registro de Títulos e Documentos (após o respectivo registro do título) informar as operações que envolvam terrenos da União.

Essa informação deverá ser encaminhada por meio de Declaração sobre Operações Imobiliárias em Terrenos da União (DOITU), em meio magnético, em termos a serem estabelecidos pela Secretaria do Patrimônio da União, até o último dia útil do mês subsequente à prática do ato, sob pena de multa.¹⁶

Contudo, até o momento, a SPU não forneceu os parâmetros, tampouco os meios necessários para o cumprimento dessa exigência legal, de sorte que, embora prevista na lei, essa obrigação está suspensa por impossibilidade do seu cumprimento.

12. Parcelamento de terreno de marinha aforado

Os terrenos de marinha aforados podem ser parcelados pelo enfiteuta, independentemente de autorização da SPU, como se depreende do § 6º, art. 3º, do Decreto-Lei nº 2.398/1987.

O parcelamento poderá ocorrer mediante loteamento, desmembramento ou remembramento (nos termos da Lei nº 6.766/1979), ou, ainda, mediante instituição de

¹⁶ “§ 6º É vedado o loteamento ou o desmembramento de áreas objeto de ocupação sem preferência ao aforamento, nos termos dos arts. 105 e 215 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, **exceto quando**:

- a) realizado pela própria União, em razão do interesse público;
- b) solicitado pelo próprio ocupante, comprovada a existência de benfeitoria suficiente para caracterizar, nos termos da legislação vigente, o aproveitamento efetivo e independente da parcela a ser desmembrada.”

condomínio,¹⁷ nas seguintes hipóteses: a) havendo unidades construídas (já averbadas) ou em construção (sem finalidade de venda ou transferência), por meio de instrumento (público ou particular) de instituição de condomínio, nos termos dos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil; b) havendo interesse em vender ou prometer a venda de unidades autônomas a serem construídas ou em construção, mediante depósito do memorial de incorporação e correspondente registro da incorporação imobiliária na matrícula do imóvel, na forma do art. 32 da Lei nº 4.591/1964.

13. Remissão da enfiteuse

13.1 Enfiteuse civil

Nos aforamentos civis, salvo acordo em sentido contrário, após dez anos do contrato de aforamento, o enfiteuta tem o ***direito subjetivo irrenunciável*** à remissão do foro, pagando ao senhorio o valor correspondente a dez pensões anuais mais um laudêmio de 2,5% sobre o valor atualizado da propriedade plena (art. 693, CC de 1916, c/c art. 2.038 do CC 2002), consolidando, destarte, a propriedade plena no então enfiteuta.

O senhorio expedirá ***termo de remissão*** que deverá ser averbado no Registro de Imóveis.

13.2 Enfiteuse administrativa

A extinção de aforamento de bens públicos da União está prevista no art. 103 do DL nº 9.760/1946,¹⁸ com redação dada pela Lei nº 11.481/2007, constituindo uma das hipóteses de extinção “*a remissão do foro, nas zonas onde não mais subsistam os motivos determinantes da aplicação do regime enfiteutico*” (inc. III). Logo, os aforamentos em terreno de marinha, ***em regra***, podem ser remidos, com observância das disciplinas dos arts. 122 a 124 do DL nº 9.760/1946.

Contudo, conforme mostram os arts. 103, III, e 122, *caput* e Parágrafo único do DL nº 9.760/1946, na enfiteuse administrativa ***não há direito subjetivo*** do enfiteuta à remissão, estando esta no âmbito exclusivo da discricionariedade do ente público, que decidirá sobre a existência ou não de interesse em manter o regime de enfiteuse sobre os bens aforados. Assim, em sendo possível a remissão do aforamento administrativo, ela somente ocorrerá em conformidade com os interesses da administração pública.

Havendo o resgate (remissão), o órgão local da SPU expedirá ***certificado de remissão***, que será averbado no Registro de Imóveis, consolidando-se a propriedade plena no então enfiteuta.¹⁹

¹⁷ Instituir um condomínio significa individualizar, dar identidade própria (nome, número, área, características), autonomia a unidades vinculadas a uma fração ideal de um terreno não parcelado.

¹⁸ Vide Referências Legislativas, na Parte 4 deste Caderno.

¹⁹ **PALAVRA DE CAUTELA.** Tanto na remissão da enfiteuse civil como da administrativa, conquanto se trate de ato de averbação, não se pode desperceber que a hipótese é de transmissão do domínio direto do imóvel em favor do enfiteuta. Portanto, deve o oficial do Registro de Imóveis exigir a comprovação do recolhimento do ITBI relativo à remissão do foro, ou a declaração da não incidência do tributo, posto que, nos termos da Constituição Federal (art. 156, II), somente ocorre a dispensa do tributo na transmissão de direitos reais de garantia sobre imóveis, que não é o caso.

14. Hipótese de não remissão de aforamento em terreno de marinha

Embora de modo geral os aforamentos em bens da União possam ser remidos, tratando-se de aforamento em terreno de marinha, é preciso considerar o disposto no art. 49, § 3º, do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT),²⁰ que *impõe* o regime de enfiteuse aos terrenos de marinha situados na faixa de segurança, que, por exclusão, corresponde à faixa de 100 metros ao longo da costa brasileira (art. 100, “a”, DL nº 9.760/1946).

Assim, *os terrenos de marinha situados na faixa de segurança não poderão ser remidos*, estando, portanto, fora do âmbito da discricionariedade da administração pública a remissão dos aforamentos desses terrenos, em vista da obrigatoriedade do regime de enfiteuse por imposição constitucional.

²⁰ “Art. 49. A lei disporá sobre o instituto da enfiteuse em imóveis urbanos, sendo facultada aos foreiros, no caso de sua extinção, a remição dos aforamentos mediante aquisição do domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos. [...]”

§ 3º – A enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança, a partir da orla marítima.”

PARTE 2

PLANILHA DE QUALIFICAÇÃO – CONTRATO DE ENFITEUSE

PROTOCOLO nº _____

MATRÍCULA (S) nº _____

S = Sim

N = Não

NA = Não se aplica

		S	N	NA
ANÁLISE DA MATRÍCULA				
1	Existe matrícula para o imóvel de propriedade da União?			
2	Se existe, o imóvel está devidamente descrito, com área, limites, confrontações?			
3	Consta o número de RIP – Registro Imobiliário Patrimonial da matrícula?			
4	Consta o número da inscrição Municipal? Obs.: Enquanto o imóvel for de domínio exclusivo da União, não é obrigatória a inscrição municipal, pois não há cobrança de tributo.			
5	A matrícula foi aberta em decorrência de procedimento ou processo de demarcação e discriminação? Esse fato consta da matrícula?			
6	É necessário abrir matrícula para o imóvel?			
7	Em caso positivo, existe matrícula anterior?			
8	Caso não exista, a origem da propriedade é a demarcação de terras?			
ABERTURA DE MATRÍCULA DE IMÓVEL DA UNIÃO ORIUNDO DE DEMARCAÇÃO				
9	A demarcação foi administrativa () ou judicial? ()			
10	Sendo administrativa , foram apresentados:			
	a) Requerimento da União, firmado pelo procurador da Fazenda Nacional, dirigido ao oficial do Registro de Imóveis? (art. 2º, Lei nº 5.972/1973, e art. 3º, Lei nº 9.636/1998).			
	b) Mapa detalhado da área discriminada? (art. 12, I, Lei nº 6.383/1976; art. 26, § 2º, Dec.-Lei nº 9.760/1946; art. 2º, Parágrafo único, Lei nº 9.636/1998).			
	c) Memorial circunstanciado do mapa, com indicação da circunscrição judiciária ou administrativa em que está situado o terreno? (art. 26, § 3º, DL nº 9.760/1946; art. 2º, I, 1º, Lei nº 5.972/1973).			

		S	N	NA
	d) A relação das áreas com titulação no Registro de Imóveis, cujos presumidos proprietários ou ocupantes não atenderam ao edital de convocação ou à notificação pessoal? (art. 12, IV, Lei nº 6.383/1976).			
	e) O rol das propriedades reconhecidas? (art. 12, V, Lei nº 6.383/1976).			
	f) A relação dos imóveis cujos títulos suscitaram dúvidas? (art. 12, VII, Lei nº 6.383/1976).			
	g) Certidão de inteiro teor do Termo de demarcação e discriminação do terreno de marinha, com todas as suas características e confrontações (art. 2º, I e II, Lei nº 5.972/1973, c/c art. 1º e 2º, Lei nº 9.636/1998).			
	h) Certidão lavrada pela SPU atestando o convite pessoal aos interessados certos e a inexistência de contestação ou reclamação administrativa, por terceiros, quanto ao domínio e à posse do imóvel registrando, ou da decisão definitiva proferida pelo CTU? (arts. 11, 13 e 14, DL nº 9.760/1946).			
	i) Número do RIP – Registro Imobiliário Patrimonial? (art. 1º, Lei nº 9.636/1998; art. 176, § 1º, II, a ou b, Lei nº 6.015/1976).			
11	Sendo judicial , foram apresentados:			
	a) Requerimento da União, firmado pelo procurador da Fazenda Nacional, dirigido ao oficial do Registro de Imóveis? (art. 2º, Lei nº 5.972/1973, e art. 3º, Lei nº 9.636/1998).			
	b) Mapa detalhado da área discriminada? (art. 12, I, Lei nº 6.383/1976; art. 26, § 2º, Dec.-Lei nº 9.760/1946; art. 2º, Parágrafo único, Lei nº 9.636/1998).			
	c) Memorial circunstanciado do mapa, com indicação da circunscrição judiciária ou administrativa em que está situado o terreno? (art. 26, § 3º, DL nº 9.760/1946; art. 2º, I, 1º, Lei nº 5.972/1973).			
	d) A relação das áreas com titulação no Registro de Imóveis, cujos presumidos proprietários ou ocupantes não atenderam ao edital de convocação ou à notificação pessoal? (art. 12, IV, Lei nº 6.383/1976).			
	e) O rol das propriedades reconhecidas? (art. 12, V, Lei nº 6.383/1976).			
	f) A relação dos imóveis cujos títulos suscitaram dúvidas? (art. 12, VII, Lei nº 6.383/1976).			

		S	N	NA
	<p>g) O auto de demarcação e discriminação do terreno, com todas as suas características e confrontações, contendo a homologação e a declaração judicial do domínio da União e das áreas incorporadoras ao domínio de particulares? (art. 2º, I e II, Lei nº 5.972/1973, c/c art. 1º e 2º, Lei nº 9.636/1998).</p> <p>h) Número do RIP – Registro Imobiliário Patrimonial? (art. 1º, Lei nº 9.636/1998; art. 176, § 1º, II, a ou b, Lei nº 6.015/1976).</p> <p>Obs.: A existência de recurso contra a homologação não é impeditiva do registro, visto que o recurso terá efeito meramente devolutivo (art. 57, Parágrafo único, Dec.-Lei nº 9.760/1946).</p>			
12	<p>Havendo reconhecimento de áreas de particulares, estão estas devidamente identificadas no auto de demarcação?</p> <p>Obs.:</p> <p><input type="checkbox"/> Nas demarcações em que houver reconhecimento de área de particulares, o interessado poderá requerer ao SPU a expedição do instrumento de discriminação da sua área, em forma de carta de sentença, que poderá ser levada a registro no Registro de Imóveis, consoante art. 30 do Decreto-Lei nº 9.760/1946.</p> <p><input type="checkbox"/> Sendo esse o caso, o título conterá a caracterização completa do imóvel (medidas, limites, confrontações, área, número ou nome de logradouro) e a qualificação completa dos titulares do direito (nome, profissão, estado civil; se casado: nome do cônjuge, regime do casamento, data do casamento; número de RG, do CPF, endereço).</p> <p>Obs.: No Estado do Rio de Janeiro, é necessário qualificar também o cônjuge (art. 497, III, CNCGJ/RJ).</p>			
DAS PARTES				
13	O(s) transmitente(s) é(são) o(s) proprietário(s) do imóvel?			
14	O(s) transmitente(s) está(ão) qualificado(s) na matrícula com nome completo, RG e CPF, CNPJ? Obs.: Se o transmitente for a UNIÃO, não haverá CNPJ.			
15	O nome, RG, CPF ou CNPJ do(s) transmitente(s) mencionados no título coincidem com os dados da matrícula?			

	S	N	NA
16 Se for o caso, o estado civil do(s) transmitente(s) é o mesmo que consta do registro?			
17 O cônjuge é o mesmo que consta da matrícula?			
18 Há necessidade de averbação da certidão de casamento do(s) transmitente(s)? Nota: Será necessário averbar a certidão do casamento: <input type="checkbox"/> se o vendedor é casado na matrícula, mas não consta o nome de seu cônjuge ou o regime de bens; <input type="checkbox"/> se na escritura ele comparece casado e na matrícula é solteiro, divorciado ou viúvo.			
19 Há necessidade de registrar pacto antenupcial? Obs.: O registro do pacto antenupcial é feito no Livro 3 – Registro Auxiliar, do Registro de Imóveis do 1º domicílio conjugal dos nubentes. Nota: Será necessário registrar pacto antenupcial: <input type="checkbox"/> se o transmitente é casado sob o regime da comunhão universal de bens, a partir de 26 de dezembro de 1977; <input type="checkbox"/> se o transmitente é casado sob o regime da separação total de bens, em qualquer época; <input type="checkbox"/> se o transmitente é casado sob o regime da comunhão parcial de bens, antes de 26 de dezembro de 1977; <input type="checkbox"/> se o transmitente é casado sob o regime da participação final nos aquestos, a partir de 10 de janeiro de 2003.			
20 Há necessidade de averbar pacto antenupcial? Obs.: Sempre que o regime de bens exigir pacto antenupcial, além do registro, na forma do item anterior, o pacto antenupcial deverá ser averbado na matrícula de todos os imóveis do casal.			
21 Se o transmitente é casado, consta o comparecimento do cônjuge? Obs.: <input type="checkbox"/> Sempre que o regime for da comunhão universal de bens, o cônjuge comparecerá como transmitente, salvo se houver cláusula de bem reservado averbada na matrícula. <input type="checkbox"/> Sempre que o regime for da separação total de bens (pacto antenupcial), o cônjuge somente comparecerá (e sempre como transmitente) se o imóvel estiver em nome do casal (art. 1.647 CC). <input type="checkbox"/> No regime da comunhão parcial de bens, o cônjuge comparecerá como transmitente somente se o imóvel for adquirido na constância do casamento a título oneroso . Nos demais casos, comparecerá como anuente.			

	S	N	NA
<input type="checkbox"/> No regime de separação obrigatória de bens, se o bem foi adquirido após o casamento (aquestos) Súmula 377 do STJ, comparece como transmitente. Se antes do casamento, comparece como anuente. <input type="checkbox"/> No regime de participação final dos aquestos, exceto se no pacto antenupcial foi pactuada a livre disposição de bens imóveis particulares (art. 1.656 do CC).			
22 Há necessidade de prévio registro de partilha de bens? Ex.: Se o proprietário era casado na matrícula e comparece vendendo já em estado civil de separado, divorciado ou viúvo.			
23 Se o vendedor for menor, incapaz ou espólio, foi mencionado o alvará judicial autorizando a venda? <input type="checkbox"/> Constam os dados que identificam o alvará (juízo, data, processo no qual foi expedido)? <input type="checkbox"/> O estado civil do proprietário mencionado no alvará é o mesmo que consta da matrícula?			
24 Se o vendedor ou comprador for Pessoa Jurídica, foi indicado: <input type="checkbox"/> CNPJ <input type="checkbox"/> sede <input type="checkbox"/> a data do contrato social ou outro ato constitutivo, seu número de registro na Junta Comercial ou no Cartório de Registro de PJ competente, o artigo do contrato ou dos estatutos sociais que delega a representação legal a quem assina a escritura.			
25 Constam todos os dados de qualificação dos COMPRADORES e de seus cônjuges? <input type="checkbox"/> RG <input type="checkbox"/> CPF <input type="checkbox"/> Nacionalidade <input type="checkbox"/> Profissão <input type="checkbox"/> Domicílio <input type="checkbox"/> Estado Civil <input type="checkbox"/> Regime de bens do casamento <input type="checkbox"/> Pacto Antenupcial			
26 Há intervenientes ou anuentes no título? Se existem, estão devidamente qualificados? (ver dados de qualificação acima)			
27 Os vendedores ou compradores estão representados por procurador?			
28 Caso positivo, há menção à data, livro, folhas e tabelião que lavrou a procuração?			
29 As partes ou seus procuradores assinaram o título?			
30 Todos os nomes das partes no campo das assinaturas coincidem com os que foram mencionados no preâmbulo da escritura?			

		S	N	NA
IMÓVEL				
31	A identificação e a descrição do imóvel alienado constante do título são idênticas àquelas constantes da matrícula?			
32	Há necessidade de prévia averbação de algum elemento de identificação do imóvel (número de contribuinte no cadastro fiscal municipal, mudança de nome da rua etc.)?			
33	Se no título existe construção, ela está devidamente averbada na matrícula? <input type="checkbox"/> A área construída mencionada no título coincide com a existente na matrícula? Se não, deve ser exigida a sua prévia averbação (da construção, ampliação ou demolição). (Ver planilha de “Averbação de edificação”)			
34	Se na matrícula consta uma edificação, ela está mencionada no título? Se não estiver: <input type="checkbox"/> Há certidão de demolição e CND do INSS para serem averbadas antes do registro da escritura? <input type="checkbox"/> Se não houver, deve ser solicitado esclarecimento da omissão da edificação na escritura.			
35	Tratando-se de lote proveniente de loteamento aprovado sob a égide do Dec.-Lei nº 58/1937 ou Lei nº 6.766/1979, há na matrícula a averbação de eventuais restrições urbanísticas, fixadas pelo loteador, que recaem sobre o loteamento? (art. 26, VII, da Lei nº 6.766/1979). Nota: Se não houver averbação, devem ser examinados o memorial do loteamento e o contrato padrão arquivado para certificar se não houve omissão na matrícula. <input type="checkbox"/> Se houver omissão, fazer averbação <i>ex-officio</i> , incluindo as restrições antes de efetuar o registro da alienação.			
36	O adquirente é estrangeiro (pessoa física ou jurídica) ou brasileiro(a) casado(a) com estrangeiro? <input type="checkbox"/> Se a resposta for positiva, é necessário o registro no Livro de Estrangeiro. <input type="checkbox"/> Consta da escritura pública a autorização para a aquisição? Obs.: Tratando-se de aquisição de unidade autônoma em condomínio edilício, não há necessidade de autorização para aquisição por estrangeiro, pessoa física ou jurídica, desde que o imóvel es-			

	S	N	NA
teja situado em zona urbana, e as frações ideais pretendidas, em seu conjunto, não ultrapassem 1/3 (um terço) de sua área total. (Decreto-Lei nº 9.760/1946, art. 205, § 1º).			
ÔNUS E GRAVAMES			
37 Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus NÃO impeditivo de alienação (hipoteca convencional, penhora em execução comum, arresto, servidão, usufruto)?			
38 Se há algum ônus NÃO impeditivo de alienação, ele foi mencionado na escritura?			
39 Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus IMPEDITIVO de alienação: <input type="checkbox"/> cláusula de inalienabilidade <input type="checkbox"/> hipoteca cedular rura <input type="checkbox"/> hipoteca do SFH <input type="checkbox"/> penhora em execução fiscal a favor da União Federal ou do INSS (art. 53 da Lei nº 8.212/1991) <input type="checkbox"/> averbação de indisponibilidade de bens <input type="checkbox"/> alienação fiduciária <input type="checkbox"/> outros			
40 Existe requerimento do interessado e autorização do credor, com firma reconhecida para cancelamento prévio desse ônus?			
41 Em caso negativo, existe anuência do credor no título? Nota: A alienação com anuência do credor apenas é possível se o ônus consistir em hipoteca cedular, hipoteca do SFH, alienação fiduciária.			
42 Existe no indicador pessoal (ou averbação de) indisponibilidade de bens em nome do(s) transmitente(s)? Nota: Se existir, esse fato impede o registro da transferência do imóvel.			
43 Existe no indicador pessoal, indisponibilidade de bens em nome do(s) ADQUIRENTE(s)? <input type="checkbox"/> Caso positivo, após o registro da aquisição, deve ser efetuada a averbação dessa indisponibilidade. Nota: No Estado de São Paulo, deve ser verificado também na Central de Indisponibilidades.			

		S	N	NA
O NEGÓCIO JURÍDICO – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES				
44	Consta o preço do imóvel na escritura, fixado em moeda nacional?			
45	Havendo mais de um imóvel, foi estabelecido o preço de cada um?			
46	Há menção expressa de Cláusula Resolutiva ou de Retrovenda na escritura? <input type="checkbox"/> Caso positivo, indicar a cláusula no teor do registro ou fazer a averbação dela em ato autônomo posteriormente ao registro de compra e venda.			
DECLARAÇÕES PREVIDENCIÁRIAS				
47	Na escritura, existe a declaração dos outorgantes, pessoas físicas, da isenção de apresentação da CND do INSS?			
48	Se a alienante for pessoa jurídica, foram mencionadas a apresentação da CND do INSS e Certidão Conjunta da Receita Federal, ou há declaração de isenção, compatível com o objeto social da empresa alienante?			
QUITAÇÃO DOS TRIBUTOS				
49	Consta da escritura a quitação do imposto de transmissão – ITBI?			
50	Caso a legislação municipal permita o pagamento do ITBI posterior à lavratura da escritura, ou a venda e compra seja por instrumento particular (quando cabível), as guias de pagamento comprovando a quitação desse imposto foram juntadas ao título? Nota: Nessa hipótese, as guias devem ficar arquivadas no Registro de Imóveis.			
CERTIDÕES				
51	Consta da escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados ou a sua dispensa? Nota: Verificar nas normas estaduais se há possibilidade de dispensa dessas certidões.			
52	Consta que foram apresentadas as certidões fiscais de tributos incidentes sobre o imóvel ou a sua dispensa? (§ 2º do art. 1º do Dec. nº 92.340/1986).			
53	Consta que foram apresentadas as certidões de registros de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, todas expedidas pelo Registro de Imóveis competente, com			

	S	N	NA
prazo de validade de 30 (trinta) dias? (§ 1º, IV, do Dec. nº 92.340/1986).			
54 Consta da escritura que o imóvel é foreiro?			
55 Sendo foreiro, consta da escritura, além do pagamento do ITBI, o pagamento do foro?			
56 O imóvel é foreiro à União?			
57 Nesse caso, a CAT – Certidão Autorizativa de Transferência, expedida pela SPU, está transcrita na escritura? Consta da descrição o pagamento do laudêmio? Obs.: Somente será necessário constar o pagamento do laudêmio nas transações onerosas (compra e venda, dação em pagamento).			
58 A apresentação das certidões expedida pelo Registro de Imóveis, previstas no item anterior, não eximirá o vendedor de declarar na escritura, sob pena de responsabilidade civil e penal, a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre ele. ESTA DECLARAÇÃO CONSTA DA ESCRITURA? (§ 3º do art. 1º do Dec. nº 92.340/1986).			
59 Se a venda for de unidade autônoma condominial, há declaração do alienante quanto à inexistência de débitos condominiais?			
60 Sendo rural, consta o CCIR atual (em vigor) e a quitação com o ITR dos últimos 5 anos? (art. 22, § 3º, da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966).			
61 Há na escritura declaração do tabelião (ou escrevente que a lavrou), atestando que cientificou as partes envolvidas da possibilidade de obtenção da CNDT – Certidão Negativa de Débitos trabalhistas em nome do(s) vendedores? (Recomendação nº 3/2012 do CNJ).			
BASE DE CÁLCULO PARA OS EMOLUMENTOS			
62 Verificar se o valor fiscal do imóvel é maior do que o valor do negócio jurídico, para fins de cálculo dos emolumentos.			
63 Se a escritura foi lavrada em ano anterior ao que apresentada a registro, para fins de atualização do valor fiscal e fixação da base de cálculo dos emolumentos, deve ser exigida a apresentação de: <input type="checkbox"/> IPTU do ano em curso, se o imóvel for urbano. Nota: Verificar se a legislação estadual e/ou municipal estabelecem outros parâmetros para fixação da base dos emolumentos.			

		S	N	NA
IMÓVEL EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO				
64	Em caso de venda de fração ideal vinculada à unidade autônoma (Lei nº 4.591/1964), a incorporação imobiliária foi devidamente registrada?			
65	Em caso de venda da unidade pronta, o habite-se do edifício ou da unidade já foi averbado na matrícula e o condomínio já se encontra devidamente instituído e especificado?			
66	Se o prédio foi edificado por um grupo de pessoas, todas comparecem alienando a unidade?			
67	Em caso NEGATIVO, se NÃO são todos os condôminos que estão alienando a unidade, verificar se além da averbação do habite-se, instituição e especificação do condomínio foi também registrada a atribuição de unidades, na qual aquela que está sendo vendida foi atribuída exclusivamente ao(s) vendedor(es).			
IMÓVEL EM CONDOMÍNIO ORDINÁRIO				
68	Se a alienação for feita por um ou mais condômino(s), a fração vendida é igual ou inferior a que ele(s) possui(em) no condomínio? Nota: Observar se a venda de fração ideal não configura parcelamento irregular do solo.			
69	Se foi vendida parte certa e determinada do imóvel por um ou alguns dos condôminos, os demais (e seus cônjuges) compareceram no ato anuindo?			
70	Caso a venda seja de parte certa e delimitada, <input type="checkbox"/> Se o imóvel é urbano, foi apresentada planta aprovada do parcelamento do imóvel?			
	<input type="checkbox"/> Se o imóvel é rural, a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) foi obedecida?			
71	Foi descrito na escritura o remanescente do imóvel, informando o percentual que cada condômino passou a ter nesse remanescente?			
72	O título faz menção a compromisso de compra e venda anterior? <input type="checkbox"/> Se faz, o compromisso de compra e venda encontra-se registrado?			
	<input type="checkbox"/> Se não está registrado, as normas da Corregedoria ou as decisões estaduais exigem o prévio registro do contrato de compromisso?			

	S	N	NA
73	Havendo compromisso, a qualificação do adquirente na escritura definitiva de compra e venda é a mesma que ele possuía quando do contrato de promessa de compra e venda?		
74	Há necessidade de averbação para inserção ou alteração de dados pessoais (RG, CPF, alteração de nome, de estado civil, de regime de casamento etc.)?		
75	Há necessidade de outorga uxória? Ela consta da escritura?		
76	O cônjuge é o mesmo da época do compromisso?		
77	Foram recolhidos os impostos de transmissão pela cessão de direitos de acordo com a legislação municipal?		
78	Há na escritura a informação de que o bem imóvel foi adquirido mediante a doação de dinheiro feita por outra pessoa? (normalmente pais ou avós)		
79	Nesse caso, além do ITBI referente à compra e venda, foi recolhido o ITCMD sobre a doação do dinheiro?		
80	Havendo doação do numerário, a jurisprudência e a doutrina aceitam que o doador imponha cláusulas restritivas. Elas foram impostas?		
81	Foi instituído usufruto a favor do doador do dinheiro?		
82	Há na escritura informação de que o bem imóvel foi adquirido de forma bipartida, ou seja, uma pessoa adquirindo a nua-propriedade e outra adquirindo o usufruto?		
83	Se o usufruto foi adquirido onerosamente, foi pago o ITBI sobre toda a transação na forma como exige a legislação municipal?		
84	Se o usufruto foi adquirido gratuitamente, foi recolhido o ITCMD sobre toda a instituição na forma como exige a legislação estadual?		
85	O vendedor é proprietário pleno? Nota: Se o imóvel já se encontra gravado com usufruto, não se admite que o usufrutuário atual venda o usufruto para o futuro usufrutuário. Nesse caso, ele terá de renunciar a favor do nu-proprietário, que, assim, poderá alienar o imóvel de forma bipartida.		

Anotações: _____

Atenção: esta planilha não esgota todos os requisitos para a qualificação que possam surgir na análise do caso concreto.

Nota 1: verificar nas normas da corregedoria estadual se existem outras exigências para o registro do título em exame.

Nota 2: fazer um resumo, indicando as pendências encontradas no título, de acordo com as respostas desta planilha.

PARTE 3

MODELOS

Modelo 1: DEMARCAÇÃO DE TERRENO DE MARINHA

R. X/xx.xxx – Protocolo n. xxxxxxxx, de xx/xx/xxxx – **DEMARCAÇÃO DE TERRENO DE MARINHA**. Nos termos do requerimento assinado pelo procurador da Fazenda Nacional, instruído com Certidão de Inteiro Teor do Termo de Demarcação e Discriminação de terreno de marinha, mapa detalhado, memorial circunstanciado do mapa e demais documentos aqui arquivados, nos termos do Decreto-Lei nº 9.760/1946 e demais legislação, foram realizadas a *demarcação, a discriminação e a incorporação* ao Patrimônio da União, da área descrita e caracterizada nesta matrícula, como terreno de marinha. Em/...../..... Dou fé. O oficial.

Modelo 2: DESMEMBRAMENTO DE TERRENO DE MARINHA

AV. X/xx.xxx – Protocolo n. xxxxxxxx, de xx/xx/xxxx – **DESMEMBRAMENTO**. De acordo com requerimento, acompanhado de certidão de desmembramento, memorial descritivo e planta, o imóvel objeto desta matrícula foi desmembrado, passando após o desmembramento a constituir os lotes X, Y, Z, com a mesma numeração predial, e as seguintes características: Lote “X” – RIP nº e (se houver) Inscrição Municipal nº (descrição completa); Lote “Y” – RIP nº e (se houver) Inscrição Municipal nº (descrição completa); Lote “Z” – RIP nº e (se houver) Inscrição Municipal nº (descrição completa). Em/...../..... Dou fé. O oficial.

Modelo 3: ENCERRAMENTO DE MATRÍCULA

AV. X/xx.xxx – Protocolo n. xxxxxxxx, de xx/xx/xxxx – **ENCERRAMENTO DE MATRÍCULA**. Em virtude do desmembramento de que trata o AV. X desta matrícula, foram abertas as matrículas números tal, tal e tal, para os lotes X, Y e Z, ficando encerrada a presente matrícula. Em/...../..... Dou fé. O oficial.

Modelo 4: ABERTURA DE MATRÍCULA

AV. X/xx.xxx – Protocolo nº xxxxxxxx, de xx/xx/xxxx – **ABERTURA DE MATRÍCULA**. Foi aberta a matrícula número tal para o lote X, descrito na AV anterior. Em/...../..... Dou fé. O oficial.

ou

Modelo 5: CONTRATO DE ENFITEUSE (VENDA DO DOMÍNIO ÚTIL)

R. X/xx.xxx – Protocolo nº xxxxxxxx, de xx/xx/xxxx – **CONTRATO DE AFORAMENTO** – **Adquirente:** FULANO DE TAL, brasileiro(a), profissão, identidade nº, CPF nº, estado civil (se casado(a), mencionar o nome do cônjuge, a data e o regime do casamento) e endereço completo. **Transmitente:** A UNIÃO. **Título:** Contrato de aforamento (ou: enfiteúico) lavrado pela SPU em .../.../... e devidamente assinado por seu diretor, Fulano de Tal. **Preço:** R\$...... pago à vista (ou: sendo R\$...... pago como sinal e princípio de pagamento e o restante em ... prestações mensais e consecutivas, devidamente atualizadas. **Objeto:** O domínio útil do imóvel descrito e caracterizado na presente matrícula. **Obs.:** Foi apresentada a Guia nº, paga no valor de R\$......, referente ao imposto de transmissão *inter vivos*. Em .../.../..... Dou fé. O oficial.

Modelo 6: CONTRATO DE ENFITEUSE (DOMÍNIO ÚTIL) E VENDA DE BENFEITORIAS

R. X/xx.xxx – Protocolo nº xxxxxxxx, de xx/xx/xxxx – **AFORAMENTO E VENDA DE BENFEITORIAS** – **Adquirente:** FULANO DE TAL, brasileiro(a), profissão, identidade nº, CPF nº, estado civil (se casado(a), mencionar o nome do cônjuge, a data e o regime do casamento) e endereço completo. **Transmitente:** A UNIÃO. **Título:** Contrato de aforamento (ou: enfiteúico) lavrado pela SPU em .../.../... e devidamente assinado por seu diretor, Fulano de Tal. **Preço:** R\$...... pago à vista (ou: sendo R\$...... pago como sinal e princípio de pagamento e o restante em ... prestações mensais e consecutivas, devidamente atualizadas. **Objeto:** O domínio útil do terreno e a venda das benfeitorias descritos na presente matrícula.

Obs.: Foi apresentada a Guia nº, paga no valor de R\$...., referente ao imposto de transmissão *inter vivos*. Em .../.../..... Dou fé. O oficial.

Modelo 7: TRANSFERÊNCIA DA ENFITEUSE (VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, DAÇÃO)

R. X/xx.xxx – Protocolo nº xxxxxxxx, de xx/xx/xxxx – **COMPRA E VENDA** **Adquirente:** FULANO DE TAL, brasileiro(a), profissão, identidade nº, CPF nº, estado civil (se casado(a), mencionar o nome do cônjuge, a data e o regime do casamento) e endereço completo. **Transmitente:** BELTRANO (o enfiteuta). **Título:** Escritura de Compra e Venda lavrada às fls. ..., do Livro nº, Ato nº, em, no Cartório **Preço:** R\$...... pago à vista. **Objeto:** O domínio útil do terreno (e, **se for o caso**, a venda das benfeitorias descritas na presente matrícula).

Obs.: Foi apresentada a Guia nº, paga no valor de R\$...., referente ao imposto de transmissão *inter vivos*. Em .../.../..... Dou fé. O oficial.

Modelo 8: LOTEAMENTO

R. X-xx.xxx – Protocolo nº xxx.xxx de xx/xx/20xx – **LOTEAMENTO** – De acordo requerimento firmado em, acompanhado do Memorial de Loteamento e Plantas assinada pelo Eng. – CREA-... nº, devidamente aprovadas pela prefeitura municipal, Processo nº, bem como da Licença Ambiental nº, expedida por, em, devidamente assinada por, aqui arquivados, foi aprovado o parcelamento do imóvel objeto desta matrícula através de Loteamento, denominado, constituído de Quadras, assim constituídas: Quadra “A”, constituída de lotes, com as seguintes características: Lote 01 – medindo ... metros de frente e fundo e pelas laterais direita e esquerda, formando a área de ... m²; Lote 02 – medindo ... metros de frente e fundo e pelas laterais direita e esquerda, formando a área de ... m²; etc.; Quadra “B”, constituída de lotes, com as seguintes características etc. Quadra “C” etc. Em /..... /..... Dou fé. O oficial.

Modelo 9: ENCERRAMENTO DE MATRÍCULA

AV. X/xx.xxx – Protocolo n. xxxxxxxx, de xx/xx/xxxx – **ENCERRAMENTO DE MATRÍCULA**. Em virtude do **LOTEAMENTO** de que trata o R. X desta matrícula, foram abertas as matrículas números tal, tal e tal, para os lotes 01, 02, 03, da Quadra “A”; as matrículas tal, tal e tal para os lotes 01, 02, 03, ... da Quadra “B”; etc. ficando encerrada a presente matrícula. Em /..... /..... Dou fé. O oficial.

Modelo 10: ABERTURA DE MATRÍCULA

AV. X/xx.xxx – Protocolo nº xxxxxxxx, de xx/xx/xxxx – **ABERTURA DE MATRÍCULA**. Foi aberta a matrícula número tal para o lote X, da Quadra “Y”. Em /..... /..... Dou fé. O oficial.

ou

Modelo 11: CONSTRUÇÃO

AV. X/xx.xxx – Protocolo nº xxxxxxxx, de xx/xx/xxxx – **CONSTRUÇÃO**
De acordo com requerimento de, acompanhado de **Carta de Habite-se** nº, expedida pela prefeitura municipal desta cidade, devidamente assinada por, foi construído no imóvel objeto desta matrícula um prédio (comercial ou residencial, conforme o caso), com a área total construída dem², com numeração predial consistente em (mencionar o endereço constante da carta de habite-se), com as seguintes características (mencionar as características constantes da carta de habite-se). **Obs.:** Foi apresentada a CND do INSS nº, expedida em, válida por 06 (seis) meses. Em /..... /..... Dou fé. O oficial.

Modelo 12: INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO (HAVENDO CONSTRUÇÃO AVERBADA)

R. X-xx.xxx – Protocolo nº xxx.xxx de xx/xx/20xx – **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**. De acordo com Escritura Pública de instituição de condomínio lavrada às fls., Ato nº, Livro nº, em, no Cartório do Ofício de Notas de, o(s) proprietário(s) instituíram um condomínio de unidades autônomas para o prédio de que trata a averbação nº desta matrícula, denominado Condomínio, com a mesma numeração predial, cujas unidades autônomas possuem as seguintes características: Casa nº 01 (ou Apartamento, ou Loja, conforme o caso) – RIP nº Inscrição Municipal nº; Casa nº 02 (ou Apartamento, ou Loja, conforme o caso) – RIP nº – Inscrição Municipal nº; etc. etc. Em .../.../..... Dou fé. O oficial.

Modelo 13: ENCERRAMENTO DE MATRÍCULA

AV. X/xx.xxx – Protocolo nº xxxxxxxx, de xx/xx/xxxx – **ENCERRAMENTO DE MATRÍCULA**. Em virtude da **INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO** de que trata o R. X desta matrícula, foram abertas as matrículas números tal, tal e tal, para as unidades autônomas 01, 02, 03, etc. ficando encerrada a presente matrícula. Em .../.../..... Dou fé. O oficial.

Modelo 14: ABERTURA DE MATRÍCULA

AV. X/xx.xxx – Protocolo nº xxxxxxxx, de xx/xx/xxxx – **ABERTURA DE MATRÍCULA**. Foi aberta a matrícula número tal para a unidade autônoma nº Em .../.../..... Dou fé. O oficial.

ou

Modelo 15: INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO (SEM CONSTRUÇÃO AVERBADA)

R. X-xx.xxx – Protocolo nº xxx.xxx de xx/xx/20xx – **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**. De acordo com Escritura Pública de instituição de condomínio lavrada às fls., Ato nº, Livro nº, em, no Cartório do Ofício de Notas de, acompanhada de Projeto de Construção assinado pelo Arq. FULANO DE TAL, devidamente aprovado na prefeitura municipal desta cidade – Processo nº; Licença Ambiental nº, expedida por, em, assinada por; Licença de Construção nº, expedida por, em, assinada por, e Memorial Descritivo devidamente assinado pelo arquiteto antes mencionado, o(s) proprietário(s) instituiu (instituíram) um condomínio de unidades autônomas para um prédio a ser construído sobre o terreno objeto desta matrícula, que será denominado Condomínio, cujas

unidades autônomas terão as seguintes características: Casa nº 01 (ou Apartamento, ou Loja, conforme o caso) – área construída dem², sendom² de área privativa (incluindo jardim e quintal, tratando-se de casa);m² de área comum, e respectiva fração ideal do terreno e demais coisas comuns de; Casa nº 01 (ou Apartamento, ou Loja, conforme o caso) – área construída dem², sendom² de área privativa (incluindo jardim e quintal, tratando-se de casa);m² de área comum, e respectiva fração ideal do terreno e demais coisas comuns de; etc. Em/..../..... Dou fé. O oficial.

Modelo 16: INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

R. X-xx.xxx – Protocolo nº xxx.xxx de xx/xx/20xx – **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**. De acordo com requerimento de, acompanhado do Memorial de Incorporação apresentado nos termos do art. 32 da Lei nº 4.591/1964, fica registrada uma incorporação imobiliária sobre o imóvel objeto desta escritura para construção de um empreendimento contendo unidades autônomas, com a área total de, mediante o regime de preço global, com as seguintes características: (descrever o empreendimento). Em/..../..... Dou fé. O oficial.

Modelo 17: REMISSÃO DE AFORAMENTO

Av.x-xx.xxx – Protocolo nº xxx.xxx de xx/xx/20xx – **REMISSÃO DE AFORAMENTO** – De acordo com **Certificado de Remissão** (ou: Termo de Remissão) firmado pelo proprietário (senhorio), em/.../....., foi remido o aforamento de que trata o R. “X” (**Modelo 5**), pelo preço de R\$......, pago à vista, consolidando-se na pessoa do enfiteuta o domínio útil e direto (propriedade plena) do imóvel objeto desta matrícula.

Obs.: Foi apresentada a Guia nº, paga no valor de R\$...., referente ao imposto de transmissão do domínio direto (ou: Declaração de não incidência do imposto de transmissão do domínio direto. Em/..../..... Dou fé. O oficial.

PARTE 4

REFERÊNCIA LEGISLATIVA

JURISPRUDÊNCIA

ADI nº 4.264/PE.

LEGISLAÇÃO CITADA

ADCT, da Constituição Federal de 1988: art. 49, § 3º.

Código Civil de 1916: arts. 678 a 694.

Código Civil de 2002: arts. 108, 1.225, 1.227, 1.331 a 1.358, 1.473, III, 2.038, *caput*, e § 2º.

Constituição Federal de 1988: art. 156, II.

Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946: arts. 2º, 3º, 9º, 10 a 14, art. 26, § 3º, 100, “a”, 103, III, 109, 110, § 1º, 122 a 124, 205.

Decreto nº 93.240/1986: art. 3º.

Decreto nº 24.643/1934: art. 13.

Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987: art. 3º-A, § 6º, art. 3º.

Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998: arts. 1º, 2º, 3º, 14, 15, § 1º.

Lei nº 6.015/1973: art. 176, § 1º, I, II, número 3, b; 198, 222, 223, 225, § 2º.

Lei nº 7.433/1985: art. 2º.

Lei nº 11.481/2007: art. 5º.

Lei Orçamentária, de 15 de novembro de 1831: art. 51, § 14.

Lei nº 5.972, de 11 de dezembro de 1973: art. 2º, Parágrafo único, I e II; 3º.

Lei nº 6.383/1976: art. 12, IV, V.

Lei nº 6.766/1979.

Lei nº 9.514/1997: art. 22, § 1º, I.

Decreto-lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946

Art. 2º São terrenos de marinha, em uma profundidade de 33 (trinta e três) metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831:

- a) os situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés;
- b) os que contornam as ilhas situadas em zona onde se faça sentir a influência das marés.

Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo a influência das marés é caracterizada pela oscilação periódica de 5 (cinco) centímetros pelo menos, do nível das águas, que ocorra em qualquer época do ano.

Art. 3º São terrenos acrescidos de marinha os que se tiverem formado, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos terrenos de marinha.

(...)

Art. 9º É da competência do Serviço do Patrimônio da União (S.P.U.) a determinação da posição das linhas do preamar médio do ano de 1831 e da média das enchentes ordinárias.

Art. 10. A determinação será feita à vista de documentos e plantas de autenticidade irrecusável, relativos àquele ano, ou, quando não obtidos, a época que do mesmo se aproxime.

Art. 11. Para a realização da demarcação, a SPU convidará os interessados, por edital, para que no prazo de 60 (sessenta) dias ofereçam a estudo plantas,

documentos e outros esclarecimentos concernentes aos terrenos compreendidos no trecho demarcando.

Art. 12. O edital será afixado na repartição arrecadadora da Fazenda Nacional na localidade, e publicado por 3 (três) vezes, com intervalos não superiores a 10 (dez) dias, no Diário Oficial, se se tratar de terrenos situados no Distrito Federal, ou na fôlha que nos Estados ou Territórios lhes publicar o expediente.

Parágrafo único. Além do disposto no caput deste artigo, o edital deverá ser publicado, pelo menos 1 (uma) vez, em jornal de grande circulação local.

Art. 13. De posse dêsses e outros documentos, que se esforçará por obter, e após a realização dos trabalhos topográficos que se fizerem necessários, o Chefe do órgão local do S. P. U. determinará a posição da linha em despacho de que, por edital com o prazo de 10 (dez) dias, dará ciência aos interessados para oferecimento de quaisquer impugnações.

Parágrafo único. Tomando conhecimento das impugnações porventura apresentadas, a autoridade a que se refere êste artigo reexaminará o assunto, e, se confirmar a sua decisão, recorrerá ex-officio para o Diretor do S. P. U., sem prejuízo do recurso da parte interessada.

Art. 14. Da decisão proferida pelo Diretor do S. P. U. será dado conhecimento aos interessados, que, no prazo improrrogável de 20 (vinte) dias contados de sua ciência, poderão interpor recurso

(...)

Art. 26. Em seguida o engenheiro ou agrimensor acompanhado de tantos auxiliares quantos necessários, procederá aos trabalhos geodésicos e topográficos de levantamento da planta geral das terras, sua situação quanto à divisão administrativa e judiciária do Estado, Distrito ou Território, sua discriminação, medição e demarcação, separando as da Fazenda Nacional das dos particulares.

§ 1º O levantamento técnico se fará com instrumentos de precisão, orientada a planta segundo o meridiano do lugar e determinada e declinação da agulha magnética.

§ 2º A planta deve ser tão minuciosa quanto possível, assinalando as correntes de água com seu valor mecânico, e conformação orográfica aproximativa dos terrenos, as construções existentes, os quinhões de cada um, com as respectivas áreas e situação na divisão administrativa e judiciária do Estado, Distrito ou Território, valos, cercas, muros, tapumes, limites ou marcos divisórios, vias de comunicação e por meio de convenções, as culturas, campos, matas, capoeiras, cerrados, caatingas e brejos.

§ 3º A planta será acompanhada de relatório que descreverá circunstanciadamente as indicações daquela, as propriedades culturais, mineralógicas, pastoris e industriais do solo a qualidade e quantidade das várias áreas de vegetação diversa, a distância dos povoados, pontos de embarque e vias de comunicação.

§ 4º Os peritos nomeados e as partes que quiserem poderão acompanhar os trabalhos topográficos.

§ 5º Se durante êstes surgirem dúvidas que interrompam ou embarcem as operações, o engenheiro ou agrimensor as submeterá ao Chefe do órgão local do S. P. U. para que as resolva com a parte interessada, ouvindo os peritos e testemunhas, se preciso.

(...)

Art. 100. A aplicação do regime de aforamento a terras da União, quando autorizada na forma dêste Decreto-lei, compete ao S. P. U., sujeita, porém, a prévia audiência:

a) dos Ministérios da Guerra, por intermédio dos Comandos das Regiões Militares; da Marinha, por intermédio das Capitânicas dos Portos; da Aeronáutica, por intermédio dos Comandos das Zonas Aéreas, quando se tratar de terrenos situados dentro da faixa de fronteiras, da faixa de 100 (cem) metros ao longo da costa marítima ou de uma circunferência de 1.320 (mil trezentos e vinte) metros de raio em tôrno das fortificações e estabelecimentos militares;

(...)

Art. 103. O aforamento extinguir-se-á:

I – por inadimplemento de cláusula contratual;

II – por acordo entre as partes;

III – pela remissão do foro, nas zonas onde não mais subsistam os motivos determinantes da aplicação do regime enfiteutico;

IV – pelo abandono do imóvel, caracterizado pela ocupação, por mais de 5 (cinco) anos, sem contestação, de assentamentos informais de baixa renda, retornando o domínio útil à União; ou

V – por interesse público, mediante prévia indenização.

(...)

Art. 109. Aprovada a concessão, lavrar-se-á em livro próprio do SPU o contrato enfiteutico de que constarão as condições estabelecidas e as características do terreno aforado.

Art. 110. Expirado o prazo de que trata o art. 104 e não havendo interesse do serviço público na manutenção do imóvel no domínio pleno da União, a SPU

promoverá a venda do domínio útil dos terrenos sem posse, ou daqueles que se encontrem na posse de quem não tenha atendido à notificação a que se refere o mesmo artigo ou de quem, tendo requerido, não tenha preenchido as condições necessárias para obter a concessão do aforamento.

(...)

Art. 122. Autorizada, na forma do disposto no art. 103, a remissão do aforamento dos terrenos compreendidos em determinada zona, o SPU notificará os foreiros, na forma do parágrafo único do art. 104, da autorização concedida.

Parágrafo único. Cabe ao Diretor do SPU decidir sobre os pedidos de remissão, que lhe deverão ser dirigidos por intermédio do órgão local do mesmo Serviço.

Art. 123. A remição do aforamento será feita pela importância correspondente a 17% (dezesete por cento) do valor do domínio pleno do terreno.

Art. 124. Efetuado o resgate, o órgão local do SPU expedirá certificado de remissão, para averbação no Registro de Imóveis.

(...)

Art. 205. A pessoa estrangeira, física ou jurídica, não serão alienadas, concedidos ou transferidos imóveis da União situados nas zonas de que trata a letra *a* do art. 100, exceto se houver autorização do Presidente da República.

§ 1º Fica dispensada a autorização quando se tratar de unidade autônoma de condomínios, regulados pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, desde que o imóvel esteja situado em zona urbana, e as frações ideais pretendidas, em seu conjunto, não ultrapassem 1/3 (um terço) de sua área total.

§ 2º A competência prevista neste artigo poderá ser delegada ao Ministro da Fazenda, vedada a subdelegação.

Lei nº 7.433/1985

Art 2º Ficam dispensados, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis.

§ 1º Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa

localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões constantes do § 2º do art. 1º desta mesma Lei.

§ 2º Para os fins do disposto no parágrafo único do art. 4º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, modificada pela Lei nº 7.182, de 27 de março de 1984, considerar-se-á prova de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da Lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos.

Decreto nº 93.240/1986

Art 3º Na escritura pública relativa a imóvel urbano cuja descrição e caracterização conste da certidão do Registro de Imóveis, o instrumento poderá consignar, a critério do Tabelião, exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões mencionados nos incisos II, III, IV e V, do artigo 1º.

Decreto nº 24.643/1934

Art. 13. Constituem terrenos de marinha todos os que, banhados pelas águas do mar ou dos rio navegáveis,. Vão até 33 metros para a parte da terra, contados desde o ponto a que chega o preamar médio.

Este ponto refere-se ao estado do lugar no tempo da execução do art. 51, § 14, da lei de 15/11/1831.

Decreto nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987

Art. 3º Dependerá do prévio recolhimento do laudêmio, em quantia

correspondente a 5% (cinco por cento) do valor atualizado do domínio pleno e das benfeitorias, a transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil de terreno da União ou de direitos sobre benfeitorias neles construídas, bem assim a cessão de direito a eles relativos

1º As transferências parciais de aforamento ficarão sujeitas a novo foro para a parte desmembrada.

§ 2º Os Cartórios de Notas e Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade dos seus respectivos titulares, não lavrarão nem registrarão escrituras relativas a bens imóveis de propriedade da União, ou que contenham, ainda que parcialmente, área de seu domínio:

I – sem certidão da Secretaria do Patrimônio da União - SPU que declare:

a) ter o interessado recolhido o laudêmio devido, nas transferências onerosas entre vivos;

b) estar o transmitente em dia com as demais obrigações junto ao Patrimônio da União; e

c) estar autorizada a transferência do imóvel, em virtude de não se encontrar em área de interesse do serviço público;

II – sem a observância das normas estabelecidas em regulamento.

§ 3º A SPU procederá ao cálculo do valor do laudêmio, mediante solicitação do interessado.

§ 4º Concluída a transmissão, o adquirente deverá requerer ao órgão local da SPU, no prazo máximo de sessenta dias, que providencie a transferência dos registros cadastrais para o seu nome, observando-se, no caso de imóvel aforado, o disposto no art. 116 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

§ 5º A não-observância do prazo estipulado no § 4º sujeitará o adquirente à multa de 0,05% (cinco centésimos por cento), por mês ou fração, sobre o valor do terreno e benfeitorias nele existentes.

§ 6º É vedado o loteamento ou o desmembramento de áreas objeto de ocupação sem preferência ao aforamento, nos termos dos arts. 105 e 215 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, exceto quando:

a) realizado pela própria União, em razão do interesse público;

b) solicitado pelo próprio ocupante, comprovada a existência de benfeitoria suficiente para caracterizar, nos termos da legislação vigente, o aproveitamento efetivo e independente da parcela a ser desmembrada.

Art. 3º-A Os cartórios deverão informar as operações imobiliárias anotadas, averbadas, lavradas, matriculadas ou registradas nos Cartórios de Notas e de

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos que envolvam terrenos da União sob sua responsabilidade, mediante a apresentação de Declaração sobre Operações Imobiliárias em Terrenos da União - DOITU em meio magnético, nos termos estabelecidos pela Secretaria do Patrimônio da União.

§ 1º A cada operação imobiliária corresponderá uma DOITU, que deverá ser apresentada até o último dia útil do mês subsequente ao da anotação, averbação, lavratura, matrícula ou registro da respectiva operação, sujeitando-se o responsável, no caso de falta de apresentação ou apresentação da declaração após o prazo fixado, à multa de 0,1% (zero vírgula um por cento) ao mês-calendário ou fração, sobre o valor da operação, limitada a 1% (um por cento), observado o disposto no inciso III do § 2º deste artigo.

§ 2º A multa de que trata o § 1º deste artigo:

I – terá como termo inicial o dia seguinte ao término do prazo originalmente fixado para a entrega da declaração e como termo final a data da efetiva entrega ou, no caso de não-apresentação, da lavratura do auto de infração;

II – será reduzida:

a) à metade, caso a declaração seja apresentada antes de qualquer procedimento de ofício;

b) a 75% (setenta e cinco por cento), caso a declaração seja apresentada no prazo fixado em intimação;

III – será de, no mínimo, R\$ 20,00 (vinte reais).

§ 3º O responsável que apresentar DOITU com incorreções ou omissões será intimado a apresentar declaração retificadora, no prazo estabelecido pela Secretaria do Patrimônio da União, e sujeitar-se-á à multa de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por informação inexata, incompleta ou omitida, que será reduzida em 50% (cinquenta por cento) caso a retificadora seja apresentada no prazo fixado.

Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998

(14, 15, § 1º)

Art. 1º É o Poder Executivo autorizado, por intermédio da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, a executar ações de identificação, demarcação, cadastramento, registro e fiscalização dos bens

imóveis da União, bem como a regularização das ocupações nesses imóveis, inclusive de assentamentos informais de baixa renda, podendo, para tanto, firmar convênios com os Estados, Distrito Federal e Municípios em cujos territórios se localizem e, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei, celebrar contratos com a iniciativa privada. (Redação dada pela Lei nº 11.481, de 2007)

Art. 2º Concluído, na forma da legislação vigente, o processo de identificação e demarcação das terras de domínio da União, a SPU lavrará, em livro próprio, com força de escritura pública, o termo competente, incorporando a área ao patrimônio da União.

Parágrafo único. O termo a que se refere este artigo, mediante certidão de inteiro teor, acompanhado de plantas e outros documentos técnicos que permitam a correta caracterização do imóvel, será registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 3º A regularização dos imóveis de que trata esta Lei, junto aos órgãos municipais e aos Cartórios de Registro de Imóveis, será promovida pela SPU e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN, com o concurso, sempre que necessário, da Caixa Econômica Federal - CEF.

Parágrafo único. Os órgãos públicos federais, estaduais e municipais e os Cartórios de Registro de Imóveis darão preferência ao atendimento dos serviços de regularização de que trata este artigo.

(...)

Art. 14. O domínio útil, quando adquirido mediante o exercício da preferência de que tratam os arts. 13 e 17, § 3º, poderá ser pago:

I – à vista, no ato da assinatura do contrato de aforamento;

II – a prazo, mediante pagamento, no ato da assinatura do contrato de aforamento, de entrada mínima de 10% (dez por cento) do preço, a título de sinal e princípio de pagamento, e do saldo em até cento e vinte prestações mensais e consecutivas, devidamente atualizadas, observando-se, neste caso, que o término do parcelamento não poderá ultrapassar a data em que o adquirente completar oitenta anos de idade.

Parágrafo único. As vendas a prazo serão formalizadas mediante contrato de compra e venda em que estarão previstas, entre outras, as condições de que trata o art. 27.

Art. 15. A SPU promoverá, mediante licitação, o aforamento dos terrenos de domínio da União, situados em zonas sujeitas ao regime enfitêutico, que estiverem vagos ou ocupados há até um ano em 15 de fevereiro de 1997, bem assim

daqueles cujos ocupantes não tenham exercido a preferência ou a opção de que tratam os arts. 13 e 17 desta Lei e o inciso I do art. 5º do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987. Decreto nº 3.725, de 10.1.2001.

§ 1º O domínio pleno das benfeitorias incorporadas ao imóvel, independentemente de quem as tenha realizado, será também objeto de alienação.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil





Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

SEDE: Av. Paulista, 2.073 – Horsa I – Conjuntos 1.201 e 1.202 – Bairro Cerqueira César
CEP: 01311-300 – São Paulo/SP
Tel.: (11) 3289-3599 • (11) 3289-3321 • irib@irib.org.br

REPRESENTAÇÃO EM BRASÍLIA: SRTVS – Quadra 701 – Cj. D, Bl. B – Salas 514 e 515
CEP: 70340-907 – Brasília/DF
Tel.: (61) 3037-4311 • irib.brasilia@irib.org.br

www.irib.org.br