

30º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis

São Luís · MA
24 a 26 de maio de 2012

Editorial //



Caros amigos e leitores,

Em maio de 2012, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil chegou a uma importante marca: a realização do seu 30º Encontro Regional. O evento ocorreu na capital maranhense, com o importante apoio da Anoreg/MA e a efetiva participação de representantes do Judiciário, por meio do Fundo de Modernização e Reaparelhamento do Judiciário-FERJ.

Os registradores do Estado - que solicitaram ao IRIB o encontro - ajudaram a compor nossa programação – marcada por questões associadas a terrenos de marinha, qualificação registral, georreferenciamento e regularização fundiária. Esse último assunto tem sido uma constante nas programações dos últimos regionais promovidos pelo Instituto e estará nas discussões no Nacional a ser realizado em Maceió, em setembro.

A importância da regularização fundiária para o Brasil e para o registro de imóveis justifica a sua inclusão na pauta dos Encontros IRIB, pois se trata de tema inserido na realidade cartorial, a qual exige a participação e o empenho do oficial registrador. Mais uma vez somos chamados a cumprir a nossa função social. A gratuidade dos atos inerentes à regularização não pode ser um obstáculo. Temos a obrigação e o dever constitucional de efetivá-la tanto para o bem de nossas cidades quanto para assegurar o direito da população menos favorecida à moradia.

Tive a honra de palestrar sobre esse tema em São Luís, com a colaboração da colega Maria do Carmo de Rezende Campos Couto, nossa vice-presidente para o Estado de São Paulo, e do representante do Ministério Público, o promotor de Justiça, Luís Fernando Cabral de Barreto Júnior. Pudemos ressaltar aspectos como a importância da ação discriminatória e do registro do termo de conclusão, quando administrativa ou da sentença judicial, detalhar a Lei nº 11.977/2011 e abordar a legitimação de posse. A síntese desse e de outros debates está documentada nesse Boletim do IRIB em Revista nº 345.

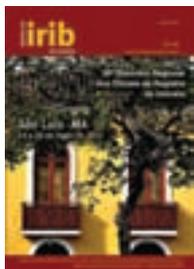
Além da nossa gratidão aos apoiadores, palestrantes e debatedores do 30º Regional, deixo aqui um agradecimento especial do representante do Instituto no Maranhão, Ricardo da Silva Gonçalves, que desempenhou com perfeição o papel de anfitrião, atuando pessoalmente na organização e divulgação do Encontro Regional. Agradeço também aos colegas de diretoria, sempre engajados e presentes nos nossos eventos, ajudando-nos a levar o conhecimento registral imobiliário a todas as regiões brasileiras.

Boa leitura!

Francisco José Rezende dos Santos

Presidente do IRIB

Expediente //



ISSN 1677-437X

Boletim do IRIB em Revista
Edição 345
Foto capa: A. Baêta

Diretoria

Presidente: Francisco José Rezende dos Santos (MG) • *Vice-Presidente:* Ricardo Basto da Costa Coelho (PR) • *Secretário-Geral:* José Augusto Alves Pinto (PR) • *1ª Secretária:* Kenia Mara Felippetto Malta Valadares (ES) • *2ª Secretário:* Sérgio Busso (SP) • *Tesoureira-Geral:* Wanda Maria Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP) • *1ª Tesoureira:* Ari Álvares Pires Neto (MG) • *Diretor Social e de Eventos:* Jordan Fabrício Martins (SC) • *Diretor de Assistência aos Associados:* Antonio Carlos Carvalhaes (SP) • *Diretora Legislativa:* Léa Emília Braune Portugal (DF) • *Diretor de Assuntos Estratégicos:* Emanuel Costa Santos (SP) • *Diretor de Assuntos Internacionais:* Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (RJ) • *Diretor de Assuntos Agrários:* Eduardo Agostinho Arruda Augusto (SP) • *Diretor de Tecnologia e Informática:* Flauzílio Araújo dos Santos (SP) • *Diretor Especial de Implantação do Registro eletrônico:* João Carlos Kloster (PR) • *Diretor de Meio Ambiente:* Marcelo Augusto Santana de Melo (SP).

Conselho Deliberativo

Presidente do Conselho Deliberativo: Ricardo Basto da Costa Coelho (PR).
Sérgio Toledo de Albuquerque (AL) • *Stanley Queiroz Fortes* (AM) • *Vivaldo Affonso do Rêgo* (BA) • *Exedito William de Araújo Assunção* (CE) • *Luiz Gustavo Leão Ribeiro* (DF) • *Etelvina Abreu do Valle Ribeiro* (ES) • *Clenon de Barros Loyola Filho* (GO) • *José Wilson Pires Sampaio* (MA) • *Roberto Dias de Andrade* (MG) • *Miguel Seba Neto* (MS) • *Haroldo Canavarros Serra* (MT) • *Cleomar Carneiro de Moura* (PA) • *Fernando Meira Trigueiro* (PB) • *Miriam de Holanda Vasconcelos* (PE) • *Maria Elizabeth Paiva e Silva Muller* (PI) • *Ricardo Basto da Costa Coelho* (PR) • *Décio José de Lima Bueno* (RO) • *Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho* (RJ) • *Carlos Alberto da Silva Dantas* (RN) • *João Pedro Lamana Paiva* (RS) • *Gleci Palma Ribeiro Melo* (SC) • *Maria do Carmo de Rezende Campos Couto* (SP).

Suplentes: Cicero Tadeu Ribeiro (AL) • Carlos Eduardo Ferraz de Mattos Barroso (DF) • Bruno Santolin Cipriano (ES) • Mauro Velasco da Silva (GO) • Ari Álvares Pires Neto (MG) • Renato Costa Alves (MS) • José de Arimatéia Barbosa (MT) • Kedma Faria Tavares (PA) • Paula Izique Victorelli (PR) • Marcelo Braune (RJ) • Julio César Weschenfelder (RS) • Joélcio Escobar (SP).

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).

Conselho Editorial: Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza • Frederico Henrique Viegas de Lima • João Pedro Lamana Paiva • Luiz Egon Richter • Marcelo Guimarães Rodrigues • Maria do Carmo Rezende Campos Couto • Mário Pazutti Mezzari • Ridalvo Machado de Arruda • Rodrigo Toscano de Brito • Ulysses da Silva.

Coordenadoria Editorial: Marcelo Augusto Santana de Melo (SP).

Conselho Fiscal: Alex Canziani Silveira (PR) • Inah Álvares da Silva Campos (MG) • Pedro Jorge Guimarães Almeida (AL) • Rosa Maria Veloso de Castro (MG) • Rubens Pimentel Filho (ES).

Suplentes: Bruno Santolin Cipriano (ES) • Wolfgang Jorge Coelho (MG) • Adriano Damásio (RS).

Conselho de Ética: Ademair Fioranelli (SP) • Nicolau Balbino Filho (MG) • Oly Érico da Costa Fachin (RS).

Suplentes: Geraldo Mendonça (RJ) • Paulo de Siqueira Campos (PE) • Mário Pazutti Mezzari (RS).

O *Boletim do IRIB em Revista* é uma publicação impressa do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB).

Presidente do IRIB

Francisco José Rezende dos Santos (presidenterezende@irib.org.br)

Jornalista responsável

Andréa Vieira – Mtb 4.188

Revisão ortográfica

Luciana Barreto

Textos

Tatielly Diniz

Impressão e acabamento

Athalaia Gráfica e Editora

Edição de arte

Raruti Comunicação e Design

Agradecimentos pela cessão de fotos

Prefeitura de São Luís/MA

Revisão técnica

José de Arimatéia Barbosa

Nota de responsabilidade

O IRIB não assume qualquer responsabilidade pelo teor do que é veiculado nesta revista. As opiniões veiculadas não expressam necessariamente a opinião da diretoria do IRIB e dos editores desta publicação.

Direitos de reprodução

As matérias aqui veiculadas somente podem ser reproduzidas mediante expressa autorização dos editores, com a indicação da fonte.

Sede: Av. Paulista, 2.073 12º andar Cjs. 1.201/1.202 CEP 01311-300 São Paulo/SP
Telefones/Fax: (11) 3289 3340 / 3289 3599 / 3289 3321

Representação em Brasília:

SRTVS Quadra 701 Cj. D, Bl. B salas 514/515 | CEP 70340-907 Brasília/DF
Telefone/Fax: (61) 3037 4311 / 3041 7311

Site: www.irib.org.br

E-mails: inb.brasilia@irib.org.br e imprensa@irib.org.br



Sumário //

Editorial	1
Abertura	
O IRIB realiza no Maranhão o seu 30º Encontro Regional	4
Palestras	
Palestra – Bens públicos - Imóveis da União - Terrenos de marinha - Problemas gerados pelas enfiteuses Valestan Milhomem de Costa	8
Palestra – Alguns aspectos polêmicos a respeito da qualificação registral dos títulos de aquisição gratuita ou onerosa de bens imóveis Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza	18
Debate – Alguns aspectos polêmicos a respeito da qualificação registral dos títulos de aquisição gratuita ou onerosa de bens imóveis Ricardo da Silva Gonçalves	22
Palestra – Regularização fundiária Francisco Rezende dos Santos	26
Debate – Problemas de regularização fundiária Luís Fernando Cabral Barreto Júnior	38
Mural	
Avaliação dos participantes do Encontro	42
IRIB Responde	
Seleção de perguntas e respostas sobre os temas do 30º Encontro Regional	46





Mesa solene de abertura do 30º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis

IRIB realiza no Maranhão o seu 30º Encontro Regional

São Luís recebeu o evento, que contou com a participação de 166 congressistas de 15 estados e do Distrito Federal

Em 34 anos de existência, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) ultrapassou a marca de 30 Encontros Regionais realizados. Por solicitação dos registradores de imóveis locais, a capital maranhense sediou o 30º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis ocorrido no Maranhão. De 24 a 26 de maio, São Luís recebeu 166 congressistas, vindos de 15 estados e do Distrito Federal. Promovido pelo Instituto, o evento contou com o apoio da Associação dos Notários e Registradores do Estado de Maranhão (Anoreg/MA), da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Maranhão e do Fundo Especial de Modernização e Reparcelamento do Judiciário (FERJ).

Na abertura do Encontro Regional, o presidente do IRIB, Francisco José Rezende dos Santos, ressaltou a importância dos regionais, após saudar os presentes e defender a união de todos para que o direito registral imobiliário seja conhecido e valorizado. Também ressaltou a importância do trabalho realizado pelo Instituto para a disseminação da doutrina registral imobiliária, a defesa da atividade e dos bons serviços prestados à sociedade brasileira. “O registro de imóveis é de fundamental importância para a segurança dos negócios, garantia da propriedade e do desenvolvimento do Brasil”, comentou.

O representante da presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão (TJMA) e do Fundo Especial de Modernização e Reparcelamento do Judiciário (FERJ), Ricardo Gomes Castro, destacou a importância do evento. “A parceria com o IRIB ocorre em um momento singular, já que realizamos há pouco tempo o primeiro concurso para o ingresso na carreira de registradores e notários no Estado e estamos nos preparando para o segundo certame. Esse encontro vai contribuir sobremaneira no esclarecimento de questões importantes como a regularização fundiária, o georreferenciamento e a qualificação registral”, disse.

O vice-presidente do IRIB, Ricardo Basto da Costa Coelho, falou da satisfação de estar no Estado do Maranhão, onde o Instituto cumpre mais uma vez o propósito de percorrer todas as regiões do país, promovendo discussões que auxiliam os registradores no seu dia a dia. “Percorrendo o Brasil, damos prosseguimento ao sonho iniciado em 1974 pelo colega Júlio Chagas, um dos fundadores do IRIB. Dessa forma, levamos o conhecimento a todas as regiões, além da certeza de que o IRIB representa efetivamente o registrador brasileiro”.

Também participaram da mesa solene o secretário-geral do IRIB, José Augusto Alves Pinto, o anfitrião do encontro e registrador de imóveis interino em Anapurus, Ricardo Gonçalves, e a representante da Corregedoria Geral de Justiça e juíza auxiliar em São Luís, Teresa Cristina de Carvalho Pereira.

Ao final do evento, o anfitrião do Regional, o registrador de imóveis Ricardo da Silva Gonçalves creditou o sucesso do evento ao fato de a programação ser focada nas necessidades dos registradores da região, mas que se repetem em outros Estados. “Foram abordados diversos assuntos que diuturnamente permeiam nossas discussões, fontes de dúvidas e incertezas. Tanto as palestras ministradas como o pinga-fogo

foram muito bem aproveitados e, seguramente, atingiram a maior parte de seus objetivos. Houve uma sensação geral de produtividade e aproveitamento do encontro, além da alta adesão. Tivemos a participação de registradores de todo o Estado, além de magistrados e servidores do Judiciário, com apoio especial do nosso FERJ, que deixou já o desejo de um novo encontro no próximo ano”, afirmou.

Temário discute importantes questões para a região

Os palestrantes do 30º Regional foram, em sua maioria, registradores em atuação no Estado que sediou o evento, seguindo a tendência dos Regionais do IRIB. Os conferencistas tiveram a oportunidade de falar para uma plateia atenta, composta por representantes de outros 15 Estados: Acre, Brasília, Ceará, Espírito Santo, Mato Grosso, Minas Gerais, Pará, Paraná, Pernambuco, Rio de Janeiro, Rio Grande do Norte, Rio Grande do Sul, Rondônia, Santa Catarina e Tocantins

O Poder Judiciário e as serventias extrajudiciais

A juíza auxiliar do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, Teresa Cristina Mendes, e o juiz da 5ª Vara de Açailândia, Rogério Tognon Rondon, abriram o ciclo de palestras do 30º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, com o tema “O Poder Judiciário e as serventias extrajudiciais”.

Teresa Cristina afirmou comungar da preocupação do presidente do IRIB, Francisco Rezende, sobre a união entre registradores imobiliários e a importância da qualidade do serviço prestado ao cidadão. Ela, que atua na Corregedoria-Geral do TJMA, lembra que o atendimento à população é preocupação do Tribunal, que exerce a função fiscalizadora e disciplinar. “É com muita alegria que vejo que temos os mesmos objetivos. Comungamos desse sentimento e buscamos parceria”, argumentou.

Os juízes Teresa Cristina Mendes e Rogério Tognon Rondon durante palestra no 30º Encontro Regional



O juiz Rogério Rondon explicou como se dá o trabalho realizado pela Corregedoria, apresentando os métodos de controle, prevenção, orientação e de fiscalização. “Temos de buscar aproximação entre o Judiciário e os delegados das serventias extrajudiciais, com investimento e aperfeiçoamento permanente na prestação do serviço. Com isso, teremos o fortalecimento da confiança na atividade notarial e de registro e restabelecimento da segurança jurídica com objeto na redução de conflitos”, disse.

Regularização fundiária de imóveis urbanos e rurais

Ministrado pelo presidente do IRIB e registrador de imóveis em Belo Horizonte/MG, Francisco José Rezende dos Santos, o painel teve como tema principal “Regularização Fundiária”. A registradora de imóveis em Atibaia/SP e vice-presidente do IRIB para o Estado de São Paulo, Maria do Carmo de Rezende Campos Couto, e o promotor de Justiça, titular da 3ª Promotoria de Justiça Especializada em Meio Ambiente, Urbanismo e Patrimônio Cultural de São Luís/MA, Luís Fernando Cabral Barreto Junior, foram os debatedores do painel.

Os participantes da mesa discutiram várias vertentes da regularização fundiária, como a regularização de imóveis rurais, a ação discriminatória e o registro do termo de conclusão quando administrativa ou da sentença judicial, a regularização urbana prevista na Lei nº 11.977/2009 e a legitimação de posse. Francisco Rezende lembrou que a tal norma trouxe uma gama de novos tipos de regularização e que a urbana é a mais complicada. “O IRIB está trabalhando para que a classe se adeque às exigências da regularização fundiária. O registrador deve participar e nos ajudar nesse processo”, afirmou.

Rezende destacou ainda que a conversão da legitimação de posse em propriedade perante o Registro de Imóveis consagra o instituto da usucapião extrajudicial. “Com isso, o Estado deu um grande passo no processo de desjudicialização”, disse. Ele também lembrou que o princípio da continuidade deve ser observado em todas as vertentes, subjetiva ou objetiva. “Todo tipo de mutação ocorrida, com relação ao imóvel ou ao proprietário, deve ser averbada”, recomendou.

Registro de bens públicos e dos terrenos de marinha

A palestra do registrador de imóveis em Cabo Frio/RJ, Valestan Milhomen Costa, a respeito do registro dos bens públicos, teve como debatedores o registrador de imóveis em Belém/PA e vice-presidente do IRIB pelo Estado do Pará, Cleomar Carneiro de Moura, e o juiz federal titular e diretor do foro da Subseção Judiciária de Bacabal/MA, Neian Milhomen Cruz.

Valestan Milhomen abordou, além dos bens públicos, a questão dos imóveis da União, dos terrenos de marinha e dos problemas gerados pelas enfiteuses. O registrador elencou os documentos necessários para registro dos terrenos de marinha

e, ao final da sua palestra, abordou a questão futura dos terrenos de marinha, referindo-se a projetos de lei em tramitação no Congresso Nacional – PL 1.117/2007 e PL 3.201/2012 –, que dispõem sobre a transferência dos terrenos de marinha para os municípios. Também comentou sobre a Proposta de Emenda à Constituição (PEC) 53/2007, que revoga inciso VII, do Art. 20 da Constituição, e § 3º, Art. 49, do ADCT, extinguindo os terrenos de marinha e seus acrescidos.

Aspectos da qualificação registral

O registrador de imóveis em Teresópolis/RJ e diretor de assuntos internacionais do IRIB, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, tratou do tema em painel com a presença do registrador de imóveis interino em Anapurus/MA e representante do IRIB no Estado do Maranhão Ricardo Gonçalves. Foram discutidos aspectos polêmicos quando da qualificação registral dos títulos de aquisição gratuita ou onerosa de bens imóveis; cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade; aquisições “*ad corpus*” e “*ad mensuran*”; o pagamento “*pro soluto*” e o “*pro solvendo*”; compra e venda condicional e as condições suspensivas e resolutivas.

Eduardo Pacheco explicou a diferença entre indisponibilidade e inalienabilidade. Segundo ele, usualmente tem-se utilizado o termo inalienabilidade para as restrições decorrentes de atos de vontade, enquanto o termo indisponibilidade é usado para se referir às restrições impostas pela lei, ou em razão de atos administrativos ou jurisdicionais. “Enquanto nos atos de vontade o que se busca atingir com a restrição é a proteção do beneficiário da cláusula [daquele que fica impedido de dispor], nos demais atos o objetivo, em regra, é dar efetividade a decisões administrativas e jurisdicionais, em desfavor de quem tenha alcançado seu poder de disposição”, pontuou.

O diretor do IRIB abordou questões práticas relacionadas às cláusulas vitalícias ou temporárias, cláusulas absolutas ou relativas, momento e forma exigida para a imposição das cláusulas, justa causa, revogação, sub-rogação e extinção, bem de família, pouco uso de bem de família convencional, entre outras.

Georreferenciamento dos imóveis rurais

O diretor de assuntos agrários do IRIB e registrador de imóveis em Conchas/SP, Eduardo Augusto, abordou questões como georreferenciamento dos imóveis rurais, retificações previstas nos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73, problemas de regularização fundiária. O painel teve como debatedor o presidente do Instituto de Colonização e Terras do Maranhão (Iterma), Luiz Alfredo Soares Fonseca. Eduardo Augusto fez a importante distinção entre “cadastro” e “registro”. Segundo ele, cadastro tem a ver com inventário público de bens, orienta as políticas públicas (poder político) e está naturalmente ligado ao Poder Executivo. Por sua vez,



Palestrante Eduardo Augusto fez a importante distinção entre “cadastro” e “registro”

registro está relacionado com a constituição de direitos, garantia da propriedade privada (poder jurídico), associando-se ao Poder Judiciário.

O palestrante lembrou ainda que não há lei específica para o georreferenciamento e para a retificação de títulos. “Tudo já está na Lei de Registros Públicos, a qual lista as seguintes hipóteses subordinadas ao georreferenciamento: desmembramento, parcelamento, remembramento, transferência e ações judiciais que tenham por objeto central o imóvel rural”.

Sobre a qualificação registral, o palestrante lembrou que se trata de uma função inafastável do registrador imobiliário. “Negar-se a ela configura o crime de prevaricação. A certificação não garante titularidade sobre a área, a missão do registrador: garantir a segurança jurídica.”

Ao abordar a regularização fundiária, Eduardo Augusto, lançou um desafio para que todos trabalhem em conjunto: poder público, o registrador imobiliário, Incra, tabeliães, juízes, agrimensores, advogados e a comunidade. “Estamos todos do mesmo lado, do lado da paz social, do desenvolvimento nacional, da erradicação da pobreza, enfim, da justiça social”, disse.

Registradores de imóveis tiram dúvidas no tradicional pinga-fogo

O último dia do 30º Encontro Regional foi reservado para o tradicional pinga-fogo. Participaram da mesa, o coordenador, José Augusto Alves Pinto, registrador de imóveis em Araucária/PR e secretário-geral do IRIB; Sérgio Busso, registrador de imóveis em Paulista/SP e 2º secretário do IRIB; Luiz Egon Richter, registrador de imóveis em Lajeado/RS e membro da Coordenadoria Editorial do IRIB; Valestan Milhomen Costa, registrador de imóveis em Cabo Frio/RJ, e o presidente do IRIB, Francisco Rezende.

Durante a sessão de perguntas e respostas, foram discutidos os seguintes assuntos: descaracterização de imóvel rural para urbano e vice-versa, aforamento, enfiteuse, alienação fiduciária, averbação de reserva legal, regularização fundiária inominada, entre outros. ■

Luiz Egon, Francisco Rezende, José Augusto Pinto, Sérgio Busso e Valestan Costa durante o pinga-fogo



Palestra //



Valestan Milhomen da Costa, tabelião e oficial substituto do 1º Ofício de Cabo Frio/RJ

Bens públicos – Imóveis da União – Terrenos de marinha – Problemas gerados pelas enfiteuses

// Valestan Milhomem da Costa

*Tabelião e oficial substituto do 1º Ofício de Cabo Frio/RJ,
especialista em Direito Registral Imobiliário pela PUC Minas.
Autor do livro "A alienação fiduciária no financeiro imobiliário"*

1. Introdução

O tema proposto tem composição bastante ampla, embora evidencie uma restrição na abordagem da ideia geral. Assim, procurarei ser fiel ao tema, contemplando cada um dos seus tópicos e priorizando o que parece ser o aspecto principal da abordagem: a questão dos terrenos de marinha.

2. Dos bens públicos

O Art. 98 do Código Civil classifica como públicos “os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno”, esclarecendo, na parte final, que “todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a quem pertencerem”.

Trata-se de classificação bastante ampla, que não identifica os bens em si mesmos considerados, mas apenas estabelece o critério da classificação dos bens como públicos pela titularidade. São considerados públicos todos “aqueles pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno”, a saber, a União, os Estados, o Distrito Federal, os territórios (atualmente inexistentes), os municípios, as autarquias e as associações públicas, e demais entidades de caráter público criadas por lei, nos termos do Art. 41 do Código Civil.

Assim, o Art. 98 do Código Civil abrange os bens de todas as naturezas (imóveis, águas, jazidas, vias férreas, recursos naturais e minerais, entre outros) e finalidades (de uso comum do povo, especiais e dominicais) pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno.

A classificação do que constituem os bens públicos, nos termos do Art. 98 do Código Civil, é fundamental, ainda, por estabelecer que “todos os outros bens são particulares”, independente de a quem pertencem. Ou seja, o referido artigo não apenas identifica os bens públicos pelo critério da titularidade, mas ainda evidencia a existência dos bens particulares, que com aqueles não se confundem.

Parece óbvio que a simples classificação do que constituem os bens públicos não basta para produzir a sua identidade concreta. Para tanto, faz-se mister a aplicação de procedimentos legais, minudenciados em legislação especial sobre o tema.

Em relação aos bens imóveis da União – o foco da nossa abordagem –, esses procedimentos inevitavelmente exigem a demarcação, a discriminação, a titulação e o registro dos imóveis demarcados no competente registro de imóveis, de sorte a extremá-los sobre os de domínio particular.

Porém, as mesmas regras quanto à identificação, demarcação, discriminação, titulação e registro são aplicáveis aos bens imóveis pertencentes às demais pessoas jurídicas de direito público interno, com adaptação, em cada caso, da legislação específica, se existente.

3. Dos bens imóveis pertencentes à União

Os bens imóveis pertencentes à União são os mencionados no Art. 20, incisos II, IV, VII, X e XI, da Constituição Federal de 1988, a saber:

II - as terras devolutas indispensáveis à defesa das fronteiras, das fortificações e construções militares, das vias federais de comunicação e à preservação ambiental, definidas em lei;

IV - as ilhas fluviais e lacustres nas zonas limítrofes com outros países; as praias marítimas; as ilhas oceânicas e as costeiras, excluídas, destas, as que contenham a sede de municípios, exceto aquelas áreas afetadas ao serviço público e a unidade ambiental federal, e as referidas no Art. 26, II;

VII - os terrenos de marinha e seus acrescidos;

X - as cavidades naturais subterrâneas e os sítios arqueológicos e pré-históricos;

XI - as terras tradicionalmente ocupadas pelos índios.

A atual redação do inciso IV do Art. 20 da Constituição Federal foi dada pela Emenda Constitucional nº 46/2005, sobre a qual teceremos comentários mais adiante.

Entre os bens imóveis da União, os terrenos de marinha são os que têm suscitado mais controvérsias e, sem dúvida, os que despertam interesse, tanto da União como dos particulares em áreas confinantes ou possivelmente coincidentes com os terrenos de marinha, em vista tanto do possível conflito de titularidade como das receitas e despesas que originam, respectivamente, para a União e para os particulares.¹

As discussões em torno dos terrenos de marinha vão desde a alegação de que o Decreto-Lei nº 9.760/46 não foi recepcionado pela Constituição de 1946, assim como pelas subseqüentes Constituições de 1967 e de 1969, e que, por essa razão, teriam sido extintos do ordenamento jurídico brasileiro, bem como pelo fato de esse instituto não existir em nenhum outro país do mundo.

Contudo, os terrenos de marinha são expressamente mencionados na Constituição Federal de 1988 como bens imóveis pertencentes à União, sendo, destarte, indiscutível a sua existência no atual ordenamento jurídico brasileiro, razão pela qual o tema merece a atenção dos registradores de imóveis quanto à legislação aplicável para a sua identificação, demarcação, registro e negociação, conforme veremos nos tópicos seguintes.

1. Estima-se que só na orla brasileira existem, atualmente, cerca de 600 mil terrenos de marinha, gerando uma arrecadação em torno de meio bilhão de reais por ano em favor dos cofres da União, proveniente de foros e laudêmos.

4. Legislação sobre terrenos de marinha (bens da União)

Os diplomas legais que tratam da identificação, demarcação, discriminação, registro e negociação dos terrenos de marinha (aplicáveis também a outros bens imóveis de domínio da União) são os seguintes:

- a) O Decreto-Lei nº 9.760, de 5/9/1946, que dispõe sobre a identificação e demarcação dos **terrenos de marinha**; a regularização fundiária de interesse social em terras da União; a discriminação administrativa e judicial das terras da União; a regularização de ocupação de imóveis presumidamente da União e a utilização dos bens imóveis da União;
- b) A Lei nº 5.972, de 11/12/1973, que regula o procedimento para o registro da propriedade de bens imóveis discriminados administrativamente ou possuídos pela União;
- c) O Decreto nº 2.398, de 21/12/1987, que 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, através do documento denominado DOITU;
- d) O Art. 49, § 3º, do ADCT, da CF/88, que impõe o regime de enfiteuse aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança); e
- e) A Lei nº 9.636, de 15/5/1998, que trata da identificação, demarcação, discriminação, regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União.

5. Identificação dos terrenos de marinha e seus acrescidos

O Art. 2º do Decreto-Lei nº 9.760/46 identifica como terrenos de marinha os situados no continente, costa marítima e margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés, e os que contornam as ilhas em zona onde se verifique a influência das marés, medidos horizontalmente para a terra, em uma profundidade de 33 metros, *a partir da linha da preamar média de 1831*. O parágrafo único esclarece que “a influência das marés é caracterizada pela variação periódica de no mínimo cinco centímetros no nível da água em qualquer época do ano.”

De acordo com o Art. 13 do Decreto nº 24.643/34, “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). 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.

As marés são um fenômeno cíclico, diário e constante, que influenciadas pelo movimento da lua, podem perfeitamente ser usadas como ponto de partida para a aferição dos terrenos de marinha. Para isso, deve estar previamente definido o período de sua ocorrência e o ponto exato da sua aferição, como estabelece o Art. 13 do Decreto nº 24.643/34, visto que o nível das marés (e o conseqüente avanço ou recuo do oceano) varia dependendo de outros fenômenos (aquecimento global, degelo das calotas polares, deslocamento das placas tectônicas), fazendo com que a média da maré cheia em um determinado ano não coincida com a mesma média em outro ano, como pode ocorrer entre a preamar média de 1831 e a do ano 2012 ou, ainda, entre aquela e a preamar média de outro ano nesse intervalo.

O Decreto-Lei nº 9.760/46, Art. 3º, identifica, ainda, os “terrenos acrescidos de marinha”, que são aqueles acrescentados, natural (aluvião, avulsão) ou artificialmente (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.

Em outras palavras, enquanto os terrenos de marinha são medidos horizontalmente para a terra, em uma extensão de 33 metros de profundidade, a partir da preamar média de 1831, os terrenos acrescidos de marinha são medidos a partir da mesma linha da preamar média de 1831, porém, em direção ao mar, sem limite de extensão, em continuação aos terrenos de marinha.

6. Demarcação dos terrenos de marinha

A identificação dos terrenos de marinha é da competência do Serviço do Patrimônio da União (SPU), mediante a determinação da linha da preamar média de 1831, nos termos do Decreto-Lei nº 9.760/46, Art. 9º, obedecendo aos procedimentos estabelecidos nos artigos 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);
- c) Afixação de edital na repartição arrecadadora da Fazenda Nacional, com publicação por três 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 uma vez em jornal de grande circulação local;
- e) Realização dos trabalhos topográficos;

- f) Definição da posição da linha da preamar, à vista dos documentos, plantas e dos trabalhos topográficos;
- 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 CTU – Conselho de Terras da União.

O item “b” dos procedimentos acima, baseia-se na redação original do Decreto-Lei nº 9.760/46, não obstante a sua alteração pelo Art. 5º da Lei nº 11.481/2007.

A redação original estabelecia: “Para a realização do trabalho, o SPU convidará os interessados, *certos e incertos, pessoalmente ou por edital*, para que no prazo de 60 (sessenta) dias ofereçam a estudo, se assim lhes convier, plantas, documentos e outros esclarecimentos concernentes aos terrenos compreendidos no trecho demarcando”. (grifo nosso)

A doutrina e a jurisprudência consolidaram o entendimento de que o Art. 11 do Decreto-Lei nº 9.760/46, em sua redação original, exige o convite (notificação) *pessoal dos* interessados *certos* e o convite *por edital dos* interessados *incertos*, considerando-se interessados certos os proprietários de imóveis confinantes com a área a ser demarcada e aqueles cadastrados na SPU como foreiros ou ocupantes de áreas consideradas da União, os quais pagam foro; e, incertos, os demais.

Com a alteração trazida pela Lei nº 11.481/2007, a redação passou a ser: “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”. (grifo nosso)

A nova redação suprimiu a referência aos interessados certos e incertos bem como ao convite pessoal, fazendo com que o procedimento demarcatório dos terrenos de marinha exija apenas o convite (notificação) por edital.

Contudo, o plenário do Supremo Tribunal Federal (STF), na Medida Cautelar na ADI nº 4264/PE, por maioria de votos, entendeu que a nova redação do Art. 11 do Decreto-Lei nº 9.760/46, trazida 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, visto que a falta de comunicação pessoal aos interessados certos impedirá que os mesmos 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* do Art. 11 do

“Feita a demarcação dos terrenos de marinha, a mesma deverá ser registrada no competente Registro de Imóveis (Art. 2º, Parágrafo único, da Lei nº 9.636/98)”

Decreto-Lei nº 9.760/46, com a redação dada pelo Art. 5º da Lei nº 11.481/2007, ficando restabelecida a redação original do Art. 11, 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.

7. Documentação necessária para o registro da demarcação dos terrenos de marinha

Feita a demarcação dos terrenos de marinha, com observância dos procedimentos informados no item anterior, a mesma deverá ser registrada no competente Registro de Imóveis (Art. 2º, Parágrafo único, da Lei nº 9.636/98), 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 5.972/73, e Art. 3º, Lei nº 9.636/98);
- b) Mapa detalhado da área discriminada (Art. 12, I, Lei nº 6.383/76; Art. 26, § 2º, Decreto-Lei nº 9.760/46; Art. 2º, Parágrafo único, Lei nº 9.636/98);
- c) Memorial circunstanciado do mapa, com indicação da circunscrição judiciária ou administrativa em que está situado o terreno (Art. 26, § 3º, Decreto-Lei nº 9.760/46; Art. 2º, I, 1º, Lei nº 5972/73)
- 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 6.383/76);
- e) O rol das propriedades reconhecidas (Art. 12, V, Lei nº 6.383/76);
- f) A relação dos imóveis cujos títulos suscitaram dúvidas (Art. 12, VII, Lei nº 6.383/76);
- 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 5.972/73, c/c Art. 1º e 2º, Lei nº 9.636/98);
- 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, Decreto-Lei nº 9.760/46);

- i) Número do RIP (Art. 1º, Lei nº 9.636/98; Art. 176, § 1º, II, a ou b, Lei nº 6.015/76).

A questão que surge, em relação ao item “h” supra, é se os registradores de imóveis devem exigir a prova ou a declaração nas peças que instruem o processo demarcatório dos terrenos de marinha, de que os interessados certos foram convidados pessoalmente.

A resposta se afigura afirmativa. Os registros públicos são jungidos pelo princípio da legalidade, que implica a observância dos preceitos legais na formação do título submetido a registro. Eventual desconformidade do título aos preceitos legais, no âmbito intrínseco ou extrínseco, constitui óbice ao registro do título por vício na sua formação e, por consectário, pelos efeitos deletérios que o registro de um título inválido, ineficaz ou imperfeito pode causar a terceiros.

Anote-se que o registro, uma vez praticado, produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido (Art. 252, Lei dos Registros Públicos – LRP), o que evidencia sobremaneira a necessidade do exame da observância da legalidade na formação do título, como é o caso do necessário convite pessoal dos interessados para demarcação dos terrenos de marinha.

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 4264/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/88, fundamentos que devem nortear os registradores no exame da legalidade das demarcações de terreno de marinha submetidas a registro.

O acerto do entendimento do STF se mostra patente na decisão proferida pela 2ª Vara Federal de Macapá, na Ação Civil Pública nº 2009.31.001474-6, de autoria da Defensoria Pública da União, que determinou o cancelamento da demarcação de terrenos de marinha realizada pela SPU em Macapá/AP, assim como a suspensão da cobrança de foros e laudêmios, em razão da ausência de notificação pessoal dos interessados certos, afetando, indevidamente, cerca de cinco mil famílias.

Por certo, não se conformando a SPU com a exigência, a mesma 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 5.972/73.

Superada a exigência (pelo cumprimento ou pela declaração de improcedência), deve-se proceder à abertura de 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 6.015/73, 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, mencionado-se o requerimento e demais documentos acompanhantes do título (Arts. 2º e 3º da Lei nº 9.636/98).

8. Natureza jurídica dos terrenos de marinha

O Código de Águas (Decreto 24.643/34, Art. 11, 1º) define os terrenos de marinha como bens públicos dominicais, desde que não destinados a uso comum, ou não pertencentes a particular por título legítimo.

Criticável, de todo modo, a redação, pois, com tantas ressalvas (diga-se, desnecessárias), acaba por confundir, vez que se pertencentes a particulares, não seriam públicos, e se de uso comum do povo, não seriam dominicais.

Assim, evidencia-se que a disciplina do dispositivo é no sentido de que os terrenos de marinha são naturalmente dominicais, podendo essa natureza ser alterada para bens de uso comum do povo, com a devida afetação do uso.

Como bens públicos dominicais, os terrenos de marinha **podem ser** alugados, cedidos, **aforados** e, em regra, alienados (artigos 64 e 110), salvo os terrenos de marinha situados na faixa de segurança, aos quais é imposto regime obrigatório de enfiteuse, nos termos do Art. 49, § 3º do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT), e que, por conseguinte, são excluídos das hipóteses de remissão de terrenos da União aforados (Art. 103 e 122 a 124 do Decreto-Lei nº 9.760/1946).

O que constitui essa faixa de segurança não é definido na lei, doutrina ou jurisprudência. Contudo, por exclusão, pode-se considerar que essa faixa de segurança corresponda à faixa de 100 metros ao longo da costa, mencionada no Art. 100, letra “a”, do Decreto-Lei nº 9.760/1946.

9. Constituição de enfiteuse (aforamento) em terreno de marinha

Demarcados, cadastrados e registrados, os terrenos de marinha estão aptos a ser aforados, pois a proibição de constituição de aforamento de que trata o Art. 2.038 do Código Civil não alcança a enfiteuse dos terrenos de marinha e acrescidos, por ser regulada em lei especial, conforme ressalva o § 2º do mesmo artigo do Código Civil.

O aforamento de imóveis da União, porém, depende de expressa autorização legal ou do Presidente da República, segundo o



Painel contou com a participação do juiz federal Neiam Milhomem Cruz, do presidente do IRIB, Francisco Rezende, e do vice-presidente do Instituto para o Estado do Pará, Cleomar de Moura

interesse do serviço público, sendo a aplicação do regime de competência da SPU, ouvidos os órgãos competentes (artigos 99 e 100, Decreto-Lei nº 9.760/46).

Após a fase de audiência com os órgãos e pessoas de que trata o Art. 100 do Decreto-Lei nº 9.760/46, sem impugnação ou com impugnação improcedente, a aplicação do regime de enfiteuse aos terrenos de marinha se dará com rigorosa observância da ordem de preferência dos interessados na contratação, em conformidade com os artigos 104 e 105 do Regulamento.

Uma vez preenchidos os requisitos à concessão do aforamento, o mesmo será concedido mediante contrato enfiteutico, lavrado em livro próprio da SPU, no qual constarão as condições estabelecidas e as características do terreno aforado (Art. 109, Decreto-Lei nº 9.760/46), que serão aquelas minudenciadas no Art. 176, § 1º, I, II, número 3, b, com vistas a viabilizar a abertura de nova matrícula para a área aforada (e para a área remanescente) visando possibilitar o registro do contrato de aforamento.

É preciso lembrar ainda que a demarcação de terreno de marinha consistirá invariavelmente na identificação de uma faixa de terra com largura de 33 metros de profundidade, medidos para a terra, a partir da linha da preamar média de 1831, e comprimento que alcançará toda a área demarcada, razão de ser do mapa detalhado e do relatório ou memorial circunstanciado indicando a circunscrição judiciária e administrativa de localização da área demarcada (artigos 26, § 2º e § 3º, 51 e 52 do Decreto-Lei nº 9.760/46), que poderá atingir mais de uma área administrativa.

Como indicado anteriormente, será aberta matrícula para a área demarcada, com a devida especialização objetiva (do imóvel) e subjetiva (do titular do direito), em atenção ao princípio da unitariedade matricial, que exige para cada imóvel uma matrícula.

Ocorre que as características do terreno aforado não coincidirão com as características do imóvel demarcado, tendo em vista que aquele é parte deste. Logo, para possibilitar o registro do contrato de enfiteuse será necessário o prévio desmembramento da área aforada, com abertura de matrícula para esta e para a área remanescente, por não ser possível registrar título contendo características do imóvel 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. O ideal, naturalmente, é que o desmembramento contemple todas as áreas a serem dadas em aforamento, dentro da que está demarcada, facilitando sobremaneira o registro dos contratos a serem posteriormente apresentados.

Averbe-se, ainda, que a cada área destacada, devidamente identificada e caracterizada, corresponderá um número de cadastro na SPU, denominado Registro Imobiliário Patrimonial (RIP), para fins de arrecadação de foro e laudêmio, que deverá constar na certidão do desmembramento realizado pela SPU e também da respectiva matrícula.

Por ocasião do registro do contrato de aforamento será necessário averbar também o número de inscrição no cadastro da prefeitura municipal respectiva, que será criado para fins de cálculo do ITBI devido na aquisição do domínio útil, por força do contrato de enfiteuse (Art. 110, Decreto-Lei nº 9.760/46), e também, doravante, para cobrança do IPTU.

Conquanto o número do cadastro na prefeitura possa ser averbado desde a abertura da matrícula do imóvel desmembrado, não se afigura essencial essa exigência, pois o cadastro imobiliário tem finalidade arrecadatória. Porém, os bens públicos não estão sujeitos a tributação em razão da reciprocidade de imunidade tributária instituída pela Constituição Federal.

Contudo, uma vez constituída a enfiteuse, opera-se a bipartição do domínio do imóvel, passando o domínio útil a constituir propriedade privada-sujeita, portanto, ao tributo territorial urbano.

10. Da obrigatoriedade do registro do contrato de enfiteuse

A despeito da enfiteuse não constar expressamente no rol dos direitos reais do Art. 1.225 do Código Civil, é certo que consta implicitamente no bojo do inciso I, que define como direito real “a propriedade”, e a enfiteuse nada mais é que direito de propriedade, embora compartilhada, consubstanciada no “domínio útil” do imóvel.

A enfiteuse é direito real de propriedade resta patente, inclusive, pelo fato de ser objeto passível de garantia hipotecária (Art. 1.473, III, CC) e de alienação fiduciária (Art. 22, § 1º, I, Lei nº 9.514/97). Ademais, a própria incidência do ITBI na constituição ou transferência do contrato de enfiteuse espanca, definitivamente, qualquer dúvida quanto à natureza jurídica do domínio útil como direito real de propriedade, nos termos do Art. 156, II, da Constituição Federal. Sendo direito real de propriedade, a constituição ou transmissão do contrato de enfiteuse exige ato de registro no competente Registro de Imóveis (Art. 1.227, CC).

O contrato de enfiteuse, porém, será lavrado pela SPU em livro próprio, com força de escritura pública, não estando o contrato de transmissão do direito real, nesse caso, sujeito à regra da forma pública, nos termos do Art. 108 do Código Civil.

Pelo exposto, fica evidente que nenhum aforamento de terreno de marinha (ou de qualquer outro bem público) poderá ser constituído por simples comunicação da SPU ao Registro de Imóveis da existência do aforamento; ou de apresentação de certidão de cadastro em nome de particular junto à SPU, muito menos mediante averbação dessas informações na matrícula do imóvel, ainda que meramente para esclarecer que parte do imóvel matriculado seja constituído de terreno de marinha,

pois a caracterização e a titulação desses terrenos exigem a observância dos procedimentos demarcatórios delineados na lei, pelos fundamentos aqui expressos.

11. Remissão de aforamento de terreno de marinha

A extinção de aforamentos de bens públicos da União está prevista no Art. 103 do Decreto-Lei nº 9.760/46, 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” (inciso III). A questão que surge é se também é possível remir aforamento de terrenos de marinha, uma vez que estes figuram entre os bens públicos da União. Antes, porém, é preciso explicitar a distinção entre a remissão de aforamentos civis, que são aqueles regulados pelo Código Civil revogado, e a remissão de aforamento de bens públicos, os chamados aforamentos administrativos, de acordo com a legislação especial.

No caso de aforamentos civis, o enfiteuta, após dez anos do contrato de aforamento, salvo acordo em sentido contrário, 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 enfiteuta.

Tratando-se de enfiteuse administrativa, porém, 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, sendo possível a remissão do aforamento administrativo, a mesma somente ocorrerá em conformidade com os interesses da administração pública.

No que tange à remissão de aforamento de terreno de marinha é preciso considerar o disposto no Art. 49, § 3º, do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT), que impõe o regime de enfiteuse aos terrenos de marinha situados na faixa de segurança, que, como visto alhures, por exclusão, corresponde à faixa de 100 metros ao longo da costa brasileira (Art. 100, “a”, Decreto-Lei nº 9.760/46).

Desse modo, 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.

Em relação aos demais terrenos de marinha fora da faixa de segurança (aqueles situados nas margens dos rios e lagoas, ou os que circundam as ilhas fluviais e lacustres, até onde se faça

sentir a influência das marés), nenhuma restrição legal existe para a remissão dos aforamentos constituídos, cuja remissão dependerá tão somente da análise, pela União, da “subsistência dos motivos determinantes da aplicação do regime enfiteutico”.

Não subsistindo os motivos que levaram à aplicação do regime enfiteutico, para os bens públicos da União em geral, e para os terrenos de marinha fora da faixa de segurança, a exclusivo critério da União poderá ser concedida a remissão do aforamento, com observância das regras dos artigos 122 a 124 do Decreto-Lei nº 9.760/46.

Após o resgate, o órgão local da SPU expedirá certificado de remissão, que será averbado no Registro de Imóveis, consolidando-se a propriedade plena no enfiteuta.

Conquanto a norma indique que o ato a ser praticado seja de averbação, não resta dúvida de que a remissão constitui, na prática, em ato de transmissão do domínio direto do imóvel em favor do enfiteuta, devendo, portanto, 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.

12. Transmissão dos terrenos de marinha aforados

Para transferência de terrenos de marinha devem os Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade dos titulares, nos termos do Decreto-Lei nº 2.398/87, observar duas exigências básicas.

A primeira diz respeito à apresentação de Certidão Autorizativa de Transferência – CAT, da SPU, que declare: ter o interessado recolhido o laudêmio devido, nas transferências onerosas entre vivos; estar o transmitente em dia com as demais obrigações junto ao Patrimônio da União; e estar autorizada a transferência do imóvel, em virtude de não se encontrar em área de interesse do serviço público.

A segunda (constante do Art. 3º-A, do Decreto nº 3.398/87, incluído pela Lei nº 11.481/2007) se refere à necessidade do Cartório de Notas, após a lavratura da escritura de transferência, da formalização pelo Registro de Imóveis ou, ainda, do Registro de Títulos e Documentos, depois do registro do respectivo título, informar as operações que envolvam terrenos da União.

Essa informação deverá ocorrer mediante apresentação de Declaração sobre Operações Imobiliárias em Terrenos da União (DOITU), em meio magnético, nos termos estabelecidos pela Secretaria do Patrimônio da União, até o último útil do mês subsequente à prática do ato, sob pena de multa correspondente a 0,1%, limitada a 1%, sobre o valor da operação realizada, devida no caso de falta de apresentação da DOITU, ou de apresentação após o prazo fixado (§ 1º); ou,

ainda, de multa correspondente a R\$50,00 por informação inexata, incompleta ou omitida, que será reduzida em 50%, na hipótese de a informação ser retificada no prazo limite fixado para apresentação da DOITU (§ 3º).

Contudo, até o momento, a SPU não forneceu os parâmetros nem 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.

13. Terrenos de marinha em ilhas litorâneas – EC nº 46/2005

Como dito alhures, a Emenda Constitucional nº 46/2005 alterou a redação do inciso IV do Art. 20, CF/88, subtraindo dos imóveis pertencentes à União as ilhas costeiras que contenham sede de municípios, nos termos seguintes:

Art. 20. São bens da União:

IV - as ilhas fluviais e lacustres nas zonas limítrofes com outros países; as praias marítimas; as ilhas oceânicas e as costeiras, excluídas, destas, as que contenham a sede de municípios, exceto aquelas áreas afetadas ao serviço público e a unidade ambiental federal, e as referidas no Art. 26, II.

Em razão dessa alteração restaram no patrimônio da União, nas ilhas costeiras, apenas as áreas afetadas ao serviço público e a unidade ambiental federal, posto que, ao excetuar as áreas referidas no Art. 26, II, o dispositivo explicita que os bens da União não integram as áreas pertencentes aos Estados, aos municípios e aos particulares nessas ilhas.

Por consectário, os terrenos de marinha situados nas ilhas costeiras, tais como São Luís/MA, Vitória/ES, Florianópolis/SC, não mais pertencem à União, visto que, nos termos da Emenda Constitucional nº 46/2005, nessas ilhas, apenas as áreas afetadas ao serviço público, vale dizer, os bens de uso especial, e a unidade ambiental federal, são bens da União, excetuando-se, portanto, os terrenos de marinha, que são bens dominicais.

Conquanto os terrenos de marinha, e acrescidos, não sejam expressamente mencionados no inciso IV, mas no inciso VII do Art. 20 da Constituição Federal, a interpretação sistemática leva à irrefutável conclusão de que os terrenos de marinha situados nestas ilhas deixaram de integrar o rol dos bens imóveis pertencentes à União.

Note-se que a Emenda Constitucional nº 46/2005 não autoriza concluir que deixaram de existir terrenos de marinha nas ilhas litorâneas, mas apenas que aqueles imóveis não mais pertencem à União.

É bom lembrar que o conceito de terrenos de marinha, e acrescidos, nos termos dos artigos 2º e 3º do Decreto-Lei



O palestrante abordou diversas alterações legislativas, entre elas a Emenda Constitucional nº 46/2005

nº 9.760/46, não sofreu qualquer alteração pela Emenda Constitucional nº 46/2005, até porque continuam a existir terrenos dessa natureza como bens da União, conforme o inciso VII do Art. 20 da Constituição, os quais são caracterizados em conformidade com o regramento do Decreto-Lei nº 9.760/46.

Contudo, aqueles terrenos de marinha e acrescidos situados nas ilhas costeiras deixaram de integrar os bens imóveis pertencentes à União, não obstante a referida Emenda Constitucional não haver procedido à devida destinação daqueles imóveis.

Por outro lado, é inegável que a alteração trazida pela Emenda Constitucional nº 46/2005 resultou na desconstituição de relação jurídica entre a União e os ocupantes e foreiros dos terrenos de marinha situados nas ilhas costeiras pela desconstituição do direito real da União sobre os mesmos imóveis, sem prejuízo do direito de terceiros sobre aqueles terrenos, tendo em vista a validade dos negócios jurídicos entabulados antes da Emenda Constitucional nº 46/2005 pela União.

Esse é, inclusive, o entendimento firmado na Ação Civil Pública (Proc. 2006.50.01.000112-6), 5ª Vara Federal Cível, Vitória (ES), tendo como autor o Ministério Público Federal e como ré a União Federal, cuja sentença, da lavra da MM. Juíza Federal, Dra. Maria Cláudia de Garcia Paula Allemand, consistiu em “reconhecer a ausência de relação jurídica entre os titulares de terrenos de marinha e acrescidos situados nos bairros localizados na ilha de Vitória, relacionados na fundamentação, excetuando a porção continental do referido município, e a União Federal”, e determinar, dentre outras providências, fosse “oficiado aos Cartórios de Registro de Imóveis de Vitória-ES e aos Cartórios Notariais do Espírito Santo, [...] para que não condicionem a elaboração dos atos notariais e de registro à apresentação de quitação de taxas de ocupação, foros e laudêmos devidos a partir da publicação [daquela] sentença”. (grifos nossos).

Também em decorrência da Emenda Constitucional nº 46/2005, a Assembléia Legislativa do Maranhão aprovou a Emenda Constitucional nº 50, de 16/11/2006, que alterou o Art. 13, V, para incluir entre os bens do Estado “as áreas das ilhas costeiras

que integrem a sede de municípios, oriundas de propriedade da União”, bem como acrescentou os §§ 5º e 6º ao inciso V do Art. 193, com a seguinte redação:

§ 5º - O Estado alienará, na forma de lei complementar e gratuitamente, as áreas das ilhas costeiras que integrem a sede de municípios, oriundas de propriedade da União, a quem comprovar que:

I – possua como seu o domínio de área de ilha costeira, devidamente cadastrado junto à União; ou

II – que esteja ocupando área de ilha costeira da data da publicação desta Emenda, adquirindo o título definitivo, assim que completados cinco anos de efetiva posse.

§ 6º - A alienação gratuita de terras públicas, na hipótese do inciso II do parágrafo anterior, não poderá ter como objeto áreas superiores a mil metros quadrados na zona urbana e cinco hectares na zona rural, subordinando-se ao regime do Art. 194 desta Constituição a alienação ou concessão de terras públicas para além desse limite, ressalvadas as áreas definidas em lei complementar como produtivas, que serão alienadas gratuitamente independentemente de sua dimensão.

Não é objeto deste trabalho a análise do acerto ou desacerto da Emenda Constitucional nº 50 da Constituição do Estado do Maranhão, nem tampouco das impropriedades que se possa apontar, a exemplo da ausência do fundamento jurídico para a apropriação dessas áreas pelo Estado e do liame jurídico estabelecido na norma entre particulares e imóveis públicos, levando a equívoca ideia da possibilidade da usucapião desses bens, a toda evidência imprescritíveis.

O que interessa a esta análise é a possibilidade de aplicação da referida disposição constitucional, bem como do seu Regulamento, a Lei Complementar nº 138, de 15/8/2011, para a alienação gratuita daqueles imóveis, tendo em vista a repercussão da matéria no âmbito do Registro de Imóveis.

Conforme esclarecido, qualquer procedimento de regularização de bens públicos deve passar, necessariamente, pela identificação, demarcação, discriminação, cadastro e registro desses imóveis públicos no Registro de Imóveis, de sorte a alheá-los dos bens particulares e, se for o caso, tornar possível a sua alienação, tudo em conformidade com a legislação mencionada no item 3 supracitado.

Assim, admitindo-se a possibilidade de o Estado do Maranhão vir a alienar os terrenos oriundos de propriedade da União, é preciso ter em mira as seguintes situações.

A primeira situação diz respeito à hipótese desses terrenos estarem devidamente regularizados, com matrícula no Registro de Imóveis, e com contratos de enfiteuse registrados em nome de terceiros.

Nesse caso, para a consolidação da propriedade plena desses imóveis pelo Estado em favor dos particulares, pela extinção do aforamento, e em obediência ao princípio da continuidade, será necessário: registrar, mediante requerimento assinado por representante legal do Estado, a *constituição do domínio direto* desses imóveis em favor do Estado, por força da EC nº 50/2006; e averbar o certificado de extinção do foro, consolidando-se a propriedade plena no foreiro.

Aqui abro parêntese para esclarecer que, conquanto inicialmente tenha-me inclinado pela averbação do requerimento de constituição do domínio direto em favor do Estado, concluo que a melhor orientação é a de que o ato deve ser registrado, uma vez que estamos diante de típica hipótese de constituição de direito real sobre bem imóvel, para a qual a regra é o registro do ato constitutivo no registro de imóveis, em obediência ao comando do Art. 1.227 do Código Civil.

A segunda, refere-se à hipótese de serem as áreas demarcadas e matriculadas mas não aforadas, cujos procedimentos serão os seguintes: registrar, mediante requerimento assinado por representante legal do Estado, a *constituição da propriedade* desses imóveis em favor do Estado, por força da Emenda Constitucional nº 50/2006; desmembrar a(s) área(s) em lotes, nos termos da Lei nº 6.766/76; averbar o desmembramento e abrir matrícula para cada lote; registrar o Termo de Doação.

Por fim, tratando-se de áreas não demarcadas, os procedimentos serão, necessariamente, os seguintes: proceder a identificação, a demarcação e o registro das áreas em conformidade com as considerações minudenciadas nos itens 5, 6 e 7 deste artigo; desmembrar a(s) área(s) em lotes, nos termos da Lei nº 6.766/76; averbar o desmembramento e abrir matrícula para cada lote; e, por fim, registrar o Termo de Doação.

Em todos os casos de transferência gratuita, os termos de doação devem mencionar a não incidência do imposto de transmissão, ou vir acompanhados do respectivo comprovante do pagamento do tributo, para viabilizar o registro do Termo de Doação.

14. O futuro dos terrenos de marinha

Acerca do futuro dos terrenos de marinha, vale destacar a existência dos Projetos de Lei nº 1.117/2011 e 3.201/2012, em tramitação conjunta no Congresso Nacional, que pretendem alterar a redação do Art. 2º do Decreto-Lei nº 9.760/46, para estabelecer como ponto de aferição dos terrenos de marinha a linha média da preamar média do ano anterior à publicação da respectiva lei. Assim, admitindo-se que um desses projetos seja transformado em lei ainda este ano, os terrenos de marinha seriam definidos a partir da linha média da preamar de 2011.

Esses projetos de lei preveem ainda que os terrenos que perderem essa característica, ou seja, aqueles que pela nova

medição não possam ser considerados terrenos de marinha, sejam transferidos definitivamente aos ocupantes regulares e foreiros, ou, na inexistência desses, aos municípios.

Tramita também no Congresso Nacional a PEC nº 53/2007, cujo objeto é mais radical que o pretendido pelos Projetos de Lei anteriormente mencionados, visto que visa a revogar o inciso VII, do Art. 20 da Constituição Federal, e o § 3º, do Art. 49, do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, extinguindo, para todos os efeitos legais, o instituto dos terrenos de marinha e seus acréscidos.

De acordo com a PEC nº 53, as áreas atualmente identificadas como terrenos de marinha, nas quais tenham sido edificados prédios públicos federais, estaduais ou municipais, ficarão pertencendo, respectivamente, à União, aos Estados e aos municípios. As áreas concedidas pela União ou pelos Estados a prestadores de serviços públicos, continuarão na propriedade da União ou do Estado, conforme o caso. As áreas locadas ou arrendadas a terceiros pela União passarão a pertencer aos municípios, assim como aquelas não enquadradas em nenhuma das hipóteses anteriores. E, finalmente, passam ao domínio pleno dos foreiros as áreas aforadas, desde que os enfiteutas estejam quites com suas obrigações.

Como visto, a PEC nº 53 é prejudicial aos fins objetivados pelos Projetos de Lei em andamento, assim como à Emenda Constitucional nº 50/2006 do Estado do Maranhão, pois dá tratamento e destinação distinta aos bens atualmente identificados como terrenos de marinha, com exceção, quanto à destinação, daqueles devidamente aforados.

Caso a PEC seja aprovada, a Emenda Constitucional nº 50 da Constituição do Maranhão ficará automaticamente revogada, assim como a sua Lei Complementar reguladora, com possível repercussão nos registros desses imóveis eventualmente realizados no Estado do Maranhão.

15. Conclusão

Os terrenos de marinha (assim como os bens imóveis públicos em geral) merecem especial atenção dos registradores de imóveis quanto à correta observância das normas legais para a identificação, caracterização e formalização da propriedade desses bens, assim como para a segurança na negociação dos direitos deles decorrentes, tanto em razão do princípio da segurança jurídica, do qual é guardião, como para proteção da garantia do direito constitucional à propriedade, em âmbito público e privado. ■

Apresentação desta palestra disponível no endereço

<http://www.irib.org.br/html/encontros-irib/programacao.php?evento=12>





Diretor de relações internacionais do IRIB, Eduardo Pacheco, antecipou em sua palestra questões tratadas em obra de sua autoria, a ser lançada

Alguns aspectos polêmicos a respeito da qualificação registral dos títulos de aquisição gratuita ou onerosa de bens imóveis

Cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade. Aquisições *ad corpus* e *ad mensuran*. As diversas formas de pagamento. O pagamento *pro soluto* e o *pro solvendo*. Compra e venda condicional e as condições suspensivas e resolutivas

// Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

Graduado em Ciências Jurídicas e Sociais pela UFRJ, possui especialização em Direito Registral Imobiliário pela PUCMG e curso de Direito Registral Imobiliário pela Universidade de Córdoba. É membro do corpo editorial da Revista de Direito Imobiliário, registrador e tabelião em Teresópolis/RJ. diretor de relações internacionais do IRIB

O diretor de relações internacionais do IRIB, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, participou do Encontro Regional do IRIB, realizado em São Luís/MA, apresentando trabalho sobre alguns aspectos polêmicos na qualificação registral dos títulos de aquisição gratuita ou onerosa de bens imóveis. Abordou as cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, além das aquisições *ad corpus* e *ad mensuram* e as diversas formas de pagamento. Tratou ainda do pagamento *pro soluto* e o *pro solvendo*, bem como a compra e venda condicional e as condições suspensivas e resolutivas.

As cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade foram o foco principal do trabalho, constituindo objeto de estudo pelo palestrante, autor de livro sobre o tema. A obra, que terá o título *As Restrições Voluntárias na Transmissão de Bens Imóveis – Cláusulas de Inalienabilidade, Impenhorabilidade e Incomunicabilidade*, está prestes a ser publicada pela Quinta Editorial. O editor será o registrador de imóveis em São Paulo, Sérgio Jacomino, ex-presidente do IRIB. Patrocinado pelo IRIB, o livro, a ser enviado para todos os associados, contará com prefácio do presidente do Instituto, Francisco José Rezende dos Santos (ver pág. 20).

O foco está centrado especialmente na atuação de notários e registradores. Nota-se que a imposição das cláusulas ocorre, em regra, por meio de atos notariais (escrituras e testamentos) e que a produção dos efeitos *erga omnes* das cláusulas se dá apenas com a prática de atos no registro imobiliário.

O trabalho busca apresentar questões práticas, enfrentadas no dia a dia pelos profissionais do direito que atuam nas áreas do direito notarial, registral, sucessório, de família e imobiliário. O foco do livro é, então, a prática das cláusulas, a oferta de um manual básico e atualizado sobre o tema.

No prefácio da publicação, o presidente do IRIB ressalta o enfoque prático do texto, afirmando que “as restrições voluntárias contratuais ao direito de propriedade, contextualizadas pelas cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade já foram tratadas com certa profundidade por alguns juristas. Mas, devemos observar que quase sempre a doutrina se preocupou com a sua conceituação, o seu objeto, alcance, natureza, forma de aperfeiçoamento e sua extinção sob o ponto de vista do direito material, visto que estas cláusulas estão inseridas dentro da doutrina do Direito Civil. Mas a aplicação e a efetividade das restrições ao direito de propriedade na vida real, ou seja, no cotidiano de nossa vida, ocorrem por intermédio da sua publicidade no Registro de Imóveis. É este o foco do inteligente trabalho do colega Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza”.

Ainda na administração atual do IRIB, o livro será enviado para todos os associados, que poderão conhecer a opinião do autor sobre vários pontos controvertidos que envolvem as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, e também ter acesso a modelos para o tabelião e o registrador imobiliário. O presidente do Instituto solicitou ao autor a inclusão dos modelos para auxiliar aqueles que militam nos serviços notariais e registrais na prática de atos tão relevantes.

O autor destaca, ainda, que algumas discussões sobre o conteúdo e a extensão das cláusulas muitas vezes passam à margem da imposição das cláusulas, salientando que os tabeliães devem ter especial atenção ao orientar os instituidores das cláusulas restritivas, para que expressem sua vontade de forma clara quanto a todas as consequências que serão geradas pelos gravames, cumprindo assim o tabelionato sua importantíssima função preventiva de litígios. ■

Auditório do Grand São Luís Hotel, no Estado do Maranhão



Prefácio //

“A efetividade das restrições ao direito de propriedade na vida real ocorre por intermédio da publicidade no Registro de Imóveis. É este o foco do inteligente trabalho do colega Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza”



O Direito Registral Imobiliário vem ganhando importantes obras doutrinárias que o firmam no nosso sistema jurídico como ramo autônomo do Direito e confirmam a sua importância neste vasto mundo das ciências jurídicas e sociais. Essa obra do nosso colega Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza é uma delas.

As restrições voluntárias contratuais ao direito de propriedade, contextualizadas pelas cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, já foram tratadas com certa profundidade por alguns juristas. Mas devemos observar que quase sempre a doutrina se preocupou com a sua conceituação, o seu objeto, alcance, natureza, forma de aperfeiçoamento e sua extinção, sob o ponto de vista do direito material, visto que essas cláusulas estão inseridas na doutrina do Direito Civil. Mas a aplicação e a efetividade das restrições ao direito de propriedade na vida real, ou seja, no cotidiano de nossa vida, ocorrem por intermédio da sua publicidade no Registro de Imóveis. É este o foco do inteligente trabalho do colega Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza.

O autor neste livro nos dá a exata dimensão de tais restrições – não só sob a visão do doutrinador conceitualista, aquele que trata o tema sob o aspecto abstrato. Eduardo trata da matéria sob um prisma muito mais realista, demonstrando a sua verdadeira extensão, os casos de real aplicação, com contemporaneidade, demonstrando o que realmente acontece com o direito de propriedade quando sobre ele incidirem as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade.

O alcance das restrições, a possibilidade de imposição ou não das mesmas nos diversos tipos contratuais, o cancelamento das restrições - e demais especificidades e aplicações desses institutos - são tratados de uma forma extraordinariamente prática por um grande conhecedor do direito registral, tanto na sua vertente teórica, quanto na prática, pois o ilustre autor é, além de tabelião de notas, também registrador imobiliário na comarca de Teresópolis, Estado do Rio de Janeiro.

Durante a sua vida profissional, o autor Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza foi estagiário em um importante escritório de advocacia no Rio de Janeiro, lidando assim com a possibilidade de imposição dessas cláusulas nos contratos e atos imobiliários e buscando uma forma jurídica baseada na legalidade de assegurar a efetividade das mesmas, atendendo, assim, aos anseios do seu

outorgante e também do beneficiário de tais cláusulas. Depois foi oficial de Justiça, e nessa atividade, como agente e servidor do Judiciário, vivenciou muitas vezes a realidade da efetividade e o alcance de tais gravames que protegiam os bens do beneficiário, impedindo a sua seqüela, mesmo frente a determinações judiciais. Na seqüência de sua vida profissional foi defensor público, atividade jurídica que o colocava sempre a par de situações em que existiam tais gravames, tendo sido ainda brilhante juiz de Direito, em que julgava e decidia questões referentes às tais cláusulas. Atualmente é tabelião de notas e ainda registrador imobiliário em Teresópolis/RJ. Portanto possui um currículo extenso, pleno de vivências. Prossegue acumulando experiências, atuando em todas as vertentes e possibilidades de existência destas cláusulas, desde a sua imposição, passando pela efetividade das mesmas, até o seu cancelamento.

Tais atividades lhe deram toda a experiência, a qual aliada a seus sólidos e reconhecidos conhecimentos jurídicos, possibilitou a moldura dessa obra, com a envergadura que é colocada à disposição dos leitores.

É uma obra composta com uma linguagem didática, simples e natural, com os conceitos tratados com clareza e equilíbrio, até nos detalhes, mostrando-nos a todo o momento quem a escreve tem o domínio pleno da matéria tratada. O autor também nos transmite segurança para distinguir a real necessidade, ou não, da imposição e existência de tais gravames sobre os atos de disposição e liberalidade da propriedade imobiliária, por testamento ou doação.

Trata o tema com os olhos voltados especialmente para a atividade notarial e registral imobiliária, enfrentando questões que são, na verdade, a prática diuturna de tais profissionais. O livro é um verdadeiro manual, e o autor retrata com relativa facilidade as questões deveras controvertidas acerca do assunto. É um instrumento que oferece conceitos, critérios, elucida muitas dúvidas e trata de procedimentos básicos atualizados sobre o tema, inclusive modelos de escritura e registro, para que a atividade do tabelião e do registrador seja efetuada com segurança jurídica.

O IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil recomenda tal obra aos registradores de imóveis e estudiosos do direito registral, por, sem dúvida, a representar o entendimento do Instituto sobre tal tema, com a certeza e convicção de que é das melhores obras específicas sobre a prática registral da difícil matéria jurídica consubstanciada pelas cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade.

Francisco José Rezende dos Santos
Presidente do IRIB





Anfitrião do 30º Encontro, o registrador de imóveis Ricardo da Silva Gonçalves (ao centro) debateu o tema da qualificação registral de títulos

Alguns aspectos polêmicos a respeito da qualificação registral dos títulos de aquisição gratuita ou onerosa de bens imóveis

Cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade. Aquisições *ad corpus* e *ad mensuran*. As diversas formas de pagamento. O pagamento *pro soluto* e o *pro solvendo*. Compra e venda condicional e as condições suspensivas e resolutivas

// Ricardo da Silva Gonçalves

Oficial do 2º Ofício Extrajudicial da comarca de Rosário/MA desde 2010 e registrador de imóveis interino em Anapurus/MA. Também atuou como oficial substituto do Cartório de Registro de Imóveis de Itabira/MG. É graduado pela Faculdade de Direito Milton Campos, com especialização nas áreas Empresa e Estado. Especialização em Direito Registral Imobiliário pela Faculdade Fortium e pela PUC Minas Virtual

Por ocasião do 30º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, realizado pelo IRIB, tive a oportunidade de ser debatedor do painel intitulado “Alguns aspectos polêmicos na qualificação registral dos títulos de aquisição gratuita ou onerosa de bens imóveis: 1) As cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade; 2) As aquisições *ad corpus* e *ad mensuram*; 3) As diversas formas de pagamento. O pagamento *pro soluto* e o *pro solvendo*; 4) A compra e venda condicional e as condições suspensivas e resolutivas”, que teve como palestrante o registrador de imóveis em Teresópolis/RJ, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza. Na oportunidade, fizemos as seguintes colocações sobre assuntos abordados.

Qualificação registral – fiscalização de recolhimentos tributários com relação a escrituras de doação e doação simulada como compra e venda

Hoje há forte atribuição de fiscalização tributária por parte dos cartórios, sendo que a falta de comprovação de recolhimentos devidos importa em qualificação negativa do título. Temos como exemplo a falta de comprovação do recolhimento dos últimos cinco ITRs (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural) para transferência de imóveis rurais ou do ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), tanto para imóveis rurais quanto para urbanos.

Aproveitando o ponto específico abordado sobre doação modal, onde foi apresentado o caso da interveniência na escritura de compra e venda da pessoa do doador do valor usado na aquisição de um imóvel, que teria gravadas as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, questiona-se o seguinte: é de se cobrar a comprovação do recolhimento do Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCD) da doação do valor em dinheiro usado na compra do imóvel? E se a escritura não contiver expressamente a doação do valor, mas, e.g., a compra se der por menor? É de se cobrar a comprovação do recolhimento do ITCD da doação do numerário ao menor? E, ainda nesse caso, pode o menor adquirir o imóvel e instituir usufruto em favor dos pais, principalmente se levando em conta que os pais estariam na administração dos bens dos filhos, onerando o imóvel?

Entendemos que diante da responsabilidade da fiscalização tributária e da realidade do negócio jurídico, caso subjacente à compra e venda do imóvel houve a doação de um valor que a propiciou, deve ser exigida a comprovação do recolhimento do ITCD devido. Assim, no caso da doação modal, onde o doador do valor aparece na escritura de compra e venda como interveniente na aquisição do imóvel, essa doação está clara, não havendo dúvida quanto à exigência do recolhimento.

Já na aquisição por menor, a doação é presumida, uma vez que presumida é a sua falta de economia própria, levando-se em consideração a vedação ao trabalho infantil e a presunção de que o menor não possui renda própria, sendo, pois, de se

exigir a comprovação do recolhimento do ITCD. Claro que aceita prova em contrário, como no caso de uma herança recebida pelo menor, mas, se não ilidida a presunção, obrigatória a comprovação do recolhimento tributário do ITCD.

Na prática, é lugar comum os pais quererem adquirir um bem imóvel e, na intenção de constituir um patrimônio para os filhos, registrarem-no em nome destes, mas instituindo usufruto em seu favor, para gozar de uma garantia legal de uso e gozo do mesmo. Todavia, entendemos que, como gravame que é, não podem os pais instituir sobre o imóvel adquirido tal usufruto, sem autorização judicial, pois se trataria de afronta ao Art. 1.691 do Novo Código Civil.

Art. 1.689. O pai e a mãe, enquanto no exercício do poder familiar:

I - são usufrutuários dos bens dos filhos;

II - têm a administração dos bens dos filhos menores sob sua autoridade.

Art. 1.691. Não podem os pais alienar, ou gravar de ônus real os imóveis dos filhos, nem contrair, em nome deles, obrigações que ultrapassem os limites da simples administração, salvo por necessidade ou evidente interesse da prole, mediante prévia autorização do juiz.

Acepções distintas de pacto comissório.

Também foi abordada no painel a possibilidade legal de instituição do pacto comissório nas escrituras de compra e venda de bem imóvel. Todavia, há duas acepções para pacto comissório. O pacto comissório como cláusula que autoriza o credor pignoratício, anticrético ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento, é nulo. Já o era sob a égide do Art. 765 do Código Civil de 1916, vedação mantida pelo Novo Código Civil em seu Art. 1.428. A inovação do Código Civil reside no fato de que o parágrafo único deste Art. 1.428 permite que, após o vencimento, o devedor dê o bem em pagamento da dívida. Entende-se que, neste momento, há a liberalidade de o devedor dar o bem em pagamento para se liberar da dívida, o que é bem diferente de, no momento da contratação e muitas vezes premido pela necessidade do crédito, já se pactuar que, em caso de inadimplência, perder-se-á o bem.

Código Civil de 1916 - Art. 765. É nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício, anticrético ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento.

Novo Código Civil - Art. 1.428. É nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício, anticrético ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento.

Parágrafo único. Após o vencimento, poderá o devedor dar a coisa em pagamento da dívida.

A regra visa a evitar abusos do credor que ficaria com a coisa, independentemente de o valor da dívida ser muito inferior ao da coisa dada em garantia, e a jurisprudência não a limitou ao credor pignoratício, anticrético ou hipotecário, mas a outros tipos de dívida, como se pode ver do seguinte julgado do Superior Tribunal de Justiça (STJ), com nossos grifos:

Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO (1140)

Ementa

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E COMERCIAL. CONTRATO DE CÂMBIO

GARANTIDO POR RECIBOS DE DEPÓSITOS BANCÁRIOS (RDB'S). UTILIZAÇÃO DA GARANTIA NA AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA. PACTO COMISSÓRIO. ILEGALIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA EXTENSÃO, PROVIDO.

1. Não se conhece de recurso especial pela divergência quando as situações fáticas confrontadas não se assemelham, circunstância que revela incúria quanto às regras insculpidas no Art. 541 do CPC e 255 RISTJ.

2. Melhor sorte não assiste ao recorrente em relação à pretensa preclusão, porquanto a tese não foi sequer ventilada no acórdão ora hostilizado, malgrado tenham sido opostos embargos de declaração (Súmula 211/STJ).

3. A moldura fática, perfeitamente delineada no acórdão recorrido, qual seja, a existência de contrato de câmbio entre as partes, com garantia real consistente em direitos creditórios relativos a Recibos de Depósitos Bancários (RDB's), permite a esta Corte Superior aplicar o direito à espécie, atribuindo aos fatos incontroversos a correta consequência jurídica, sem a necessidade de investigação contratual, motivo pelo qual não incide, no ponto, o Verbete Sumular n. 05/STJ.

4. Não há razão para estabelecer a diferenciação realizada pela Corte local, no sentido de não haver cláusula contratual que autorizasse a credora a se apropriar da garantia. A aplicação dos valores caucionados para amortização da dívida é rigorosamente o mesmo que dela se apropriar, revelando a cláusula contratual em questão verdadeiro "pacto comissório", vedado pelo ordenamento jurídico, nos termos do que consta dos Arts. 759 e 765 do Código Civil de 1916. (grifo nosso)

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, provido.

Mas há outra acepção para pacto comissório. Trata-se de venda sob condição resolutiva, com expressa previsão legal no Art. 1.163 do Código Civil de 1916 e que, no entanto, não foi reproduzida no Novo Código Civil porque neste, em sua

Teoria Geral dos Contratos, há regra em idêntico sentido e que se aplica a todo e qualquer contrato bilateral firmado: é o Art. 474, o qual prevê a resolução do contrato em caso de inadimplemento e se aplica também à compra e venda. Notem que esse pacto comissório era válido e continua a ser, pois se trata de causa de extinção do contrato e não de perda da garantia em favor do credor.

Código Civil de 1916 – Art. 1.163. *Ajustado que se desfaça a venda, não se pagando o preço até certo dia, poderá o vendedor, não pago, desfazer o contrato, ou pedir o preço.*

Parágrafo único. *Se, em 10 (dez) dias de vencido o prazo, o vendedor, em tal caso, não reclamar o preço, ficará de pleno direito desfeita a venda.*

Novo Código Civil – Art. 474. *A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial.*

Execução trabalhista: nova exceção às cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade?

Não obstante as disposições legais regentes das cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, a Justiça do Trabalho tem afastado o gravame nas execuções trabalhistas, sob o argumento de que a Lei de Execução Fiscal (LEF) é de aplicação subsidiária ao processo trabalhista, por força do Art. 889, da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), sendo que, nela, o Art. 30 afasta expressamente a proteção dessas cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade para com créditos tributários, não limitando as execuções nem mesmo a débitos gerados pelo imóvel, mas a estendendo a qualquer crédito fiscal:

CLT

Art. 889 – Aos trâmites e incidentes do processo da execução são aplicáveis, naquilo em que não contravierem ao presente Título, os preceitos que regem o processo dos executivos fiscais para a cobrança judicial da dívida ativa da Fazenda Pública Federal.

LEF

Art. 30 – Sem prejuízo dos privilégios especiais sobre determinados bens, que sejam previstos em lei, responde pelo pagamento da Dívida Ativa da Fazenda Pública a totalidade dos bens e das rendas, de qualquer origem ou natureza, do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa, inclusive os gravados por ônus real ou cláusula de inalienabilidade ou impenhorabilidade, seja qual for a data da constituição do ônus ou da cláusula, excetuados unicamente os bens e rendas que a lei declara absolutamente impenhoráveis.

À guisa de exemplo, com nossos grifos:

PROCESSO Nº TST-AIRR-118540-37.1998.5.03.0044

João Batista Brito Pereira

Ministro Relator

Quanto ao usufruto, aplica-se ao caso o disposto no Art. 30 da Lei de Execução Fiscal, de aplicação subsidiária, por força do Art. 889 da CLT, de seguinte teor:

Sem prejuízo dos privilégios especiais sobre determinados bens, que sejam previstos em lei, responde pelo pagamento da Dívida Ativa da Fazenda Pública a totalidade dos bens e das rendas, de qualquer origem ou natureza, do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa, inclusive os gravados por ônus real ou cláusula de inalienabilidade ou impenhorabilidade, seja qual for a data da constituição do ônus ou da cláusula, excetuados unicamente os bens e rendas que a lei declara absolutamente impenhoráveis.

Conclui-se, então, que, não obstante o gravame sobre o imóvel, não é oponível à força de constrição do juízo no caso de crédito trabalhista. (grifo nosso)

Indo mais além, decisões há na seara trabalhista que limitam as cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade à órbita do instituidor e do beneficiário, negando qualquer impedimento ou direito oponível a terceiros, como credores. As cláusulas serviriam apenas para proteger o proprietário de si mesmo e não de seus credores, afastando-lhe a qualidade de direito real, tratando-se de direito pessoal entre os interessados, com nossos grifos:

PROCESSO Nº TST-AIRR-224000-27.1997.5.01.0004

Ministro Vieira de Mello Filho

Relator

Essas cláusulas restritivas da disposição do bem são instituídas pelo doador em favor do donatário e de seus herdeiros, mas não podem, como é curial, servir de óbice ao direito de crédito que terceiros tenham de exercitar contra o donatário. Numa palavra, o donatário, que detém em seu patrimônio bem gravado com as cláusulas de impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade não pode, sendo ao mesmo tempo devedor, valer-se dessa blindagem advinda do clausulamento para se furtar ao pagamento da dívida, notadamente a trabalhista, que tem caráter alimentar. O devedor-donatário pode eleger o benefício de ordem, substituindo o bem gravado por outro, livre e desembaraçado, o que não pode é não oferecer outro bem desembargado, em garantia do débito, e esconder-se atrás dessas cláusulas como se legitimassem um "direito de não pagar". A inalienabilidade não é instituída sobre um bem para que os credores do donatário se prejudiquem. O propósito é bem outro: proteger

o donatário da sua própria prodigalidade. Quando a doutrina proíbe a inalienabilidade do bem gravado, refere-se a ato de disposição do titular, e não a ato de constrição forçada, advinda de ordem judicial. Cláusulas de inalienabilidade não vinculam o juiz. É ato inter vivos que vincula o doador, o donatário e seus herdeiros, mas não alcançam os interesses do terceiro. Não se trata de direito real. O que há é uma espécie de capitis deminuito contra o donatário, que perde, no todo ou em parte, temporária ou definitivamente, o direito de dispor. O donatário não pode vender, doar, permutar ou dar em pagamento o bem recebido em doação e gravado com essas cláusulas, mas não está nos limites da sua posse impedir a constrição judicial por dívidas contraídas com terceiros. Segundo a regra do Art. 1.848 do Código Civil, a imposição de cláusulas de impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade deve ter por fundamento uma causa justa. Não basta a vontade do instituidor. (grifo nosso)

Data venia, atestamos uma confusão na aplicação do Art. 30 da Lei de Execução Fiscal ao Direito Trabalhista, porquanto o disposto no Art. 889, da CLT, é a previsão de aplicação subsidiária de normas processuais fiscais, ou seja, adjetivas, e o mencionado Art. 30 da LEF trata de normas materiais, substantivas, havendo uma interpretação forçosa em favor do direito laboral.

A inalienabilidade e impenhorabilidade são normas de direito material, civil, excepcionadas pelo mencionado Art. 30, e, como exceções, devem ser interpretadas restritivamente. Tal argumento também é utilizado em desfavor da tese de que tais cláusulas não se tratariam de direito real, mas pessoal entre instituidor e proprietário. Ora, a lei não faz essa distinção, qualquer limitação à mesma tem que ser legalmente embasada e se trata de uma exceção à regra.

Devemos observar que, de acordo o Art. 979 do Novo Código Civil, o empresário individual deve arquivar não somente no Registro Civil, mas também no Registro Público de Empresas Mercantis, os seus pactos e declarações antenupciais, o título de doação, herança, ou legado, de bens clausulados de incomunicabilidade ou inalienabilidade. Explicando: se o empresário individual respondia por suas dívidas com todo o seu patrimônio individual, deveria ser dada publicidade à exceção a tal regra consubstanciada justamente nos bens gravados com as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade, a fim de que seus credores não quedassem surpreendidos com a exclusão do rol das garantias de algum bem cuja proteção estivesse ocultada. Assim, entendemos que não há justificativa legal para o não respeito às cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade ao processo trabalhista. ■

Apresentação desta palestra disponível no endereço

<http://www.irib.org.br/html/encontros-irib/programacao.php?evento=12>





O presidente do IRIB, Francisco José Rezende dos Santos, coordenou o painel sobre a regularização fundiária urbana e rural

Regularização fundiária

A regularização de imóveis rurais – Ação discriminatória e registro do termo de conclusão quando administrativa ou da sentença judicial. A regularização urbana prevista na Lei nº 11.977/2011. Legitimação de posse

// Francisco Rezende dos Santos

Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB, 4º Oficial do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG). Especialista em Direito Registral Imobiliário pela Pontifícia Universidade Comillas - Madri, Espanha; mestre em Direito Empresarial pela Faculdade de Direito Milton Campos; professor de Direito Civil da PUC Minas e da Faculdade de Direito Milton Campos; diretor da Escola Superior de Notários e Registradores do Estado de Minas Gerais (Esnor)

A regularização fundiária é o tema principal da nossa apresentação. Falaremos rapidamente da regularização de imóveis rurais e nos deteremos mais detalhadamente na regularização fundiária urbana (Lei nº 11.977/2011), que é mais complexa. Vamos tratar da ação discriminatória e do registro do termo de conclusão da ação discriminatória, quando administrativa, e da sentença, quando judicial, e ainda da legitimação de posse.

Na palestra “Os bens públicos – Imóveis da União – Terrenos de marinha – Problemas gerados pelas enfiteuses”, o nosso colega Valestan Milhomem Costa, registrador de imóveis em Cabo Frio/ RJ, nos deu uma posição muito positiva e clara sobre os imóveis da União. Ele destacou o Decreto-Lei nº 9.760/1946, um decreto antigo que já sofreu algumas modificações, mas que detalha os bens públicos da União, entre eles os terrenos de marinha. É importante essa distinção feita pelo Decreto-Lei, pois a Constituição Federal trata dessa questão genericamente.

Valestan também focou a Lei nº 5.972/1973, sobre o registro das terras da União. Vale ressaltar que há alguns anos o sentimento comum era de que as terras públicas não precisavam ser registradas no Cartório de Registro de Imóveis. Podemos ver ainda hoje que muitos municípios ainda não regularizaram nenhuma das suas propriedades imobiliárias. O mesmo ocorre com muitos terrenos dos Estados e da União. Tal situação decorre exatamente desse entendimento errôneo de que as terras públicas não precisam ser regularizadas, como se exige dos imóveis particulares. Hoje esse panorama está mudando, pelo menos quanto a imóveis da União, existindo inclusive um órgão ligado ao Ministério do Planejamento, a Secretaria de Patrimônio da União – SPU, que trabalha essa questão.

A Lei nº 9.636/1998, também é muito importante nessa questão, pois reafirma a obrigatoriedade do registro dos bens públicos. E temos ainda o Art. 49, do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT) da Constituição Federal, que trata da enfiteuse em terrenos de marinha.

O Registro de Imóveis se destina, assim, a registrar tanto os bens públicos, quanto os bens dos particulares. Em relação a este último, produzindo os efeitos constitutivos ou declaratórios, para que ocorra a transmissão ou declaração do direito de propriedade. O sistema jurídico brasileiro exige o registro como fator de transmissão da propriedade. Não é assim em outros países que possuem um sistema de transmissão da propriedade diferentemente do Brasil, alguns até em que o próprio título transfere a propriedade. Aqui, os bens privados são levados ao Registro de Imóveis para que ocorra a transmissão da propriedade e os bens públicos e para que se dê publicidade de tal situação.

Evolução da transmissão de propriedade

Como todos os bens imobiliários devem ser objeto de registro, é importante regastarmos como eles “nascem” no sistema registral brasileiro. Com a descoberta do Brasil, o rei de Portugal, na condição de descobridor, se inseriu na propriedade de todo o território. Naquela época, se comunicavam as descobertas ao Papa, que consagrava assim o direito de propriedade ao descobridor, ao qual era outorgada a titularidade do bem.

Diante da necessidade de colonização das terras, Portugal, como proprietário, passou a outorgar concessões de posses. Para que fossem as terras titularizadas em definitivo, as posses necessitavam de um ato denominado “confirmação”, que se dava pela constatação de que o posseiro utilizava e habitava a mesma. Dessa forma, as primeiras terras da Coroa Portuguesa foram sendo transferidas para particulares. Na sequência, com a Independência do Brasil, as terras passaram, é lógico, para a propriedade do Império brasileiro.

Lembramos que as terras públicas, com a proclamação da República, foram transferidas da União para os Estados, por força do Art. 64 da Constituição de 1891, que dizia:

“Art. 64 - Pertencem aos Estados as minas e terras devolutas situadas nos seus respectivos territórios, cabendo à União somente a porção do território que for indispensável para a defesa das fronteiras, fortificações, construções militares e estradas de ferro federais.”

Parágrafo único - Os próprios nacionais, que não forem necessários para o serviço da União, passarão ao domínio dos Estados, em cujo território estiverem situados.”

Desde o Império, parte do território brasileiro foi transferida para particulares. Foram feitos títulos de transferências de terras, passando a propriedade das mesmas para particulares – sendo outorgados títulos de posse, depois confirmados, outras doadas ou vendidas. Com a Constituição Federal de 1891, houve uma delimitação: as terras públicas passaram à propriedade dos Estados, mas o sistema de registro ainda era insipiente. As terras privadas foram registradas em nomes de particulares, e o restante era tido como bem público.

No segmento de bens públicos, temos que diferenciar as terras “devolutas” das “patrimoniais”. As devolutas eram aquelas em que o Estado havia concedido algum título de posse e que o posseiro, por não ter cumprido suas obrigações, teve que devolvê-las amistosa ou forçadamente. Tais imóveis eram transferidos de forma não definitiva a particulares, por títulos de mera posse, mas não foram confirmados, ou legitimados, e por esse motivo as terras foram devolvidas à União.

As terras patrimoniais, por sua vez, eram que aquelas que a União nunca havia concedido a posse a ninguém. As nomenclaturas “devolutas” e “patrimoniais” acabam confundindo-se no meio do emaranhado que é a legislação brasileira sobre terras.

Aquisições originárias e derivadas

É importante lembrar que a aquisição de terras pela União foi originária, porque originadas do descobrimento da nova terra. As aquisições das terras particulares são todas derivadas. Derivam-se de uma principal: a aquisição primeiro da Coroa Portuguesa, depois da Brasileira, transferidas para a União, e por forma da primeira Constituição para os Estados.

Não pode acontecer uma transmissão derivada sem que se tenha, primeiramente, uma aquisição originária registrada. Portanto, os bens públicos devem inicialmente ser registrados para que a partir daí surja uma sequência de transmissões. É importante entender isso para compreender a regularização fundiária.

A aquisição originária nasce vertida para o sistema registral imobiliário por meio de um procedimento chamado “ação discriminatória”. Como o nome indica, tal ação discrimina os bens públicos verificando se os mesmos são realmente públicos, se nunca foram outorgados a terceiros, por posse ou propriedade, verificando com acuidade se a propriedade realmente ainda se encontra naquele status, de terra pública, da União ou do Estado. O procedimento para tal verificação é previsto em lei. O processo onde se avalia e verifica tal circunstância pode ser administrativo, efetuado pela União ou pelo Estado, por meio de órgãos próprios e, se ocorrer contestação, o rito passa a ser judicial.

A União promove a ação discriminatória por intermédio da Secretaria do Patrimônio da União (SPU). Algumas ações, por lei, podem ser propostas pelo Incra, em casos específicos. Os Estados também possuem órgãos próprios, em Minas Gerais, o Instituto de Terras (ITER) possui tal atribuição, mas o faz em nome do Estado. Após essa verificação, é lavrado um termo administrativo de conclusão do processo discriminatório, que é levado ao registro de imóveis para ser registrado. A partir desse registro, essas terras estão em condições de disponibilidade.

Características dos bens públicos

Os bens públicos gozam de determinadas situações especiais: imprescritibilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade condicionada. Assim, os bens públicos não prescrevem e não são sujeitos a serem adquiridos por usucapião. São impenhoráveis e a sua alienabilidade é condicionada.

Também estão subdivididos em três categorias: (I) os bens de uso comum – como as praças, ruas, praias; (II) os bens de uso especial – que a administração utiliza para seu serviço próprio, como os prédios dos Fóruns, os das secretarias e do Palácio de Governo, etc (III); e os bens dominicais – aqueles que a administração pública possui, mas que não utiliza, e que são disponíveis ou que podem ser disponibilizados.

Nós, registradores de imóveis, só podemos promover transmissão dos bens públicos que sofreram uma ação

discriminatória inicialmente. Depois que a União ou o Estado o registrou em seu nome, nós só poderemos fazer transmissão de propriedade se o bem público se situar na categoria de bem dominical, podendo ser disponibilizado.

Pergunto: como saber se o bem é de uso comum, se é de uso especial ou dominical? A resposta é a seguinte: quando uma propriedade imobiliária “nasce” no sistema registral, no momento em que é matriculada e registrada por meio da ação discriminatória, ela passou por um procedimento administrativo chamado “afetação”, ou seja, a ela é aplicada uma determinada destinação. Quando é promovida a ação discriminatória e esta chega aos Cartórios de Registro de Imóveis com o termo de conclusão para a matrícula do imóvel e seu consequente registro em nome do Estado ou da União, contendo a descrição exata do bem – inclusive, com o georreferenciamento, se rural o imóvel, – o registrador deve abrir a matrícula do imóvel, registrar o termo de conclusão do procedimento administrativo, ou a sentença se o procedimento foi convertido em judicial, e averbar a informação quanto à destinação do imóvel contida naquele procedimento.

Nessas matrículas, nós só vamos ter o número da mesma, a data que foi efetuada e o imóvel perfeitamente descrito. Não há como incluir o nome de algum proprietário, porque trata-se de matrícula originada de uma aquisição originária – ou seja, não existe registro anterior. Depois faz-se o registro da ação discriminatória informando o proprietário (União ou o Estado) e averba-se a afetação.

Se esse importante registro originário não é feito, ocorre uma tremenda irregularidade e os oficiais do Registro terão problemas como os que estão sendo levantados no trabalho realizado pelo Conselho Nacional de Justiça no Estado do Pará com a participação de entidades da classe registral. Lá, são muitos os imóveis transferidos a terceiros sem o registro das aquisições originárias. Essa situação pode gerar para o registrador uma grande responsabilidade, pois quando se registra uma aquisição que não é correta, ou uma aquisição derivada sem ter sido feito o registro da originária, a responsabilidade de uma aquisição futura irregular pode passar a ser do registrador. O oficial do Registro de Imóveis pode ser responsabilizado porque ele tem conhecimento de que é necessário primeiramente ocorrer um registro primitivo - a aquisição originária – para, na sequência, a União ou o Estado transferir a sua propriedade.

Atos de afetação ou desafetação

É importante relembrarmos o que são os atos de afetação ou desafetação.

Todo o bem, seja móvel ou imóvel, quando é adquirido ou declarado como próprio pela administração tem por exigência legal uma destinação, o que se chama em direito administrativo



Foto: Divulgação RIB

Participantes do encontro tiveram a oportunidade de analisar diversos aspectos da Lei nº 11.977 que regulamenta a regularização fundiária urbana

de afetação. Para qualquer bem público, especialmente um bem imobiliário, mudar de *status* ou de natureza, requer um ato administrativo intitulado desafetação. Se os imóveis são afetados por determinada situação, por exemplo, ao ser aprovado um loteamento, várias áreas são destinadas a vias públicas, que, quando do registro desse loteamento, são transferidas automaticamente para o município, como bem público municipal. Feita a matrícula do loteamento, e a transmissão dessas áreas para o município, tais áreas passam para a condição de bens de uso geral, as quais, afetadas com essa destinação, não serão mais passíveis de transferência.

Quando é registrado determinado loteamento, as áreas destinadas para, por exemplo, escolas e postos de saúde, são outros tipos de bem público: são bens de uso especial, por isso devem constar das matrículas dessas áreas tal condição – e estarão afetadas com esse tipo de destinação. Para mudarem de destinação, têm de passar por um processo chamado desafetação.

Os bens que podem ser objetos de alienação são os bens dominicais, aqueles dos quais o Estado é proprietário, e não utiliza para seu uso próprio, podendo ser objeto de alienação ou doação.

Repetimos que é importante que nós façamos, quando da matrícula da propriedade e na sequência o registro do termo

ou da sentença discriminatória, a averbação, já o afetando com a condição que o bem vá ter.

A autorização para desafetação de qualquer bem imóvel, o que deve ocorrer por lei, tem que ser averbada no cartório. Sendo averbada, o bem muda de *status*, passa a ser disponível, e só o bem dominical pode ser disponibilizado.

Como o poder público regulariza as suas terras?

A União e o Estado regularizam suas terras por intermédio do chamado procedimento discriminatório, que pode se dar por via administrativa ou judicial. O procedimento também é chamado de arrecadação.

Para entender esse processo de regularização de terras, citamos a Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976:

Art. 13 – Encerrado o processo discriminatório, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA providenciará o registro, em nome da União, das terras devolutas discriminadas, definidas em lei, como bens da União.

Parágrafo único. Caberá ao oficial do Registro de Imóveis proceder à matrícula e ao registro da área devoluta discriminada em nome da União.



Foto: Divulgação IRIB

Participaram do painel Maria do Carmo de Rezende Campos Couto, Ricardo Basto da Costa Coelho e Luís Fernando Barreto Júnior

Art. 27 – O processo discriminatório previsto nesta Lei aplicar-se-á, no que couber, às terras devolutas estaduais, observando o seguinte:

I – a circunscrição judiciária ou administrativa em que está situado o imóvel, conforme o critério adotado pela legislação local;

II – a eventual denominação, as características e confrontações do imóvel.

O Incra, em nome da União, vai fazer a arrecadação desses bens, no procedimento discriminatório, que é regido pela Lei nº 6.383/1976. Essa norma legal somente prescreveu a ação discriminatória na via administrativa para a União (Art. 1º) e para o Estado-Membro (Art. 27), deixando de fora o município.

Como o município não pode promover procedimento discriminativo administrativamente, resta-lhe a via jurisdicional como a única saída. Se o município tem bens que lhe vieram por doação do Estado, registra-se a doação. O município fará o registro para declarar seus os bens doados por particulares, ou os imóveis que desapropriou, ou comprou, mas não o será por meio do procedimento de discriminação, pois não há previsão legal para isso.

É necessário repisar e salientar que todas as terras, inclusive as públicas, têm que ter matrícula – ato previsto para todos os tipos de propriedade imobiliária, sejam públicas ou particulares, na Lei nº 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos.

Diversos diplomas legais reforçam, com veemência, a necessidade e a importância de serem registradas as terras públicas no Registro de Imóveis. Na verdade, desde a Lei de Terras (Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850), fica clara a necessidade de se registrar as terras públicas, mas ainda assim o costume de não registrá-las persistiu ao longo do tempo. Por isso, temos grande quantidade de imóveis irregulares, sejam da União, do Estado ou do município.

A partir da Lei da Ação Discriminatória-Lei nº 6.383/1976 - essa exigência ficou mais forte e especificou-se o Registro Imobiliário como destinatário de tal ato. Em decorrência dessa e de outras leis, temos a posição, hoje já pacificada, de que tanto as terras públicas quanto as particulares devem ser objeto de registro no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel. Somente assim é que nasce a possibilidade de transmissão das mesmas.

Leis que tratam da regularização fundiária

Lei nº 11.481/2007

A Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, prevê medidas voltadas à Regularização Fundiária de Interesse Social em **imóveis da União**. Essa norma, em seu Art. 6º, altera o Decreto-Lei nº 9.760/1946, que discrimina os bens imóveis da União, passando a vigorar este acrescido de alguns dispositivos. Entre as mudanças merece destaque a Seção III-A. Nela, o Art. 18-A

deixa clara a necessidade da lavratura do auto de demarcação para que a regularização ocorra:

Art. 18-A. *A União poderá lavrar auto de demarcação nos seus imóveis, nos casos de regularização fundiária de interesse social, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada.*

Notem que não se fala de ação discriminatória e sim de “auto de demarcação”, objetivando-se, desta forma a regularização e a discriminação das suas terras, para na sequência ser promovida a Regularização Fundiária de Interesse Social, apenas esse tipo específico de regularização, e “com base no levantamento da situação da área a ser regularizada”.

Em seu parágrafo primeiro, o Art. 18-A conceitua a Regularização Fundiária de Interesse Social, que pode ser feita em terrenos da União:

§ 1º *Considera-se Regularização Fundiária de Interesse Social aquela destinada a atender a famílias com renda familiar mensal não superior a 5 (cinco) salários mínimos.*

No parágrafo seguinte e em seus incisos a lei determina que o auto de demarcação deva ser instruído com vários documentos:

§ 2º *O auto de demarcação assinado pelo Secretário do Patrimônio da União deve ser instruído com:*

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constem a sua descrição, com suas medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e o nome do pretense proprietário, quando houver;

II - planta de sobreposição da área demarcada com a sua situação constante do Registro de Imóveis e, quando houver, transcrição ou matrícula respectiva;

III - certidão da matrícula ou transcrição relativa à área a ser regularizada, emitida pelo Registro de Imóveis competente e das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes, quando houver;

IV - certidão da Secretaria do Patrimônio da União de que a área pertence ao patrimônio da União, indicando o Registro Imobiliário Patrimonial - RIP e o responsável pelo imóvel, quando for o caso;

V - planta de demarcação da Linha Preamar Média - LPM, quando se tratar de terrenos de marinha ou acrescidos;

Vamos destacar agora o Art. 18-B, de grande importância:

Art. 18-B. *Prenotado e atuado o pedido de registro da demarcação no Registro de Imóveis, o oficial, no prazo de 30 (trinta) dias, procederá às buscas para identificação de matrículas ou transcrições correspondentes à área a ser regularizada e examinará os documentos apresentados, comunicando ao apresentante, de 1 (uma) única vez, a existência de eventuais exigências para a efetivação do registro.*

Ao descrever os procedimentos a serem adotados pelo registrador, a lei destaca a relevância da atividade registral imobiliária nesse processo desjudicializado, contribuindo efetivamente para a redução de ações judiciais, pois o procedimento demarcatório é de natureza administrativa, sendo efetuado perante o Registro de Imóveis. O exame dos procedimentos administrativos cabe, portanto, ao registrador. Somente em caso de impugnação é que se faz necessária a via judicial. Dessa forma, o serviço notarial e registral ocupa o lugar que lhe é reservado no contexto todo jurídico e social do país, preservando o Judiciário para causas de maior importância.

Observemos a seguir o Art. 18-C dessa mesma lei:

Art. 18-C. *Inexistindo matrícula ou transcrição anterior, e estando a documentação em ordem, ou atendidas as exigências feitas no Art. 18-B desta lei, o oficial do Registro de Imóveis deve abrir matrícula do imóvel em nome da União e registrar o auto de demarcação.*

Reparem que as leis são incisivas: devemos iniciar o processo com o registro da aquisição originária. Esse é o primeiro registro daquele imóvel, e somente a partir dele podem ser registradas as aquisições derivadas. Insisto nessa questão pela sua importância, aproveitando para lembrar os ensinamentos do jurista Afrânio de Carvalho quanto ao princípio da continuidade, que deve ser visto como “elos de uma corrente”. Se quebrarmos esse elo, romperemos com esse princípio basilar do sistema registral.

Aproveito a oportunidade, aqui neste conclave, para esclarecer que o registrador de imóveis só pode registrar a venda de uma área se ela existir na sua integralidade na matrícula do imóvel. Se houver diferença, é preciso regularizar, fazer a retificação de área. Também aproveito a oportunidade e esclareço que a continuidade deve dar-se em diversas situações, por exemplo: se o vendedor de determinado imóvel tem o estado civil de “casado” e consta no cartório que ele é “solteiro”, faz-se necessária a averbação da certidão de casamento. Só com a mudança do status de solteiro para casado, a venda pode ser realizada, com a aquiescência da esposa. Se houve divórcio, a exigência é a mesma, deve ser averbada tal circunstância. Havendo partilha no divórcio, registra-se a partilha, etc.

O princípio da continuidade deve ser respeitado em todas as vertentes – na vertente subjetiva, que abrange os sujeitos da relação jurídica, e também na vertente objetiva, relativa ao imóvel. Assim, toda mutação ocorrida necessita ser averbada

no Registro de Imóveis. Temos que frisar isso veementemente, a todo instante, falando isso com os nossos escreventes. Só podemos registrar a transmissão daquilo que existir no cartório. Se houver alteração no nome de uma rua, é preciso uma certidão da prefeitura dizendo que a “Rua X” se transformou em “Y”. A averbação dessa certidão é necessária para efetuarmos o registro da escritura de transmissão. O cartório não pode pular nem essa, nem nenhuma etapa, pois a averbação é um ato de muita frequência e de grande importância no Registro de Imóveis.

Continuando, vejamos o que diz Lei nº 11.481 no Art. 18-D:

Art. 18-D. *Havendo registro anterior, o oficial do Registro de Imóveis deve notificar pessoalmente o titular de domínio, no imóvel, no endereço que constar do registro imobiliário ou no endereço fornecido pela União, e, por meio de edital, os confrontantes, ocupantes e terceiros interessados.*

Se o registrador de imóveis vai matricular aquela propriedade em nome da União, ao constatar que há registro anterior em nome de particular, é exigido por lei um comunicado ao titular de domínio daquele registro.

Temos no Art. 18-E:

Art. 18-E. *Decorrido o prazo previsto no § 3º do Art. 18-D desta Lei sem impugnação, o oficial do Registro de Imóveis deve abrir matrícula do imóvel em nome da União e registrar o auto de demarcação, procedendo às averbações necessárias nas matrículas ou transcrições anteriores, quando for o caso.*

Parágrafo único. *Havendo registro de direito real sobre a área demarcada ou parte dela, o oficial deverá proceder ao cancelamento de seu registro em decorrência da abertura da nova matrícula em nome da União.*

A lei dispõe sobre o que deve ser feito “decorrido o prazo dessas notificações, sem impugnação”. Se houver impugnação esse procedimento passa a ser judicial e não administrativo.

Quando a lei diz que devemos proceder as “averbações necessárias nas matrículas ou transcrições anteriores, quando for o caso”, temos que informar nas matrículas existentes em nome de terceiros, que esse imóvel agora está demarcado como uma área de propriedade União. E, se houver registro de alguma propriedade ou direito real sobre a mesma área, temos que efetuar o cancelamento desse registro em função da abertura da nova matrícula em nome da União, mas entendendo que este cancelamento deve ser feito por decisão judicial.

A Lei nº 11.481 prossegue dizendo o que deve ser feito em caso de impugnação:

Art. 18-F. *Havendo impugnação, o oficial do Registro de Imóveis dará ciência de seus termos à União.*

A prenotação do pedido de registro da demarcação será prorrogada enquanto essa impugnação não tiver uma decisão judicial.

“O IRIB está trabalhando assiduamente para adequar os novos procedimentos de regularização fundiária às exigências da legislação, buscando uma efetiva participação do registrador”

Reitero, neste evento, que o IRIB promove aqui em São Luís do Maranhão, novamente destacando a necessidade da abertura da matrícula em nome da União e do registro do auto de demarcação. É inadmissível existirem registros do Incra, em nome da União transferindo propriedades sem que a origem esteja matriculada e registrada em nome da União.

Lei nº 11.952/2009

A Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, trata da regularização fundiária de ocupações incidentes em terras situadas em áreas da União, no âmbito da Amazônia Legal, mediante alienação e concessão de direito real de uso. Ela altera duas outras leis - a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - especificando como deve ser feito esse processo de regularização, qual é a atribuição do Serviço Patrimônio da União, etc.

Para nós do Registro de Imóveis, o importante é que, no término do processo demarcatório previsto por essa lei, é levado ao Cartório de Registro de Imóveis o termo final do procedimento discriminatório administrativo, que propicia a abertura de matrícula do imóvel. Se existirem outros imóveis particulares dentro daquela área, localizados durante os processos demarcatório ou de aquisição, tais matrículas são canceladas. Depois da anulação, será feita a concessão de uso ou a transmissão de direitos de propriedade.

Em seu Art. 3º, a Lei nº 11.952/2009 diz quais imóveis são passíveis desse tipo de regularização:

Art. 3º São passíveis de Regularização Fundiária nos termos desta Lei as ocupações incidentes em terras:

I - discriminadas, arrecadadas e registradas em nome da União com base no Art. 1º do Decreto-Lei nº 1.164, de 1º de abril de 1971;

Ou seja, só poder haver regularização fundiária em áreas rurais ou urbanas, se o registro de tais imóveis estiver em nome do poder público federal ou estadual.

Observem o Art. 24:

Art. 24. *Quando necessária a prévia arrecadação ou a discriminação da área, o Incra ou, se for o caso, o Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão procederá à sua demarcação, com a cooperação do*

município interessado e de outros órgãos públicos federais e estaduais, promovendo, em seguida, o registro imobiliário em nome da União.

Reparem a quantidade de leis que explicitam a necessidade de se registrarem as terras arrecadadas ou discriminadas, em nome da União. Apesar de isso estar expresso em várias leis, vemos uma inércia tremenda da União nessa matéria.

O Art. 26 trata da doação aos municípios:

Art. 26. *O Ministério do Desenvolvimento Agrário ou, se for o caso, o Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão formalizará a doação em favor do município, com a expedição de título que será levado a registro, nos termos do Art. 167, inciso I, da Lei nº 6.015, de 1973.*

§ 2º *Na hipótese de estarem abrangidas as áreas referidas nos incisos I a IV do caput do Art. 4º desta Lei, o registro do título será condicionado à sua exclusão, bem como à abertura de nova matrícula para as áreas destacadas objeto de doação ou concessão no registro imobiliário competente, nos termos do inciso I do Art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.*

Assim, a legislação estabelece como será esse processo: a União doa para o município com a expedição do título a ser registrado. No § 2º fica claro que será feito o destaque da área objeto da doação da matrícula original. O registro está condicionado à sua exclusão e à “*abertura de nova matrícula para as áreas destacadas objeto de doação ou concessão no registro imobiliário competente*”.

Lei nº 11.977/2009

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, entidade que presido com muita honra, está trabalhando assiduamente para adequar os novos procedimentos de regularização fundiária às exigências que a legislação impõe ao sistema de Registro Imobiliário, buscando uma efetiva participação do registrador no contexto da viabilização desses instrumentos.

Existem alguns aspectos polêmicos em tema tão atual. Devemos entender que alguns dos atos do procedimento registral em confronto com o procedimento de regularização devem ser flexibilizados. Não podem os registradores imobiliários ter uma visão rígida, uma interpretação literal da lei registral, mas devemos ao contrário flexibilizar os procedimentos, sem perder a essência da segurança jurídica, que é a característica maior do sistema registral imobiliário. A sua compatibilização com os instrumentos da regularização fundiária se faz necessária.

A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, trouxe no seu bojo importantes medidas de caráter social, como o Programa Minha Casa, Minha Vida, que se destina a assentar famílias em mais de duas milhões de propriedades imobiliárias a

serem construídas com parte com recursos do governo e parte com financiamento, a este programa dotados. Trouxe ainda o registro eletrônico, a ser implantado no prazo máximo de cinco anos a partir da lei, em todos os Cartórios de Registro de Imóveis do Brasil, e também a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Estabeleceu a usucapião administrativa nessas áreas.

A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

A regularização é processada administrativamente e de forma extrajudicial perante o Registro de Imóveis. Finaliza com a outorga do título de legitimação de posse pela administração pública, título este que depois de registrado em Cartório de Registro de Imóveis e transcorridos cinco anos de posse do seu titular, autoriza a sua conversão diretamente perante o Registro de Imóveis em propriedade definitiva do imóvel, consagrando com isso o instituto da usucapião extrajudicial.

De uma forma geral, a regularização fundiária no Registro de Imóveis pode ser operacionalizada em imóveis tanto urbanos quanto rurais. Neste seminário estamos tratando apenas da regularização de terrenos urbanos, que é a sua finalidade e os procedimentos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

A primeira observação que o registrador de imóveis deve fazer é a de que o imóvel se localize em área urbana.

Área urbana é a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica (Art. 47, inciso I da Lei nº 11.977 de 2009).

A iniciativa no campo administrativo do processo de regularização é uma ação do município, mas o registrador de imóveis participa ativamente de alguns atos nesse processo de regularização, dentre os quais podemos citar duas de maior importância:

a) A demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

b) A legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse, pois deste ato decorrerá a usucapião administrativa do imóvel.

A demarcação urbanística e a legitimação de posse não implicam na alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem, o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, nos termos do Art. 60 da Lei nº 11.977/09.

A regularização fundiária poderá ser promovida pela União, pelos Estados, Distrito Federal e municípios, e também por:

- I – seus beneficiários, individual ou coletivamente; e
- II – cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

Uma observação importante – Somente a União, os Estados, o Distrito Federal e os municípios poderão promover os atos de demarcação e a legitimação necessários à regularização fundiária – atos estes que têm correlação direta com o Registro de Imóveis (Art. 50, § único da Lei nº 11.977/09).

A regularização, que pode se dar por etapas, inicia-se com um projeto. O projeto deve definir algumas características da regularização, mas para o registro é importante que especifique e indique as áreas ou lotes a serem regularizados, as edificações e vias de circulação existentes e a projeção das mesmas se forem relocadas. (Art. 51).

A regularização de **assentamentos consolidados** é tratada de forma diferenciada, podendo o município autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano. (Art. 52).

Existem dois tipos de regularização: a Regularização Fundiária de Interesse Social e a Regularização Fundiária de Interesse Específico. Alguns doutrinadores entendem que existe um terceiro tipo de regularização, prevista na mesma lei, e a tratam de Regularização Inominada. Segundo o registrador de imóveis João Pedro Lamana Paiva, a regularização fundiária inominada é a prevista pelo Art. 71 da Lei nº 11.977/2009, sendo destinada à regularização de antigos loteamentos surgidos na vigência da legislação anterior à atual Lei de Loteamentos (Lei nº 6.766/1979).

Art. 71 – As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a **19 de dezembro de 1979** que não possuírem registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade.

Na **Regularização Fundiária de Interesse Social** são consideradas as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos,

além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público. Nela, cabe ao poder público a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica,

A regularização poderá ser feita em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada.

Já a **Regularização Fundiária de Interesse Específico** deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanente e demais disposições previstas na legislação ambiental. A responsabilidade pela implantação do sistema viário, da infraestrutura básica dos equipamentos comunitários e ainda das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental serão definidas pela autoridade municipal.

Também para o registro de imóveis os tipos de regularização são tratados de forma diferenciada. Na regularização de interesse específico, ou seja, áreas que foram objeto de loteamentos mas não devidamente regularizadas, a documentação a ser apresentada é a da Lei nº 6.766/79, já quando da regularização para fins sociais, a documentação é reduzida.

Na regularização fundiária de interesse social poderá ser lavrado auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, devendo ser anexados:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do § 5º;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do § 5º; e

III – certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

O poder público que requerer a retificação promove a notificação dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 dias.

O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis sejam públicos ou privados.

Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial deverá proceder às buscas para identificação



Foto: Divulgação RIB

Francisco Rezende: “se o Estado transferiu atos inerentes ao Judiciário para o Registro de Imóveis é porque temos condições de dar mais agilidade aos serviços”

do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto a regularização e notifica o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 dias.

Se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público para notificação é expedido edital para notificação, que será publicado às expensas do poder público responsável pela regularização.

Não sendo encontrado registro/matrícula, referente ao imóvel, as notificações serão feitas com base no nome indicado por certidão expedida pelo cadastro municipal, e havendo possibilidade da demarcação urbanística abranger área pública, deverá ser promovida a notificação disposta no § 2º do Art. 56, que diz que “o poder público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis”. Decorrido o prazo de 30 dias previsto nesse parágrafo, a demarcação prosseguirá, conforme norma do § 3º do mesmo artigo.

Cumprido assim o prazo da notificação sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas

alcançadas pela planta. Havendo impugnação o poder público é notificado, sendo obstada a averbação até solução do problema, existindo a possibilidade do oficial convocar as partes para um acordo.

Efetivadas essas providências e averbada a demarcação, o poder público deverá levar o parcelamento a registro. Na sequência poderão ser concedidos os títulos de legitimação de posse aos ocupantes, e estes títulos serão registrados na matrícula do imóvel. Poderá ser concedido e registrado o título de posse em regime condominial.

Transcorridos cinco anos do registro do título de legitimação, se a área tiver até 250 m², o detentor poderá requerer ao oficial do Registro a sua conversão em propriedade, afigurando-se nesse ato a **usucapião administrativa**. Nas áreas superiores a 250 m² os ocupantes deverão aguardar os prazos prescritos no Código Civil para a sua aquisição por usucapião.

O registro do parcelamento resultante do projeto de **regularização fundiária de interesse específico** deverá ser requerido ao registro de imóveis, nos termos da legislação em vigor e observadas as disposições previstas neste capítulo (Art. 64).

Já o registro do parcelamento resultante do projeto de **regularização fundiária de interesse social** deverá ser requerido ao registro de imóveis, acompanhado dos seguintes documentos:

- I – certidão atualizada da matrícula do imóvel;
- II – projeto de regularização fundiária aprovado;
- III – instrumento de instituição e convenção de condomínio, se for o caso; e
- IV – no caso de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras, certidão atualizada de seus atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

Observe-se que o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social independe do atendimento aos requisitos constantes da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

O procedimento de demarcação urbanística criado pela Lei Federal nº 11.977/09, que trata de regularização fundiária dos assentamentos urbanos em terras públicas ou particulares, não se confunde com o procedimento discriminatório previsto na Lei Federal nº 6.383/76, destinado à demarcação de terras públicas devolutas (Leis nºs 9.760/46 e 6.383/76).

Entende-se que, mesmo se necessária a abertura da matrícula em decorrência da averbação do auto de demarcação urbanística, não se altera a situação dominial do(s) imóvel(eis) sobre o(s) qual(is) incide(m) tal demarcação. Contudo, nas matrículas/transcrições dos imóveis atingidos deverá ser feita a averbação-notícia dessa circunstância apenas para fins de publicidade e, caso o imóvel de origem já esteja matriculado, esta não deverá ser encerrada. Observe-se que essa averbação não impedirá que os imóveis atingidos pela demarcação sejam alienados ou onerados a terceiros, desde que do título conste expressa ciência e anuência do adquirente/credor sobre a existência da demarcação e seus efeitos.

No procedimento registral do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária, o oficial de Registro deverá abrir novas matrículas para toda a área objeto de regularização, ou as parcelas desta.

Todas as matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações (afetação) e, se for o caso, das restrições administrativas convencionais ou legais.

Não havendo coincidência entre a área demarcada e a área matriculada, ou não sendo possível apresentar a planta de sobreposição da área demarcada com os registros de origem, o promovente da regularização fundiária deverá requerer que o procedimento da Lei nº 11.977/09 seja complementado pelo Art. 213 da Lei nº 6.015/73 (a retificação de área), especialmente quanto à anuência e notificação dos confrontantes.

Todos os atos referentes à regularização fundiária de interesse social serão gratuitos. Assim, não se cobram custas e emolumentos para o registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade, bem como dos registros e averbações dos parcelamentos.

Atribuições que valorizam a atividade registral – a desjudicialização

É importante lembrar que o Estado transferiu atos da sua natureza para a iniciativa privada – atos que, historicamente, eram praticados por funcionários do Poder Judiciário. Por isso a nossa atividade chama-se “extrajudicial”. Diversas atribuições foram retiradas do Judiciário e entregues para a atividade extrajudicial, com o objetivo de dar mais celeridade aos serviços.

Não podemos ficar criando dificuldades, suscitando dúvidas ao juiz sobre toda regularização fundiária que chegar em nossos cartórios. Se começarmos a retroceder, vamos criar uma série de problemas para os próprios municípios. Se o Estado transferiu atos inerentes ao Judiciário para o Registro de Imóveis é porque acreditou porque temos condições de dar mais agilidade ao processo. Também o fez com a finalidade de desafogar a Justiça, sempre assoberbada.

Vejam quanta função foi atribuída aos registradores de imóveis por concessão do Estado ao longo do tempo: a execução dos contratos de promessa de compra e venda, a execução da alienação judiciária, a retificação dos registros, o processo demarcatório, a regularização fundiária. E agora dá um passo muito grande: a usucapião extrajudicial. E amanhã, com certeza, todos os tipos de usucapião.

Usucapião administrativa

Prevê a Lei nº 11.977/2009 que o título de legitimação poderá ser convertido em propriedade definitiva, decorridos cinco anos da legitimação. Assim, nasce o instituto da usucapião administrativa. Nesse caso, aquisição é considerada originária porque se trata da usucapião, concedendo a propriedade ao particular.

Transcorridos cinco anos do registro do título de legitimação, se a área tiver até 250 metros quadrados, o detentor poderá requerer ao oficial do Registro de Imóveis a sua conversão em propriedade, afigurando-se neste ato a usucapião administrativa constitucional. Nas áreas superiores a 250 metros quadrados, os ocupantes deverão observar os prazos prescritos no Código Civil para aquisição por usucapião. ■

Apresentação desta palestra disponível no endereço

<http://www.irib.org.br/html/encontros-irib/programacao.php?evento=12>







O representante do Ministério Público, Luís Fernando Barreto Júnior, apresentou a sua visão sobre a regularização fundiária urbana

Problemas de regularização fundiária

Regularização fundiária – Regularização de imóveis rurais – Ação discriminatória e o registro do termo de conclusão quando administrativa ou da sentença judicial. A regularização urbana prevista na Lei nº 11.977/2011. Legitimação de posse

// Luís Fernando Cabral Barreto Júnior

Promotor de Justiça titular da Promotoria de Justiça de Proteção ao Meio Ambiente, Urbanismo e Patrimônio Cultural de São Luís. Coordenador do Centro de Apoio Operacional de Meio Ambiente, Urbanismo e Patrimônio Cultural do Ministério Público do Estado do Maranhão. Professor de Direito ambiental e Urbanístico do curso de pós-graduação em interesses difusos e coletivos da Escola Superior do Ministério Público do Estado do Maranhão. É vice-presidente da Associação Brasileira dos Membros do Ministério Público do Meio Ambiente (Abrampa)

É uma grande satisfação ter recebido esse convite do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB). Há anos acompanho o trabalho do Instituto, que tem uma atuação muito boa, amparando registradores de imóveis e outras pessoas interessadas em Direito Registral Imobiliário. Nos limites da independência funcional do Ministério Público brasileiro solidarizamos-nos com vários dos pontos defendidos pelo IRIB.

Um exemplo é a questão dos condomínios de lotes e os loteamentos irregulares, que nós combatemos com muita firmeza. No Maranhão, aparecem legislações ocasionais e constitucionais nas quais o Plano Diretor dos municípios permite que se façam condomínios de lote. Sou absolutamente contrário a isso porque, por trás do interesse registral, também se faz necessário assegurar que o parcelamento foi lícito e sustentável.

Se tais condomínios forem objeto de uma investigação do Ministério Público, posso garantir-lhes que começaremos pelo registro imobiliário. Caso seja averiguado que a situação está irregular, 90% do problema estarão concentrados no Registro de Imóveis. Mas, se ao contrário, encontrarmos tudo regular, boa parte do problema não existirá. Os senhores devem ter percebido como seus ofícios e atividades são extremamente importantes. O papel que os oficiais de Registro de Imóveis desempenham deve ser traduzido como o de colaboradores na regularização fundiária.

Lembremos que, ao pensar em regularização fundiária, estamos defendendo o próprio direito à moradia. A partir dessa lógica, concluímos que o registro de uma Regularização Fundiária de Interesse Social atende aos interesses humanos. O direito à moradia antecede os demais, permitindo que os outros ocorram. É um direito social, expressamente reconhecido pelo Art. 6º da Constituição Federal de 1988, o qual diz expressamente: “entre os direitos sociais está a moradia”.

O direito à moradia deve, então, ser entendido como direito à posse, a estar em algum lugar, a contar com serviços públicos – água, esgoto, transporte, pavimentação, drenagem, telefone. E somente é possível dizer que alguém está exercendo o direito à moradia a partir da existência do registro do imóvel. Sem isso, o direito à moradia está pela metade. Se a pessoa não pode vender determinado bem, se não pode transmitir o patrimônio aos seus descendentes, seu direito não é pleno.

Infelizmente, eu costumo afirmar que não interessa para os poderes públicos promover a regularização fundiária. Quando menciono “poderes públicos”, refiro-me aos municípios e aos Estados. Na visão desses entes federativos, é mais interessante desapropriar, construir um novo loteamento e vender as casas do que regularizar aqueles que estão em situação precária.

Estatuto da Cidade

Segundo o Art. 2º do Estatuto da Cidade, o direito a cidades sustentáveis, compreende “o direito à terra urbana, à moradia,

ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações”.

Em outras palavras: a cidade que você vive deve usufruir dos benefícios coletivos sem prejudicar os interesses da geração futura – esse é um conceito tradicional de sociedade sustentável desde o *Relatório Brundtland*. O documento elaborado pela Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento, intitulado *Nosso Futuro Comum (Our Common Future)*, foi publicado em 1987. O texto defende que o desenvolvimento sustentável é concebido como o desenvolvimento que satisfaz às necessidades presentes, sem comprometer a capacidade das gerações futuras de suprirem suas próprias demandas.

Assim, podemos afirmar que, em uma sequência de valores, as pessoas devem ter primeiramente o direito à terra. Os que desejarem entender um pouco sobre esse processo podem ler *A urbanização brasileira*, de Milton Santos, que explica muito bem como é essa lógica. O direito à moradia vem logo em seguida, pois temos que morar para então exigirmos saneamento ambiental, infraestrutura, transporte, serviço público, trabalho e lazer público. Também por isso, esse direito está incluído em normas de ordem pública e interesse social (Art.1º do Estatuto da Cidade).

Com relação ao lazer, o Registro de Imóveis tem também uma importância muito grande. A população precisa das áreas públicas para dispor do direito ao lazer – um direito social da classe trabalhadora, expressamente previsto na Constituição Federal.

Lei nº 11.977/2009

Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Vejamos a Lei nº 11.977/2009. Tal dispositivo estabelece que a regularização fundiária deve ser entendida como um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, objetivando à regularização de assentamentos irregulares. A legislação acaba, desse modo, com o preconceito das invasões. Ninguém invadiu, são assentamentos irregulares, pessoas que simplesmente precisam de moradia.

É interessante lembrar que o nome “favela” surgiu no Rio de Janeiro. Quando os soldados que vieram da Guerra de Canudos retornaram, eles não encontram moradia e, então, ocuparam os morros. Esse vocábulo se refere a uma planta muito resistente que existia lá no sertão e se chamava favela.

O direito à moradia compõe e assegura muitos outros direitos. Quando os senhores, registradores de imóveis, estiverem

trabalhando com regularização fundiária, não esqueçam de que aquela moradia vai garantir o gozo e o usufruto de outras redes de proteção legal. Se você não tem endereço certo não terá acesso à educação, saúde e transporte. Não é possível demandar uma escola perto de sua casa se você não tem casa, não tem assentamento.

Direito à moradia adequada

O direito à moradia é também o direito à *moradia adequada*, a qual implica em um conjunto de itens, como custo acessível, habitabilidade, acesso, localização, adequação cultural. Regularização fundiária não é tirar a pessoa de onde ela vive e simplesmente jogá-la em outro lugar. É tentar transformar o local onde vive no sentido de prosseguir habitando com seus costumes, hábitos e pessoas com que cresceu.

Vejamos quais são os obstáculos enfrentados para a regularização fundiária. Gosto de fazer menção a esse assunto para que se perceba que trabalhar com regularização não significa apenas formalizar um programa de governo. Os senhores estarão desempenhando, no seu trabalho de oficiais de Registro de Imóveis, um papel social muito relevante, extremamente importante.

Primeiramente temos que responder à seguinte pergunta: por que o direito à moradia é tão difícil para as classes mais pobres? A resposta está na desigualdade de acesso à terra urbana, o chamado “ciclo do ativo financeiro”. No Brasil, a terra sempre foi um ativo financeiro, e assim é até hoje. Se alguém quer investir compra terra para esperar pelo investimento público. Em outros países essa visão já foi rompida há bastante tempo.

No ciclo ativo financeiro, uma pessoa compra a terra desvalorizada, sem acesso, serviços públicos, sem nada. Os governos projetam as vias públicas, e a terra começa a ter uma supervalorização, tornando-se atrativa para construção. Nesse contexto, entra o Poder Judiciário, em geral proferindo decisões favoráveis ao registro em detrimento da posse.

A consequência disso é que a população carente é excluída do acesso à terra, que se torna cara. Com isso, essa parcela da sociedade se desloca para as áreas que não são atrativas para construção civil. Passa a ocupar áreas de preservação ambiental, encostas, locais com risco de desmoronamento e alagamento. Isso gera a chamada legislação excludente.

Até a Lei nº 6.766/79 – que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano –, com todos seus méritos, é uma legislação excludente na medida em que o loteador pode não ter o dinheiro necessário para fazer o loteamento tal como previsto na legislação. No prazo de quatro anos, ele deverá entregar área e lotes demarcados, água, energia, posteamento, calçadas prontas. Tudo isso exige um investimento alto. Então essa legislação se torna excludente por criar uma cidade formal e uma informal. A cidade informal é esta: a da Regularização Fundiária de Interesse Social.

“Regularização fundiária não é tirar a pessoa de onde ela vive e jogá-la em outro lugar. É tentar transformar o local onde vive no sentido de que prossiga habitando ali com seus costumes e hábitos”

Exclusão social

A moradia de risco e a exclusão social decorrem da total ausência do Estado. Muitas vezes nos perguntamos por que nos assentamentos há tanta violência, e a resposta está justamente na omissão do Estado. Nesses locais, não há presença do poder público em nenhum momento, sequer para recolher o lixo, já que o carro não entra e a criminalidade é grande. Temos como exemplo o processo de regularização urbanística das favelas do Rio de Janeiro. O Complexo do Alemão, a favela onde mataram o jornalista Tim Lopes, foi objeto de várias regularizações. Mas, mesmo assim, é um processo lento, e a experiência nos mostra que onde o Estado se faz presente a violência é reduzida.

Quando falamos de regularização fundiária, referimo-nos a um processo que ocorre entre o poder público e a população beneficiária – trata-se da relação Estado-sociedade. Os senhores, registradores de imóveis, estão exatamente no caminho a ser percorrido para que esse processo ocorra na forma mais segura. Porque tudo pode ser um belo discurso e, no final, ninguém tem título de nada.

Em São Luís, onde atuo, existem locais em que o poder público afirma estar fazendo regularização fundiária, tendo, inclusive, entregue os títulos – acreditem – com o mapa da casa atrás do contrato de cessão de uso: a matrícula hipotecada, trancada. As pessoas receberam o título, entraram em casa, mas não conseguem registrar em canto algum. Aí, entra na história o Ministério Público com ação para obrigar o município a resolver a situação. Entendemos que a pessoa tem o direito ao registro. Sem o registro não há a propriedade, a pessoa não pode dispor do imóvel, não pode vender. O que ela tem é apenas o conhecido “contrato de gaveta”. A solução que o Rio Grande do Sul adotou para esse problema foi a averbação, medida que considero muito boa. Tentei promover a mesma ação no Maranhão, a qual não teve o retorno do Judiciário. Com a publicidade de contrato de gaveta existente, haverá uma desvalorização menor do imóvel.

Os objetivos da regularização fundiária são: (i) jurídicos – por isso ela começa no cartório; (ii) físicos. Regularização fundiária inclui ter rua em largura certa, calçadas acessíveis, sociais e ambientais.

Regularização fundiária é para legalizar “a permanência dos moradores”. Lógico que em condições de habitação e não em situações absurdas como as que costumamos nos deparar.

Não basta dizer que a casa está regularizada, entregando e registrando o título e matrícula, se o local está sujeito a alagamento.

Um ponto pouco explorado é a regularização com fins institucionais. Um exemplo é o caso dos quilombos urbanos, os “terreiros”. Muitas vezes essas áreas não têm registro porque são consideradas de culto afro-brasileiro, representando uma manifestação da cultura brasileira. A solução de regularizar os quilombos urbanos é justamente a de assegurar o pleno exercício da cidadania pela comunidade, ou seja, a regularização fundiária é para todos, pertence ao coletivo, não é para beneficiar A nem B.

Formas de regularização

- Desapropriação e construção de loteamentos, com imóveis populares;
- Concessão de Uso Especial de Imóvel Público para fins de Moradia (MP.2220/2001 – Art.183,§1º da CF);
- Usucapião Especial Urbana Coletiva (Art.10 do Estatuto da Cidade).

“Minha Casa, Minha Vida”

Segundo dados do programa “Minha Casa, Minha Vida”, o déficit de moradias na região Nordeste era de 2.743.147 em 2005. Agora, o programa do governo federal quer construir duas milhões de habitações no Brasil todo. Ou seja, não cobrirá a necessidade do Nordeste (ver tabela abaixo).

Podemos nos perguntar “por que a iniciativa Minha Casa, Minha Vida não consegue resolver a questão nacionalmente?” Porque o programa é a réplica do processo tradicional que a ditadura

tanto utilizou e que enriqueceu tanta gente – “Vamos desmatar tudo e fazer um conjunto habitacional novo”. Uma solução periférica, que coloca pessoas em lugares a horas de distância do local onde se têm serviços, comércio e trabalho. É assim que “periferizamos” as pessoas. Ninguém procura, dentro das cidades, fazer aquilo que nós estávamos falando: regularizar a situação de quem já está próximo.

Nada melhor do que trabalhar perto de onde você mora. Quem não quer trabalhar perto de onde mora? Todo mundo, e a classe trabalhadora também. As nossas lavadeiras, passadeiras, cozinheiras também querem morar perto de onde trabalham. A sociedade é que não as quer morando perto, nós as excluímos.

A coisa mais rara de se encontrar em uma Promotoria de Justiça é uma reclamação contra a construção de edificações populares. Isso é raríssimo. Mas eu tenho um caso – acreditem – de representação contra construção popular. A classe média reclama porque não quer pobre como vizinho. A regularização fundiária também tem esse importante papel de quebrar preconceitos.

Mais uma vez agradeço a oportunidade de estar com os registradores de imóveis, já que, muitas vezes, os operadores jurídicos – promotores, juízes, advogados, a minha classe – não se dedicam ao registro público. Procurem quantos juízes, promotores e advogados dominam esse assunto. Serão poucos. A maioria não valoriza o instrumento da regularização fundiária. Simplesmente desconhecem e não sabem quantos benefícios a sociedade terá caso possa contar com uma regularização nos seus registros.

Encarem a regularização fundiária como um papel social que os senhores podem exercer muito bem, uma contribuição a ser dada para o desenvolvimento de uma sociedade mais igualitária e justa. ■

Tabela 1: Projeções das demandas demográficas futuras

Necessidade habitacional atual e demanda demográfica futura					
Especificação	Déficit total 2005	2005-2010	2010-2015	2015-2020	Total 2005-2020
Brasil	7.902.699	8.447.771	6.908.450	7.273.546	22.629.767
Norte	850.355	788.072	716.032	760.304	2.264.408
Nordeste	2.743.147	2.347.031	1.885.209	1.928.051	6.160.291
Sudeste	2.898.928	2.257.963	2.568.615	2.749.041	8.665.619
Sul	873.708	1.321.502	1.050.718	1.170.887	3.543.107
Centro-Oeste	536.561	733.160	597.877	665.264	1.996.301

* A maior demanda de domicílios a acrescentar até 2020 se encontra no Estado de São Paulo (4.279.386 domicílios). A menor está em Roraima (87.946 domicílios).

Déficit habitacional Urbano.

Fonte: Dados básicos: IBGE-PNAD, 2005

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 1991 e 2000. Elaboração Cedeplar, 2008.

Apresentação desta palestra disponível no endereço

<http://www.irib.org.br/html/encontros-irib/programacao.php?evento=12>



Avaliação dos participantes do Encontro



Fábio Salomão Lemos

Registrador de imóveis da comarca Barra do Corda/MA

Minha avaliação do evento é absolutamente positiva: uma excelente possibilidade para trocar experiências, comentários e contatos com pessoas de outros locais. A programação atendeu a todas nossas necessidades, principalmente porque tivemos a oportunidade de escolher os temas, tendo sido, assim, algo bem local, que atendeu às nossas expectativas, respondendo a muitos de nossos problemas. Meu destaque vai para a palestra de bens públicos, terrenos de marinha.



José Honorato da Silva e Souza Neto

Registrador de imóveis da comarca de Frecheirinha/CE

Na minha opinião, o evento foi muito positivo, com temas atuais, que muito ajudarão a solucionar problemas, principalmente os existentes em cidades mais antigas, onde a ocupação irregular se tornou uma grande preocupação. Desse modo, teremos a oportunidade de prestar melhores serviços. A legislação muda muito, o que dificulta seu acompanhamento e aplicação. Com os encontros, temos a oportunidade de seguir melhor e usar as ferramentas que temos disponíveis.



Ricardo Gomes Castro

Representante do Fundo Especial de Modernização e Reaparelhamento do Judiciário (FERJ)

O evento foi muito produtivo para dirimir algumas dúvidas, principalmente questionamentos dos cartórios do interior em relação à regularização fundiária. O georreferenciamento também foi tema de um painel muito significativo, já que aqui, no Maranhão, o assunto é recorrente. Tudo é muito importante para que o registrador saiba e faça o serviço de acordo com a lei. O trabalho do registrador evita o conflito na justiça, além do mais dá uma segurança jurídica dentro daqueles princípios que o cartório segue: segurança, especialidade, publicidade.



Adriana Rêgo Cutrim

Registradora de imóveis na comarca Caririáçu/CE

Sou da nova leva dos registradores, assumindo agora e recebendo a delegação em janeiro deste ano. Assim que soube do evento, apressei-me para fazer minha inscrição, porque são muitas as dúvidas que aparecem, principalmente para aqueles que ainda não têm experiência na área. Esse contato com os colegas mais antigos na profissão é fundamental para fazermos tudo do modo mais correto e com a maior segurança jurídica possível, além de também aprendermos os posicionamentos corretos a serem adotados. Vim para este evento com o intuito de tentar resolver esses conflitos associados à regularização fundiária, até porque ainda não existem doutrinas a respeito de um tema ainda muito novo.



Clemilson Sousa Moura

Oficial substituto da comarca São José de Ribamar/MA

Segundo minha avaliação, foi grande o conhecimento que adquiri neste evento, até porque nós estamos nessa atividade há pouco tempo. O dia a dia exige que consigamos transmitir esse conhecimento às pessoas que nos procuram nos cartórios interessadas em ter seus registros imobiliários. Todas as palestras foram de grande importância, mas a que, para mim, mais se destacou foi a referente aos bens públicos. Em nossa região metropolitana enfrentamos grandes dificuldades nesse sentido em razão dos terrenos de marinha. Esse foi o primeiro de uma série de encontros que estão por vir e que, com certeza, iremos participar. Com isso, vamos aprimorando-nos, assegurando mais eficiência, serenidade e segurança àqueles que nos procuram a partir das informações que levantamos em fóruns como este.



Antônia de Lima Silva

Registradora de imóveis em Miranda do Norte/MA

Assumi a delegação em 2010, à época do primeiro concurso para notários e registradores do Maranhão. Gostei muito de fazer parte desse seminário, uma novidade para mim. Considero que a programação do encontro foi feliz, ou seja, em nada foi cansativa. Os temas também foram extremamente relevantes para as atividades dos cartórios. Como o registrador de imóvel tem uma responsabilidade muito grande, é normal sentir algum tipo de insegurança. Com esse treinamento, podemos superar isso, sentindo-nos mais autoconfiantes e capazes de realmente qualificar um título. Sabemos que nem sempre o conhecimento teórico é suficiente para nos dar a segurança e autonomia que precisamos. Com os encontros trocamos experiências, temos a oportunidade de trazer dúvidas e ainda compartilhar soluções criativas para o enfrentamento de problemas comuns.

Mural //



Francisco Emerson Fagomes

Advogado na área civil e imobiliária

Atualmente presto concursos na área notarial e de registro. Participei do evento pelo fato de ser um campo que tenho bastante interesse, no qual já me identifiquei há algum tempo, pois estudo para ingressar nesse ramo há dois anos. Vi nesse encontro uma oportunidade prática do dia a dia aqui do Maranhão. Os temas expostos são muito úteis para nós advogados, principalmente o relacionado a terrenos de marinha, algo bem atual e recorrente.



Enedina de Carvalho Vieira Castro

Substituta do Cartório de Registro de Imóveis de Brejo/MA

Conhecia o IRIB apenas de falar, mas estou amando conhecê-lo melhor. Os temas que mais chamaram minha atenção foram doação de terras e testamento. Vou precisar muito do IRIB para solucionar respostas. O que está dentro de nossa realidade no cartório são os temas georreferenciamento, afloramento de terras, retificações de áreas, porque temos tanto áreas urbanas quanto rurais, com ênfase mais nos problemas rurais.



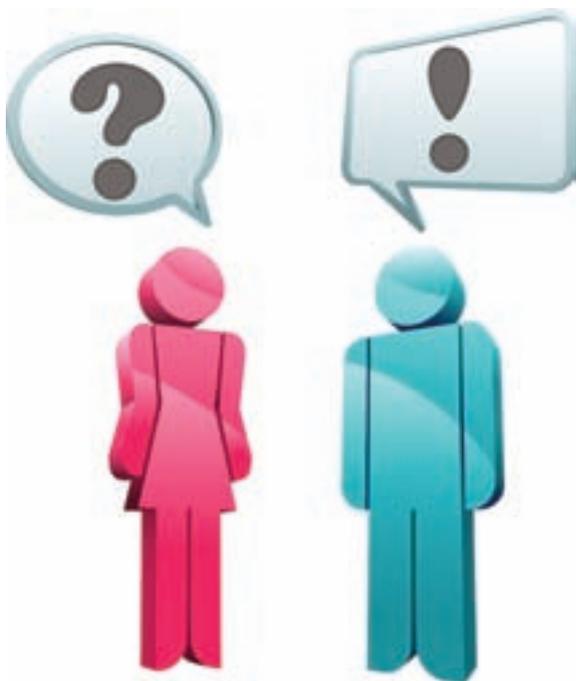
José Campos Sobrinho

Registrador de imóveis em Nova Xavantina/MT

É um prazer voltar a participar de um evento do IRIB. Sou associado desde 1978 e, por desleixo, deixei de participar dos encontros. Daqui para frente vou participar de outras iniciativas dessa ordem, pois foi tudo muito proveitoso. O que mais me chamou atenção foram os assuntos de parcelamento do solo urbano e de regularização fundiária urbana. Minha região é atípica porque foi colonizada pelos sulistas – de modo geral muito organizados. Há certo tempo tinha muitos problemas em relação à regularização fundiária rural, mas essa situação já foi sanada e a nossa região é bem tranquila em relação a isso.



IRIB Responde //



Publicamos a seguir uma seleção de questionamentos sobre imóveis públicos, doação, retificação de registro e retificação de aérea.

As perguntas foram extraídas do banco de dados do IRIB responde, serviço de consultoria on-line, disponível aos associados do IRIB por meio do portal www.irib.org.br.

Consulta 1

Imóvel público. Enfiteuse.

Pergunta: Tenho no cartório várias matrículas que foram abertas há muitos anos apenas com a apresentação pela parte da certidão de lançamento emitida pela prefeitura, onde a descrição do imóvel na matrícula é: “prédio edificado em terreno do patrimônio público não aforado”. Diante da situação, pergunta-se: Como hoje a prefeitura pode transmitir o terreno? Vocês comungam com a ideia de que a enfiteuse que foi extinta foi só a privada, permanecendo a possibilidade de novas enfiteuses com entes públicos?

Resposta: Em verdade, a vedação está para as enfiteuses particulares, leia-se aquelas antes regidas e sombreadas pelo Código Civil Brasileiro de 1916. Este, por sua vez, prevê que as enfiteuses públicas, isto é, regidas e sombreadas por leis especiais, continuarão a ser por estas regidas, não existindo, “*ipso facto*”, vedação quanto à constituição da enfiteuse referente, v.g., aos terrenos de marinha.

Tendo em vista que a municipalidade utilizava-se da enfiteuse regida pelo Diploma Civil de 1916, este direito real não pode ser mais constituído, vigendo somente as existentes (registradas) até sua extinção.

É também nesse sentido que João Baptista Galhardo aponta seu entendimento no indefectível artigo “Enfiteuse e subenfiteuse no NCC e o Registro de Imóveis”, acessível na íntegra em <http://walterjunior.com/artigos/3.pdf>. (acessado em 17/8/2012)

O autor finaliza o artigo informando que “(...) cumpre reiterar que o NCC proibiu a constituição de enfiteuses e subenfiteuses de natureza particular. Não alterou a enfiteuse pública. A enfiteuse dos terrenos de marinha e acrescidos continua regulada por lei especial (Art. 2.038, II, § 2º). E com ingresso no registro imobiliário”.

Quanto à cobrança do laudêmio, a proibição existe tão somente se a cobrança tiver como base as construções e/ou plantações. O laudêmio que tem sua cobrança baseada somente na terra nua, não está vedado. E isto é assim, pois, a alienação do domínio útil continua possível e seu ingresso no registro de imóveis, desde que recolhido o laudêmio, é possível e legal, o onde se chega após a leitura do Inciso I, do parágrafo 1º, do Art. 2.038 do CC).

“Art. 2.038. Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, e leis posteriores.

§ 1º Nos aforamentos a que se refere este artigo é defeso:

I - cobrar laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado, sobre o valor das construções ou plantações;

II - constituir subenfiteuse.

§ 2º A enfiteuse dos terrenos de marinha e acrescidos regula-se por lei especial.”

O consulente não informa a natureza jurídica de todos os atos constantes naqueles assentos registrai, destarte, sugerimos ao mesmo que verifique com cautela a expressão “em terreno do patrimônio público não aforado”. Isto porque, sendo a enfiteuse um direito real, ela não se presume, ela precisa estar inscrita/registrada na matrícula do imóvel. Se não existe o registro deste direito real, a presunção corre contra ele, isto é, presume-se que ele não exista.

Ocorre, entretanto, que aquela expressão (pertencente ao patrimônio público não aforado) pode ter concepções diferentes.

Em exercício de imaginação, tomemos uma matrícula que é inaugurada com a seguinte descrição:

“Terreno urbano localizado na rua A, coletado sob o número B, contendo x de frente por y de fundos, integrante do patrimônio público não aforado...”

Se logo após a abertura desta matrícula identificarmos uma transmissão do imóvel a um particular, presumir-se-á tratar de transmissão da propriedade plena do imóvel e não do domínio útil, isto porque a expressão utilizada (não aforado) negativa a existência do emprazamento, negativa a existência da bipartição em domínio útil e domínio direto. Não aforado quer dizer em propriedade plena. E se transmitimos esse imóvel, presume-se, transmitimos a propriedade plena. Por esta razão, é importante que o registrador verifique realmente a intenção daquela expressão, pois, podemos estar diante de propriedade plena do particular, onde então não há que se falar em enfiteuse.

Caso contrário, se naquela mesma matrícula imaginária não houver qualquer outro ato, presumiremos que o imóvel, ainda se encontra em propriedade plena do Estado, caso em que realmente a instituição da enfiteuse restará impedida. Como muito bem assinalado acima, o instituto que veio em substituição do emprazamento foi o direito de superfície, hodiernamente utilizado pelas municipalidades.

Finalizando, recomendamos que sejam consultadas as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de seu Estado, para que não se verifique entendimento contrário ao nosso. Havendo divergência, recomendamos que sejam obedecidas as referidas normas, bem como a orientação jurisprudencial local.

Data: 11/3/2011

Localidade: Rio de Janeiro

Autores: Daniela dos Santos Lopes e Fábio Fuzari

Revisor: Dr. Walter Costa Júnior

Fonte: Consultoria do IRIB

Consulta 2

Doação. Usufruto. Cláusulas restritivas – revogação.

Pergunta: Determinado imóvel foi doado por um casal a seus filhos, com reserva de usufruto para os doadores e cláusula de crescer. Também foram impostas cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, na condição de enquanto vivos os doadores. Ocorre que um dos usufrutuários veio a falecer, crescendo seu quinhão para o usufrutuário respectivo. Posteriormente, ingressou uma escritura pública de renúncia de usufruto, averbando-se primeiro o óbito e em seguida a renúncia do usufruto. Porém, em momento oportuno, as partes desejam revogar tais cláusulas restritivas. Sendo assim, seria possível revogá-las mediante escritura pública, tendo em vista que anteriormente as partes estipularam a condição de “enquanto vivos os doadores” ou, em virtude do falecimento de um dos usufrutuários, a revogação seria impossível, já que o mesmo não poderia anuir para tal ato? Desta forma, qual seria o entendimento do IRIB?

Resposta: Vejamos o que nos ensina Ademar Fioranelli:

“O entendimento predominante é, sem dúvida, o de que o doador sobrevivente poderá revogar os vínculos, ‘se vitalícios’, no que diz respeito ‘à sua parte ideal’ (Proc. CG 653/93 – ‘Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo’, 1996/211), não podendo ser revogada a parte do falecido, que permanece intocada, por ser esta a vontade do doador falecido.” (FIORANELLI, Ademar. “Das Cláusulas de Inalienabilidade, Impenhorabilidade e Incomunicabilidade – Série Direito Registral e Notarial”, 1ª edição – 2ª tiragem, Saraiva, São Paulo, 2010, p. 63).

Assim, entendemos que a revogação deverá ser pleiteada judicialmente.

Finalizando, recomendamos sejam consultadas as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, a jurisprudência e a legislação de seu Estado, para que não se verifique entendimento contrário ao nosso. Havendo divergência, sugerimos obediência às referidas normas, bem como a orientação legal e jurisprudencial local.

Data: 28/5/2012

Localidade: Santa Catarina

Autores: Daniela dos Santos Lopes e Fábio Fuzari

Revisor: Dr. Luiz Américo Alves Aldana

Fonte: Consultoria do IRIB

Consulta 3

Doação. Cláusulas restritivas – cancelamento pelos herdeiros.

Pergunta: Em uma doação, foram impostas as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, pelo prazo de 10 anos a contar da escritura de doação,

ocorrida em 2008. Em 2010, faleceu o doador. Em início de 2011, faleceu a donatária, deixando herdeiros (3 filhos). Estes filhos recebem em herança 1/3 cada um e requerem a averbação do cancelamento das citadas cláusulas, apesar de não ter ocorrido o lapso temporal. É possível tal averbação, tendo em vista o falecimento da beneficiária?

Resposta: Ademar Fioranelli assim explica:

“As cláusulas restritivas, quer sejam impostas nos atos ‘inter vivos’, quer no direito da sucessão, quanto à sua duração, revestem-se do caráter de vitaliciedade, ‘extinguindo-se’ pela morte do beneficiário, mesmo na ocorrência da sub-rogação. O bem passará livre aos herdeiros ou sucessores (Art. 1.723 do CC/1916, sem redação correspondente no atual Código). Para o cancelamento do gravame, bastará requerimento acompanhado da certidão de óbito.” (FIORANELLI, Ademar. “Das Cláusulas de Inalienabilidade, Impenhorabilidade e Incomunicabilidade – Série Direito Registral e Notarial”, 1ª edição – 2ª tiragem, Saraiva, São Paulo, 2010, p, 79).

Finalizando, recomendamos sejam consultadas as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de seu Estado, para que não se verifique entendimento contrário ao nosso. Havendo divergência, sugerimos obediência às referidas normas, bem como a orientação jurisprudencial local.

Data: 28/10/2011

Localidade: Minas Gerais

Autores: Daniela dos Santos Lopes e Fábio Fuzari

Revisor: Dr. Luiz Américo Alves Aldana

Fonte: Consultoria do IRIB

Consulta 4

Retificação de registro. Confrontantes – anuência.

Pergunta: No procedimento de retificação previsto no Art. 213, § 16, da Lei nº 6.015/73, devo considerar como confinantes apenas os confrontantes de divisas que forem alcançadas pela inserção ou alteração de medidas perimetrais? O profissional responsável verificou que a alteração de área atinge um único confinante, mantendo as demais medidas inalteradas. Neste caso, a obtenção da anuência recai apenas sobre este confinante cujas medidas sofreram alteração?

Resposta: De acordo com o próprio texto legal, somente será considerado confinante aquele imóvel que for alcançado pela retificação. Por este motivo, entendemos que basta a anuência do proprietário ou ocupante deste imóvel, sendo dispensada a anuência dos demais vizinhos cujo imóvel não será atingido pelo procedimento.

Para maior aprofundamento em questões referentes à retificação, recomendamos a leitura do “Manual Básico – Retifi-

cação de Registro e Georreferenciamento – Comentários, Modelos e Legislação”, de autoria de Eduardo Augusto, diretor de assuntos agrários do IRIB. A íntegra deste manual poderá ser acessada gratuitamente em https://docs.google.com/file/d/0BxUMvuPpLZM4ZGYyZjk3MzltZGFiOC00NT-FILWExMDgtMzg1MzJjMzRiTg1/edit?hl=pt_BR. (acessado em 17/08/2012)

Finalizando, recomendamos que sejam consultadas as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de seu Estado, para que não se verifique entendimento contrário ao nosso. Havendo divergência, recomendamos se dê cumprimento a elas, bem como a orientação jurisprudencial local.

Data: 7/8/2012

Localidade: Mato Grosso do Sul

Autores: Daniela dos Santos Lopes e Fábio Fuzari

Revisor: Dr. João Baptista Galhardo

Fonte: Consultoria do IRIB

Consulta 5

Retificação de registro. Confrontantes – notificação – Carta de Anuência.

Pergunta: Tenho uma retificação de área protocolada na Serventia, na qual a área a ser retificada está em uma área de expansão urbana, possuindo como confrontantes vários bairros. Ocorre que será inviável colher a assinatura de todos os confrontantes. Da mesma forma, o registrador não conseguirá notificar todos os confrontantes, pois são centenas. Pode ser feita uma notificação por edital de todos os interessados? Se a notificação por edital não for possível, qual seria o procedimento correto nesta retificação?

Resposta: A nosso ver, a notificação por edital não poderá ser utilizada neste caso, pois, embora sejam centenas, entendemos que os confrontantes não se encontram em local incerto e não sabido. A solução para seu caso é a apresentação da carta de anuência.

Sobre o assunto, assim se manifestou Eduardo Augusto em seu “Manual Básico – Retificação de Registro e Georreferenciamento – Comentários, Modelos e Legislação”, p. 12:

“3.6 Anuência de confrontantes

Apesar de o inciso II do Art. 213 prever que tanto o memorial e a planta deverão estar assinados pelos confrontantes, e de o § 2º se referir à assinatura do confrontante na planta, não parece coerente que tal regra seja intransponível. Certo é que, se os trabalhos técnicos vierem com as assinaturas de todos, tanto no memorial como na planta, não haverá qualquer dúvida de sua regularidade sob esse aspecto formal.

Entretanto há casos em que tal providência se mostra

difícil quando não inviável. Por exemplo: quantidade imensa de confrontantes; confrontantes que residem em localidades distantes, dificultando o envio da mesma planta e memorial para todos; órgãos públicos que possuem norma expressa para efetivar a anuência por ofício (carta de anuência); dentre várias outras possíveis situações.

Tanto nestes casos, como também nas situações corriqueiras, não fraudam os objetivos da lei a aceitação de uma carta de anuência, desde que ela seja inequívoca!

Carta de anuência inequívoca é aquela que traz, em seu teor, o “objeto da anuência”, o que se caracteriza com a exata descrição dos dados técnicos (vértices, azimutes e distâncias) das perimetrais que servem de limites entre os imóveis retificando e o da pessoa que está anuindo.

Dessa forma, não se admite carta de anuência com texto que se limita a dizer: “concordo com a planta e memorial que me foram apresentados”, pois não existe nenhuma prova que ligue a “planta e memorial” referidos nessa carta com os trabalhos efetivamente apresentados no serviço registral imobiliário. Salvo, lógico, se tal declaração for em resposta a uma notificação em que o registrador enviou as plantas corretas. Mas isso é óbvio, pois, tendo havido notificação, basta a não-impugnação para possibilitar a continuidade do procedimento retificatório.

Uma carta de anuência genérica pode prejudicar tanto o confrontante (que pode ter visto planta e memorial diferentes, por má-fé do requerente) como o proprietário e o agrimensurador (caso o confrontante, num futuro, de má-fé ou por simples esquecimento, venha alegar que os trabalhos utilizados na retificação não eram os mesmos a que ele anuiu). Não há como provar nenhuma das duas situações, portanto a carta de anuência, para ser válida, deve ser inequívoca, ou seja, seu inteiro teor deve bastar, por si só, para configurar a concordância com as alterações que se pretende fazer.”

A íntegra deste documento pode ser acessada por meio do link https://docs.google.com/viewer?a=v&pid=explorer&chrome=true&srcid=0BxUMvuPpLZM4ZGYyZjk3MzltZGFiOC00N-TFILWExMDgtMzg1MzJmZiZTg1&hl=pt_BR (acessado em 17/08/2012)

Finalizando, recomendamos sejam consultadas as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, a jurisprudência e a legislação de seu Estado, para que não se verifique entendimento contrário ao nosso. Havendo divergência, sugerimos obediência às referidas normas, bem como a orientação legal e jurisprudencial local.

Data: 24/7/2012

Localidade: Espírito Santo

Autores: Daniela dos Santos Lopes e Fábio Fuzari

Revisor: Dr. Walter Costa Júnior

Fonte: Consultoria do IRIB

Consulta 6

Retificação de área. Confrontante – indicação. Nome do proprietário – inadmissibilidade.

Pergunta: Alguns engenheiros constam no mapa como confrontante somente o nome do proprietário, sem indicar o número da matrícula. Ocorre que alguns confrontantes tem vários imóveis. Não seria o caso de identificar a matrícula do imóvel?

Resposta: Você está correta: imóvel não confronta com pessoas. Imóvel confronta com imóvel. Assim, os confrontantes são os imóveis e não seus proprietários. É o número da matrícula/transcrição que deverá constar como confrontante e não os nomes de seus proprietários.

Finalizando, recomendamos sejam consultadas as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, a jurisprudência e a legislação de seu Estado, para que não se verifique entendimento contrário ao nosso. Havendo divergência, sugerimos obediência às referidas normas, bem como a orientação legal e jurisprudencial local.

Data: 30/7/2012

Localidade: Mato Grosso do Sul

Autores: Daniela dos Santos Lopes e Fábio Fuzari

Revisor: Dr. Luiz Américo Alves Aldana

Fonte: Consultoria do IRIB





LUDEZAS PRAIA GRANDE
0027419