



ESTADO DE SANTA CATARINA  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

**CIRCULAR Nº 004/2008**

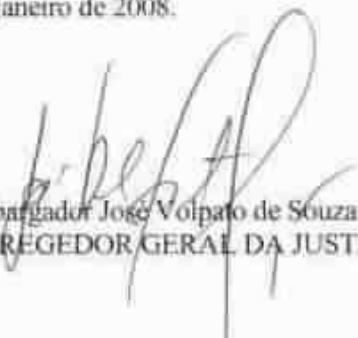
Aos Ilustríssimos Senhores  
Serventuários da Justiça

Senhor(a) Serventuário(a),

Sirvo-me do presente para remeter a Vossa Senhoria fotocópia da decisão exarada nos autos CGJ-E 0507/2007, para conhecimento.

Atenciosamente,

Florianópolis, 30 de janeiro de 2008.

  
Desembargador José Volpato de Souza  
VICE-CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA



Processo n.º CGJ-E 0507/2007

Vistos para decisão

Aportou nessa Corregedoria, por meio de fax, reclamação subscrita por Gabrielle Gaertner contra o Tabelionato de Notas e Ofício de Protestos da comarca de Itapema/SC, em razão da lavratura de escritura pública de compra e venda sem a exigência da certidão negativa da Secretaria do Patrimônio da União – SPU.

Solicitado informações ao Interventor do Ofício de Registros de Imóveis, Civil de Pessoas Naturais e Jurídicas e de Títulos e Documentos da comarca de Itapema, Cláudio Rodrigo Ferraresi, as mesmas foram prestadas por meio do ofício n.º 0402/2007, de 10.07.07 (fls. 06-77).

Haure-se do conteúdo do referido expediente, que a serventia predial recebeu desta Corregedoria, em abril do corrente ano, o Ofício-Circular n.º 24/2005, instruído com cópia reprográfica do Ofício n.º 0272/2005-GAB/GRPU/SC (fls. 10-12), assinado pelo Gerente Regional do Patrimônio da União em Santa Catarina, para ciência e cumprimento. Em resumo, referida comunicação almejava que os cartórios extrajudiciais dessem pleno cumprimento ao comando previsto no art. 33 da Lei n.º 9.636/98.

Pautado nessa determinação, a serventia procedeu ao levantamento de todas as matrículas, constatando que inúmeras delas não informavam se o imóvel estava localizado em área de marinha. Naquelas que ofereciam esse esclarecimento, não houve obste ao cumprimento do dispositivo legal supramencionado.

Relata o Interventor que o Poder Executivo do Município de Itapema/SC passou ao cartório predial uma relação dos condomínios



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA



supostamente edificadas em área de marinha, estando eles localizados defronte ao mar (fls. 62-64). Afirma, entretanto, que alguns prédios, embora estivessem sediados nesta área, não foram relacionados pelo ente municipal, razão pela qual o Interventor decidiu reclamar a apresentação da certidão da SPU para todos os imóveis integrantes da denominada "zona 01", compreendida entre as Avenidas Celso Ramos e Nereu Ramos e a orla marítima (fl. 65).

No intuito de cientificar a terceiros, nas certidões daqueles imóveis que, *a priori*, estavam localizados em terras da União, a serventia apõe um carimbo com esses dizeres: "Imóvel pendente de regularização junto à Secretaria de Patrimônio da União". Todavia, por força da decisão judicial, proferida nos autos n.º 125.06.004737-6, que julgou improcedente a dúvida suscitada pelo citado ofício de registro de imóveis, as escrituras apresentadas a registro passaram a ingressar no fôlio real sem o preenchimento do requisito legal em comento (fls. 66-74).

Visando resguardar os interesses do cartório, informa o Interventor que, em parceria com esta Corregedoria, foi desenvolvido um requerimento no qual o interessado assume qualquer responsabilidade no caso de interpelação pela SPU.

No tocante ao imóvel tratado na reclamação que ensejou esse feito, destaca que a empresa responsável protocolizou na SPU a documentação necessária à regularização do empreendimento, porém esses documentos, segundo informado pelo funcionário da citada empresa, foram extraviados, razão pela qual foi formulado pela responsável declaração na qual o adquirente fica ciente de que, embora de posse da escritura pública, não conseguirá registrá-la no Registro de Imóveis da comarca de Itapema (fl. 76).

Salienta que, em reunião realizada com representantes do Tabelionato de Notas e Ofício de Protestos da comarca de Itapema, alertou-os acerca da exigência legal em discussão, tendo sido acordado que seria solicitado esclarecimentos a respeito da extensão da decisão proferida na Suscitação de Dúvida acima mencionada.

Frente a essas explicações, foi, então, encaminhada correspondência ao Tabelionato de Notas e Ofício de Protestos da comarca de Itapema/SC, o qual se manifestou às fls. 81-92.

  
Página 2 de 8



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**



Colhe-se, em apertada síntese, do ofício subscrito pelo Tabelião Higino Antônio Oltramari que, até 2005, a Secretaria do Patrimônio da União não dispensava tratamento condigno à fiscalização dos imóveis localizados em área de marinha.

Ressalta que, após o recebimento do Ofício-Circular n.º 24/2005 supramencionado, passou a observar a regra insculpida no art. 33 da Lei n.º 9.636/98.

Acrescenta que as notas lavradas no Tabelionato itapemense são fiéis às realidades reproduzidas nas tábuas registras. Neste passo, não sendo indicado na matrícula que o imóvel está sediado em terras União, impossível exigir a certidão da SPU.

Afirma que, em contato com a Gerência Regional da Secretaria do Patrimônio da União, foi negada a existência de qualquer relação de imóveis na comarca de Itapema pertencentes à União.

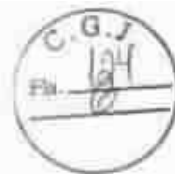
Denuncia, a exemplo do Oficial do Registro de Imóveis, a incompletude da listagem repassada pelo Poder Executivo do Município de Itapema e versa sobre a já citada reunião havida com o cartório predial.

Discorre sobre a dificuldade na prestação do serviço cartorial em face da controvérsia envolvendo o tema e o desconforto causado com a adoção do carimbo acima mencionado pelo Ofício de Registro de Imóveis, uma vez que os interessados questionam a validade do mesmo perante o Tabelionato.

Narra a repercussão da decisão prolatada na Suscitação de Dúvida n.º 125.06.004737-6 e, em relação à nota objeto da insurreição que motivou a abertura deste processo, conclui asseverando que a certidão de inteiro teor da matrícula não informava que o imóvel estava em área de marinha, tampouco continha o referido carimbo.

Diante da indicação precisa da escritura de compra e venda pela reclamante (fl. 94) e da ausência de manifestação pelo Tabelionato acerca da mesma, foi determinado a expedição de novo ofício a esse cartório (fl. 93).

Acatando a solicitação que lhe foi endereçada, o Tabelionato da comarca de Itapema apresentou os documentos e esclareceu, em resumo, ter atendido as disposições do Código de Normas da Corregedoria Geral da



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

Justiça, e que a certidão fornecida pelo Registro de Imóveis não indicava que o imóvel objeto da nota estava localizado em domínio da União, nem mesmo trazia em seu corpo o carimbo instituído pela serventia predial (fls. 97-112).

Alerta que o carimbo não identifica os imóveis localizados em área de marinha, sendo lançado sobre todas as certidões relativas àqueles localizados na denominada zona 01, a qual possui imóveis que não integram o patrimônio público federal.

Doutro norte, foi anexado aos autos ofício encaminhado à Corregedoria-Geral da Justiça pela MM. Juíza da comarca de Itapema, Dra. Vera Regina Bedin, munido de cópia do expediente encaminhado pelo Registro de Imóveis daquela comarca. De acordo com a epístola, em apertada síntese, o Procurador da República, Dr. Marcelo da Mota, recomendou ao citado Ofício de Registro de Imóveis o cumprimento do disposto no art. 33 da Lei n.º 9.636/98, sob pena de apuração da responsabilidade administrativa, cível e criminal do cartório. Sublinha que a norma não foi declarada inconstitucional e que está tramitando perante a Gerência Regional da SPU processo demarcatório referente aos imóveis de Itapema, estando pendente de homologação, somente aguardando a análise de contestações apresentadas por particulares.

É o relatório.

Trata-se de reclamação apresentada por Gabrielle Gaertner contra o Tabelionato de Notas e Ofício de Protestos da comarca de Itapema/SC em razão da lavratura de escritura pública de compra e venda sem a exigência da certidão negativa da Secretaria do Patrimônio da União – SPU.

A solução da contenda reclama o prévio exame da qualificação registral dos imóveis da comarca de Itapema e da aplicação dos comandos estatuídos pela Lei n.º 9.636/98.

Das provas amealhadas, infere-se que as caracterizações de determinados imóveis da comarca de Itapema são precárias, não retratando a realidade fática em que esses estão inseridos. Ainda que geograficamente seja possível obter outra conclusão, verifica-se que várias tábuas registrais não informam que as propriedades imobiliárias a elas atinentes estão situadas em terras da União.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA



Por conseguinte, deve-se questionar a quem compete identificar e demarcar as terras públicas e regularizar a situação jurídica das ocupações existentes sobre esses imóveis e qual o papel a ser desempenhado pelo ofício de registro de imóveis e pelo tabelionato de notas.

Estatuem os arts. 1º, 2º e 3º da Lei n.º 9.636/98:

Art. 1º É o Poder Executivo autorizado, por intermédio da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, a executar ações de identificação, demarcação, cadastramento, registro e fiscalização dos bens imóveis da União, bem como a regularização das ocupações nesses imóveis, inclusive de assentamentos informais de baixa renda, podendo, para tanto, firmar convênios com os Estados, Distrito Federal e Municípios em cujos territórios se localizem e, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei, celebrar contratos com a iniciativa privada. (Redação dada pela Lei nº 11.481, de 2007)

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

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

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

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

Da tranqüila leitura dos dispositivos supra transcritos, percebe-se que compete à União, por meio da sua Secretaria do Patrimônio, a demarcação de suas terras e a regularização das ocupações nelas estabelecidas. Daí, conclui-se que o particular não está obrigado a fazer prova de que seu imóvel



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

encontra-se regularizado perante a Gerência Regional da SPU, para poder dele dispor. Cabe ao Poder Público, valendo-se das prerrogativas legais e da infraestrutura estatal, dar fiel cumprimento à ordem legal.

A atuação do Registro de Imóveis neste processo de regularização também está delineada na lei (arts. 2º e 3º). Ao referido Ofício, compete proceder, com eficiência, ao registro do termo a que se reporta o art. 2º da Lei n.º 9.636/98, lavrado por ocasião do encerramento do processo administrativo competente, bem como, com presteza, atender aos eventuais requerimentos que, porventura, sejam apresentados pelo ente Público para regularização desse imóveis.

Complementando a análise prévia proposta no início dessa abordagem, indispensável trazer à colação o texto do art. 33 da Lei n.º 9.636/98, que dá nova redação ao art. 3º do Decreto-lei n.º 2.398/87:

Art. 33. Os arts. 3º, 5º e 6º do Decreto-lei n.º 2.398, de 1987, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 3º.....

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

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

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

Note-se que a exigência da certidão negativa pelo Tabelionato de Notas e pelo Registro de Imóveis guarda relação íntima e indissociável com a existência de bem imóvel da União ou daquele que contenha, ainda que



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

parcialmente, área de seu domínio. Por seu turno, a caracterização de bem público federal depende da efetiva atuação da União por meio da secretaria competente, com a deflagração do processo de regularização. Sem a individuação da área pelo Poder Público, não há que se falar em certidão negativa da Secretaria de Patrimônio, conferindo-se plenos poderes ao interessado para dispor de seu patrimônio da forma que melhor lhe aprouver.

Ao Tabelionato de Notas e ao Registro de Imóveis cumpre, sim, zelar pelo fiel cumprimento da lei, porém, sempre respeitando a especificidade da norma, sob pena de exorbitarem as delegações que lhes foram outorgadas e macularem as atividades por eles desempenhadas.

Forte nesse arrazoado e sensível aos fundamentos apresentados pelo Procurador da República, Dr. Marcelo da Mota, deve-se definir que, enquanto não demarcadas as áreas pela União, não há espaço para aplicação do citado art. 33. A tutela do meio ambiente, versada na recomendação ministerial, ainda que se trate de terreno alodial, poderá ser exercida nos termos do art. 225 da Constituição da República Federativa do Brasil – CRFB. Ademais, a segurança nacional está assegurada em função da possibilidade de desapropriação por utilidade pública (Decreto-lei n.º 3.365/41, art. 1º, a). No que diz respeito à perda de receita, vale consignar que se trata de hipótese de não-incidência da norma tributária por ausência de fato gerador, condição indispensável à exigibilidade do tributo.

Com relação à adoção do carimbo pela serventia predial itapemense, registra-se que, ainda que anômalo, não deve ser tido como procedimento condenável, vez que alerta os interessados acerca da possibilidade do imóvel vir a ingressar no patrimônio público federal. Impende destacar que esse carimbo não obsta a lavratura de qualquer escritura, nem impede que esta adentre ao fôlio real.

Por fim, analisando a conduta desenvolvida pelo Tabelionato de Notas da comarca de Itapema, na lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda de fls. 46 do Livro n.º. 267, não se verifica qualquer irregularidade, pois não constava na certidão do RI qualquer informação de que o imóvel objeto da transação integrasse o patrimônio público federal.

Ante o exposto, determino a expedição de circular aos cartórios extrajudiciais, dando-lhes ciência do teor da presente decisão. Oficie-se ao MM. Juiz Diretor do Foro, ao Tabelião de Notas e ao Oficial do Registro de



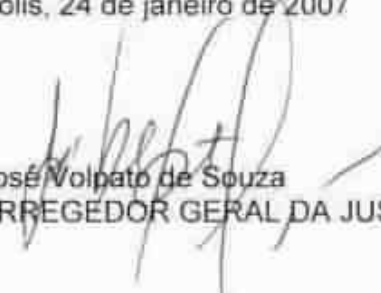


**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

Imóveis, todos da comarca de Itapema; ao Procurador Federal, Dr. Marcelo da Mota; bem como a reclamante Gabrielle Gaertner.

Cumpra-se, após archive-se.

Florianópolis, 24 de janeiro de 2007

  
José Volpato de Souza

VICE-CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA