



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA



Ofício Circular n. 139 /2011

Florianópolis, 11 de julho de 2011.

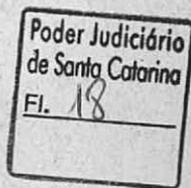
Senhor (a) Juiz (a) de Direito Diretor (a) do Foro:

Sirvo-me do presente para encaminhar à Vossa Excelência fotocópia do parecer (fls. 18/22) e da decisão (fl. 23) exarados nos Autos CGJ-E n. 910/2009, a fim de que seja dado conhecimento aos Notários, Registradores e Escrivães de Paz dessa comarca.

Des. Cesar Abreu
Vice-Corregedor-Geral da Justiça



CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA
NÚCLEO IV – SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS



Processo nº CGJ-E 0910/2009

Florianópolis, 25 de março de 2011.

Averbação da cessão de direitos de ocupação de terrenos de marinha. Ausência de discriminação dos bens dominicais por inércia do órgão público responsável. Ocupações irregulares ou autorizadas por ato administrativo precário, que não tem acesso ao fôlio real. Precariedade dos assentos imobiliários. Imóvel localizado na orla marítima, mas com caracterização plenamente alodial. Cenário a indicar possível violação aos princípios da concentração e da segurança jurídica. Proteção ao adquirente de boa-fé. Viabilidade da averbação em destaque, até a correta caracterização do imóvel. Ofício circular.

Senhor Corregedor Geral,

Trata-se de expediente no qual se discute a regularidade do procedimento de averbação de notícia de transferência de ocupação de área de marinha. Visualiza-se essa situação no caso de transmissão de imóvel localizado parte em terreno alodial, parte em área de marinha. De acordo com os defensores dessa prática, esses atos estão respaldados pelo art. 167, II, 5, da Lei n. 6.015/73, que torna obrigatória a averbação de qualquer circunstâncias que, de algum modo, tenham influência sobre o registro. Além disso, essa publicidade serve para alertar o adquirente sobre essa situação peculiar e contribui para fiscalização do recolhimento do laudêmio.

É o sucinto relatório.

Osmar Mohr
Juiz Corregedor



CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA
NÚCLEO IV – SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

De acordo com art. 21, VI, da Constituição Federal e o inciso I do art. 1º do Decreto-lei n. 9.760/46, são bens da União os terrenos de marinha e seus acrescidos. Haurem-se dos arts. 2º e 3º deste diploma os conceitos dessas categorias:

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

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

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

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

Mais adiante, na Seção II do Capítulo II, o diploma rege a forma de demarcação dessas áreas, atribuindo a competência ao Serviço do Patrimônio da União, atualmente Secretaria do Patrimônio da União (SPU), vinculada ao Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão.

A despeito dessa prerrogativa, a SPU ressenete-se de uma atuação mais efetiva na demarcação de inúmeros terrenos de marinha e acrescidos localizados nesta Unidade da Federação, causando incerteza aos proprietários de imóveis situados na região litorânea, propiciando a formação de núcleos habitacionais, notadamente aqueles organizados em regime de condomínio edilício.

Aliás, essa inércia foi denunciada na Circular n. 4/2007 desta Corregedoria, que, com arrimo nos arts. 1º a 3º da Lei n. 9.636/98, orientou tabeliães de notas e registradores imobiliários a dispensar a exigência da certidão negativa da SPU (art. 3º, § 2º, I, do Decreto-lei n. 2.398/1987) nos atos relacionados a supostos bens imóveis da União, enquanto não fossem efetivadas as demarcações dessas



CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA
NÚCLEO IV – SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

áreas. Saliente-se ter sido esse, anos antes, o entendimento sufragado pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, conforme se infere desta passagem:

A falta de demarcação da faixa de marinha vem causando incontáveis dificuldades aos Operadores de Direito e, muitas vezes, não se tem sequer seu registro como tal e que a SPU insiste em dizer que pertence à União. Isso impede que o Registro de Imóveis forneça certidão com especificação de que, em sendo o caso, o prédio é da União e que o particular tem apenas do domínio útil. Via de regra, como ocorre em inúmeras Comarcas do Estado de São Paulo, a certidão consigna o particular como titular pleno muito embora no registro da escritura se exija apresentação da guia de pagamento do laudêmio e do alvará da SPU.

A preocupação não é nova, e o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, em recente acórdão, no julgamento da Apelação Cível n. 69.854, de São Vicente, relator o Desembargador Luís de Macedo, decidiu que, não havendo elementos confirmatórios na própria Serventia, de que se cuida de terreno marinha, não pode ser exigida certidão da SPU. No recurso, o interessado disse que o imóvel não estava cadastrado na SPU e que, nos assentamentos, constava sua natureza alodial, sem mínima indicação de se cuidar de bem de domínio público. (JACOMINO, Sérgio (Coord.). *Registro de imóveis: Estudos de direito registral imobiliário: Encontro de oficiais de registro de imóveis do Brasil*, Foz do Iguaçu /2001. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2003. p. 80).

Essa inação da SPU resulta na ocupação irregular dessas áreas, realidade que se buscou alterar com a edição da Lei n. 9.636/98, autorizando

o Executivo, mediante a SPU, a identificar, demarcar, cadastrar, registrar as ocupações e promover a utilização ordenada dos bens imóveis da União, instituindo e impondo à Administração Federal a obrigatoriedade de rever todas as ocupações e a proceder a regularização das exercidas em desacordo com a lei, por meio da adoção dos instrumentos de trespasse de uso: locação, aforamento, cessão, concessão de direito real de uso, conforme o caso. (Ibid., p. 53-54)

E, mesmo nos casos em que houve discriminações desses terrenos (Decreto-lei n. 9.760/46, art. 19 e ss.), a SPU não celebrou contratos de aforamento com os interessados, limitando-se a reconhecer direitos de ocupação (Lei n. 9636/98, art. 7º), que não têm acesso ao fólio imobiliário, pois a "... ocupação 'é estado de mera tolerância da Administração, consentida ou factual. Não tem forma nem figura jurídicas (...) 'é ato unilateral do ocupante, é estado de fato, que a União, proprietária do terreno,



CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA
NÚCLEO IV – SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

tem reconhecido como capaz de gerar direito de preferência ao aforamento do terreno ocupado' " (Ibid., p. 54).

Para agravar, muitas transcrições imobiliárias nada enunciam sobre o terreno ser de marinha, ainda que parcialmente, a exemplo do condomínio edifício instituído sobre o terreno localizado na Avenida Atlântica, em Balneário Camboriú, SC. Ao cotejar a cópia da respectiva matrícula (fl. 15), não é possível determinar se esse imóvel integra, parcial ou totalmente, o patrimônio público, mas, diante da sua posição geográfica, há fortes indícios dessa vinculação.

No entanto, para o fôlio imobiliário, enquanto não delimitada a área pública, o terreno será alodial, ou seja, "aquele que confina com o terreno de marinha, não se submetendo ao regime dele" (Ibid., p. 38).

Dessa forma, fica evidente a existência de possível incongruência entre a realidade e os assentos imobiliários. Ao aportar um título translativo de direitos reais veiculando a cessão de direitos de ocupação sobre terreno de marinha, o ofício registral, em regra, levará a efeito a transmissão apenas da parte alodial, reservando à SPU, se a ocupação for regular, o cadastro da cessão de direitos. Trata-se de situação anômala que poderá gerar sobressalto ao adquirente de boa-fé mais desavisado. Isso porque ele poderá assistir à mitigação de seus direitos dominiais por força de eventual atuação da SPU, tendo que suportar os encargos daí advindos (taxa de ocupação e laudêmio).

À vista desse frágil sistema de controle dos terrenos de marinha e acrescidos, a averbação da transferência de ocupação demonstra-se harmoniosa com os princípios da concentração e segurança jurídica.



CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA
NÚCLEO IV – SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

Sobre o princípio da concentração, estampado nos art. 167, II, 5, c/c art. 246, ambos da Lei n. 6015/73, Décio Antônio Erpen e João Pedro Lamana Paiva arrematam:

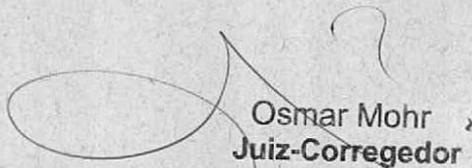
Este princípio afirma, em resumo, que nada referente ao imóvel deve ficar alheio a matrícula. Todos os fatos e atos que possam implicar alteração jurídica do bem, mesmo em caráter secundário, mas que possam ser oponíveis, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida e contra o próprio ordenamento jurídico. (*Introdução ao direito notarial e registral*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2004. p. 183)

Dessarte, enquanto o interessado, à vista de certidão da Secretaria do Patrimônio da União, não promover a retificação do assento imobiliário, com a perfeita delimitação dos terrenos alodial e de marinha, a averbação da cessão de direitos de ocupação torna-se medida salutar para alertar interessados de boa-fé sobre a origem da propriedade negociada.

Frise-se não ter essa averbação o condão de violar o princípio da unitariedade da matrícula, mas tão somente o de alertar o interessado a regularizar essa situação de fato, com a correta identificação de sua propriedade.

Ante o exposto, **opina-se** pela expedição de ofício circular aos oficiais de registro de imóveis, tabeliães de notas e escrivães de paz, procedendo-se, na seqüência, ao arquivamento dos autos, com as anotações de estilo.

À consideração de Vossa Excelência.


Osmar Mohr
Juiz-Corregedor



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
VICE-CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA



Processo CGJ-E 910/2009

DECISÃO/DESPACHO

1. Acolho os fundamentos e a conclusão do parecer do Juiz-Corregedor Osmar Mohr (fls. 18/22).
2. Expeça-se ofício circular.
3. Após, archive-se.

Florianópolis, 11 de julho de 2011.

Des. Cesar Abreu
Vice-Corregedor-Geral da Justiça