



Questão da propriedade

17/10/1999

Questão que se coloca, é a situação jurídica das construções localizadas em “terrenos de marinha”, a partir da vigência da Lei 6.015, de 31/12/1973 (Lei dos Registros Públicos). Primeiramente, há que se esclarecer, que são “terrenos de marinha” em “uma profundidade de 33m. medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição do preamar de 1831, os situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagos, até onde se faça sentir a influência das marés e os que contornam as ilhas situadas em zona onde se faça sentir as influências das marés” (cf.Dec.-lei n.9.760,de 5/9/1946,artigo segundo).

Os “terrenos de marinha” se incluem entre os bens imóveis da União nos termos do artigo 1º “a”, do Dec.-lei n.9.760/46. Desta forma os “terrenos de marinha” nunca podem passar para o domínio particular, porque a propriedade fica dividida entre a União, cedente e o particular, cessionário, ficando este último titular, tão-só, do domínio útil, que pode ser alienado, permanecendo, com a União o domínio direto, intransferível.

Esses terrenos, entre outras hipóteses, podem ser objeto de aforamento ou ocupação. Simples ocupação porém, não gera qualquer direito para o ocupante, tornando-se indispensável, para tanto, a aplicação do Regime de Aforamento previsto no Dec.-lei 9.760/46. Contudo, pelo respeito que se deve à posse, tem ele direito de ser mantido, ou reintegrado, no caso de moléstia emanada de terceiros.

Concluindo, o particular como mero ocupante do terreno não detém o domínio direto; não é enfiteuta. Feitas essas considerações preliminares, passemos a verificar, se os “terrenos de marinha” sob mera ocupação, são passíveis de registro nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis em que se situam, após o advento da Lei 6.015/73.

Essa matéria foi examinada pelo Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, na apelação Civil 257.900 “in” RT 499/116. Discutiu-se no referido julgado, se mera “ocupação” de “terreno de marinha”, sobre o qual construiu-se uma casa, na Praia dos Sonhos, em Itanhaém, SP, gera direito real suscetível de Registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Em 1ª instância a pretensão do Apelante foi negada pelo Magistrado. Nas suas razões de apelação sustentou o Recorrente, que a segurança das relações jurídicas impunha o registro “que é feito nas demais comarcas litorâneas, sem maiores indagações, pois embora exista efetiva autorização para a ocupação, tanto que os interessados pagam taxa anual e laudêmio na transferência, a certeza e a segurança das relações jurídicas entre os particulares só é obtida através do registro”.

O C.S.M denegando o recurso, foi infenso à essa argumentação, sustentando que o “terreno de marinha” só é admitido a registro se estiver sob o regime de aforamento, cf. dispõe o art.116 do Decreto-lei 9.760/46, sendo que a Lei 6.015/73 (Regulamento dos Registros Públicos), lhe dá guarida na forma do artigo 167,n.I,n.10).



Concluiu a venerável decisão, que o título de ocupação do então Apelante deveria ser registrado na SPU (Secretaria do Patrimônio da União, do Ministério da Fazenda). Este trabalho tem por objetivo trazer ao conhecimento de todos aqueles que são ocupantes desses terrenos da União, sobre os quais fizeram inúmeras benfeitorias, como por exemplo, construções, e que em determinado momento pretendendo negociá-los, se vêm surpreendidos em não poder apresentar aos interessados o seu título aquisitivo registrado no Cartório de Registro de Imóveis, pois esse registro após a Lei 6.015/73 somente é feito na S.P.U.

Conforme se viu na decisão do C.S.M., o Apelante reclamava que se “impõe o registro, que é feito nas demais comarcas litorâneas, sem maiores indagações”, donde se conclui com perplexidade, que temos “terrenos de marinha” com o seu título registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Comarcas que o admitem e títulos não admitidos a registro como ocorre na Comarca de Itanhaém, o que se constituiria numa violação ao princípio de isonomia, e isto porque, por exemplo, na negociação de dois imóveis situados em “terrenos de marinha” um com registro no Cartório de Registro de Imóveis e outro não, este último sofre imediata desvalorização, já que não interessa ao comprador discutir se a decisão do C.S.M. aqui abordada é correta ou não; ele irá dar preferência ao imóvel com registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/1999-out-17/questao_propriedade/