IRIB
Instituto de Registro Imobiliário do Brasil
40 ANOS
Fundado em 19/06/1974

XLI ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

8 a 12 de setembro de 2014 - Porto Alegre - RS

Tema VII – Os dispositivos Específicos Aplicáveis ao Desmembramento e à Regularização dos Imóveis da União.

Francisco José Rezende dos Santos

Trabalho dividido em 3 partes

Regularizaçao dos imóveis da União e dos Estados, prevista no art. 195-B da Lei 6.015, inserido na nossa Lei Registral pelas lei 12.424 de 16 de junho de 2011 e 12.693 de 24 de julho de 2012.

O Destaque , ato de averbação, agora constante do art. 167,II, 24, inserido na Lei Registral pela Lei 11.952 de 25 de junho de 2009.

A Investidura de Imóveis, hipótese prevista no art. 17, Inciso I c/c o art. 19, inciso II da Lei 8.666/93..

- Constituição Federal, em 1988;
- Código Civil em 2013;
- Código de Processo Civil;
- S.F.H. e também o S.F.I. - Alienação Fiduciária;
- Loteamentos urbanos, em 1979;
- Direito Ambiental - Reserva Legal, Servidão Ambiental, áreas contaminadas;
- Lei do Divórcio, em 1977 - modificações na estrutura da vida conjugal e social;
- Estatuto dos Notários e Registradores, a Lei 8.935 em 1994;
- Regularização Fundiária - "Minha Casa – Minha Vida";
- Registro Eletrônico;
- Os Instrumentos de desjudicializaçao;

Leis 12.424/2011 e 12.693/2012, que introduziram na lei Registral Imobiliária o artigo 195-B, que poderá ser equiparado a um **novo procedimento discriminatório**.

Medida provisória 514 de 1º de dezembro de 2010, posteriormente convertida na Lei 14.424/2011 para a inclusão do art. 195-B na Lei Registral é de que tal dispositivo ***"têm como objetivo instituir um procedimento ágil para abertura de matrícula de imóveis públicos urbanos, permitindo ao Poder Público registrar, no cartório de registro de imóveis, bens que passaram ao seu domínio em razão das normas em vigor e, posteriormente, realizar de forma segura ações de regularização fundiária urbana e de urbanização de assentamentos precários".***

Art. 195-B - A União, os Estados e o Distrito Federal poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis **urbanos** sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, por meio de requerimento acompanhado dos documentos previstos nos incisos I, II e III do art. 195-A.

§ 1o - Recebido o requerimento na forma prevista no caput, o oficial de registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do requerente, observado o disposto no § 5o do art. 195-A.

§ 2o - O Município poderá realizar, em acordo com o Estado, o procedimento de que trata este artigo e requerer, em nome deste, no registro de imóveis competente a abertura de matrícula de imóveis urbanos situados nos limites do respectivo território municipal.

Destaque.

“destaque de imóvel de gleba pública originária”

Lei 11.952 de 25 de junho de 2009.

Lei 6.015/73, art, 167, inciso II, nº 24, dentre os títulos averbáveis,

Parcelamento do solo :

loteamento – a subdivisão da gleba em lotes com abertura de novas vias (Lei 6.766 /79, art. 2º § 1º);

desmembramento - a subdivisão de gleba em lotes com aproveitamento do sistema viário existente. (Lei 6.766 /79, art. 2º § 2º);

desdobro – a subdivisão de lote ou gleba que dispensa o registro especial previsto no art. 18 da Lei 6.766/79. (art. 887 do Código de Normas do Estado de Minas Gerais)

destaque. destaque de imóvel de gleba pública originária, Lei 6.015/73, art, 167, inciso II, nº 24, dentre os títulos averbáveis, alí incluído pela Lei 11.952 de 25 de junho de 2009.

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 5º - Nas hipóteses do § 3o, caberá ao Incra certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)

§ 6o - A certificação do memorial descritivo de glebas públicas será referente apenas ao seu perímetro originário. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)

§ 7o - Não se exigirá, por ocasião da efetivação do registro do imóvel destacado de glebas públicas, a retificação do memorial descritivo da área remanescente, que somente ocorrerá a cada 3 (três) anos, contados a partir do primeiro destaque, englobando todos os destaques realizados no período. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)

INVESTIDURA

CC Art. 100 - Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.

CC Art. 101 - Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.

"uma praça ou um edifício publico não pode ser alienado enquanto tiver essa destinação, mas qualquer deles poderá ser vendido, doado ou permutado desde o momento em que seja, por lei, desafetado da destinação originária e transpassado para a categoria de bem dominical, isso é, do patrimônio disponível da Administração".

Hely Lopes Meirelles

Lei no 8.666, de 21 de junho de 1993

Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:

a) dação em pagamento;

b) doação, permitida exclusivamente.....

c) permuta, por outro imóvel .....

d) investidura;

Lei no 8.666, de 21 de junho de 1993 - Art. 17.

§ 3o Entende-se por investidura, para os fins desta lei:

I - a alienação aos proprietários de imóveis lindeiros de área remanescente ou resultante de obra pública, área esta que se tornar inaproveitável isoladamente, por preço nunca inferior ao da avaliação e desde que esse não ultrapasse a 50% (cinqüenta por cento) do valor constante da alínea "a" do inciso II do art. 23 desta lei;

II - a alienação, aos legítimos possuidores diretos ou, na falta destes, ao Poder Público, de imóveis para fins residenciais construídos em núcleos urbanos anexos a usinas hidrelétricas, desde que considerados dispensáveis na fase de operação dessas unidades e não integrem a categoria de bens reversíveis ao final da concessão.

CSM/SP - **Apelação Cível n° 0053639-23.2012.8.26.0224,** Relator- Des.José Renato Nalini decidiu pela necessidade de prévia licitação para alienação do imóvel público à particular, sob a situação peculiar de existirem dois confrontantes, o que exigiria a necessidade da licitação. **Mas neste acórdão encontramos referência expressa à exigência da desafetação.**

*"A **apelante**, por sua vez, sustentou que o imóvel consiste em uma viela sem saída, não tendo serventia para a população e que este foi regularmente **desafetado** pela Municipalidade.....*

Por fim sustentou que a verificação das condições Imateriais em que se deu a venda do bem extrapola a função do Oficial Registrador.

Ao analisar o recurso, o Relator observou que o Município procedeu à ***desafetação*** *da área destinada à via pública e a vendeu à empresa apelante e que,* ***da desafetação****, operada por força da Lei Municipal n° 6.753/10, não constou a licitação. Desta forma, entendeu que a alienação ocorreu ao arrepio da lei.....que menciona expressamente a necessidade do procedimento licitatório em havendo mais de um confrontante, ...*
questão deve ser regida pela norma expressa no art. 17 da Lei n° 8.666/93, que prevê a ***desafetação*** *do bem público e a necessidade de licitação, bem como afirmou que a "a desafetação do bem público alienado operou-se por força de lei municipal .....*
Desta forma, ..., agiu corretamente o Oficial Registrador.....
Por fim, afirmou que "o Princípio que norteia a Administração Pública é o da legalidade estrita. Não cabe ao intérprete presumir a conveniência da aplicação da regra ao caso concreto."

Prefeitura de Belo Horizonte –

"Evidentemente, frisamos tratar-se a questão da alienação aos proprietários de imóveis de área remanescente ou resultante de obra pública, quando esta se tornar inaproveitável isoladamente (não ter os requisitos de constituição de lote), por preço nunca inferior ao da avaliação prévia. E desde que o preço não ultrapasse a determinado valor,.....

Assim, no caso presente, estamos diante da modalidade de alienação de bem público em favor de um particular, em situações específicas e diferenciadas, chamada de ***Investidura****, cuja formalização far.se-á por escritura Pública, sempre sujeita a transcrição no Registro Imobiliário competente; bem como em consonância com o Art. 17, Inciso I C/c o Art. 19, Inciso II, da Lei n. 8,666193; sendo o caso de dispensa de licitação, dispensando, portanto, a concorrência, uma vez que a transferência da propriedade só pode ser feita ao particular lindeiro e pelo preço apurado em avaliação prévia, ante a total inviabilidade de competição. Pois a área não poderia ser usada e/ou adquirida por outrem que não o proprietário do imóvel lindeiro; tendo em vista que o interesse na aquisição é restrito aos mesmos.*

Destarte, nossa Carta Magna ao definir a jurisdição sobre terrenos urbanos ou urbanizáveis como de competência dos Municípios (CF/88, An, 30), tem uma existência própria, autônoma, embora relativa, que advém de sua força normativa, pela qual ordena o contexto social e político.

Existe, assim, entre a norma e a realidade, uma tensão permanente. Todavia, seria condenada ao insucesso a legislação que não tivesse ressonância com o sentimento social e o interesse público.

São nestes espaços que se definem as possibilidades e os limites, como da aplicação, no caso presente, dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, por entendermos "desarrazoada e excessiva" um entendimento diferenciado sobre a questão.

Por fim, quanto à indagação formulada por V.Sa. quanto ao procedimento de ***desafetação*** *de ruas em loteamentos; informamos que a* ***desafetação*** *é uma espécie do gênero* ***investidura*** *e nos casos como ora em análise se dará da mesma forma corno a acima explicitada sobre a alienação na modalidade de* ***investidura****.*