

I Curso em Direito Imobiliário Registral Aplicado aos Bens Públicos

Teoria Contratual Contratos imobiliários

Frederico Henrique Viegas de Lima

Professor Titular de Direito Privado da UnB – Universidade de
Brasília

Secretária do Patrimônio da União

Escola Nacional de Notários e Registradores - ENNOR

Associação de Notários e Registradores do Brasil - ANOREG.



Universidade de Brasília

Faculdade de Direito

No Século XXI, o direito civil brasileiro experimenta profundas transformações. Desde a entrada em vigor da Constituição Republicana de 1988, passamos a idealizar um *sistema civilista* fundado em uma possível constitucionalização do mesmo.

Cobra do intérprete uma nova postura metodológica, tendo a matriz de todo este *estatuto* voltada para a Constituição.



Desde 2002, a partir da vigência do novo Código Civil, a moderna doutrina civilista tem reconhecido um sentido *despatrimonializante e repersonalizante*.

Muitos desconhecem o verdadeiro sentido destas expressões e as mudanças de perspectiva e de enfoque existentes na atualidade, imanentes a todo o *sistema* do direito civil, que, sem dúvida alguma, foram iniciadas no decorrer do século passado.



Transformações que, desde logo, foram tão bem observadas por ORLANDO GOMES já no início da segunda metade do século XX e presentes em toda sua obra, quando aponta os novos destinos do direito civil fundamentado em três pilares básicos:

a família,

a responsabilidade civil

propriedade.



Estas ganharam corpo com o estudo da Constituição Federal como marco inicial da visualização do *direito civil constitucional*, trazida ao nosso País da doutrina italiana, principalmente por PIETRO PERLINGIERI e desenvolvido por GUSTAVO TEPEDINO.



Este deve ser entendido como a transformação e as mudanças de paradigma por que passou e passa o direito civil, com a inserção, sempre crescente, dos valores constitucionais como fundamento de validade das relações jurídicas.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Constitucionalização do Direito Civil*. In: Revista de Informação Legislativa, nº 141, jan/março, 1999, 108



Universidade de Brasília
Faculdade de Direito

DIREITO DOS CONTRATOS

- a) O direito contratual e o liberalismo econômico
- b) O Estado e as relações contratuais
- c) Conceito Clássico = Liberal

Acordo de Interesses Opostos

Influência da Revolução Francesa e do *Code Civil*



d) Características

- Justeza contratual
- Intangibilidade dos contratos
- *Pacta Sunt Servanda*
- Princípio da Relatividade
- Autonomia Contratual



Constitucionalismo e direito privado (direito civil)

- do liberal ao constitucional
- liberdade contratual e justiça contratual.
- a concorrência.



FORMULAÇÃO CONTRATUAL

a) Contrato como:

Formulação jurídica

Formulação econômica

b) Circulação de Riquezas

c) Formulação ideológica

Mitigação de postulados clássicos sem excluí-los



CONTRATO CONTEMPORÂNEO

a) Papel do Estado

Welfare State

Justiça Contratual

Igualdade Contratual

Revisão dos Contratos



b) Função Social dos Contratos

Função interna e externa

c) Princípio da Boa-fé

Proteção da Confiança



Nova Principiologia Contratual

Fundamentos

manutenção dos princípios tradicionais
introdução de três novos princípios:

- (i) boa-fé objetiva;
- (ii) equilíbrio econômico do contrato;
- (iii) função social do contrato;



Autonomia da Vontade

vontade privada

fundamentos:

liberdade contratual;

intangibilidade do contratado – *pacta sunt servanda*;

relatividade do contrato

função da lei e do juiz.



Boa-fé Objetiva

- boa-fé e confiança
- função: interpretativa, integrativa e função de controle.
- eticidade contratual



Elementos dos Contratos:

(i) relação jurídica entre dois sujeitos;

(ii) padrão de comportamento – *bom pai de família (bônus pater familiae)* = conduta do homem médio;

(iii) confiança mútua.



Princípios

Função social dos contratos

Afastamento da noção individualista

Princípios de ordem pública

Limites a autonomia da vontade

Condicionante da liberdade contratual



Utilização de cláusulas gerais = são normas orientadoras, diretrizes dirigidas ao intérprete do contrato

Tarefa da doutrina e da jurisprudência

Respeito à função econômica do contrato, devendo promover riquezas, circulação e manutenção de trocas econômicas



Relatividade dos efeitos dos contratos

Terceiros atingidos pelo contrato

Inovação:

cláusulas gerais



Revisão dos contratos por onerosidade excessiva

Obrigatoriedade dos contratos

Cláusula *rebus sic stantibus* = Frustração ou desequilíbrio nos contratos comutativos e de longa duração

Derivada dos *war cases* e *coronation cases*

Teoria da Imprevisão. Fato imprevisto e imprevisível.



Proibição de comportamento contraditório – *venire contra factum proprium*

Derivado da Teoria dos Atos Próprios

Abuso da posição jurídica de um dos
contratantes

Quebra da confiança



Universidade de Brasília
Faculdade de Direito

Execução do Contrato

Execução: voluntária e forçada (específica e subsidiária)

Exceção do Contrato não Cumprido – *exceptio non adimpleti contractus*
contratos bilaterais
mútuas obrigações sequenciais

Direito de retenção



Alteração dos Contratos

Negociação e renegociação

Revisão judicial



Extinção dos Contratos

Extinção voluntária, involuntária e judicial

Invalidade contratual.

Cláusula resolutiva tácita



COMPRA E VENDA

Características Gerais

Noções Conceituais – art. 481do CC

Elementos: *coisa; preço; consentimento*



Classificação. Contrato:

- (i) típico e nominado;
- (ii) bilateral;
- (iii) consensual;
- (iv) oneroso
- (v) comutativo ou aleatório;
- (v) de execução instantânea ou diferida



Efeitos jurídicos

pagamento do preço e entrega da
coisa

responsabilidades recíprocas



Situações especiais à Compra e Venda

- Venda mediante amostras
- Venda *ad corpus* e *ad mensuram* – art. 500 do CC



Cláusulas Especiais à Compra e Venda

Retrovenda – arts. 505 a 508 do CC

Venda a contento – arts. 509 a 512 do CC

Preempção ou preferencia – arts. 513 a 520 do CC

Venda com reserva de domínio – arts. 521 a 528 do CC

Venda sobre documentos – arts. 529 a 532 do CC



Enfiteuse administrativa

Enfiteuse em imóveis da União, quando permitida, ocorre por meio de contrato de:

aforamento – art. 14, Lei nº 9.636/1998;

enfiteuse – art. 109, DL nº 9.760/1946;



A contratação é feita pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) e o particular, mediante licitação ou concorrência, observando-se direito de preferência dos ocupantes (art. 15, Lei nº 9.636/1998);

Consiste na transmissão do domínio útil do imóvel em favor do enfiteuta.



O **contrato** será lavrado em livro próprio da SPU, do qual constarão as condições estabelecidas e as características do terreno aforado

Conter as características constantes da matrícula do imóvel

Para imóvel urbano e devidamente matriculado, constar do contrato:

(i) a identificação do imóvel;

(iii) a forma de aquisição;

(iii) o número da matrícula respectiva, sendo dispensável a completa descrição do imóvel.



Existe a possibilidade de venda do domínio pleno das benfeitorias existentes nos terrenos dados em aforamento, independentemente de quem as tenha realizado.

Caso as benfeitorias não estejam averbadas na matrícula do imóvel, será necessário averbá-las para viabilizar o registro do título.



Terrenos de marinha e seus acrescidos

Terrenos de marinha são os situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés. Ainda, os que contornam as ilhas em zona onde se faça sentir a influência das marés, medidos horizontalmente para a terra, em uma profundidade de 33 metros, *a partir da linha da preamar média de 1831.*

(art. 2º do Decreto-Lei nº 9.760/1946)

O termo preamar origina-se do latim “*plena mare*”, que **significa maré cheia**.



Legislação sobre bens imóveis da União

As leis que realizam a identificação, demarcação, discriminação, registro e negociação dos bens imóveis da União são as seguintes:

- a) a identificação e a 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; a utilização dos bens imóveis da União; o *aforamento*. (Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946)
- b) o registro da propriedade de bens imóveis discriminados administrativamente ou possuídos pela União. Lei nº 5.972, de 11 de dezembro de 1973



c) 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 por meio do documento denominado DOITU.

d) enfiteuse aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança. art. 49, § 3º, do ADCT, da CF/1988

e) trata da identificação, demarcação, discriminação, regularização, administração, *aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União*. (Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998)



Demarcação dos terrenos de marinha

A demarcação dos terrenos de marinha é atribuição da Secretaria do Patrimônio da União, mediante a determinação da linha da preamar média de 1831 (Decreto-Lei nº 9.760/1946, art. 9º)



Registro da demarcação dos terrenos de marinha

Feita a demarcação dos terrenos de marinha, o terreno demarcado deverá ser registrado no competente Registro de Imóveis, com os 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 5.972/1973, e art. 3º, Lei nº 9.636/1998);
- b) mapa detalhado da área discriminada (art. 12, I, Lei nº 6.383/1976; art. 26, § 2º, Dec.-Lei nº 9.760/1946; art. 2º, Parágrafo único, Lei nº 9.636/1998);



c) memorial circunstanciado do mapa, com indicação da circunscrição judiciária ou administrativa em que está situado o terreno (art. 26, § 3º, DL nº 9.760/1946; art. 2º, I, 1º, Lei nº 5.972/1973);

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 6.383/1976);

e) o rol das propriedades reconhecidas (art. 12, V, Lei



f) a relação dos imóveis cujos títulos suscitarão dúvidas (art. 12, VII, Lei nº 6.383/1976);
g) certidão de inteiro teor do termo de



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, DL nº 9.760/1946);

i) número do Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) (art. 1º, Lei nº 9.636/1998; art. 176, § 1º, II, “a” ou “b”, Lei nº 6.015/1976).



Procedimentos para o registro do contrato de enfiteuse em terreno de marinha

Demarcados, cadastrados, matriculados e registrados (auto de demarcação), os terrenos de marinha estarão aptos a serem aforados. Porém, *deve-se observar se o terreno aforado coincide com o terreno demarcado, ou parte dele.*



Nesse caso, 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, visto que não é possível registrar título com características imóvel distintas daquelas constantes da matrícula (art. 225, § 2º, LRP), à exceção do usucapião (art. 226, LRP).



A certidão de desmembramento:

firmada pela própria SPU, contendo a descrição da parte destacada e da parte remanescente, para viabilizar a abertura das matrículas correspondentes.



A cada área destacada, devidamente identificada e caracterizada, terá um número de cadastro na SPU, denominado RIP (para fins de arrecadação de foro e laudêmio), que deverá constar da certidão do desmembramento realizado pela SPU e também da respectiva matrícula.



Com o registro do contrato de enfiteuse (aforamento), deve se averbar também o número de inscrição do imóvel no cadastro da Prefeitura Municipal, para cálculo do ITBI, devido na aquisição do domínio útil, por força do contrato de enfiteuse (art. 110, DL nº 9.760/1946) e, também, doravante, para cobrança do IPTU.



O contrato de enfiteuse será lavrado pela SPU em livro próprio, com força de escritura pública, não estando sujeito à regra da escritura pública, nos termos do art. 108 do Código Civil, em virtude de autorização legal.



Transferência de aforamento de terreno de marinha

A enfiteuse em terreno de marinha pode ser transferida por:

- a) contrato de compra e venda;
- b) permuta;
- c) doação
- d) dação em pagamento
- e) conter os direitos reais de garantia. Hipoteca ou alienação fiduciária



Certidão da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), denominada CAT (Certidão Autorizativa de Transferência), deve declarar:

- 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;
- c) estar autorizada a transferência do imóvel, em virtude de não se encontrar em área de interesse do serviço público.

A CAT deverá ser transcrita na escritura pública.



Parcelamento de terreno de marinha aforado

Os terrenos de marinha aforados podem ser parcelados pelo enfiteuta, independentemente de autorização da SPU



O parcelamento poderá ocorrer mediante loteamento, desmembramento ou remembramento:

(1) havendo unidades construídas (já averbadas) ou em construção (sem finalidade de venda ou transferência), por meio de instrumento (público ou particular) de instituição de condomínio, nos termos dos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil;

(2) havendo interesse em vender ou prometer a venda a unidades autônomas a serem construídas ou em construção, mediante depósito do memorial de incorporação e correspondente registro da incorporação imobiliária na matrícula do imóvel, na forma do art. 32 da Lei nº 4.591/1964.



Remissão da enfiteuse

a extinção de aforamentos de bens públicos da União está prevista no art. 103 do DL nº 9.760/1946, 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”

Assim, os aforamentos em terreno de marinha, *em regra*, podem ser remidos, com observância das regras dos arts. 122 a 124 do DL nº 9.760/1946.



BIBLIOGRAFIA

COSTA, Valestan Milhomem – *Aforamento ou Emprazamento*.
São Paulo: IRIB, 2012

fhviegas@terra.com.br



Universidade de Brasília
Faculdade de Direito