

João Pedro Lamana Paiva

Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre.



Regularização de imóveis com destinação pública

Há diversos caminhos para se regularizar imóveis, inclusive os públicos, objeto desta breve análise.

De regra, há o instituto da desapropriação, pouco utilizado por causa do receio quanto às indenizações. As expropriações indiretas, que envolvem milhões de imóveis no Brasil, via de regra não estão regularizadas pelo fator acima apresentado, tratando-se de campo fértil para atuação de profissionais do Direito especializados.

Ocorre que isso muitas vezes gera um problema para o expropriado, pois deixa de ter uma representação jurídica adequada do seu imóvel (matrícula que não representa a realidade física).

Quando as retificações imobiliárias passaram a ser feitas no próprio Registro de Imóveis, sem a necessidade de processo judicial, em decorrência da Lei nº 10.931, de 2004, vislumbrou-se a possibilidade de se retificar a descrição do imóvel para separar o que mantinha destinação privada daquilo que passou a ter destinação pública. Buscou-se criar mecanismo, via retificação, para materializar o instituto da afetação decorrente do direito administrativo. Ocorre que, de regra, os Códigos de Normas, na lacuna da Lei nº 6.015/73, não apresentam um mecanismo bem estabelecido para a materialização da regularização por esta via.

Com efeito, apenas em 2011 foram criados os arts. 195-A e 195-B da Lei nº 6.015/73, os quais caracterizam-se como excelentes instrumentos de regularização de bens públicos. Apresentam relativa facilidade de aplicação, em que pese uma das condicionantes para tal fim é a necessária comprovação da intimação dos confrontantes.

Em face do contexto apresentado, vislumbra-se a necessidade de as Corregedorias Gerais de Justiça, ou quiçá do próprio Conselho Nacional de Justiça (CNJ), regular a regularização de imóveis com destinação pública valendo-se das bases do instituto da retificação administrativa de imóveis.

Nesta senda, a Corregedoria Geral da Justiça do Rio Grande do Sul recentemente publicou o Provimento nº 1/2020, estabelecendo sua nova Consolidação Normativa Notarial e Registral e nela prevendo, no art. 622, parâmetros para a atuação segura dos Registros de Imóveis, como segue:

Art. 622 – Para a averbação de afetação de bem público decorrente da formação e/ou ampliação de estradas/ruas, o Registro de Imóveis deverá exigir os seguintes documentos:

I – Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) tabular, com sua(s) firma(s) reconhecida(s);

II – Projeto de retificação cumulada com desmembramento do imóvel para apuração da parcela afetada para a estrada/rua e da(s) parcela(s) privadas remanescente(s), constituído de planta e de memorial descritivo com as firmas do(s) proprietário(s) tabular e do responsável técnico reconhecida(s), além da ART ou RRT quitada (dispensada a quitação caso se trate de profissional vinculado ao Ente Público);

III – Certidão do Ente Público titular da estrada/rua ou sua anuência no projeto citado no item anterior.

Parágrafo único – Não haverá óbice à abertura de matrícula de imóvel rural com área inferior à fração mínima de parcelamento ou de imóvel urbano com área inferior ao módulo urbano quando da aplicação deste artigo.

Passo-a-passo

Para a aplicação do citado dispositivo é necessário observar o pedido da rogação ou instância. Logo, inicia através de um pedido, requerimento, o qual deverá estar instruído com um projeto (constituído de planta, memorial descritivo e ART/RRT quitada) contendo a especialização tanto da área que se manteve sem qualquer interferência de um ente público, como a afetada para tal finalidade. Logicamente que a aplicação de tal mecanismo não poderia prescindir do envolvimento do ente público cujo bem guarda vinculação.

Uma vez apresentados os documentos necessários será gerada uma averbação para especializar a área afetada para uma finalidade pública, e outra para demonstrar o que efetivamente continua no domínio particular, abrindo-se, concomitantemente, uma única matrícula para este imóvel, ficando a área afetada para fins públicos na matrícula de origem aguardando o título de desapropriação.

Vantagens

Tal modalidade de regularização não é perfeita, pois não permite a representação jurídica exata da propriedade, uma vez que a área afetada não passa a ser do ente público. Isso somente ocorrerá quando registrada a desapropriação. Todavia, a vantagem desta forma de regularização está em permitir ao proprietário que alcance, ele próprio, a representação jurídica adequada do imóvel que ainda mantém sobre o seu domínio, podendo aliená-lo ou onerá-lo sem qualquer embargo.

A vantagem desta modalidade de regularização é a de mitigar maiores prejuízos ao proprietário tabular que, antes da mesma, não possuía uma matrícula com a representação fiel do seu imóvel. Com a regularização, a parte que lhe interessa passará a ter a adequada representação jurídica (matrícula).

Observações

Com efeito, não vislumbra-se que tal modalidade seja melhor do que a implementação efetiva de uma desapropriação. Não é. Porém, como é fato que pelas dificuldades para a implementação de desapropriações elas acabam não saindo do papel, o instrumento acima sugerido se presta para permitir maior segurança jurídica.

Aproveita-se o momento para indicar que a melhor forma de regularização de desapropriação é a administrativa, via escritura pública. E o fator que poderia ser um entrave, que era a indenização, pode não ser mais. Havendo o reconhecimento, na própria escritura pública de desapropriação, acerca da prescrição da pretensão indenizatória pelo transcurso do prazo, via de regra de 10 anos, o que tem nítido caráter obrigacional e, portanto, afastando a interferência do Notário e do Registrador Imobiliário, oferta-se o meio mais adequado e correto para regularizar definitivamente todas as questões afetas às propriedades, pública e privada, dos imóveis envolvidos.

Por fim, dicas de ouro:

Procurem, Notários e Registradores Imobiliários, sugerir as suas Corregedorias que orientem expressamente como melhor implementar a regularização de imóveis, inclusive os decorrentes de expropriações indiretas, podendo ser por modo similar ao regrado pela Corregedoria do Rio Grande do Sul, o que contribuirá para a segurança jurídica. E, dentro do possível, orientem os usuários a se valer da escritura pública de expropriação indireta com reconhecimento da prescrição da pretensão indenizatória, para plena regularização dos imóveis envolvidos, públicos ou particulares.