



# TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ

## CORREGEDORIA



CENTRO ADMINISTRATIVO GOVERNADOR VIRGÍLIO TAVERA

Av. Gal. Afonso Albuquerque de Lima s/n.º - Cambéba - Fortaleza - Ceará - CEP 60.830-120  
DDD (0\*\*85) Telefone: 448.6026 - fax: 488.6026 - <http://www.tj.ce.gov.br> - e-mail: [corregedoria@tj.ce.gov.br](mailto:corregedoria@tj.ce.gov.br)

Consulta n. 06/2001

Requerente : Dr. Cláudio Narcélio Miranda Bezerra , Oficial de Registro de Imóveis da 4ª Zona da Capital.

**CONSULTA - Terrenos de Marinha - Imóveis registrados em nome de particulares - Averbação na matrícula - Necessidade de autorização do serviço do Patrimônio da União para transferência da ocupação dos imóveis - Título de propriedade em favor da União.**

Exma. Sra. Desembargadora Corregedora Geral da  
Justiça :

O Oficial privativo do cartório de registro de imóveis da 4ª Zona desta cidade formulou consulta informando que há imóveis registrados naquela serventia em nome de particulares sobre os quais a Secretaria Geral do Serviço do Patrimônio da União ( SPU ) solicita a averbação nas respectivas matrículas, dizendo que os bens se constituem em terrenos de marinha , o que é atendido pelo cartório, apesar de existirem construções do tipo apartamento, por exemplo .

No entanto, posteriormente a essas averbações são apresentadas escrituras de compra e venda dos referidos imóveis compreendendo algumas vezes a transmissão do domínio pleno e por outras a transmissão do domínio útil, já que alguns são imóveis enfiteúticos, feitas por particulares em favor de particulares.

O consulente finaliza indagando se nessas transmissões de direito real devem constar nas sobreditas escrituras a autorização do SPU e, se em caso afirmativo, a referida escritura deverá ser de compra e venda ou de cessão de direitos de ocupação . Pergunta também se nos casos de enfiteuse entre particulares, quando do aforamento feito pela União, deverá ser omitido o senhorio direto ou algum ato deverá ser feito para substituição do mesmo.

Delegação de competência a fl.17.  
Eis o relatório.



Os terrenos de marinha são de domínio da União e, portanto, o particular não pode exercer o direito de propriedade sobre os mesmos, em face da característica da exclusividade desse direito consagrada no art.527 do Cód. Civil . Apesar do título dominial desses imóveis pertencer à União, é possível a **cessão do domínio útil** dos mesmos em favor do particular, mediante o regime de aforamento característico dos terrenos de marinha, que não se confunde com a enfiteuse prevista no art.678 do Cód. Civil.

Assim sendo, os imóveis mencionados pelo consulente, que são encravados em terreno de marinha não podem ser transmitidos como se fossem objeto da incidência do domínio pleno por parte de particulares ou até mesmo como se incidisse sobre os mesmos apenas a propriedade particular e o direito real de enfiteuse ( art.678 do Cód. Civil ) .

Tratando-se o caso em questão de terrenos de marinha, a propriedade plena destes só poderá ser transmitida de acordo com os arts.23 e seguintes da Lei 9636/98. Porém, a posse direta dos mesmos poderá ser objeto de transmissão atentando-se às condições legalmente impostas. Dessa forma, é necessário que nas matrículas de tais imóveis seja averbada a sua identificação como sendo de marinha, a fim de que os direitos da União sobre os referidos bens não sejam prejudicados e assim reste resguardado o seu patrimônio .

Em razão disso é que o art.33, § 2º, I, da Lei referenciada exige que nas escrituras relativas à transmissão de bens imóveis da União deverão constar a devida certidão da secretaria do Patrimônio da União autorizando a transferência da ocupação dos ditos imóveis . No que tange, portanto, à indagação formulada na alínea "a" da consulta, deve-se dar cumprimento ao artigo suso.

Corroborando com esse entendimento, pode-se citar :

*" Registro de Imóveis – Dúvida inversa – Pretendido registro de escritura pública de compra- e- venda – Bem imóvel objeto de aforamento – Necessidade de apresentação de certidão da Secretaria de Patrimônio da União – Interpretação da Lei Federal n. 9636/98 – Registro inviável – Recurso desprovido ( Ap. Cível n. 54.503-0- Conselho Superior da Magistratura, Rel : Nigro Conceição, 12-2-99, in, " Lei de Registros Públicos Anotada", Walter Cruz Swerssson, Edt. Juarez Oliveira, 2001, pág.245 ) .*

Com relação à pergunta da alínea "b" da referida consulta, conforme já analisado, a escritura de transmissão do imóvel refere-se a um bem da União e, portanto, deverá mencionar a



transmissão ou cessão da posse ou ocupação do mesmo e não propriamente a transmissão do domínio pleno, haja vista que o transmitente não é titular deste e assim não pode transmiti-lo .

Quanto ao questionamento da alínea "c" que se refere à existência do aforamento em favor da União e da enfiteuse entre particulares ( art.678 do Cód. Civil ) incidentes num mesmo imóvel, é de se observar que os regimes são incompatíveis entre si, pois não tendo o particular o domínio pleno sobre o bem imóvel não poderá transferir o seu domínio útil só podendo fazê-lo a União, titular do direito de propriedade e assim esta é que deverá figurar no ato transmissivo do direito como titular da propriedade e não o particular na condição de titular do domínio direto.

À douta consideração de Vossa Excelência.  
Fortaleza, 21 de maio de 2001

Antonio Abelardo Benevides Moraes  
Juiz Corregedor Auxiliar



**Estado do Ceará**  
**Poder Judiciário**  
**Corregedoria Geral da Justiça**



**DESPACHO DA CORREGEDORA GERAL DA JUSTIÇA**

**Consulta nº 06/2001**

**Prot: CGJ – CE – Nº 151/2001**

1. Recebi hoje.
  2. Aprovo o relatório do M.M. Juiz Corregedor Auxiliar, Dr. Antônio Abelardo Benevides Moraes.
  3. Seja dado ciência ao requerente do presente despacho.
  4. **Arquive-se**, a presente Consulta.
- Fortaleza, 31 de maio de 2001.

*Águeda Passos Rodrigues Martins*  
**DESª. ÁGUEDA PASSOS RODRIGUES MARTINS**  
**CORREGEDORA GERAL DA JUSTIÇA**