



TORTORO
& MADUREIRA
RAGAZZI
ADVOGADOS

10
ANOS

TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 22, de 14.12.2022.

www.tortoromr.com.br

Este informativo setorial é elaborado pelos colaboradores que integram a área de **Direito Imobiliário** em conjunto com a Biblioteca de Tortoro, Madureira e Ragazzi Advogados. Seu conteúdo tem caráter informativo, não constituindo opinião legal do escritório. Para mais informações, entre em contato com nossos advogados ou visite nossa página na internet.

Sócio responsável

Frederico Veiga
fveiga@tortoromr.com.br

Advogado colaborador

Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br

Contato
www.tortoromr.com.br

O parecer da relatora, deputada Dulce Miranda (MDB-TO), foi favorável à proposta, de autoria do deputado Bibo Nunes (PL-RS). “Levando-se em conta os primados da dignidade da pessoa humana, da liberdade e da autonomia de vontade das pessoas no âmbito do direito privado, bem como o regime de proteção constitucional e legal à propriedade privada, não há porque existir ou prevalecer o regramento do Código Civil no referido sentido prejudicial ao cônjuge proprietário”, avaliou.

Agência Câmara Notícias em 30.11.2022.

Aprovado projeto que destina à reforma agrária imóvel rural recebido pela União em pagamento

■A Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural aprovou o **PL nº 4730 de 2020**, que destina preferencialmente ao Programa Nacional de Reforma Agrária (PNRA) os imóveis rurais recebidos pela União como forma de pagamento de dívidas tributárias.

A proposta é do deputado João Daniel (PT-SE) e recebeu parecer favorável do deputado Luizão Goulart (Solidariedade-PR).

1. Temas em Destaque

Comissão aprova permissão para venda de imóveis sem concordância do cônjuge

■A Comissão de Seguridade Social e Família da Câmara dos Deputados aprovou o Projeto de Lei nº 5022 de 2020, que altera o **Código Civil** para permitir que um dos cônjuges venda bens imóveis sem a autorização do outro sempre que o imóvel contar com cláusula de incomunicabilidade (que o separa do patrimônio comum do casal).

A legislação em vigor só permite a venda sem autorização do cônjuge quando o regime de partilha adotado é o de separação absoluta de bens.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Goulart afirmou que a medida “contribui para a segurança e para a soberania alimentar do País, bem como para a diminuição das desigualdades sociais, via redistribuição fundiária e cumprimento da função social da propriedade”.

A proposta aprovada acrescenta a medida à Lei nº 13.259 de 2016, que permite a extinção de débitos tributários inscritos em dívida ativa da União por meio de pagamento com bens imóveis.

Agência Câmara Notícias em 24.11.2022.

CMA aprova sugestões para combate ao desmatamento e à grilagem de terras

■A Comissão de Meio Ambiente (CMA) aprovou em 23.11.2022, um relatório com avaliações sobre políticas públicas. O relatório, do senador Fabiano Contarato (PT-ES), apresenta sugestões para o Poder Executivo aperfeiçoar o Cadastro Ambiental Rural e combater o desmatamento e a grilagem de terras. Para o senador Otto Alencar (PSD-BA), o Brasil precisa agir logo contra a grilagem de terras e o desmatamento para salvar as florestas e assim não comprometer seus recursos hídricos, ficando sem água depois.

Agência Senado em 23.11.2022.

Definidas regras para compra de imóveis da União por meio de precatórios

■A Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU) do Ministério da Economia publicou em 07.11.2022, a Portaria 9.650 de 2022, que esclarece as regras para compra de imóveis da União por meio de créditos líquidos e certos reconhecidos pela União, suas autarquias ou fundações públicas, ou por decisão judicial transitada em julgado. Os precatórios – dívidas do Estado com cidadãos ou empresas – são exemplos desses créditos que podem ser utilizados.

A medida já está em vigor desde dezembro do ano passado, a partir da promulgação da Emenda Constitucional nº 113 de 2021, e torna-se mais uma opção para o pagamento de imóveis vendidos pela União, que, antes, só podiam ser quitados via moeda corrente.

Dessa maneira, cidadãos ou empresas que desejarem adquirir imóveis, por meio da concorrência tradicional Proposta de Aquisição de Imóveis (PAI) ou pela venda direta, podem optar por fazer o pagamento tanto por moeda corrente quanto por precatórios ou outros créditos que se enquadrem.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

A União já recebeu a primeira oferta de precatório como pagamento de imóvel arrematado em concorrência pública, como é o caso galpão do extinto Instituto Brasileiro do Café (IBC), no Espírito Santo (ES).

“O precatório passa a ser uma moeda, como se dinheiro fosse. Estamos colocando em prática uma possibilidade de pagamento que traz transparência, segurança jurídica e informação para os interessados na aquisição dos imóveis federais”, ressaltou o secretário Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados, Pedro Capeluppi.

“A portaria traz os procedimentos mínimos e necessários para dar efetiva aplicação ao texto constitucional, pois mesmo tratando-se de norma autoaplicável à União, era necessário estabelecer fluxo processual”, explicou a secretária de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, Fabiana Rodopoulos.

Como vai funcionar?

Os editais de venda de imóveis publicados pela SPU passarão a fazer menção expressa à possibilidade de o credor ofertar créditos líquidos e certos, próprios ou adquiridos de terceiros, reconhecidos pela União, suas autarquias ou fundações públicas, ou por decisão judicial transitada em julgado, para compra de imóveis

públicos de propriedade da União. As mesmas regras valem para os editais de venda de imóveis já publicados pela SPU, ainda que não façam a menção específica.

O cidadão ou empresa que pretender realizar o pagamento mediante precatórios ou outros créditos enquadrados na regra deverá apresentar, após convocação para pagamento, acervo documental suficiente para comprovar que os créditos ofertados são próprios ou adquiridos de terceiros, bem como sua certeza e liquidez.

O prazo para a quitação do imóvel serão os mesmos previstos em edital para o pagamento em moeda corrente, de trinta dias do recebimento da notificação. Findo esse prazo, até o centésimo vigésimo dia após a convocação, o licitante vencedor ainda poderá quitar o valor devido com incidência de correção monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), bem como juros moratórios na ordem 0,5% ao mês, pro rata.

Se houver indeferimento da utilização dos créditos ofertados, no todo ou em parte, em razão da inidoneidade dos créditos ofertados, a proposta será desclassificada, podendo ser aplicadas outras penalidades previstas em edital. Nesse caso, a SPU notificará o adquirente para

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

substituição total ou parcial dos créditos ou realização do pagamento por outra modalidade admitida, respeitados os prazos máximos estabelecidos em edital.

ME em 07.11.2022.

CMA aprova audiências públicas sobre regulamentação fundiária

■A Comissão do Meio Ambiente (CMA) aprovou em 11.11.2022 dois requerimentos para audiência pública. Os pedidos são de autoria do senador Jaques Wagner (PT-BA), presidente da CMA, e do senador Paulo Rocha (PT-PA). Os requerimentos têm como objetivo instruir o PL nº 2.633 de 2020, que trata da regularização fundiária.

Aprovado em reunião remota, o requerimento de Paulo Rocha pede que a audiência pública seja realizada pela CMA em conjunto com a Comissão de Agricultura e Reforma Agrária (CRA). O objetivo é debater o PL 2.633 de 2020, que altera legislação e modifica o alcance da regularização fundiária.

Agência Senado em 11.11.2022.

Comissão aprova marco regulatório da arborização urbana

A Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados aprovou proposta que institui o marco regulatório da arborização urbana, com o objetivo de auxiliar os municípios brasileiros no planejamento da arborização e mitigar os efeitos da urbanização acelerada.

O projeto cria a Política Nacional de Arborização Urbana (Pnau) que será elaborada e executada pela União, estados e municípios, em regime de cooperação.

A proposta estabelece os objetivos, diretrizes e instrumentos da nova política, e reconhece as árvores urbanas como elementos de infraestrutura essencial. Além disso, institui o Sistema Nacional de Informações sobre Arborização Urbana (Sisnau), para que os municípios incluam informações sobre arborização e os dados sejam utilizados em planejamentos.

O texto aprovado é um substitutivo do relator, deputado Gustavo Fruet (PDT-PR), ao Projeto de Lei 4309 de 2021, de autoria do deputado Rodrigo Agostinho (PSB-SP).

Em seu parecer, Fruet defendeu a aprovação da versão original, fazendo alteração apenas para reforçar a necessidade de criar novas

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

áreas verdes nas cidades e de arborizar praças e parques urbanos.

“A presença de árvores nos arredores das edificações possibilita a diminuição do consumo de energia elétrica utilizada no resfriamento de ambientes e reduz o custo de manutenção asfáltica devido à diminuição das taxas de contração e dilatação do material”, observou o relator.

Câmara dos Deputados em 11.11.2022.

2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

Ação demarcatória é cabível para resolver divergência sobre divisas de imóvel.

■ **O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, em decisão unânime, estabeleceu que a ação demarcatória é a via adequada para dirimir discrepâncias entre a realidade fática dos marcos divisórios do terreno e o que consta no registro imobiliário.**

Com esse entendimento, o colegiado deu provimento ao recurso especial de duas empresas que ajuizaram ação demarcatória com o objetivo de alterar os limites de um terreno, cujas divisas foram questionadas pelas rés no curso de procedimento administrativo de retificação de registro.

O juízo de primeiro grau extinguiu o processo sem resolução do mérito, por entender que a ação demarcatória era inadequada à pretensão das autoras de acrescer cerca de 149 mil hectares à sua propriedade – o que só poderia ser alcançado em ação de usucapião. O Tribunal de Justiça de Minas Gerais manteve a sentença.

No recurso ao STJ, as autoras sustentaram o cabimento da ação demarcatória na hipótese de controvérsia envolvendo sobreposição de área.

Alegaram que não pretendem nenhum acréscimo de área ao seu patrimônio, mas, sim, a correção dos marcos divisórios da propriedade já existente, para posterior retificação do registro imobiliário, se necessário.

Ação demarcatória é cabível quando houver dúvida sobre os limites divisórios

O relator do recurso, ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, observou que os fundamentos fáticos e jurídicos da petição inicial deixam claro que as autoras não pretendiam a aquisição da propriedade de terras contíguas às suas – o que derruba o entendimento das instâncias ordinárias.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

O magistrado explicou que, como a tentativa de retificação administrativa da matrícula do imóvel foi frustrada pela oposição das rés, que alegaram haver pontos de sobreposição a áreas de sua propriedade, tornou-se necessário resolver a controvérsia a respeito dos limites dos imóveis nas vias ordinárias (artigo 213, parágrafo 6º, da Lei 6.015 de 1973).

O ministro afirmou que, de acordo com a jurisprudência do STJ, havendo divergência entre a verdadeira linha de confrontação dos imóveis e os correspondentes limites fixados em título dominial, a ação demarcatória é a via adequada para estabelecer eventuais novos limites.

Acompanhando o voto do relator, a turma deu provimento ao recurso especial e determinou o retorno do processo à origem para o seu regular processamento.

[REsp. nº 1.984.013.](#)

Prazo de 60 dias para locatário de loja em shopping exigir prestação de contas não é decadencial.

■A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), entendeu que o período de 60 dias mencionado no artigo 54, parágrafo 2º, da Lei 8.245 de 1991 (Lei do Inquilinato) se refere à periodicidade mínima para que o locatário de loja em *shopping center* formule pedido de prestação de contas, e não ao prazo decadencial para o exercício de tal direito.

Segundo o dispositivo, "as despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada 60 dias, por si ou entidade de classe, exigir a comprovação das mesmas". A relatoria foi da ministra Nancy Andrighi.

Locador alegou decadência do direito de exigir contas

A decisão teve origem em ação de exigir contas ajuizada por uma empresa do ramo de calçados, com objetivo de conferir lançamentos realizados em boletos de cobrança decorrentes de seu contrato de locação comercial. Na primeira fase do procedimento, o locador foi condenado a prestar as contas exigidas, relativas a todo o período contratual.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Em recurso ao Tribunal de Justiça do Paraná (TJPR), ele alegou que teria havido a decadência do direito da locatária de exigir as contas pleiteadas, em razão de ter sido ultrapassado o prazo de 60 dias previsto na Lei do Inquilinato – tese não acolhida pelo tribunal, o qual consignou que não se trata de prazo decadencial, mas apenas de uma periodicidade mínima estabelecida para a prestação de contas.

O tribunal observou que, ante a natureza pessoal da ação de exigir contas, ela está sujeita ao prazo prescricional geral de dez anos, previsto no artigo 205 do Código Civil.

Exigência de prestação de contas é uma faculdade do locatário

No julgamento do recurso especial, a ministra Nancy Andrichi destacou que o artigo 54, parágrafo 2º, da Lei 8.245 de 1991 confere ao locatário a faculdade de exigir a prestação de contas a cada 60 dias na via extrajudicial, o que não inviabiliza o ajuizamento da ação de exigir contas.

"O prazo de 60 dias previsto no artigo 54, parágrafo 2º, da Lei 8.245 de 1991 não é decadencial, isto é, não impõe a perda de direito ao locatário pelo não exercício de tal faculdade nesse mencionado prazo", afirmou a relatora.

A magistrada ponderou que a lei estabeleceu esse prazo apenas para evitar que uma sucessão de pedidos de prestação de contas cause prejuízos à administração do *shopping*. "Da leitura do referido preceito legal, não se infere outra conclusão que não a de que o prazo de 60 dias se refere a um intervalo mínimo a ser respeitado pelo locatário para promover solicitações dessa natureza, dada, certamente, a complexidade das relações locatícias nesses centros comerciais".

Quanto à extinção da pretensão judicial de exigir contas, Nancy Andrichi endossou o entendimento do tribunal de origem, no sentido de que se aplica o prazo prescricional geral de dez anos, ante a ausência de previsão de prazo específico.

[REsp. nº 2.003.209.](#)

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Credor fiduciário não é parte obrigatória no polo passivo de ação para rescindir compra de imóvel.

■ **A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que o credor fiduciário não precisa, necessariamente, figurar como parte na ação que busca a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel adquirido mediante alienação fiduciária.**

Para o colegiado, se o direito de propriedade do credor fiduciário não é atingido e desde que ele não seja prejudicado em nenhuma hipótese, não há razão que fundamente a formação de litisconsórcio necessário.

Na origem, um apartamento em construção foi adquirido por meio de alienação fiduciária. Além do atraso na entrega da obra, foram verificados vários problemas estruturais, com risco para a segurança dos moradores, o que levou os órgãos competentes a interditar o prédio e cassarem o seu habite-se.

Na ação de rescisão contratual, as instâncias originárias entenderam que não era necessária a presença do banco financiador do negócio, credor fiduciário, no polo passivo, pois a matéria discutida no processo não se relacionava com o financiamento.

A incorporadora foi condenada a devolver as parcelas já pagas pela compradora do apartamento e a pagar o restante diretamente ao credor fiduciário, além de arcar com indenização por danos morais. Inconformada, a incorporadora entrou com recurso especial no STJ.

Para haver litisconsórcio necessário, o direito de propriedade deve ser atingido

A relatora, ministra Nancy Andrighi, explicou que "o litisconsórcio necessário decorre da verificação da eficácia e da utilidade da sentença de mérito a ser proferida, de modo que, ao demandar a presença de todos os titulares da relação jurídica de direito material no processo, busca-se evitar decisões conflitantes quanto a diferentes sujeitos em diferentes processos, bem como otimizar o processo em respeito ao princípio da celeridade processual, no intuito de que a decisão jurisdicional possa produzir efeitos concretos".

Desse modo, segundo ela, "o litisconsórcio é firmado a fim de garantir um tratamento unitário para que a atividade jurisdicional não conduza por caminhos diferentes aqueles que devem obter a mesma resposta".

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

No caso em julgamento, a ministra observou que os efeitos da decisão judicial não violam o direito material do credor fiduciário, ao qual a propriedade do imóvel continua pertencendo até que esteja quitado o contrato de alienação fiduciária – obrigação que passou a ser da incorporadora, e não mais da compradora.

"Bem entendeu o tribunal de origem ao negar a configuração de litisconsórcio necessário", concluiu a relatora, ressaltando que o objeto da lide não alcançou o direito material do credor fiduciário, razão pela qual não há fundamento para a formação de litisconsórcio necessário.

[REsp. nº 1.992.178.](#)

Terreno de marinha – Laudêmio – Fato gerador – Registro do imóvel em cartório – Efetiva transmissão de domínio útil – Art. 1.227 do CC/2002.

■ **O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, entendeu que, o fato gerador do laudêmio é o registro do imóvel em Cartório de Registro de Imóveis, que é o momento em que ocorre a transferência do domínio útil do aludido direito real.**

A controvérsia consiste em definir qual a legislação aplicável para fins de recolhimento do laudêmio incidente sobre a transferência de terrenos de marinha, a da época da realização do negócio jurídico ou do registro do título translativo no Registro de Imóveis.

A respeito do tema, o STJ já se manifestou no sentido de que o fato gerador da laudêmio não ocorre quando da celebração do contrato de compra e venda, nem da sua quitação, mas, sim, da data do registro do imóvel em Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.227 do CC/2002), que é o momento em que ocorre a transferência do domínio útil do aludido direito real, razão pela qual deveriam incidir 5%, não meramente sobre o valor do imóvel ao tempo do ajuste, mas sobre o valor atualizado do bem (REsp 1.257.565/CE, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 30.08.2011).

[REsp. nº 1.833.609.](#)

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Tribunal mantém decisão que não permitiu rescisão contratual em programa habitacional.

■ **A Sexta Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região (TRF1) manteve a sentença que entendeu ser incabível o pedido feito por um mutuário de rescisão de contrato de financiamento habitacional firmado de acordo a MRV Engenharia e Participações S/A e a Caixa Econômica Federal (CEF) e a restituição das parcelas pagas. O autor alegou que com a “crise financeira que assola” o País não teria mais condições de dar continuidade de efetuar o pagamento de suas obrigações.**

O relator, desembargador federal Daniel Paes Ribeiro, destacou que somente haverá restituição de valores pagos no caso de culpa exclusiva do vendedor ou parcialmente se o comprador tenha dado causa ao desfazimento do contrato.

Segundo o magistrado, o autor se limitou ao argumento genérico da existência de crise econômica no Brasil, sem, contudo, comprovar em que ponto essa crise o tenha afetado, tratando de mero desinteresse do mutuário pelo imóvel financiado.

O desembargador federal ressaltou que é indevida a devolução do montante pago pelo autor quando o agente financeiro cumpriu o que fora acordado, com a liberação do valor financiado.

Assim, concluiu o relator que, com os fundamentos adotados no voto, deve ser observada a determinação do art. 421, parágrafo único, do Código Civil de 2002, segundo a qual, “nas relações contratuais privadas prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual”.

Processo nº 1054497-38.2021.4.01.3300.

TRF2 rescinde sentença de 1985 que concedia usucapião em ilha de Paraty (RJ).

■ **Acompanhando o voto do desembargador federal Ricardo Perlingeiro, a 3ª Seção Especializada do Tribunal Regional Federal da 2ª Região (TRF2) decidiu, por unanimidade, rescindir sentença da Justiça Federal de Angra dos Reis que, em 1985, concedeu usucapião a duas famílias sobre uma área de 68,2 mil metros quadrados na Ilha do Araújo, em Paraty, no litoral sul fluminense.**

A ação rescisória foi proposta pela União em 2014 e inicialmente negada pelo TRF2, por maioria. O governo federal então recorreu com base em voto divergente proferido no julgamento, obtendo a vitória na 3ª Seção Especializada. Em seus argumentos, a União afirmou ter havido violação ao artigo da Constituição Federal de 1967, que incluiu as ilhas oceânicas como bens da União, por meio da Emenda Constitucional nº 1, de 1969.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

O pedido de usucapião fora ajuizado em 1974, sob a alegação de que os autores estariam na linha sucessória da posse mansa e pacífica das terras desde 1876, ou seja, desde a época do Império. Com isso, a defesa sustentou que o direito ao título teria se constituído antes da vigência da Constituição de 1967 e da Emenda nº 1 de 1969.

Além disso, os advogados sustentaram que o Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, já excluiria da propriedade da União “as ilhas situadas nos mares territoriais que, por qualquer título legítimo, pertencessem aos estados, municípios ou particulares”.

O desembargador que proferiu o voto condutor na 3ª Seção Especializada rebateu, no entanto, os argumentos da defesa dos autores, lembrando que a primeira Constituição da República, de 1891, já tratava das terras públicas, não reconhecendo a possibilidade de propriedade particular de ilhas no mar territorial ou não.

“Logo, em período anterior ao advento do Decreto-Lei nº 9.760 de 5.9.1946, os diplomas constitucionais e legais já conferiam especial proteção aos bens de domínio público, inclusive no que tange à propriedade das ilhas marítimas, disciplinando que, além da União, somente estados

e municípios poderiam ser proprietários de ilhas marítimas”, explicou Ricardo Perlingeiro.

O magistrado também destacou que não ficou comprovada nos autos a cadeia de títulos legítimos de registro das terras em disputa, desde a transferência do bem público à posse do particular, como exigiria o Decreto-Lei de 1946.

Primeira lei sobre terras devolutas é do tempo do Império

O desembargador federal Ricardo Perlingeiro desenvolveu seu entendimento sobre o caso traçando um histórico das normas legais disciplinando o direito sobre as chamadas terras devolutas, ou seja, as terras públicas sem destinação, desde a edição da Lei nº 601, de 1850, a primeira a regulamentar a matéria.

De acordo com a lei da época do Império, as aquisições de terras poderiam ser efetuadas apenas por compra, revalidação de sesmarias [lotes distribuídos no período colonial pelo rei de Portugal], ou por concessão da coroa. Com a Proclamação da República, essas terras passaram ao domínio público, excluídas aquelas que já pertenciam a particulares.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Como preceito constitucional, a impossibilidade de os terrenos insulares se tornarem propriedade particular foi estabelecida na primeira carta da República, de 1891. Em 1932, o Decreto nº 22.250 reconheceu também o domínio público das ilhas marítimas, situação ratificada em 1938, pelo Decreto-Lei nº 710.

Na sequência, o Decreto-Lei nº 9.760 de 1946 preservou o domínio da União sobre as ilhas, embora excluindo as áreas que, por título legítimo, pertençam a estados, municípios e particulares. Esse reconhecimento foi confirmado na Constituição de 1967, por meio da Emenda nº 1, de 1969.

A mesma disposição foi mantida na Constituição de 1988, que, no artigo 20, inciso IV (quatro), estabelece como bens da União “as ilhas fluviais e lacustres nas zonas limítrofes com outros países; as praias marítimas; as ilhas oceânicas e as costeiras, excluídas, destas, as que contenham a sede de municípios, exceto aquelas áreas afetadas ao serviço público e a unidade ambiental federal”.

Outra ressalva está estabelecida no artigo 26, inciso II (dois), que atribui aos estados a propriedade das “áreas, nas ilhas oceânicas e costeiras, que estiverem no seu domínio, excluídas aquelas sob domínio da União, municípios ou terceiros”.

[Processo nº 0004338-34.2014.4.02.0000.](#)

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501