

ABREVIATURAS

CAT – Certidão Autorizativa de Transferência
CC - Código Civil
CF - Constituição Federal
CGC – Corregedoria Geral de Justiça
CPC – Código de Processo Civil
CSM – Conselho Superior de Magistratura
DARF - Documento de Arrecadação Federal
DAU – Dívida Ativa da União
LICC – Lei de Introdução ao Código Civil
LRP – Lei dos Registros Públicos
MP – Medida Provisória
PFN – Procuradoria da Fazenda Nacional
PGFN – Procuradoria Geral da Fazenda Nacional
RE – Recurso Extraordinário
RI – Registro de Imóveis
RIP - Registro Imobiliário Patrimonial
SPU - Secretaria do Patrimônio da União
SPU/SP - Superintendência do Patrimônio da União no Estado de São Paulo
STF - Supremo Tribunal Federal
STJ - Superior Tribunal de Justiça

SUMÁRIO

PREFÁCIO	7
ABREVIATURAS	10
INTRODUÇÃO	19
TÍTULO I – ORIGEM HISTÓRICA DOS TERRENOS DE MARINHA E SEUS ACRESCIDOS	23
CAPÍTULO I – DIREITO ROMANO	23
1. Direito Romano	23
CAPÍTULO II – BRASIL COLÔNIA	25
1. A divisão do Brasil em capitanias hereditárias	25
2. O Foral.....	26
3. Sesmarias.....	27
CAPÍTULO III – BRASIL IMPÉRIO	31
1. Primeiro imóvel aforado no Brasil	31
2. Lei de 15 de novembro de 1831	32
3. Primeira definição de terrenos de marinha	33
4. Primeira definição de acrescidos de marinha	35
5. Transferência do direito de aforar e obter renda aos Municípios.....	36
CAPÍTULO IV – BRASIL REPÚBLICA (ANTERIOR AO DECRETO-LEI Nº 9.760/1946)	39
1. Decreto nº 14.595, de 31 de dezembro de 1920 ...	39
2. Decreto nº 22.785, de 31 de maio de 1933	39
3. Código de Águas – Decreto n. 24.643/1934	40
4. Decreto-lei nº 710, de 17 de setembro de 1938	41
5. Decreto-lei n. 2.490/1940.....	42

6. Decreto-lei n. 3.438/1941.....	43
7. Decreto-lei n. 4.120/1942.....	44
8. Decreto-lei 5.666 – de 15 de julho de 1943	44
TÍTULO II – ENFITEUSE	45
CAPÍTULO I – ORIGEM HISTÓRICA.....	45
1. Em Roma	46
2. Na Idade Média.....	50
3. No Brasil.....	53
3.1. O contrato enfiteutico.....	53
3.2. Terreno de marinha.....	56
CAPÍTULO II – ENFITEUSE CONTEMPORÂNEA	57
1. Conceito	57
2. Constituição	60
2.1. Usucapião.....	62
2.2. Registro	64
3. Transmissão.....	65
3.1. Alienação/venda	65
3.2. Laudêmio.....	66
3.2.1. Responsabilidade pelo paga- mento	67
3.3. Doação	70
3.4. Sucessão <i>causa mortis</i>	71
3.5. Outras espécies.....	71
4. Extinção	72
4.1. Comisso.....	72
4.2. Falecimento do enfiteuta sem deixar herdeiros	73

4.3. Deterioração do prédio aforado ou abandono do imóvel	74
4.4. Resgate	74
4.5. Inadimplemento de cláusula contratual	76
4.6. Por interesse público, mediante prévia indenização.....	77
4.7. Exercício do direito de preferência	77
5. Direitos e deveres/obrigações do enfiteuta.....	77
6. Analogia com outros institutos	80
6.1. Usufruto	80
6.2. Arrendamento	81
6.3. Superfície.....	81
CAPÍTULO III – ENFITEUSE APLICADA AOS BENS PARTICULARES.....	83
1. Instituto de Direito Civil	84
2. Aplicabilidade	86
3. Bens públicos regidos pelo Direito Civil	87
CAPÍTULO IV – ENFITEUSE APLICADA AOS BENS PÚBLICOS	91
1. Regida por legislação específica	94
2. Aplicabilidade	97
3. Enfiteuse civil vs. Enfiteuse administrativa	101
3. Quadro comparativo entre a enfiteuse civil e a administrativa.....	104
TÍTULO III – BENS DA UNIÃO	107
CAPÍTULO I – PREVISÃO CONSTITUCIONAL	107
1. Constituição de 1891	107

2. Constituição de 1934	107
3. Constituição de 1937	109
4. Constituição de 1946	109
5. Constituição de 1967	110
6. Constituição de 1988	111
6.1. Emenda Constitucional nº 46/2005	118
CAPÍTULO II – CLASSIFICAÇÃO DOS BENS PÚBLICOS	123
1. De uso comum	123
1.1. Praias.....	126
2. De uso especial.....	127
3. Dominiais ou dominicais – terrenos de marinha e seus acrescidos	128
CAPÍTULO III – ADMINISTRAÇÃO DOS BENS DA UNIÃO	131
1. Secretaria do Patrimônio da União (SPU)	131
1.1. Atribuições	132
1.2. Convênios e contratos	134
CAPÍTULO IV – TERRENOS DE MARINHA E SEUS ACRESCIDOS	137
1. Conceituação	137
2. Como identificar essa espécie de bem	143
2.1. Identificação <i>in loco</i>	144
2.2. Identificação por meio de documentação	145
3. Demarcação dos terrenos de marinha.....	147
4. Instituto peculiar do Direito Brasileiro.....	151

CAPÍTULO V – OUTRAS ESPÉCIES DE BENS DA UNIÃO	153
1. Ilhas marítimas.....	153
2. Ex-aldeamentos indígenas.....	156
3. Mangues	159
TÍTULO IV – CONTRATOS ENTRE O PODER PÚBLICO E O PARTICULAR E OUTROS INSTRUMENTOS JURÍDICOS	165
CAPÍTULO I – CONTRATO DE AFORAMENTO	165
1. Contrato	165
2. Partes.....	166
3. Domínio útil	167
4. Assento no Registro Imobiliário	167
CAPÍTULO II – INSCRIÇÃO DE OCUPAÇÃO	169
1. Autorização	169
2. Partes.....	170
3. Ocupação precária.....	170
4. Ocupação com preferência ao aforamento.....	171
5. Assento no Registro Imobiliário	174
5.1. Imóvel integralmente localizado em terreno de marinha.....	174
5.2. Imóvel parcialmente localizado em terreno de marinha.....	179
CAPÍTULO III – OUTROS TIPOS LEGAIS	181
1. Permissão de uso	181
2. Cessão de uso	184
3. Concessão de uso especial para fins de moradia	185

4. Concessão de direito real de uso.....	189
5. Locação.....	190
TÍTULO V – TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO ÚTIL (AFORAMENTO) OU DOS DIREITOS SOBRE BENFEI- TORIAS (OCUPAÇÃO).....	193
CAPÍTULO I – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.....	193
1. Caracteres do contrato.....	193
2. Público ou particular.....	197
3. Cláusulas afins.....	198
3.1. Responsabilidade pelo pagamento do(s) laudêmio(s).....	198
3.2. Pagamento de eventual diferença de laudêmio.....	199
3.3. Pagamento da taxa de ocupação e do foro.....	199
4. Nomenclatura.....	200
5. Efeito.....	201
6. Registro.....	201
CAPÍTULO II – AUTORIZAÇÃO DA UNIÃO.....	209
1. Certidão Autorizativa de Transferência (CAT) .	209
1.1. Requisitos.....	209
1.2. Transações onerosas.....	210
1.3. Laudêmio.....	212
1.3.1. Não é tributo.....	214
1.3.2. Isenção do pagamento.....	216
1.4. Transações não onerosas.....	217

CAPÍTULO III – ESCRITURA PÚBLICA.....	219
1. Requisitos.....	219
2. Bens da União – terrenos de marinha e seus acrescidos.....	221
3. Escritura de Venda e Compra com Cessão de Direi- tos de Ocupação.....	223
3.1. Regime de ocupação.....	224
3.1.1. Integralmente localizado em terreno de marinha.....	224
3.1.2. Parcialmente localizado em terreno de marinha.....	225
4. Escritura de Venda e Compra com Alienação do Domínio Útil.....	226
4.1. Regime de aforamento.....	226
4.1.1. Integralmente localizado em terreno de marinha.....	226
4.1.2. Parcialmente localizado em terreno de marinha.....	227
5. Quando houver cessões intermediárias.....	227
6. Adjudicação e partilha em inventário extrajudicial	228
7. Mandato em Causa Própria.....	230
8. Aditamento para adequação à legislação de terrenos de marinha.....	232
CAPÍTULO IV – REGISTRO DE IMÓVEIS VS. SPU.....	235
1. No Direito Brasileiro.....	235
2. Registro de Imóveis vs. SPU.....	238
3. Prática.....	240

CAPÍTULO V – AVERBAÇÃO DE TRANSFERÊNCIA .	243
1. Apresentação de escritura na SPU.....	243
2. A averbação de transferência	244
TÍTULO VI – COBRANÇA DA SPU	247
CAPÍTULO I – RECEITAS PATRIMONIAIS	247
1. Conceito	247
2. Do laudêmio	247
3. Do foro	250
4. Da taxa de ocupação	251
5. Da multa por atraso na apresentação da escritura	252
6. Da multa pelo aterro ilegal	253
7. Da isenção das receitas patrimoniais	253
8. Da defesa administrativa.....	256
CAPÍTULO II – INSCRIÇÃO NA DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO (DAU)	259
1. Competência: Procuradoria da Fazenda Nacional....	259
2. Débitos que podem ser inscritos	260
3. Momento da inscrição	260
4. Certidão da Dívida Ativa (CDA).....	261
5. Consequências.....	261
Capítulo III – Prescrição e Decadência	263
1. Como opera nas receitas patrimoniais.....	263
2. Antes da entrada em vigor da Lei 9.636/98	267
TÍTULO VII – O INSTITUTO NA ATUALIDADE: TERRENOS DE MARINHA E SEUS ACRESCIDOS	269
REFERÊNCIAS	277

INTRODUÇÃO

Os terrenos de marinha e seus acréscidos permanecem como uma incógnita para muitos profissionais do direito. Ora tratam as receitas patrimoniais da União equivocadamente como tributos, aplicando o Código Tributário, ora confundem a enfiteuse particular, instituto de Direito Civil, com a enfiteuse administrativa, regida por legislação administrativa própria, inclusive equiparando imóveis em regime de ocupação com imóveis em regime de aforamento, quando não tratam outras espécies de bens públicos da União como terrenos de marinha. Nas transações imobiliárias há desinformação entre os interessados e a própria mídia sofre com a falta de informações sobre o assunto: basta acompanhar as notícias que chegam a tratar os terrenos de marinha como propriedade da “Marinha do Brasil”. Há, ainda, os que reclamam pelo suposto fato da antiga família real estar auferindo renda com os “impostos” cobrados.

Nesse mar de desinformação, navegam os defensores que apresentam teses sobre a desnecessidade da manutenção dessa espécie de bem público. O objetivo desta obra não é apoiar ou deixar de apoiar a extinção dos terrenos de marinha; também não é provar que as demarcações feitas pela União carecem ou não de legitimidade. O objetivo precípuo do livro é elucidar o Instituto dos Terrenos de Marinha e seus Acréscidos, trazendo subsídios para que os profissionais da área possam trabalhar com essa espécie de bem público, pois são milha-