



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Registro: 2025.0000289643

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009561-70.2024.8.26.0590, da Comarca de São Vicente, em que é apelante LPM COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SÃO VICENTE.

ACORDAM, em Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, v u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE), VICO MAÑAS (DECANO), TORRES DE CARVALHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), ADEMIR BENEDITO(PRES. SEÇÃO DIREITO PRIVADO) E CAMARGO ARANHA FILHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 21 de março de 2025.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

APELAÇÃO CÍVEL nº 1009561-70.2024.8.26.0590

Apelante: Lpm Comércio e Empreendimentos Imobiliários Ltda
Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Vicente

VOTO Nº 43.735

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO EM PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Apelação interposta contra sentença que manteve os óbices ao registro de carta de adjudicação e ao cancelamento de averbação, referente a imóvel em terreno de marinha, de propriedade da União.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se é possível o registro de carta de adjudicação relativa a imóvel situado em terreno de marinha, sem aforamento constituído pela União.

III. Razões de Decidir

3. O imóvel é de propriedade da União, e a ocupação se dá a título precário, não havendo direito real passível de registro.

4. A adjudicação limitou-se à titularidade de fração ideal de direito de ocupação, sem transferência de domínio útil.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. Ocupação de imóvel em terreno de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

marinha que não foi objeto de aforamento não gera direito real registrável.

2. A constituição do aforamento é condição para o registro de direito real.

Legislação Citada:

- Código Civil, art. 2.038; Lei 6.015/73, arts. 167, II, item 12, 228 e 229; Decreto-lei nº 2.398/87, art. 3º, § 2º; Decreto-lei nº 3.438/41.

Jurisprudência Citada:

- CSM/SP, apelação nº 025743-0/3, Rel. Des. Antonio Carlos Alves Braga, j. em 5/10/1995; CSM/SP, apelação nº 497-6/9, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. em 18/5/2006; CSM/SP, apelação nº 304-6/0, Rel. Des. José Mário Cardinale, j. em 31/1/2005.

Trata-se de apelação interposta por LPM Comércio e Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra a r. sentença de fls. 116/120, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Vicente, que manteve os óbices indicados pelo Oficial e impediu tanto o cancelamento da averbação nº 4 da matrícula nº 68.104, como o registro na mesma matrícula de carta de adjudicação extraída do processo nº 1003658-59.2021.8.26.0590, que tramitou perante a 4º Vara Cível de São Vicente.

A apelante alega, em síntese, que a ação de adjudicação compulsória que ajuizou foi julgada procedente; que atendeu às determinações do art. 3º, §2º, do Decreto-lei nº 2.398/87; que há outros imóveis no mesmo condomínio náutico com matrículas próprias, nas quais constam transferência de titularidade, com anuência da União;



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

e que a averbação notícia realizada pelo Oficial não condiz com a carta de adjudicação apresentada a registro. Pede, ao final, a reforma da sentença para que seja determinado o cancelamento da Av.4 da matrícula nº 68.104 e o registro da carta de adjudicação na referida matrícula (fls. 126/137).

A Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 159/161).

É o relatório.

Cuida-se de registro de carta de adjudicação expedida pela 4ª Vara Cível de São Vicente, extraída de ação de adjudicação compulsória movida pela ora recorrente contra o espólio de Ernst Robert Gerhard Walker e Mariane Johanna Charlotte Walker (autos nº 1003658-59.2021.8.26.0590), tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 68.104 no Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente.

A análise da matrícula do imóvel em questão (matrícula nº 68.104 – fls. 93/95) indica que o Box-Apartamento 2-A do bloco A do Jangada - Condomínio Náutico é de propriedade de Ernst Robert Gerhard Walker e Mariane Johanna Charlotte Walker, os quais, no ano de 1976, o compromissaram a Antonio José Paes Júnior e Yolanda Lavorato Paes (cf. R.1 da matrícula nº 68.104 – fls. 94). Esses, a seu turno, no ano de 1983, cederam seus direitos e obrigações à ora recorrente (cf. R.2 da matrícula nº 68.104 – fls. 94).

O registro da carta de adjudicação foi negada, porquanto o imóvel é terreno de marinha, de propriedade da União. Ainda



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

segundo o Oficial, como a propriedade é da União, a ocupação do imóvel se dá a título precário, não havendo de se cogitar inscrição no Registro de Imóveis enquanto não regularizado o aforamento por parte da União.

O título judicial foi então reapresentado aditado, com decisão determinando que o Registro de Imóveis procedesse à averbação da sentença na matrícula nº 68.104, o que foi feito, com o teor que segue:

*“Nos termos do que foi determinado (...), procede-se esta averbação de acordo com o art. 167, II, item 12, da Lei 6.015/73, para consignar que nos referidos autos foi proferida a sentença nos seguintes termos: '(...) JULGO PROCEDENTE o pedido formulado na inicial, conforme aditamento de fl. 188 e, com fundamento no artigo 1.418 do Código Civil e artigos 228 e 229, ambos da Lei 6.015/73, adjudicando em favor da autora a aquisição de fração ideal 'pro diviso', limitada ao direito de ocupação, em relação ao imóvel objeto da matrícula 68.104 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente ()', **não possuindo, no entanto, caráter de transferência de direitos reais sobre o imóvel objeto desta matrícula**” (cf. Av.4 da matrícula nº 68.104 – fls. 94/95 – grifo e negrito no original).*

Após a prática do ato de averbação, sobreveio nova reapresentação, por meio da qual a ora recorrente pleiteou o registro de seu direito de ocupação *pro diviso*, assim como o cancelamento da



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

averação cujo teor foi acima transcrito.

Negado o registro e o cancelamento, a interessada requereu a suscitação de dúvida, que foi julgada procedente pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da unidade (fls. 116/120).

E a recusa à inscrição está correta.

Embora a matrícula nº 68.104 indique que o bem é particular, uma vez que nela não se menciona se tratar de terreno de marinha, fato é que o imóvel é da União, circunstância admitida pela ora apelante desde a propositura da ação de adjudicação compulsória.

De acordo com a r. sentença prolatada na ação de adjudicação compulsória, já na petição inicial, a ora apelante indicou o número do Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) do imóvel perante a Secretaria de Patrimônio da União (fls. 13).

Intimada no processo de adjudicação, a União Federal esclareceu que *“não se cuida de área aforada (enfiteuse), mas sim de mero regime jurídico de outorga de ocupação a particular de bem dominial, negociável por ato inter vivos, admitindo apenas a possibilidade da '(...) readequação especificamente do conteúdo postulatório da inicial, no sentido de que a tutela jurisdicional adjudicatória refira-se à aquisição da titularidade de fração ideal 'pro diviso' de direito de ocupação, e isso mediante alteração do 'objeto mediato' do pedido formulado, eliminar-se-á o motivo atual evidenciado que justifica a presença de interesse jurídico-material da União, e, por conseguinte, também necessidade do ônus da sua inclusão no polo passivo, deslocamento competencial, citação válida*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

e contestação' (fls. 179/183)" (fls. 13/14).

Em seguida, ainda no processo de adjudicação, a apelante alterou o pedido inicial, conformando-o aos limites indicados pela União.

A irrecorrida sentença (fls. 26), por sua vez, foi claríssima. Constou na fundamentação:

"Assim, a pretensão inicial se limita à aquisição da titularidade de fração ideal 'pro diviso' de direito de ocupação, sendo que cabível a substituição da vontade do titular deste direito que consta no fôlio real na outorga do instrumento apto (escritura pública), para efetivação da transferência daqueles direitos sobre o imóvel à autora, para integralização do capital social

(...)

O caso em exame, contudo, apresenta a peculiaridade, exhaustivamente analisada, acerca de se cuidar de imóvel situado em área de marinha, não aforada, com direitos de ocupação transferidos por quem consta no fôlio real como titular original de tais direitos, pelo que o registro desta sentença no Cartório de Registro de Imóveis deve ser antecedido do atendimento ao disposto no art. 3º, § 2º, do Decreto-lei 2.398/87, em todos seus incisos" (fls. 18/19 - grifei).

E no dispositivo:



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

“Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado na inicial, conforme aditamento de fl. 188 e, com fundamento no artigo 1.418 do Código Civil e artigos 228 e 229, ambos da Lei 6.015/73, adjudicando em favor da autora a aquisição de fração ideal pro diviso, limitada ao direito de ocupação, em relação ao imóvel objeto da matrícula 68.104 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, extinguindo o processo, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Sem sucumbência, pois não houve resistência ao pedido.

Transitada em julgado, expeça-se carta de adjudicação, devendo ser observado pelo registrador, para inserção da carta no fólio real, o atendimento pela autora ao disposto no art. 3º, § 2º, do Decreto-lei 2.398/87, em todos seus incisos” (fls. 20/21).

Se não bastasse, em decisão posterior à sentença transitada em julgado, por meio da qual determinou a realização da averbação notícia acima transcrita (av.4 da matrícula nº 68.104 – fls. 94/95), o MM. Juiz da 4ª Vara Cível de São Vicente, uma vez mais, ressaltou a impossibilidade de adjudicação do domínio útil do imóvel à apelante, com registro do título nesses termos (fls. 29/32).

Ou seja, restou fartamente comprovado durante o trâmite da ação judicial que a área é objeto de mera ocupação, pois o



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

imóvel não foi objeto de aforamento, ou seja, não está sob o regime de enfiteuse. E ocupação de imóvel não aforado, em faixa de marinha, não gera direito real, sendo insuscetível de registro.

Nesse sentido, precedentes deste Conselho Superior da Magistratura:

"Registro de Imóveis - Dúvida - Escritura de cessão de direitos de ocupação de terrenos da marinha - Ausência de previsão legal para viabilizar o acesso ao cadastro predial - Irrelevância de terem sido registradas algumas escrituras no antigo Livro '4', por sinal, já encerrado, em face do advento da Lei 6.015/73 - Mera ocupação de imóvel não aforado, em faixa da marinha, que não gera direito real, a obstar o registro imobiliário pretendido - Recusa confirmada - Recurso improvido" (CSM/SP - apelação nº 025743-0/3, Rel. Des. Antonio Carlos Alves Braga, j. em 5/10/1995).

"Registro de Imóveis - Dúvida julgada procedente - Negativa de acesso ao registro de escritura pública de cessão de direito de ocupação de terreno de marinha - Imóvel não aforado, cadastrado o alienante, ainda, na Secretaria do Patrimônio da União, como mero ocupante - Ausência de transmissão de domínio útil e constituição de direito real - Inviabilidade do registro - Irrelevância, por fim, de anterior cessão de direito de ocupação do bem ter sido admitida no registro -



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Recurso não provido" (CSM/SP - apelação nº 497-6/9, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. em 18/5/2006).

E como a proibição de constituição de novas enfiteuses constante no Código Civil não atinge aquelas que tem por objeto terrenos de marinha¹, antes mesmo de se perquirir o cumprimento do § 2º do art 3º do Decreto-lei nº 2.398/87², necessário que haja efetiva constituição de enfiteuse em favor do apelante, tema tratado no Decreto-lei nº 3.438/41. Isso porque o § 2º do art 3º do Decreto-lei nº 2.398/87 pressupõe enfiteuse devidamente constituída, o que – repita-se – não se verifica no caso dos autos.

Anote-se, ainda, que o cancelamento da Av.4 da matrícula nº 68.104 (fls. 94/95) não se justifica, uma vez que, sem determinação de registro do título judicial, preserva minimamente o direito de ocupante da apelante.

Frise-se, finalmente, que o fato de os ocupantes de outros imóveis da redondeza, localizados em área de marinha, terem obtido a transferência de titularidade não impõe o registro do título ora

¹ Art. 2.038. Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, [Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916](#), e leis posteriores.

(...)

§ 2º A enfiteuse dos terrenos de marinha e acrescidos regula-se por lei especial.

² § 2º Os Cartórios de Notas e Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade dos seus respectivos titulares, não lavrarão nem registrarão escrituras relativas a bens imóveis de propriedade da União, ou que contenham, ainda que parcialmente, área de seu domínio:

I - sem certidão da Secretaria do Patrimônio da União - SPU que declare:

a) ter o interessado recolhido o *laudêmio* devido, nas transferências onerosas entre vivos;
b) estar o transmitente em dia, perante o Patrimônio da União, com as obrigações relativas ao imóvel objeto da transferência; e
c) estar autorizada a transferência do imóvel, em virtude de não se encontrar em área de interesse do serviço público;

II - sem a observância das normas estabelecidas em regulamento.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

apresentada, pois, como sabido, "erro pretérito do registrador não justifica a prática de outros atos posteriores em perpetuação ao erro original" (CSM/SP - apelação nº 304-6/0, Rel. Des. José Mário Cardinale, j. em 31/1/2005).

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica