

FACULDADE BAIANA DE DIREITO
PÓS-GRADUAÇÃO – DIREITO E GESTÃO IMOBILIÁRIA

LUANA ANDRADE SOUZA VIANA

**DA REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO ATÍPICO DO TIPO
CONSTRUÇÃO EM NOME DE TERCEIRO NO ÂMBITO DO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA**

SALVADOR

2022

LUANA ANDRADE SOUZA VIANA

**DA REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO ATÍPICO DO TIPO
CONSTRUÇÃO EM NOME DE TERCEIRO NO ÂMBITO DO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA**

Artigo científico apresentado ao curso de Pós-graduação em Direito e Gestão Imobiliária como parte dos requisitos necessários a obtenção do título de especialista, pela Faculdade Baiana de Direito.

Orientador: Bernardo Amorim Chezzi

SALVADOR

2022

RESUMO

Resumo

O Estado da Bahia foi o último estado brasileiro a privatizar a delegação dos registros públicos baianos. Nesse cenário, somente no ano de 2017 é que os novos registradores e tabeliões tomaram posse. Com os cartórios extrajudiciais sob nova coordenação, muitos problemas preexistentes chegaram apenas a conhecimento do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia e/ou somente foram resolvidos a partir desta data. Assim, o Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, através da Corregedoria Geral de Justiça, com o objetivo de resolver estas irregularidades editou entre os anos de 2018, 2019 e 2020, o Provimento CGJ nº 14/2018, o Provimento Conjunto CGJ/CCIN Nº 08/2019, e o Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 03/2020 - Código de Normas do Estado da Bahia, os quais tiveram como objetivo a regularização destes registros atípicos nas matrículas dos imóveis perante os Cartórios de Registro de Imóveis baianos. Diante deste cenário, o presente artigo buscar analisar o registro atípico do tipo construção em nome de terceiro, destrinchando a fundamentação normativa utilizado pelo Tribunal de Justiça para realização de tal regularização. Quanto à abordagem, utilizou-se a qualitativa, usava para analisar a natureza do objeto do estudo, e a metodologia foi a do tipo analítica.

Palavras-chave: Registro de imóveis; Regularização de imóveis; Registros Atípicos; Construção em nome de terceiro.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	03
2	REGULARIZAÇÃO DOS REGISTROS ATÍPICOS NO ESTADO DA BAHIA.....	04
2.1	MOTIVAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO DOS REGISTROS ATÍPICOS	04
2.2	REGISTROS ATÍPICOS: A PREVISÃO NORMATIVA E OS TIPOS DE REGULARIZAÇÃO	06
3	CONSTRUÇÕES EM NOME DE TERCEIROS.....	07
3.1	PREVISÃO NORMATIVA.....	07
3.2	ALTERAÇÕES NORMATIVAS	08
4	PROBLEMÁTICA DA REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO ATÍPICO DAS CONSTRUÇÕES EM NOME DE TERCEIROS	10
4.1	DAS MATRÍCULAS E AVERBAÇÕES DAS CONSTRUÇÕES EM NOME DE TERCEIROS	10
4.2	DO DIREITO DE SUPERFÍCIE DA ENFITEUSE E DAS CONSTRUÇÕES EM NOME DE TERCEIROS	11
4.3	PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO ATÍPICO DAS CONSTRUÇÕES EM NOME DE TERCEIROS PELO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA	14
5.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	16
	REFERÊNCIAS	18

1 INTRODUÇÃO

O registro de imóveis é um dos tipos dos registros públicos brasileiros, que, dentre outras funções, confere autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos imobiliários, a eles submetidos, conforme preconiza o art. 1º, caput e § 1º, inciso IV, da Lei nº 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos.

Neste panorama dos registros públicos, o registro de imóveis consubstancia alguns dos direitos fundamentais previstos pela Constituição Federal (BRASIL, 1988), a saber, o direito à moradia e à propriedade privada, os quais, por sua vez, decorrem do princípio fundamental da dignidade da pessoa humana, previsto no art. 1º, inciso 3º da Constituição Federal (BRASIL, 1988).

O Estado delegou o exercício dos serviços notariais e de registro para o notário, ou tabelião, oficial de registro ou registrador, nos termos do art. 3º da Lei 8.935/94. Assim, compete ao registrador de imóveis a prática dos atos indicados nas legislações atinentes aos registros públicos de que são encarregados, além de também estarem submetidos às normas das circunscrições geográficas que lhes são postas, como os Códigos de Normas editados pelos respectivos Tribunais de Justiça brasileiros, conforme art. 12 da suprarreferida lei.

Referidos Códigos de Normas editados pelos Tribunais de Justiça são, por vezes, complementados e/ou regulamentados por Provimentos, a fim de que tais normas abstratas possam ser efetivas e, enfim, cumpridas no plano prático cartorário registral.

Nesse sentido, o Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, que, em 2017, possuía uma condição precária em seu acervo dos cartórios de registro de imóveis, através da Corregedoria Geral de Justiça editou o Provimento nº 14/2018, que, fundamentado em 06 “considerandos”, visou, justamente, à resolução de tal solução (SALVADOR, 2018).

Mais do que isso, o citado Provimento almejava permitir uma maior adesão e acesso da população ao sistema registral e aperfeiçoamento dos registros atípicos nos Cartórios de Registro de Imóveis da Bahia.

Assim, o presente trabalho, dividido em 03 (três) capítulos, busca analisar esse Provimento, que apresentou um rol de procedimentos de regularização dos registros atípicos, cuja definição é trazida apenas pelo Código de Normas do Estado da Bahia, mais especificamente, o do tipo “das construções em nome de terceiros”, a fim de solucionar tais “espécies registrais”.

Nesse panorama, o primeiro capítulo versa sobre a previsão normativa da regularização dos registros atípicos na Bahia, a partir do ano de 2018, nos três Provimentos editados pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, por intermédio da Corregedoria Geral de Justiça, Provimento CGJ nº 14/2018, Provimento Conjunto CGJ/CCIN Nº 08/2019, Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 03/2020, apresenta, ainda, a motivação para a edição destes provimentos e, principalmente,

sua tipologia, dentre as quais, a construção em nome de terceiros, objeto de estudo deste trabalho.

O segundo capítulo inicia o estudo do registro atípico do tipo das construções em nome de terceiro, especificamente quanto à sua previsão normativa, desde a edição do primeiro provimento, o Provimento CGJ nº 14/2018, até a incorporação do segundo provimento, o Provimento Conjunto CGJ/CCIN Nº 08/2019, no corpo do Código de Normas do Estado da Bahia, o Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 03/2020, bem como realiza um estudo detalhado de todos os acréscimos realizados no texto da regularização deste tipo de registro atípico, desde a edição do primeiro provimento, até a sua última e atual previsão.

O terceiro capítulo, por sua vez, explica a forma como ocorria a averbação deste registro atípico do tipo da construção em nome de terceiro, nas matrículas dos imóveis, elucida a contraposição dele ao direito de superfície e ao direito real de enfiteuse, como era corriqueiramente considerado pelos proprietários do chão, bem como explica o fundamento legal adotado pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, qual seja, o art. 112, do Código Civil (BRASIL, 2002) para viabilizar tal forma de regularização destes registros imobiliários atípicos.

Por fim, nas considerações finais, foram veiculadas as conclusões deste trabalho, sua justificativa e as formas pelas quais a pesquisa pode ser aperfeiçoada para fins de legitimação à regularização de imóveis, ainda que atípica, no estado da Bahia.

2 REGULARIZAÇÃO DOS REGISTROS ATÍPICOS NO ESTADO DA BAHIA

2.1 MOTIVAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO DOS REGISTROS ATÍPICOS

A privatização dos Cartórios Extrajudiciais no Estado da Bahia, determinada pela Lei nº 12.352/2011 (SALVADOR, 2011), dispôs sobre a outorga, mediante delegação a particulares, dos serviços notariais e de registros no Estado da Bahia. Tais notaria e registros passaram a ser exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público e fiscalização do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia. Os novos delegatários destas serventias extrajudiciais, a partir de 2017, levaram a conhecimento do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia a condição precária do acervo dos cartórios de registro de imóveis do Estado da Bahia.

Diante de tal cenário, o Tribunal de Justiça da Bahia, através da Corregedoria Geral de Justiça, em 21 de novembro de 2018, editou o Provimento CGJ nº 14/2018, fundamentado em 06 considerações¹.

A primeira consideração se trata da situação dos acervos dos cartórios de registros de imóveis do Estado da Bahia. A segunda consideração aborda a necessidade de ajustes nas matrículas dos imóveis, para que os Oficiais de Registro de Imóveis possam realizar averbações e registros nestas matrículas, a pedido dos interessados, mas, ao mesmo tempo, atendam o quanto previsto no Código de Normas e Procedimentos Notariais e de Registros do Estado da Bahia (CNP).

A consideração terceira versa sobre a necessidade da continuidade registral, mesmo nos casos de atos praticados em matrículas sem que os que deveriam lhe anteceder tivessem sido lançado na matrícula.

A consideração quarta pontuou a necessidade de conferir segurança jurídica e padronização dos atos dos procedimentos pelos oficiais de registro, usuários e instituições.

A quinta consideração contemplou o nível de informalidade registral das cidades da Bahia e a necessidade de universalização do acesso ao registro imobiliário, sua importância econômica e social; a função social do registro.

A sexta e última consideração, que, o papel da Corregedoria Geral de Justiça do Estado da Bahia é, dentre outros, padronizar os procedimentos, a fim de garantir “(...) que os cartórios extrajudiciais possam, com segurança jurídica, praticar os atos necessários à efetivação de direitos e de outro a regularização de registros nascidos anteriormente à edição deste provimento” (SALVADOR, 2018).

Para além dos 06 considerandos deste Provimento CGJ nº 14/2018, o Capítulo I, da Parte Geral do Provimento, trouxe o art. 2º, o qual também apresenta motivações para a sua edição deste, quais sejam, permitir uma maior adesão e acesso da população ao sistema registral e aperfeiçoar os registros atípicos nos Cartórios de Registro de Imóveis da Bahia:

Artigo 2º. Este Provimento é editado com a finalidade de permitir maior adesão da população ao sistema registral, diminuindo as informalidades, assegurando maior acesso dos seus usuários, aperfeiçoando, na medida do possível, situações de registro atípico nos Cartórios no Estado da Bahia.

Parágrafo único. Os termos e concessões previstos neste provimento somente poderão ser aplicados para a regularização de áreas, edificações, incorporações ou demais atos de fracionamento da propriedade cuja situação seja já existente no Cartório de Registro de Imóveis na entrada em vigor deste Provimento, exceto o seu artigo 4º, que poderá tratar também de situações futuras. (SALVADOR, 2018)

¹ As 06 considerações podem ser vistas em: <http://www7.tj.ba.gov.br/secao/lerPublicacao.wsp?tmp.mostrarDiv=sim&tmp.id=21247&tmp.secao=23>. Acesso em 01 de março mês de 2022.

O parágrafo único acima transcrito, apresenta uma modulação temporal para aplicação das normas contidas no Provimento. Quais sejam para a regularização de situações registrarias já existentes quando da entrada em vigor do Provimento CGJ nº 14/2018, em, em 21 de novembro de 2018, excetuando apenas a situação do art. 4º do provimento.

Diante das 06 considerações introdutórias e do art. 2º do Provimento CGJ nº 14/2018, depreende-se que o que motivou a Corregedoria Geral de Justiça do Estado da Bahia a editar o supracitado Provimento foi a necessidade de criar normas procedimentais que pudessem ser operacionalizadas pelos novos delegatários, diante do cenário por eles encontrados nas serventias extrajudiciais baianas, que, garantissem tanto a continuidade registral, bem como a segurança jurídicas de todos as partes e interessados nestes atos.

2.2 REGISTROS ATÍPICOS: A PREVISÃO NORMATIVA E OS TIPOS DE REGULARIZAÇÃO

O Provimento CGJ nº 14/2018 publicado em 21 de novembro de 2018, foi aperfeiçoado e atualizado pelo Provimento Conjunto CGJ/CCIN Nº 08/2019, conforme disposto na última consideração deste Provimento de 2019.

Atualmente, a Regularização de Registros Atípicos – Provimento Conjunto CGJ/CCIN nº 08/2019 – está incluído no Capítulo XVII-A do Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 03/2020, que dispõe sobre o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia, sendo esta a última alteração normativa pelo Tribunal de Justiça da Bahia quanto ao assunto da Regularização de Registros Atípicos.

Realizando uma pesquisa comparada nos Códigos de Normas de todos os Estados brasileiros, ao menos considerando as versões destes códigos disponibilizados pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil em seu site eletrônico², o Código de Normas do Estado da Bahia é o único que tanto contém o significado do registro atípico em seu corpo textual, bem como o único que apresenta procedimentos de regularização destes registros.

O art. 1.430-A do Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 03/2020, apresentou três conceitos basilares para compreensão dos procedimentos ora instituídos, originalmente, no Provimento CGJ nº 14/2018, quais sejam: registros atípicos, áreas urbanas consolidadas e empreendimento atípico.

² O site do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil pode ser acessado em: <https://www.irib.org.br/biblioteca/codigos-de-normas>. Acesso em 01 de março de 2022.

Para este artigo científico, importa, apenas, o conceito de registro atípico, o qual segue transcrito a seguir:

Art. 1.430-A. Para os fins deste Provimento, considera-se:

I - Registro atípico: Ato de averbação ou registro que foi praticado anteriormente a este Provimento sem a completa observância ao microsistema registral, à Lei Federal nº 6.015/73, leis específicas e normas de serviço do Estado da Bahia (notadamente seu Código de Normas). (SALVADOR, 2020)

O registro atípico, em uma conceituação resumida, nada mais é senão uma averbação ou um registro feito em desacordo em alguma das normas do microsistema registral.

O Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 03/2020, o mais atual provimento editado pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado da Bahia, regulamenta a temática da regularização dos registros atípicos. No Capítulo XVII-A deste, apresenta 07 procedimentos de Regularização destes registros atípicos, ou das áreas urbanas consolidadas e dos empreendimentos atípicos, quais sejam: Da Averbação De Construção; Dos Empreendimentos Atípicos; Da Averbação De Construção Individual; Da Existência Da Convenção Para Fins De Instituição De Condomínio; Da Especificação Simplificada Do Condomínio; Dos Loteamentos E Desmembramentos E Demais Casos De Parcelamentos Atípicos; Das Construções Em Nome De Terceiros (SALVADOR, 2020).

Neste artigo, o registro atípico que será objeto de estudo são as “Construções em nome de terceiros”, conforme análise realizada no capítulo a seguir.

3 CONSTRUÇÕES EM NOME DE TERCEIROS

3.1 PREVISÃO NORMATIVA

A regularização do registro atípico do tipo “*das construções em nome de terceiros*”, foi regulamentada pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, através da Corregedoria Geral de Justiça, deste a edição do Provimento CGJ nº 14/2018. Nele, esse tipo de regularização estava previsto no CAPÍTULO VI – Das Construções Em Nome De Terceiros, nos art. 17 a 19 (SALVADOR, 2018).

Este primeiro provimento foi aperfeiçoado através da edição do Provimento Conjunto CGJ/CCIN Nº 08/2019, passando a regularização “*das construções em nome de terceiros*” a integrar o CAPÍTULO V, encapado, agora, nos art. 15 a 17 (SALVADOR, 2019).

O Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 03/2020 - Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia -, incluiu a Regularização de Registros

Atípicos no Capítulo XVII-A do tipo das construções em nome de terceiros, nos art. 1.430-O a 1.430-Q (SALVADOR, 2020).

A redação dos arts. 17 a 19 do Provimento CGJ nº 14/2018 (SALVADOR, 2018) sofreu alguns acréscimos em relação aos seus correspondentes, no Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 08/2019, art. 15 a 17 (SALVADOR, 2019). Entretanto, não houve alteração na redação destes artigos do Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 08/2019, na inclusão deles no Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 03/2020, nos art. 1.430-O a 1.430-Q.

3.2 ALTERAÇÕES NORMATIVAS

O Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 08/2019 (SALVADOR, 2019) realizou aperfeiçoamentos na redação da previsão normativa “*das construções em nome de terceiros*” em relação à redação deste no Provimento CGJ nº 14/2018, tendo estas alterações do Provimento de 2019 sido mantidas na transposição desta previsão normativa para os art. 1.430-O a 1.430-Q do Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 03/2020.

Estes aperfeiçoamentos promoveram as seguintes alterações: especificou o tipo de averbação através da qual será feita a consolidação do chão e das acessões; incluiu a necessidade de apresentação das certidões dos distribuidores da justiça estaduais e federal, em nome do proprietário do proprietário tabular do imóvel e do requerente; incluiu a expressão “terreno foreiro” e a complementação de uma das hipóteses de impugnação infundada ao pedido de consolidação do chão e das acessões. Passa-se, então, a analisar essas alterações.

O Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 08/2019 acrescentou a expressão “*averbação com valor econômico*” no *caput* dos seus arts. 15, 16 e 17 (SALVADOR, 2019). Referido acréscimo aperfeiçoou a redação destes artigos, visto que especificou que a averbação que será feita para fins de consolidar o chão e as acessões nela contidas, em nome do proprietário da construção, são do tipo com valor econômico, caindo por terra qualquer discussão sobre o tipo desta averbação, se com ou sem valor econômico, dúvida esta que existia no Provimento CGJ nº 14/2018.

Logo, a partir do Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 08/2019, todo requerente, proprietário da construção, que pleitear a averbação do chão e de suas acessões em seu nome, pagará os emolumentos desta averbação, no valor correspondente ao valor de avaliação do chão deste imóvel, permanecendo esta redação nos art. 1.430-O a 1.430-Q do Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 03/2020 (SALVADOR, 2019, 2020).

A segunda alteração realizada pelo Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 08/2019 incluiu, no final do texto do *caput* do art. 15, a exigência para que o requerente da consolidação do chão

e das acessões apresentasse, juntamente com os demais documentos, as certidões dos distribuidores da justiça estadual e federal, em nome do proprietário tabular do imóvel e do requerente, a fim de demonstrar a inexistência de ações que caracterizem oposição à propriedade do imóvel em razão da construção, conforme se depreende da transcrição do art. 15 do Provimento Conjunto CGJ/CCINº 08/2019 abaixo colacionada:

Artigo 15. Nas matrículas ou transcrições em que forem identificadas a atribuição de proprietários distintos para o terreno e para a construção, a averbação de construção em benefício de terceiro ou a averbação de transmissão de construção para terceiro, atendendo ao disposto no art.112 do Código Civil, far-se-á averbação com valor econômico aperfeiçoando o ato, consolidando-se a propriedade plena do solo e suas acessões em favor do destinatário da construção, haja vista a intenção de compra e venda consubstanciada na declaração de vontade das partes, devendo constar no ato a referência a este provimento, mediante a apresentação de requerimento assinado pela pessoa identificada como "proprietário da construção", com firma reconhecida, acompanhado dos documentos indicados no art. 4º e no art. 14, §2º, alíneas "b", "c" e "d", deste provimento **e certidões negativas dos distribuidores da justiça estadual e federal, da comarca ou seção judiciária da situação do imóvel e do domicílio do requerente, em nome deste e do proprietário tabular do imóvel, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à propriedade do imóvel em razão da construção.** (SALVADOR, 2019)

O Provimento Conjunto CGJ/CCINº 08/2019 também promoveu alteração na redação do *caput* do art. 17, antigo art. 19 do Provimento CGJ nº 14/2018, e atual art. 1.430-P do Provimento Conjunto CGJ/CCINº 03/2020. Uma vez que incluiu a expressão “*terreno foreiro*” ao lado da expressão “*terreno rendeiro*”, aperfeiçoando a previsão normativa que restou claro a possibilidade de consolidação do chão e das acessões pelo proprietário da construção, nos casos em que, embora nas matrículas e nas transcrições conste a expressão “*terreno foreiro*” ao lado da expressão “*terreno rendeiro*”, o proprietário do chão não promoveu o registro da constituição de renda deste imóvel, conforme discriminado pelo antigo Código Civil de 1916, autorizando, assim, o proprietário da construção, requerer a consolidação:

Artigo 17. **Nas matrículas ou transcrições em conste a expressão "terreno rendeiro" ou "terreno foreiro"** a uma pessoa particular, física ou jurídica, após busca a ser realizada no cartório de origem e no cartório de situação do imóvel, uma vez não tendo sido identificado o registro da Constituição de Renda, nos moldes do Código Civil de 1916, far-se-á a averbação com valor econômico aperfeiçoando o ato, a fim de excluir a referida expressão, consolidando-se a propriedade plena do solo e suas acessões em favor da pessoa identificada como "proprietário da construção", haja vista a intenção de compra e venda consubstanciada na declaração de vontade das partes, devendo constar no ato a referência a este provimento, observado o procedimento previsto no art.15. (SALVADOR, 2019)

A última e quarta alteração do Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 08/2019, foi a complementação do item “2”, do § 1º do art. 17 deste provimento, antigo item “2”, do § 1º, do

art. 19 do Provimento CGJ nº 14/2018 quanto à caracterização da impugnação como infundada (SALVADOR, 2019).

Originalmente, o item “2”, do § 1º, do art. 19 do Provimento CGJ nº 14/2018 possuía a seguinte redação: “a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada;” (SALVADOR, 2018). A nova redação do item “2”, do § 1º do art. 17 do Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 08/2019, “2. a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha à averbação da construção;” (SALVADOR, 2019).

Assim, houve uma complementação, para autorizar que o Juízo Corregedor Permanente ou pela Corregedoria Geral da Justiça também refutasse a impugnação que abordasse temática alheia, estranha, à averbação da construção.

Destarte, deste a edição do Provimento CGJ nº 14/2018, o Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, através da Corregedoria Geral de Justiça, procedeu com a regularização do registro atípico do tipo “*das construções em nome de terceiros*”. No capítulo a seguir, será realizado um estudo detalhado desta regularização deste tipo de registro atípico.

4 PROBLEMÁTICA DA REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO ATÍPICO DAS CONSTRUÇÕES EM NOME DE TERCEIROS

4.1 DAS MATRÍCULAS E AVERBAÇÕES DAS CONSTRUÇÕES EM NOME DE TERCEIROS

Um dos problemas registrais que a Corregedoria Geral de Justiça, do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, precisou resolver quando da edição do primeiro provimento, o Provimento CGJ nº 14/2018, após a posse dos novos delegatários e registradores, foi apresentar uma forma de regularizar o registro atípico do tipo das Construções Em Nome De Terceiros.

As Construções Em Nome De Terceiros consistem na situação registral em que pessoas distintas figuram como titulares registrais do chão e da construção sobre um único terreno, concomitantemente, sem que tenha sido instituído de maneira formal e legal ou a enfiteuse ou o direito de superfície.

Assim, em muitas matrículas e transcrições de imóveis nos Cartórios de Registros de Imóveis de diversas comarcas da Bahia, é possível observar duas formatações tanto quanto à identificação do imóvel, quanto em relação aos registros e averbações nas matrículas e nas transcrições que possuem registro das Construções Em Nome De Terceiros.

Situação 01: uma única matrícula na qual uma pessoa figura como proprietária do terreno e pessoas distintas figuram como proprietárias de construções neste mesmo terreno, todas elas

averbadas de forma individualizada, nesta mesma matrícula, constando, em cada averbação, alguma dessas expressões “em terreno de”, ou “em terreno de renda a” ou “em terreno foreiro a” remetendo à pessoa que figura como proprietária do chão nessa mesma matrícula.

Situação 02: matrícula ou transcrição individualizada apenas da construção – casa, prédio, e etc – constando alguma das expressões “em terreno de”, ou “em terreno de renda a” ou “em terreno foreiro a” à pessoa que seria a proprietária do chão sobre o qual se encontra esta construção.

Muitas construções nos municípios do interior da Bahia foram por décadas registradas em matrículas e transcrições em um destes formatos atípicos, que, desde 2018, foi denominado pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia como sendo Construções Em Nome De Terceiros , em completo desrespeito às normativas registrais contidas na da Lei 6.015/73 – Lei de Registros Públicos – e nos Códigos de Normas do Estado da Bahia.

Assim, o cenário existente nestes Cartórios de Registro de Imóveis encontrado pelos novos registradores empossados a partir de 2017, era a existência de poucas matrículas nas quais realizavam-se a averbação de boa parte das construções daquela localidade ou de matrículas ou transcrições apenas das construções.

Referido quadro registral é ainda encontrado, por exemplo, em matrículas e transcrições dos Ofícios de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Antônio de Jesus, cidade no interior do Estado da Bahia, nos quais, por exemplo, possuem duas matrículas, matrícula 07, Livro 02-A, do 2º Registro da Comarca de Santo Antônio de Jesus/BA e matrícula 82 do 1º Registro da Comarca de Santo Antônio de Jesus/BA as quais concentram averbações de centenas de construções de casas e edifícios desta cidade.

4.2 DO DIREITO DE SUPERFÍCIE DA ENFITEUSE E DAS CONSTRUÇÕES EM NOME DE TERCEIROS

O cenário fático das Construções Em Nome De Terceiros era de pessoas que figuravam nas matrículas ou nas transcrições como proprietários do terreno, também chamado de chão, que vendiam uma construção sobre este terreno/chão.

Ocorre que estes proprietários do terreno não desmembravam estas áreas de terra que eram transferidos para terceiros realizarem as construções, ou sobre as quais estavam as construções, nem criavam loteamentos neste terreno.

Ao contrário, na matrícula deste chão/terreno, eram feitas dezenas, centenas de averbações destas construções, sendo realizada a abertura de matrícula ou transcrição autônoma para algumas destas construções, porém, em todas elas, sejam nas averbações, ou nas matrículas ou transcrições autônomas, na identificação da construção sempre vinha algumas das expressões

“em terreno de”, ou “em terreno de renda a” ou “em terreno foreiro a”, para caracterizar o que em 2018 o Tribunal de Justiça do Estado da Bahia chamou de Construções Em Nome De Terceiros, pessoas distintas, figurando como proprietária do chão e outra como proprietária da construção.

Para eles, os proprietários do chão/terreno, o negócio imobiliário celebrado para com os proprietários das construções, se daria na modalidade de enfiteuse ou de um direito de superfície, haja vista constarem nas averbações destas construções ou nas matrículas ou transcrições autônomas as expressões “em terreno de”, ou “em terreno de renda a” ou “em terreno foreiro a”, as quais remetiam à uma pseudo-relação jurídica semelhante à enfiteuse e ao direito de superfície, conforme preconizava o Código Civil de 1916. Ocorre que tal situação não encontrava respaldo nas normas registrais, como restará identificado a seguir.

A enfiteuse, direito real previsto no Código Civil de 1916 - já revogado pelo atual Código Civil de 2002 - consiste na possibilidade do proprietário - chamado de senhorio - entregar a outrem os direitos que recaem sobre a coisa - res - a fim de que o beneficiário - conhecido por enfiteuta - possa ter o domínio útil da coisa por intermédio do pagamento do foro - que pode ser tratado como uma pensão - ao senhorio, transmitente.

Desta forma, por intermédio da enfiteuse, o enfiteuta - que também pode ser chamado de foreiro, isto é, aquela que efetua o pagamento do foro - tem sobre a coisa alheia (cedida) o direito de usar, gozar, fruir da coisa e, inclusive, aliená-la ou transmiti-la por herança, desde que arque com sua obrigação de proceder ao pagamento do foro devido ao senhorio.

A enfiteuse, que possui as características da perpetuidade e onerosidade, foi muito difundida e utilizada durante os idos do período imperial brasileiro, visto que possibilitou o desbravamento de terras longínquas e até então não pretendidas.

Com a edição do Código Civil de 2002, que revogou o Código Civil de 1916, o art. 2.038 daquele diploma proibiu a constituição de novas enfiteuses, sem prejuízo, todavia, da manutenção das até então existentes, que, em obediência ao direito adquirido e ato jurídico perfeito, continuam a ser regidas pelo Código Civil de 1916.

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 n.º 3.071, de 1.º de janeiro de 1916, e leis posteriores.

§ 1.º Nos aforamentos a que se refere este artigo é defeso:

I - cobrar laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado, sobre o valor das construções ou plantações;

II - constituir subenfiteuse.

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

Por outro lado, o direito real de superfície, previsto no Código Civil entre os artigos 1.369 a 1.377, permite que o proprietário, também denominado de fundeio, outorgue a outrem, doravante superficiário, durante tempo determinado, de forma gratuita ou onerosa, o direito de construir ou plantar no terreno em questão.

Ademais, tal direito real de gozo incide, única e exclusivamente, sobre bens imóveis, por intermédio de escritura pública, a ser obrigatoriamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis, na forma do art. 1.369 do referido Código Civil.

Vale ressaltar que tal direito real foi regulamentado com a finalidade de substituir a enfiteuse - extirpada pelo referido Codex, sem prejuízo, todavia, da manutenção das já existentes - por ser considerado mais benéfico em relação a esta, porquanto ser, conforme já mencionado, gratuito ou oneroso e temporário, enquanto a referida é necessariamente onerosa.

Quanto ao instituto em questão, vale a transcrição doutrinária do professor Ricardo Pereira Lira, para quem:

O direito real de superfície é um direito real autônomo (...) de fazer e manter a construção ou plantação sobre ou sob terreno alheio, é a propriedade – separada do solo – dessa plantação ou construção, bem como é a propriedade decorrente da aquisição feita ao dono do solo de construção ou plantação nele já existente (LIRA, 1997, p. 09)ⁱ

Doutrinariamente, resta pacificado que, considerando a existência de dois patrimônios jurídicos diversos, a saber, terreno e construção/plantação, há a incidência de encargos e ônus autônomos sobre ambos, posição encampada no Enunciado nº 321, da IV Jornada de Direito Civil, editada pelo Conselho da Justiça Federal/Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual:

Os direitos e obrigações vinculados ao terreno e, bem assim, aqueles vinculados à construção ou à plantação formam patrimônios distintos e autônomos, respondendo cada um dos seus titulares exclusivamente por suas próprias dívidas e obrigações, ressalvadas as fiscais decorrentes do imóvel.

Insta mencionar que, na forma do parágrafo único do art. 1369, do Código Civil, o direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão. Todavia, apesar da expressa previsão legislativa, é entendimento doutrinário que tal imposição pode ser afastada, com fulcro na autonomia da vontade, pela vontade dos contratantes, conforme posição adotada pelo professor Flávio Tartuce:

Assim, entendeu-se que é possível afastar, por força do contrato, a norma do parágrafo único do art. 1.369 do CC, considerada como preceito de ordem privada. Ademais, amparou-se doutrinariamente o direito de sobrelevação, conhecido como direito de laje, situação muito comum em áreas favelizadas. Com isso, criou-se a superfície de segundo grau, verdadeiro direito real, que não está tratado no rol do art. 1.225 do CC/2002. A hipótese parecia ser de criação de direito real por exercício da autonomia privada, o que representava um grande avanço quanto ao tema. A justificativa do enunciado expressava que “a norma estabelecida no Código Civil e no Estatuto da Cidade deve ser interpretada de modo a conferir máxima eficácia ao direito de superfície, que constitui importante instrumento de aproveitamento da propriedade imobiliária”. (TARTUCE, 2021, p. 1851)ⁱⁱ

Assim, a inexistência escritura pública criando a enfiteuse, até 2002, ou o direito de superfície e a ausência de registro deste título perante o Cartório de Registro de Imóveis, promovido pelo proprietário do chão/terreno, muito embora constasse constasse nas averbações destas construções ou nas transcrições e matrículas autônomas, as expressões “em terreno de”, ou “em terreno de renda a” ou “em terreno foreiro a”, juridicamente, estes direitos reais não existiam, e, foi considerando a inexistência da constituição válida e regular destes direitos sobre os imóveis que o Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, desde 2018, regularizou este registro atípico, que foi chamado de Construções Em Nome De Terceiros.

4.3 PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO ATÍPICO DAS CONSTRUÇÕES EM NOME DE TERCEIROS PELO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

Diante de tal cenário, o Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, através da Corregedoria Geral de Justiça, com fundamento no art. 112 do Código Civil de 2002, ao constatar a inexistência de registro destes direitos reais – enfiteuse e superfície - adotou o posicionamento de que a intenção do negócio jurídico celebrado entre o proprietário do chão/terreno e o proprietário da construção, era a compra e venda integral do imóvel, do chão e da construção, a não apenas da construção.

Para tanto, a fundamentação legal adotada pela Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia foi o “Art. 112. Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem.” (BRASIL, 2002).

Pela interpretação do art. 112 do Código Civil de 2002, denota-se que o intérprete deve buscar o que as partes queriam de fato, quando da celebração do negócio jurídico, até deixando de lado,

em certos casos, o teor do instrumento negocial, aquilo que está escrito expressamente.

Com efeito, este é o escólio da doutrina civilista encampada por Anderson Schreiber et al (2021, p. 281 e 282):

Em outras palavras: a literalidade do texto é um limite à interpretação, mas, dentre as múltiplas possibilidades oferecidas pela linguagem, deve-se buscar não necessariamente o sentido mais evidente, mas aquele que mais se conforma à intenção comum dos contratantes. A interpretação do negócio jurídico, assim, não se restringe ao sentido literal da linguagem, mas deve exprimir a comum intenção das partes por trás das palavras empregadas. É nesse sentido que se interpreta o art. 112 do Código Civil.

Outrossim, importante mencionar que, para o referido doutrinador Flávio Tartuce (2021, p. 391): “Esse art. 112 do CC relativiza a força obrigatória das convenções, o *pacta sunt servanda*. Traz ainda, em seu conteúdo, a teoria subjetiva de interpretação dos contratos e negócios jurídicos, em que há a busca da real intenção das partes no negócio celebrado”.

Este posicionamento encampado pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia para regularização do registro atípico do tipo das Construções Em Nome De Terceiros, autorizou a consolidação do chão e de suas acessões em nome do proprietário da construção. Mesmo que o proprietário do chão alegasse a existência de direito de enfiteuse ou direito de superfície em impugnação, ressaltando apenas os casos em que tais direitos estavam regularmente registrados. É o que se depreende dos trechos dos art. a seguir, transcritos do Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 03/2020 (SALVADOR, 2020):

Art. 1.430-O. Nas matrículas ou transcrições em que forem identificadas a atribuição de proprietários distintos para o terreno e para a construção, a averbação de construção em benefício de terceiro ou a averbação de transmissão de construção para terceiro, atendendo ao disposto no art. 112 do Código Civil, far-se-á averbação com valor econômico aperfeiçoando o ato, consolidando-se a propriedade plena do solo e suas acessões em favor do destinatário da construção, haja vista a intenção de compra e venda consubstanciada na declaração de vontade das partes, devendo constar no ato a referência a este provimento, mediante a apresentação de requerimento assinado pela pessoa identificada como ?proprietário da construção?, com firma reconhecida, acompanhado dos documentos indicados no art. 1.430-D e no art. 1.430-N, § 2º, incisos II, III e IV, deste Código e certidões negativas dos distribuidores da justiça estadual e federal, da comarca ou seção judiciária da situação do imóvel e do domicílio do requerente, em nome deste e do proprietário tabular do imóvel, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à propriedade do imóvel em razão da construção.

[...]

§ 7º. Considera-se infundada a impugnação já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo Juízo Corregedor Permanente ou pela Corregedoria Geral da Justiça:

I - a que o interessado se limita a dizer que alienou apenas o direito de superfície, sem apresentar a comprovação do registro da instituição de direito de superfície;

A elaboração desta forma de regularização deste registro atípico pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, deste a a edição do Provimento CGJ nº 14/2018 e, atualmente previsto no Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 03/2020, permitiu que os imóveis registrados desta forma pudesse retornar à comercialização de forma legal, regular e devidamente registrada.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho buscou demonstrar a forma pela qual a regularização dos registros atípicos, criada pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, através da Corregedoria Geral de Justiça, a partir de 2018, com a edição do Provimento CGJ nº 14/2018, aperfeiçoado em 2019 pelo Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 08/2019, e hoje, inserido no atual Código de Normas do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia - Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 03/2020, garantiu, dentre outras coisas, o direito fundamental à propriedade privada, à moradia, a continuidade registral, a segurança jurídica para a prática dos atos registrais, a padronização dos atos registrais, e a redução do nível de informalidade registral no estado da Bahia.

Os supracitados procedimentos criaram alguns procedimentos de regularização destes registros atípicos, e, dentre estes procedimentos, o presente trabalho estudou apenas a regularização do registro atípico do tipo Construções Em Nome De Terceiros.

Assim, neste trabalho foi realizado um estudo comparado da previsão e do conteúdo desta regularização entre os três procedimentos Provimento CGJ nº 14/2018, Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 08/2019 e Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 03/2020; o qual constatou a existência de alguns acréscimos normativos ou aperfeiçoamentos destes no tema das Construções Em Nome De Terceiros, ocorridos na edição do Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 08/2019, a qual foi mantida na íntegra, na edição do Provimento Conjunto CGJ/CCI Nº 03/2020.

Este estudo também se debruçou sobre a fundamentação legal adotada pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia para viabilizar a regularização deste registro atípico, do tipo das Construções Em Nome De Terceiros, qual seja, a interpretação dos negócios jurídicos conforme a vontade das partes que, neste caso em específico, seria o da compra e venda da integralidade do imóvel, e não apenas a concessão do direito de construir, conforme preconizado no art. 112 do Código Civil de 2002.

Por fim, analisou as razões pelas quais o Tribunal baiano também autorizou rejeitar as impugnações nas quais os proprietários do chão/terreno alegassem a instituição do direito de superfície ou de enfiteuse como justificativa para impedir a consolidação do chão e de suas acessões em nome do proprietário da construção, nos casos em que o direito de superfície ou o direito de enfiteuse não tivesse sido regularmente instituído sobre estes imóveis, mesmo nos casos em que na identificação da construção em matrícula ou transcrição autônomas ou na descrição da averbação desta construção, conste expressões como “em terreno de”, ou “em terreno de renda a” ou “em terreno foreiro a”.

Destarte, como demonstrado no presente trabalho, a regularização do registro atípico do tipo Construções Em Nome De Terceiros, permitiu que os imóveis registrados de forma irregular e enquadrados nesta classificação, pudesse, a partir da realização desta regularização, voltar a ser negociados e registrados de maneira regular, conferindo segurança jurídica para todas as partes envolvidas nesta negociação, bem como reduzindo o cenário da irregularidade registral baiana existente até então.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Código Civil brasileiro. São Paulo: Saraiva, 2002.

BRASIL. Constituição. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

SALVADOR (Estado). **Lei nº 12.352, de 08 de setembro de 2011**. Dispõe sobre a outorga, mediante delegação a particulares, dos serviços notariais e de registros no Estado da Bahia e dá outras providências. Disponível em: <https://governo-ba.jusbrasil.com.br/legislacao/1029092/lei-12352-11>. Acesso em 01 março de 2022.

SALVADOR (Estado). Corregedoria Geral da Justiça. **Provimento CGJ Provimento CGJ nº 14, de 18 de setembro de 2018**. Dispõe sobre alterações no Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia. Disponível em: <https://irib.org.br/noticias/detalhes/provimento-conjunto-cgj-cci-no-14-2018-ba-dispoe-sobre-alteracoes-no-codigo-de-normas-e-procedimentos-dos-servicos-notariais-e-de-registros-do-estado-da-bahia>. Acesso em 01 março de 2022.

SALVADOR (Estado). Corregedoria Geral da Justiça. **Provimento CGJ Provimento CGJ nº 08, de 25 de abril de 2019**. Dispõe sobre averbação e matrícula de imóveis do estado da Bahia. Disponível em: <https://irib.org.br/noticias/detalhes/provimento-conjunto-cgj-cci-no-14-2018-ba-dispoe-sobre-alteracoes-no-codigo-de-normas-e-procedimentos-dos-servicos-notariais-e-de-registros-do-estado-da-bahia>. Acesso em 01 março de 2022.

SALVADOR (Estado). Corregedoria Geral da Justiça. **Provimento CGJ Provimento CGJ nº 08, de 25 de abril de 2019**. Dispõe sobre o código de normas e procedimentos dos serviços notariais e de registro do estado da Bahia. Disponível em: <http://www7.tjba.jus.br/secao/lerPublicacao.wsp?tmp.mostrarDiv=sim&tmp.id=23871&tmp.secao=28>. Acesso em 01 março de 2022.

SCHREIBER, Anderson, et al. **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência** / Anderson Schreiber ... [et al.]. – 3.ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TARTUCE, Flávio Manual. **Direito Civil: volume único** / Flávio Tartuce. – 11. ed. – Rio de Janeiro, Forense; METODO, 2021.

ⁱ LIRA, Ricardo Pereira. Elementos de direito urbanístico. Rio de Janeiro: Renovar, 1997. p. 9.

ⁱⁱ Ibidem.