

Ocupação sem preferência ao aforamento: transferência de parte do terreno, para atender a posturas municipais.

MARILENA FEIJÓ e ÁLVARO FLOREZ, ambos ocupantes, sem preferência ao aforamento, de terrenos de marinha localizados na Avenida Bento Maria da Costa (sendo a primeira pessoa do n.º 68 e a segunda do n.º 502, antigo 104), no Alto do Peixe Galo, em Niterói, no Estado do Rio de Janeiro, comprometeram-se entre si pelos termos da “escritura de promessa de cessão de direitos de ocupação e de promessa de venda das benfeitorias” (sic), conforme se depreende do instrumento de fls. 58/60v.

2. Por essas razões, MARILENA FEIJÓ solicitou licença para transferir parte do terreno que ocupa a ÁLVARO FLOREZ, o que foi indeferido o pedido, em consequência da vistoria procedida pela Delegacia local haver constatada a inexistência de benfeitoria na área transferida (v. fls. 48,52 e 52v).

3. Não se conformando com o despacho denegatório do Chefe da Delegacia, ÁLVARO FLOREZ, por intermédio de sua petição de fls. 55/56, pede seja o assunto submetido à deliberação do Diretor do Serviço do Patrimônio da União, esclarecendo que:

- com alvará de licença expedido pela Prefeitura de Niterói, o Supte. construiu um acréscimo à benfeitoria já existente, até atingir o limite de seu terreno, com o terreno de sua vizinha do lado direito, abrindo 3 janelas para esse lado, o que deu causa a constantes reclamações dessa sua vizinha, tendo em vista o devassamento da propriedade desta última;
- em face do problema criado o Supte. propôs e foi aceito a aquisição de sua vizinha Dona Marilena Feijó, do direito de ocupação de uma faixa de 10,00 metros de largura na frente, por onde confronta com a Avenida Bento Maria da Costa; 10,00 metros na linha dos fun-

dos onde confronta com o mar; 15,00 metros pelo lado direito, onde confronta parte com o restante do lote de propriedade da vendedora e parte com o mar; e no lado esquerdo 22,00 metros onde confronta com a propriedade do ora Supte, que tem a casa 502, antigo 104; — de posse desse lote, com licença devidamente aprovada, construiu o muro de testada e passeio, melhorando as condições do logradouro, bem como o muro divisório, conseguindo assim também melhorar a área de circulação de seu imóvel.”

4. O Chefe da Delegacia do Serviço do Patrimônio da União no Estado do Rio de Janeiro, examinando as razões apresentadas acima, entendeu não haver sido oferecido nenhum elemento novo ainda não apreciado e, por isso, manteve o seu despacho denegatório, esclarecendo, ainda, que:

“a Deliberação n.º 2.547, de 25.3.1966, da Câmara Municipal de Niterói (cópia anexa), sancionada e promulgada pelo então Prefeito Emílio Abunahhman, proíbe a construção na citada Av. Bento Maria da Costa (lado direito), até a Estrada Eurico Dutra, trecho no qual está o terreno de marinha objeto de recurso.”

5. Sobre esses pontos é que somos chamados a opinar, conforme se verifica da audiência solicitada pela Divisão de Concessões, Vendas e Aquisições deste Serviço (v. fls. 65/65v).

6. O Decreto-lei n.º 9.760, de 5 de setembro de 1946, que ocupa o ponto central da legislação brasileira sobre os bens imóveis da União, prescreve no seu art. 130, *in verbis*:

“A transferência onerosa dos direitos sobre as benfeitorias de terreno ocupado fica condicionada à prévia licença do S.P.U., que cobrará o laudêmio de 5% (cinco por cento) sobre o valor do terreno e das benfeitorias nele existentes, desde que a União não necessite do mesmo terreno.”

7. A leitura atenta desse dispositivo dá a evolução legislativa da matéria, fornecendo ao intérprete os meios necessários para concluir que a ocupação, no sentido da legislação patrimonial imobiliária da União, caracteriza-se sempre pela existência de benfeitorias no terreno, podendo o ocupante sem preferência ao aforamento, como é o caso em apreço, tão-somente transferir os direitos sobre as mesmas.

8. É que a simples ocupação de terreno de marinha ou acrescido não implica na concessão, por parte da União, de

nenhuma parcela da propriedade (domínio útil ou direto), não podendo, assim, ser objeto de transcrição, *ex vi* dos arts 531 do Código Civil, 178, b, do Decreto n.º 4.857, de 9 de novembro de 1939 e 131 do citado Decreto-lei n.º 9.760, de 1946, conforme dá a entender o instrumento público de fls. 58/60v e os termos da petição de fls. 55/56, transcrita, em parte, no item 3 deste parecer.

9. Aliás, legislação anterior manteve sempre a tradição da existência de benfeitorias como condição *sine qua non* da ocupação. Veja-se, a propósito, o art. 10, § 3.º, do Regulamento aprovado pelo Decreto n.º 14.595, de 31 de dezembro de 1920, o art. 8.º do Decreto-lei n.º 2.490, de 16 de agosto de 1940, e os arts 10, 21 e 23 do Decreto-lei n.º 3.438, de 17 de julho de 1941.

10. Da mesma forma, como não poderia deixar de ser, a Portaria n.º 305, de 22 de agosto de 1966, do Ministro da Fazenda (D.O. de 25 seguinte), baixada em virtude da decisão proferida pelo Senhor Presidente da República, no Parecer n.º 177-H, de 27 de abril de 1965, do Consultor Geral da República (D.O. de 25-5-65), que hoje regula a ocupação de terreno de marinha e seus acrescidos, declara textualmente, em seu item VII, o seguinte:

“Fica proibida a transferência de ocupação de terrenos federais que não verse exclusivamente sobre benfeitorias existentes, na forma do artigo 130 do Decreto-lei n.º 9.760, de 1946.”

11. Como se vê, não resta a menor dúvida haver agido acertadamente a Delegacia do Serviço do Patrimônio da União no Estado do Rio de Janeiro ao indeferir tanto o pedido de fls. 48 como o de fls. 55/56, uma vez que as razões apresentadas não justificam o atendimento.

12. Ninguém pode desconhecer, e isso já foi comentário em pareceres emitidos por esta Assessoria, que ser ocupante é ter ocupação efetiva, o que só se dá com a existência de benfeitorias que correspondam às dimensões da área total, pois, do contrário, a parte não realmente ocupada vai ser objeto de comércio ilegal por parte do ocupante.

13. *In casu*, a alegação de que o prédio construído atingiu os limites do terreno vizinho, não justificaria a cessão de área com aquelas dimensões delineadas no instrumento público de fls. 58/60v para atender às exigências de posturas municipais, que fixam, em geral, em 1,50 metros de largura a área livre sobre a qual devem abrir as janelas.

14. É de se considerar, assim, que a cessão dessa área deveria quando muito limitar-se às dimensões exigidas pelas posturas municipais.
15. Por outro lado, se MARILENA FEIJÓ se dispõe a abrir mão de área de terreno que utiliza, isto significa que não a ocupa efetivamente, nem ela lhe é necessária.
16. Em face da legislação vigente, deveria normalmente ser excluída da ocupação de MARILENA FEIJÓ, e para atender às exigências das posturas municipais, no caso da ocupação de ÁLVARO FLOREZ, aumentar-se-lhe a área naqueles 1,50 metros necessários.
17. Essa solução, entretanto, resultaria na constituição de um lote de terreno sem as medidas mínimas usuais.
18. Pelo exposto, S.M.J., seria o caso de excluir-se da área ocupada por MARILENA FEIJÓ uma nesga de terreno com 1.50 metros de largura que seria acrescida à ocupação de ÁLVARO FLOREZ, retificadas proporcionalmente as taxas de ocupação.
19. Quanto aos compromissos do instrumento público de fls. 58/60v, assumidos pelos interessados, em nada obrigam à União, desde que feito à sua revelia e contrariando os ditames legais vigentes.
20. Finalmente, convém seja esclarecido, não obstante a audiência solicitada suscitar dúvida outra, que os autos do processo apenso indicam haver sido o ocupante originário JOÃO CAVALCANTE inscrito em terreno de marinha com área de 2.226,86 m² sem benfeitorias (v. fls. 10 e 11), o que, se revista a ocupação, contraria frontalmente as disposições contidas na aludida Portaria n.º 305, de 1966.
21. Penso que, assim, se acha respondida a consulta formulada pela Divisão de Concessões Vendas e Aquisições do Serviço do Patrimônio da União.

É o parecer, *sub censura*.

A consideração superior.

S.P.U. Assessoria Jurídica, em 8 de fevereiro de 1973.

José Rodrigues Dória
ASSIST. JURÍDICO
MAT. 1.100.874