

A escritura de mandato em causa própria e os terrenos de marinha - SPU

"Possível Santo Remédio"

Achamos que pode vir a ser o remédio ideal para o proprietário/ocupante de imóvel localizado, parcialmente, em área de marinha, a Escritura de Mandato em Causa Própria, irrevogável e irretroatável, no sentido de que ele ocupante poderá negociar o seu imóvel de imediato, sem a preliminar autorização da SPU, tomando essas providências quando esse órgão federal apresentar condições para tal.

Assim procedendo, o mandatário leva a escritura ao Registro de Imóveis competente para ser registrada, concretizando a transação, passando a ter garantido o seu patrimônio contra terceiros, enquanto espera o momento de poder recolher o laudêmio, obter a certidão/SPU, fazer um instrumento público de aditamento àquela escritura de mandato, e, em seguida apresenta-las à SPU, para a transferência de ocupação em seu nome.

A Escritura de Mandato em Causa Própria é um instrumento legítimo, pelo qual, neste caso, o procurador ou mandatário pode vir a se converter em dono do imóvel que serve como objeto do mandato. Por ela, o mandante ou outorgante, proprietário do imóvel, confere-lhe plenos poderes para vender, ceder e transferir os direitos de ocupação (e os demais poderes de cessão de direitos e de venda e compra) desse imóvel a alguém, ou a si próprio. Deve ter um valor para a venda, do qual confessa já haver recebido, dando plena quitação, e o recolhimento do ITPI. Ser, ainda, firmado em caráter irrevogável e irretroatável, e ter todos os poderes inerentes para uma alienação com título definitivo.

No nosso entender, enquanto essa escritura não for registrada no Registro Imobiliário, ela equipara-se a uma "promessa de venda e compra, e uma promessa de cessão de direitos e obrigações sobre terrenos de marinha...", mas não é; é, sim, um mandato em causa própria (in-



Parte dos imóveis da orla de Santos estão situados em terreno de marinha

rem própria). Ela somente passará a ser um título translativo de propriedade após ser registrada no Registro Imobiliário. Aí, sim, no nosso entender, é devido o recolhimento do laudêmio à União.

Por ser um mandato, no qual é conferido os poderes indispensáveis a sua finalidade, ele permanece como tal, sujeito apenas ao recolhimento do ITBI, até o momento em que o mandatário toma a decisão de: a) "vender/ceder direitos de ocupação a si próprio" (que é configurada com o registro da escritura no Registro Imobiliário), ou, b) vender/ceder a outrem, que receberá a escritura de venda e compra e cessão de direitos de ocupação, ai, sim, dependente do pagamento do laudêmio e da CAT/SPU.

Esse instrumento notarial (nascido dezenas de anos, e que deu origem a inúmeros pareceres do grande Clóvis Beviláqua), foi a excelente forma encontrada para amenizar o sofrimento que a SPU vem causando, de há muito, aos compradores/cessionários de imóveis localizados parcialmente em terrenos da União.

Para se ter uma idéia, o adquirente/cessionário, espera de um (01) a cinco (05) anos para ter a sua escritura analisada e registrada na SPU. Enquanto isso, se ele quiser ou necessitar vender/transferir seu direitos sobre o imóvel, não poderá fazê-lo, enquanto o processo administrativo não terminar na SPU.

É uma injustiça praticada contra aquele que quer ser ocupante/proprietário de seu imóvel. A SPU, através da legislação específica, obriga o comprador/cessionário, a apresentar seu título de compra/

cessão dentro do prazo de sessenta (60) dias, contados da lavratura da escritura (ocupação), sob pena de multa de 0,05% ao mês sobre o valor atualizado do imóvel. Mas, ela SPU, não cumpre o prazo estabelecido na legislação para o término do seu serviço, e não é penalizada.

Ação e reação – Mesmo já tendo notícia de que a SPU está se contorcendo em aceitar essa forma de escritura, achamos que o proprietário/cessionário já tem o remédio para amenizar sua dor, pois, com a orientação e o assessoramento de um advogado, poderá negociar os direitos sobre o seu imóvel parcialmente em terreno de marinha, através desse ato notarial, enquanto seu processo administrativo tramita morosamente na SPU.

Finalizando, essa escritura é também benéfica para os cofres da União, porque além de ser uma expectativa da entrada dessa receita patrimonial, que depende da rapidez do andamento de seus processos, ainda evita os "famosos contratos de gaveta", que, em alguns casos chegam a uma dezena, de um só imóvel.

Walter Rodrigues – é coordenador do Grupo de Estudos e de Trabalho sobre Terrenos de marinha e Laudêmios da OAB/Santos.

