

Lei 4.321/08 – mais um auxílio para a regularização fundiária e registro de imóveis ?

Por Fabio Vinicius Fontoura Gil

Admite-se que as administrações públicas ou empresas privadas não realizem levantamentos cadastrais com o objetivo de criar a desarmonia nas relações de vizinhança. Não é esse também o objetivo do projeto de Lei 4.321/08, que prevê alterações no Código Civil de 2002.

Segundo o código, *“se o construtor estiver de boa-fé, e a invasão do solo alheio exceder a vigésima parte deste, adquire a propriedade da parte do solo invadido, e responde por perdas e danos que abranjam o valor que a invasão acrescer à construção, mais o da área perdida e o da desvalorização da área remanescente; se de má-fé, é obrigado a demolir o que nele construiu, pagando as perdas e danos apurados, que serão devidos em dobro”* E ainda, quando a invasão se der por boa fé, *“se a construção, feita parcialmente em solo próprio, invade solo alheio em proporção não superior à vigésima parte deste, adquire o construtor de boa-fé a propriedade da parte do solo invadido, se o valor da construção exceder o dessa parte, e responde por indenização que represente, também, o valor da área perdida e a desvalorização da área remanescente.*

Entende-se por ações de má-fé, as advindas de ocupações realizadas na presença dos proprietários sem que ele se oponha.

A alteração na atual legislação, através do projeto de Lei 4.321/08, prevê a indenização em cinco vezes, em vez de em dobro, em casos de invasão por má-fé, prevendo que o pagamento de dez vezes a indenização calculada seja estendida a qualquer caso de invasão de má-fé, independente da área e; nos casos de invasões que ultrapassem 20% do terreno alheio, o projeto prevê a obrigatoriedade de demolição da construção invasora, obrigatoriedade esta que não consta na legislação atual.

Quando aplicada às áreas urbanizadas, a lei favorece a regularidade das construções quanto aos limites, principalmente quando se trata das construções verticalizadas, uma vez que as perdas e danos devidos em dobro são irrisórios em relação aos ganhos advindos das vendas de apartamentos, por exemplo. Desta forma, desde as primeiras fases de idealização do projeto, o incorporador ou construtor deve considerar a matrícula do lote / gleba que este deseja empreender sua obra, certificando-se que seus limites estão devidamente corretos, através da escritura e/ou registro deste. Supõe-se que este documento esteja atualizado.

Analisando as construções horizontais onde ao adquirir um imóvel têm-se dúvidas quanto ao dimensionamento e ocupação deste imóvel em relação aos vizinhos, tornando necessária uma reivindicação “sub judice”, a lei leva o solicitante a uma obrigatoriedade quanto a atualização de sua matrícula, deixando este de ser um mero “ocupante” do imóvel. Pode parecer muita suposição, mas este caso é mais comum do que se imagina no Brasil onde, ao adquirir um imóvel, os “proprietários” não atualizam as matrículas por entenderem como “custo desnecessário”, ou “problema sem conseqüência”. Para se ter uma idéia, num cadastro realizado no estado do Rio de Janeiro para implantação de uma faixa de servidão, observou-se que num determinado município onde a faixa atingia 35 km de extensão neste, em 803 propriedades (entre urbanas e rurais), 270 estavam em situação irregular, ou seja, 33,62%.

Considerando a definição da NBR 14653 quanto ao conceito de imóvel rural, define-se que este não precisa estar necessariamente localizado numa zona territorial rural para ser classificado de tal maneira. Entende-se que o projeto de Lei 4.321/08 também não foi idealizado para ser aplicado somente em propriedades localizadas em áreas urbanas (construções horizontais ou verticais) e também para restringir as ações de construção, uma

vez que altera o conteúdo da Subseção V da lei 10.406 de 10 de Janeiro de 2002, que trata das Construções e Plantações.

Conforme dito anteriormente, a invasão, a ocupação sem o direito, por boa ou má-fé, gera a necessidade de indenização, sendo esta invasão realizada por qualquer tipo de construção podendo ser verticalizada ou por meio de uma cerca que limite uma determinada área ao uso privativo, destinada ou não ao plantio de culturas.

Quando analisado por este aspecto, observa-se a necessidade de se cumprir as regulamentações previstas na lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, no que diz respeito aos imóveis rurais, bem como as leis que regulamentam as ocupações físicas em regiões urbanas, uma vez que, para os 2 aspectos, temos uma lei sendo aprovada na Câmara que trás mais rigidez aos casos de ocupações desordenadas, sejam estas ocupações propositais ou meramente acidentais.

Não só para os imóveis rurais mas também para os imóveis localizados em áreas urbanas, a regularização trás a garantia ao direito de propriedade, dando plenos poderes para quaisquer ações de interesse do proprietário.

Entende-se que, mesmo que o enfoque do projeto de Lei seja a indenização no caso de invasões por ato de construção, esta também pode ser estendida à regularização fundiária e jurídica das propriedades rurais e urbanas, uma vez que trata dos limites e ocupações, além do direito de propriedade.

O projeto de Lei 4.321/08 é de autoria do Deputado Federal Juvenil Alves (PTRB-MG). Tramita na Câmara, em caráter conclusivo, sem necessidade de votação em Plenário; cabendo à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, as análises finais.

Fabio Vinicius Fontoura Gil – fabio@esteio.com.br – é agrimensor e estudante de Engenharia Civil da PUCPR. Atualmente gerencia o Departamento de Serviços Especiais da ESTEIO Engenharia e Aerolevantamentos SA.