

Transferência do direito de construir e a sua necessária publicidade na seara notarial e registral

Pedro Rodrigo Campelo Lima¹

Thomas Nosch Gonçalves²

Justificativa

As dificuldades de implementação da lei n. 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, e dos recentes institutos urbanísticos nela prescritos decorrem, em grande medida, da falta de conhecimento específico dos gestores públicos, principalmente os municipais. Dessa forma, é necessária ampla renovação da mobilização sociopolítica em torno das questões fundiárias urbanas, habitacionais e ambientais.

É possível afirmar que determinados instrumentos previstos no Estatuto da Cidade são desconhecidos pelos notários e registradores e pelo próprio Poder Judiciário, que regulamenta a atividade notarial através da edição das Normas de Serviço do Extrajudicial. Nesse sentido, tem-se como exemplo prático a transferência do direito de construir (TDC), prevista no artigo 35 do Estatuto da Cidade.

A alienação desse direito deve ser feita por escritura pública, que deverá ser averbada na matrícula do imóvel objeto do contrato privado devidamente regulamentado pelo Poder Público. Ocorre que o item 9, alínea b, do Capítulo XX, da norma reguladora editada pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo não dispõe de item específico; são mais de 44 tipos de atos averbatórios, mas nenhum trata dessa importante alternativa de atingimento das finalidades sócio urbanísticas.

Portanto, por entender que o tema possui relevância para a regulação urbanística e deve ser discutido tanto pela administração pública quanto pela academia e a sociedade civil, a presente pesquisa se justifica e deve ser levada a efeito, pois seus resultados contribuirão significativamente para o aperfeiçoamento do instituto pesquisado.

Objetivos

O objetivo geral desta pesquisa é demonstrar a importância do registro da escritura

¹ Mestrando em Direito pela Universidade de São Paulo. NUSP: 12120010.

² Mestrando em Direito pela Universidade de São Paulo. NUSP: 10635139.

pública de transferência do direito de construir junto à matrícula do imóvel com fim de dar ampla publicidade a esse ato e dotá-lo de segurança jurídica.

Para a consecução desse objetivo geral foram traçados os seguintes objetivos específicos:

- a) Analisar a origem, evolução histórica e bases legais e principiológicas da transferência do direito de construir.
- b) Analisar a contribuição da atividade notarial e registral para a operacionalização da transferência do direito de construir.
- c) Entender a importância do ato registral para a publicidade e segurança jurídica da transferência do direito de construir.
- d) Discutir as potencialidades desse registro para a regulação urbanística das cidades brasileiras.

Metodologia

Pretende-se desenvolver esta investigação a partir de levantamento bibliográfico em fontes secundárias levantadas junto aos repositórios institucionais de programas de pós-graduação. Assim, serão objeto de análises crítico-interpretativas por parte dos pesquisadores: artigos científicos, monografias, dissertações, teses e livros pertinentes à temática. As obras encontradas serão catalogadas por meio de fichamentos de leitura e resenhas críticas, de modo a sistematizar as informações levantadas.

Resultados esperados

Considerando que o tema objeto de pesquisa é pouco trabalhado sob a perspectiva do direito notarial e urbanístico, a despeito de sua indiscutível relevância, espera-se que os resultados dessa pesquisa proporcionem reflexões sobre a importância do registro da alienação do direito de construir na matrícula do imóvel tanto para dar ampla publicidade ao ato quanto para dar segurança jurídica à circulação de riquezas no meio urbano.

Outrossim, considerando que há a necessidade de que a norma reguladora da atividade notarial no estado de São Paulo discipline especificamente o registro da transferência do direito de construir, espera-se que as conclusões apresentadas ao final da investigação contribuam para o aperfeiçoamento da questão e despertem o interesse da academia no estudo do tema.

Por fim, sem a pretensão de exaurir o debate a respeito do tema, espera-se que essa pesquisa contribua para a construção de um arcabouço teórico mais robusto acerca da transferência do direito de construir, sobretudo nas searas jurídica e urbanística.

Referências bibliográficas preliminares

AHUALLI, Tânia Mara; BENACCHIO, Marcelo. (Coord.) **Direito Notarial e Registral: Homenagem às Varas de Registros Públicos da Comarca de São Paulo**. São Paulo: Quartier Latin, 2016.

ALMEIDA JÚNIOR, João Mendes de. **Órgãos de fé pública**. 2ª Edição. São Paulo: Saraiva, 1963.

DIP, Ricardo. **A Natureza e os Limites das Normas Judiciárias do Serviço Extrajudicial**: Quartier Latin, 2013.

DIP, Ricardo. **Prudência notarial**. São Paulo: Quinta Editorial, 2012.

EGUREN, Rafael Arnaiz. Urbanismo y Registro. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Org.). **Direito Comparado**. VIII. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013, p. 1190-1205. (Doutrinas essenciais: Direito Registral).

FERNANDES, Edésio. Estatuto da cidade, mais de 10 anos depois: razão de descrença, ou razão de otimismo? **Rev. Fac. Dir. UFMG**, Belo Horizonte, v. 20, n.1, p.212-233, jan./jun. 2013.

LOBÃO, Isabella Guimarães. **O processo de planejamento urbano na vigência do Estatuto da Cidade**: os casos dos Planos Diretores de 2006 de São José dos Campos e Pindamonhangaba. 2007. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

MARRARA, Thiago. **Bens públicos, domínio urbano, infraestruturas**. Belo Horizonte: Fórum, 2007.

TEJADA, Manuel Espejo Lerdo de. Registro e Urbanismo. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Org.). **Direito Comparado**. VIII. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. P. 952-1006. (Doutrinas essenciais: Direito Registral).