

ARTIGO



# Registro de imóveis desapropriados para construção de linhas férreas

// Francisco José Rezende dos Santos

*Registrador de imóveis em Belo Horizonte/MG, membro nato do Conselho Deliberativo do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB). Especialista em Direito Registral Imobiliário pela Pontifícia Universidade Comillas - Madri, Espanha; mestre em Direito Empresarial pela Faculdade de Direito Milton Campos; professor da PUC/Minas e da Faculdade de Direito Milton Campos. Presidente do Colégio Registral Imobiliário do Estado de Minas Gerais (CORI-MG); presidente da Escola Nacional do Direito Notarial e de Registro (Ennor); diretor da Escola Superior de Notários e Registradores do Estado de Minas Gerais (Esnor); presidente do IRIB no período de 2010 a 2012.*

O meu estudo sobre o registro dos imóveis adquiridos para a construção de vias férreas, seja essa aquisição por desapropriação, ou mesmo imóveis adquiridos de outra forma, por compra, doação, permuta, incorporação etc., foi provocado por uma consulta formulada pela Valec – Engenharia, Construções e Ferrovias S.A., empresa pública, com sede em Brasília/DF, ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), como órgão representativo dos oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, na qual solicitava orientação, dentre outros itens, acerca da circunscrição onde deverá efetuar o registro dos imóveis desapropriados para a construção de vias férreas. A Valec tem, nos termos da Lei nº 11.772/2008, a função de construção e exploração de infraestrutura ferroviária.

A consulta foi finalizada nos seguintes termos:

- A. O artigo 171 da Lei nº 6.015/1973 também se refere aos atos registrais dos imóveis desapropriados ou somente ao ato constitutivo da ferrovia?
- B. Os imóveis desapropriados deverão ser registrados no cartório da estação inicial, mesmo que estes imóveis se encontrem em diversos municípios/estados distintos?
- C. As ferrovias outorgadas à Valec, em princípio, são para transporte de cargas. Sendo assim, não há estação inicial. Logo, é possível estabelecer algum pátio como estação inicial?

Analisei, profunda e detalhadamente, a questão apresentada, e, depois de longo estudo, cheguei à conclusão de que estamos diante de uma das mais difíceis encruzilhadas jurídicas, no campo do procedimento registral imobiliário, quanto a uma solução uniforme, ou mesmo a um entendimento uníssono sobre o assunto.

Antes de adentrar na questão, é necessário tecer alguns comentários que serão de extrema importância para o melhor entendimento da polêmica controversa e do caminho a ser encontrado para o deslinde dela.

A lei registral imobiliária, que passou a reger o sistema de Registro de Imóveis, a partir de 1976 (Lei nº 6.015, de 31/12/1973), sabemos todos, não foi tratada com atenção e zelo pelo legislador quando da sua tramitação. Dentro do seu texto, amparado basicamente em uma anterior legislação que regia o sistema registral desde o início do século passado (Lei nº 4.827, de 7/3/1924; e os Decretos nºs 4.857, de 9/11/1939; 5.318, de 29/2/1940; e 5.553, de 6/5/1940), existem vários

pontos que deveriam e poderiam ser aperfeiçoados e atualizados, para se adaptarem à conjuntura de um tempo em que os negócios jurídicos exigem, além de segurança, agilidade para a sua efetiva concretude. Um dos tópicos que deveria ter mais atenção do legislador e ter sido aperfeiçoado é o referente aos registros de via férrea, art. 171, a par dos atos narrados, por exemplo, no art. 169, que trata de exceções ao princípio da circunscrição.

É sempre bom lembrar que uma das criações da atual lei registral (Lei nº 6.015/1973) é a matrícula, que é a expressão maior do fôlio real, não existente na legislação registral anterior. Assim, a forma de se promover alguns registros existentes na legislação anterior não poderia ser tratada do mesmo jeito na nova legislação. Esta mudou a forma de operacionalizar os atos registrais, e na matrícula devem ser lançados todos os atos referentes ao imóvel ali constante e descrito. A matrícula é a representação do imóvel nos livros do registro imobiliário. Para se criar uma matrícula, os princípios que regem o sistema registral devem ser respeitados, como os princípios da unicidade ou unitariedade<sup>1</sup>, continuidade<sup>2</sup>, especialidade objetiva<sup>3</sup>, legalidade<sup>4</sup>, publicidade<sup>5</sup> e, ainda, o princípio da concentração<sup>6</sup>. O princípio da segurança jurídica, também balizador do registro imobiliário, exige que ela (a matrícula) só pode ser criada no cartório da circunscrição a que pertença o imóvel, e a cada imóvel corresponde uma só matrícula. A circunscrição, também chamada de princípio da territorialidade<sup>7</sup>, é um dogma da matrícula, ou seja, um fundamento do sistema registral imobiliário.

Portanto, o conjunto normativo que regula a aquisição da propriedade imobiliária no Brasil exige que, além da legislação que rege o sistema registrário, os princípios que dão pauta ao sistema sejam respeitados.

É importante ressaltar que, mais do que a eficácia jurídica da aplicação de uma norma em sua literalidade, a doutrina moderna preocupa-se com sua eficácia social, ou seja, a efetividade do ordenamento como um todo, destinado a produzir os efeitos a que se pretende.

Entende a doutrina que é muito mais importante verificar se o conjunto normativo leva à concretude do que se almeja, do que analisar determinadas situações sob a ótica de uma legalidade estrita, que, muitas vezes, não levou em conta fatores que poderiam obstar que fossem os objetivos concretizados no mundo fático.

Também sabemos que a transmissão de bens e direitos em geral deve obedecer à forma e às regras impostas

<sup>1</sup> O princípio da unicidade ou unitariedade da matrícula impõe que cada imóvel terá matrícula própria e que cada matrícula corresponderá a um único imóvel. Lei de Registros Públicos, art. 176, §1º, I.

<sup>2</sup> O princípio da continuidade ou trato sucessivo visa impedir o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal e a obrigar as referências originárias, derivadas e sucessivas. Lei de Registros Públicos, arts. 195 e 222.

<sup>3</sup> O princípio da especialidade objetiva exige a plena e perfeita identificação do imóvel nos documentos apresentados para registro. Lei de Registros Públicos, arts. 176, § 1º, II, 3.

<sup>4</sup> O princípio da legalidade exige que o oficial de registro, na prática dos atos de sua competência, atenha-se ao permissivo legal. Lei de Registros Públicos, art. 198.

<sup>5</sup> O princípio da publicidade visa garantir aos direitos submetidos a registro a oponibilidade *erga omnes*. Lei nº 8.935/1994, art. 1º; Lei de Registros Públicos, art. 172.

<sup>6</sup> O princípio da concentração prevê que todos os fatos jurídicos que digam respeito ao imóvel ou seus titulares devem estar na matrícula. Lei 13.097/2015.

<sup>7</sup> O princípio da territorialidade circunscreve o exercício das funções delegadas do Ofício Imobiliário a área territorial definida em lei. Lei de Registros Públicos, art. 169; Lei nº 8.935/1994, art. 12.

pelo nosso sistema jurídico. Cada tipo de bem tem a sua maneira específica de ser transmitida. Assim, os diversos tipos de bens têm formas próprias de transmissão, ou de declaração de sua propriedade. A transmissão dos bens móveis é diferente da transmissão de direitos autorais e da propriedade intelectual, que é diferente da transmissão de minas e jazidas, de direitos de lavra, de empresas etc. Cada qual tem a sua forma de transmissão. Quanto à transmissão dos bens imóveis, no Direito brasileiro, esta se opera amparada em exigências e critérios próprios e específicos, impostos por leis que formam o “Estatuto Jurídico da Propriedade Imobiliária” e que, se alterados, podem invalidar a transmissão e comprometer a segurança jurídica proporcionada pelo sistema de registro da propriedade imobiliária. O Registro de Imóveis é o instrumento com o qual se opera esta transmissão, onde nasce o direito real, de acordo com o prescrito no art. 1.245 do Código Civil. Mas, existem direitos imobiliários, nos quais o sistema registral não é utilizado como constitutivo do direito real, apenas é utilizado com o fim declaratório e, conseqüentemente, publicitário deste direito, adquirido em momento anterior.

Observamos, ainda, que o caso ora colocado em debate refere-se a uma forma especial de aquisição de bens imóveis, constituídos de terrenos que foram, em geral, desapropriados com a destinação específica de serem utilizados para receber uma linha férrea.

O título a ser levado ao registro imobiliário, em sentido material, é a desapropriação, forma *sui generis* de aquisição da propriedade, pois originária, quando o fato jurídico em si enseja a transferência da proprie-

**“Mais do que a eficácia jurídica da aplicação de uma norma em sua literalidade, a doutrina moderna preocupa-se com sua eficácia social”.**

dade, e só a vontade do Estado é idônea a consumir o suporte fático gerador da transferência do imóvel. O sistema de registro de imóveis funciona, neste caso, com a vertente apenas declaratória e publicitária da aquisição da propriedade, que se deu em momento anterior, quando do decreto e da efetiva desapropriação. A desapropriação, assim, por ser aquisição originária, é considerada o ponto inicial da nova cadeia causal que se formará para futuras transferências do bem.

deia causal que se formará para futuras transferências do bem.

As formas originárias de aquisição da propriedade, regra geral, rompem com a necessidade da observância de alguns dos princípios registrários, como, por exemplo, o da continuidade. Mas não rompe com todos os princípios, especialmente o da segurança jurídica, que é um princípio geral do direito. Um dos instrumentos de segurança jurídica de que se utiliza o sistema registral imobiliário para a sua plena efetividade, como já dissemos, é o da circunscrição. Os oficiais de registro, para a prática dos atos que lhe são próprios, deverão observar, rigorosamente, sob pena de responsabilidade, as normas que definirem a circunscrição geográfica de sua atuação.

Feitas essas observações, vamos à questão colocada pela Valec, quando observaremos que, para o registro dos atos de aquisição de imóveis que compõem a via férrea, no que se refere à circunscrição, ou seja, o cartório onde se registrará o título de aquisição dos imóveis desapropriados, pode parecer que exista um choque, uma situação de extremo conflito entre a aplicação literal da lei registral e os princípios dela informadores. Mas não é isso o que ocorre, como demonstraremos a seguir.



A Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), ao tratar especificamente do registro dos atos relativos às vias férreas, prevê o seguinte, em seu art. 171: “Os atos relativos a vias férreas serão registrados no cartório correspondente à estação inicial da respectiva linha”.

Tal lei repetiu *ipsis litteris* o texto da anterior e revogada regulamentação acerca dos Registros Públicos, o Decreto nº 4.857, que vigorou desde 9 de novembro de 1939 até 1976, quando da entrada em vigor da nova Lei de Registros Públicos, a Lei nº 6.015, de 31/12/1973, e que vige até esta data. Relembro que na lei anterior não existia a figura da matrícula.

O texto do art. 171, como está escrito, se efetuada uma leitura sem maior rigor, pode levar o intérprete a entender, logicamente, que a expressão inicial do artigo – “os atos” – pode se referir a todos os títulos registrares, e, assim, tudo que se referir às linhas férreas na área imobiliária seria registrado na estação inicial. Levando em consideração esse entendimento, a aquisição dos imóveis, por qualquer de suas formas, inclusive os atos de desapropriação dos mesmos sobre os quais será edificada a linha férrea, seria registrada no cartório de Registro de Imóveis da circunscrição da estação inicial da linha férrea, e até a matrícula de imóveis pertencentes a outra circunscrição imobiliária seria aberta neste cartório da estação inicial. Vamos dar um exemplo: a matrícula de um imóvel de Belém do Pará seria feita em um cartório de Panorama – São Paulo, para comportar o registro de uma desapropriação. Esse entendimento não tem qualquer nexo com os princípios que regem a atividade registral imobiliária e seria o que poderíamos chamar de “um desarranjo registral”.

Vejamos o que temos na doutrina, em decisões judiciais e mesmo em lei sobre o assunto.

Pontes de Miranda, *in* Tratado de Direito Privado, Tomo XX, da Ed. Revista dos Tribunais, atualizado por Nelson Nery Jr. e Luciano de Camargo Pentead, p. 160-161, justificando a inteligência do art. 171, da Lei nº 6.015/1973, nos ensina que

as estradas de ferro são bens independentes, se tal destinação resulta da sua função econômica e da relação entre elas e o solo. O fundo de empresa considera-se fora do todo patrimonial em que se acha o solo, no que **o próprio solo não lhe é parte integrante** (Grifo nosso).

E continua:

As vias férreas são bens a parte, ou seja, mesmo que estejam sobre imóvel ou imóveis de sujeitos distintos, **estão fora dos limites objetivos da propriedade fundiária e podem ser objeto de negócio jurídico específico, que não interfira sobre o objeto do imóvel como o solo**, construções, hotéis, etc. (Grifo nosso).

Já o festejado doutrinador Walter Ceneviva, *in* Lei dos Registros Públicos Comentada, em sua 20ª edição, no ano de 2010, em São Paulo, pela Ed. Saraiva, quanto ao assunto nos diz:

As vias férreas impõem exceção ao princípio da realização do registro no cartório da situação do imóvel, porque o seu leito, suas instalações, o material rodante constituem um todo unitário, embora distribuído por extensa região. Daí a necessidade de um critério da lei, baseado na estação inicial.



E enfatiza:

O art. 171 não constitui exceção plena ao art. 169, pois a atribuição do registro ao cartório da situação do imóvel é um dos elementos essenciais das garantias inerentes ao sistema registrário brasileiro. A atitude do hermenêuta deve dar à “respectiva linha” valor literal.

***“A desapropriação, por ser aquisição originária, é considerada o ponto inicial da nova cadeia causal que se formará para futuras transferências do bem”.***

Também Eduardo Righi, in Lei de Registros Públicos Comentada, publicada em 2014, pela Ed. Forense, p. 927/928, citando Washington de Barros Monteiro (*Curso de direito civil: direito das coisas*. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 1967. p. 406), nos diz que:

“A via férrea consiste em um complexo de bens que engloba, além do solo no qual os trilhos estão assentados, os terrenos que se encontram em suas margens, as estações e outros edifícios, bem como benfeitorias e material rodante, compondo coletivamente uma unidade jurídica.”

Narciso Orlandi Neto também tem uma posição para este caso. Diferentemente dos demais autores, defende ele a circunscrição com absoluta segurança, entendendo que somente as hipotecas seriam registradas na estação inicial da linha férrea (atendendo ao disposto no art. 1.502 do Código Civil), sendo que, para os demais atos referentes aos imóveis que integram a linha férrea continua valendo o princípio da territorialidade. (*O Novo Código Civil e o Registro de Imóveis*. Porto Alegre: Fabris, 2004. p. 123-139 e 132-133).

Vejamos o que ele diz:

A confusão que a Lei nº 6.015/1973 lançou nos registros relativos às vias férreas (art. 171) foi desfeita no Código Civil de 2002. Voltaram as regras do Código Civil de 1916, que não poderiam ser modificadas. Somente as hipotecas que gravam linhas férreas são registradas na estação inicial da linha. Era absurda a interpretação que levava para a estação inicial todo e qualquer ato, como a matrícula do espaço de terreno destinado à passagem da linha ou do imóvel em que foi construída a estação. Para imóveis que integram as linhas férreas continua valendo o princípio da territorialidade. Somente as hipotecas que têm por objeto todo ou parte do patrimônio da empresa são registradas na comarca e circunscrição da estação inicial. Se a hipoteca gravar, por exemplo, apenas o terreno de uma das estações, o registro será feito na situação do imóvel”.

Apesar de escassos, existem julgados sobre o tema aqui discutido. Em decisão judicial bastante complexa

do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, foi confirmado o entendimento de que o Registro de Imóveis, adquirido pelo empreendimento de que é titular da via férrea, mesmo que por desapropriação, será efetuado no cartório de Registro de Imóveis da comarca da situação do imóvel desapropriado, e não no cartório da circunscrição da estação inicial da linha férrea. O teor da decisão contempla a distinção

da estrada de ferro como bem econômico, que, neste caso, seria uma integralidade, aplicando-se aos atos referentes a esta circunstância, ou aos negócios jurídicos decorrentes desta circunstância, a necessidade do seu registro na estação inicial. Um exemplo seria a hipoteca da via férrea, ou mesmo a transmissão integral do complexo. Entende a decisão que situação diversa ocorre com a aquisição de imóveis que irão compor a linha férrea, bens imóveis por sua natureza, cuja transmissão deverá ser registrada na comarca da situação do imóvel e não na estação inicial. A linha férrea ainda não existe neste caso. Os bens desapropriados irão, futuramente, compor a linha férrea. Neste caso, seria atendida a regra geral do art. 169, “caput”, da Lei de Registros Públicos, que trata da circunscrição ou territorialidade.

Vejam a decisão em inteiro teor:

CARTA DE SENTENÇA - DESAPROPRIAÇÃO. VIAS FÉRREAS - REGISTRO - COMPETÊNCIA - ESTAÇÃO INICIAL DA LINHA.

1. Os atos relativos a vias férreas serão registrados no cartório correspondente à estação inicial da respectiva linha. 2. Tratando-se de bens imóveis por natureza, sua transmissão será registrada na comarca da situação e não alhures.

Íntegra:

APELAÇÃO CÍVEL N.º 2657-0 - TAMBAÚ - Apelante: FEPASA-FERROVIA PAULISTA S.A. - Apelado: OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL N.º 2657-0 interposta pela FEPASA-FERROVIA PAULISTA S.A. contra sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TAMBAÚ,

A C O R D A M os desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, adotado o relatório de fls., dar provimento ao recurso.

1. A apelante apresentou, para registro, nove cartas de sentença, expedidas em

ações de desapropriação que tramitaram na comarca de Tambaú. O oficial recusou a prática dos atos com fundamento no art. 171 da Lei nº 6.015/1973, pois “os atos relativos a vias férreas serão registrados no cartório correspondente à estação inicial da respectiva linha”. Basicamente, este mesmo fundamento serviu à decisão recorrida.

Em razões com as quais não concorda a douta Procuradoria Geral da Justiça, sustenta a apelante que o art. 171 da Lei de Registros Públicos, repetindo a regra do art. 852 do Código Civil, só tem aplicação às hipotecas.

2. A tese da recorrente seria inatacável se, além do art. 171 da Lei de Registros Públicos, não houvesse outro dispositivo legal que não o art. 852 do Código Civil. Há, no entanto, o Decreto-lei n.º 3.108, de 12 de março de 1941, a determinar, no art. 1º: “A transmissão das estradas de ferro será registrada na forma prescrita pelo art. 852 do Código Civil”.

O caráter instrumental da Lei de Registros Públicos não permitiria que fossem alargados os efeitos de uma regra do direito material que excepciona o princípio da competência do cartório da situação do imóvel. Diante, porém, do outro texto legal, já não pode subsistir o argumento.

3. A distinção que deve ser feita diz respeito ao significado da expressão “estradas de ferro”.

Quando apareceram em nossa legislação como bem suscetível de ser hipotecado, as estradas de ferro foram previstas como “compreendendo todos os seus imóveis, acessórios, material fixo e rodante” (§ 1º, última alínea do art. 2º, do Decreto nº 169-A, de 19 de janeiro de 1890).

Comentando esse dispositivo, DÍDIMO DA VEIGA já esclarecia que seu objetivo era “mais de intuito econômico do que jurídico” (Direito Hipotecário, Laemmert § C. Editores, 1909, pág. 30). É esse mesmo intuito econômico da lei que o intérprete deve considerar na aplicação da regra do art. 171 da Lei nº 6.015/1973 que, desde o Código Civil, vem sendo repetida nos diversos regulamentos (art. 175 do Decreto nº 18.542, de 24 de dezembro de 1928 e art. 180 do Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939).

Aparecerá o intuito econômico a que se referia Dídimio da Veiga sempre que houver necessidade de se considerarem as estradas de ferro como uma unidade com integralidade, para usar a expressão de LACERDA DE ALMEIDA (Direito das Cou-



ras, J. Ribeiro dos Santos Livreiro Editor, Vol. 2, Rio, 1910, pág. 201, nota 9). O mesmo autor explica que “o laço de união para essa unidade e integralidade é o destino comum dos diferentes elementos” que formam as estradas de ferro (ob. e loc. cit.).

Isso não significa, evidentemente, que os elementos que formam a estrada de ferro perdem sua individualidade.

Ninguém sustentará que o vagão inservível não poderá ser alienado por integrar o complexo da estrada de ferro.

Os atos relativos ao todo não se confundirão com os relativos às partes do todo. Entendimento contrário levaria à absurda conclusão de que a aquisição de uma locomotiva deveria ser levada ao Registro de Imóveis da estação inicial da linha!

**A transmissão e a hipoteca do todo hão de ser registradas no cartório da estação inicial, como determinam o art. 1º do Decreto-lei nº 3.108/41, o art. 852 do Código Civil e o art. 171 da Lei nº 6.015/1973.**

**Se, no entanto, os atos tiverem por objeto partes que já compõem, ou irão compor o complexo, atender-se-á à regra geral. Assim, se se tratar de bens imóveis por natureza, sua transmissão será registrada na comarca da situação e não alhures (Grifo nosso).**

4. Na hipótese em exame, a FEPASA adquiriu imóveis que passaram a integrar o complexo ferroviário, mas os atos a

praticar dizem respeito a partes daquele complexo. Será atendida, pois, a regra geral do art. 169, “caput”, da Lei de Registros Públicos.

5. Por todo o exposto, dão provimento ao recurso para determinar o registro dos títulos na Comarca de Tambaú.

Custas “ex lege”.

São Paulo, 22 de maio de 1984.

(aa) BRUNO AFFONSO DE ANDRÉ, Presidente do Tribunal de Justiça, HERÁCLIDES BATALHA DE CAMARGO, Corregedor Geral da Justiça e Relator, NELSON PINHEIRO FRANCO, Vice-presidente do Tribunal de Justiça.

Assim, analisando os dispositivos legais pertinentes à matéria, a doutrina e algumas decisões judiciais e, especialmente, os princípios registrares imobiliários, podemos chegar à conclusão de que as situações registrárias referentes às vias férreas são tratadas em dois momentos e de duas formas.

Um primeiro, quando existe a aquisição dos imóveis necessários à constituição das vias férreas, ou seja, quando são feitas as aquisições das propriedades imobiliárias sobre as quais será construída a via férrea, quer seja por desapropriação ou outra forma de aquisição, como compra; e em um segundo momento, depois de existente, de fato, a via férrea.

Quando da aquisição dos imóveis, ainda não existe a via férrea. São adquiridos diversos imóveis para que seja constituída uma via férrea. Em que pese que as desapropriações dos imóveis visem a constituição da via férrea, ela ainda não existe, e será registrada no cartório de localização do imóvel expropriado, conforme estabelece o princípio da territorialidade. Os títulos aquisitivos que portarem direitos reais referentes a imóveis, sejam eles a título originário, como as desapropriações, ou a título derivado, como as compras e vendas, doações, permutas etc., deverão ser registrados na circunscrição a que pertencerem.

Seria um ato de desrespeito à segurança jurídica que o sistema registral imobiliário impõe, e também aos princípios registrares, existir, por exemplo, a matrícula de um imóvel em determinado cartório, e deste imóvel ser destacada ou desmembrada uma porção, e esta parte ser registrada em cartório de uma circunscrição que não seja a do próprio imóvel.

Isto porque é impossível abrir matrícula de um imóvel fora da sua circunscrição imobiliária. E é impossível ainda fazer o registro de aquisição de um imóvel sem a existência da sua respectiva matrícula. Uma leitura sem maior rigor jurídico do art. 171 poderia nos levar a este absurdo.

***“Os atos de registro dos títulos anteriores à existência da via férrea deverão ser registrados nos respectivos cartórios das circunscrições às quais pertencam os imóveis”.***



As aquisições dos imóveis, quer por desapropriação ou por outra forma de aquisição, que se destinam a formar uma futura via férrea deverão ser registradas na circunscrição respectiva, onde se localiza o imóvel, na sua respectiva matrícula.

Em ato subsequente, juntamente com as demais aquisições, poderão estas ser levadas ao cartório da estação inicial da via férrea, para que ali se faça menção, junto à matrícula do imóvel correspondente à estação inicial, por averbação, daquelas aquisições feitas alhures, e a partir daí formem um todo, o que permitirá uma série de atos, por exemplo, o registro de uma hipoteca, como determina o art. 1.502 do Código Civil.

Lembramos que nos ditames do art. 1.504 do Código Civil, “a hipoteca será circunscrita à linha ou às linhas especificadas na escritura e ao respectivo material de exploração, no estado em que ao tempo da execução estiverem...”.

Cumpra-se, assim, a lição de Pontes de Miranda, do desembargador Nalini, de Walter Ceneviva e de outros doutrinadores, que apartam a função econômica das linhas férreas do solo onde se localizam. O fundo de empresa considera-se fora do todo patrimonial imobiliário.

Finalizando, respondemos a consulta que nos foi formulada pela Valec, contendo os seguintes questionamentos:

A. O artigo 171 da Lei nº 6.015/1973 também se refere aos atos registrais dos imóveis desapropriados ou somente ao ato constitutivo da ferrovia?

B. Os imóveis desapropriados deverão ser registrados no cartório da estação inicial, mesmo que estes imóveis se encontrem em diversos municípios/estados distintos?

C. As ferrovias outorgadas à Valec, em princípio, são para transporte de cargas. Sendo assim, não há estação inicial. Logo, é possível estabelecer algum pátio como estação inicial?

Assim, temos a informar o seguinte:

**Questionamento A)** Se o art. 171 da Lei nº 6.015/1973 também se refere aos atos registrais dos imóveis desapropriados, ou somente ao ato constitutivo da ferrovia.

**Resposta** – Art. 171. Os atos relativos às vias férreas serão registrados no cartório correspondente à estação inicial da respectiva linha.

Os atos de registro dos títulos anteriores à existência da via férrea, necessários à sua formação, sejam de desapropriação ou outra forma de aquisição, deverão

ser registrados nos respectivos cartórios das circunscrições às quais pertençam os imóveis. Na estação inicial, registra-se somente o ato constitutivo da ferrovia.

**Questionamento B)** Os imóveis desapropriados deverão ser registrados no cartório da estação inicial, mesmo que estes imóveis se encontrem em diversos municípios/estados distintos?

**Resposta:** A resposta deste item dá continuidade à resposta do item anterior. Entendemos que os imóveis adquiridos, tanto por compra, doação, permuta ou desapropriação, deverão ser registrados nas respectivas circunscrições a que pertençam, e não na estação inicial, atendendo ao princípio geral da segurança jurídica e à regra informadora do sistema registral brasileiro, que é a da circunscrição, ou como chamam alguns, princípio da territorialidade, prevista no art. 169 da Lei nº 6.015/1973, que determina que todos os atos de aquisição, transmissão, declaração e extinção dos direitos reais sobre imóveis, além de serem obrigatórios, efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel. O art. 171 não se aplicaria às aquisições dos imóveis necessários para formação da via férrea.

**Questionamento C)** É possível à própria Valec estabelecer algum pátio como estação inicial?

**Resposta:** Não. Entendo que a lei estabeleceu as estações iniciais. Vejam o Anexo I da Lei nº 11.772/2009, que estipulou o marco inicial de cada via férrea. ■

Foto: Tanit Bezerra

