

## Nota Jurídica

### **Aquisição de imóvel urbano em Oiapoque/AP por adquirente estrangeiro — regime jurídico aplicável, situação dominial do solo urbano e segurança da operação**

#### **1. Objeto da consulta**

A presente nota tem por objeto esclarecer o regime jurídico aplicável à aquisição, por cidadão francês, de imóvel urbano situado no centro do Município de Oiapoque, Estado do Amapá, Brasil, considerando três particularidades da operação: (i) a localização do imóvel na Faixa de Fronteira brasileira; (ii) a ausência de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, sendo a titularidade comprovada por cadeia dominial privada documentada, contrato de compra e venda, conta de energia elétrica em nome do alienante e alvará municipal expedido pela Prefeitura de Oiapoque; e (iii) a circunstância de o solo urbano da sede municipal de Oiapoque integrar área historicamente sob domínio da União, ainda em processo de transferência ao Estado do Amapá e ao Município.

Adianta-se, desde já, a conclusão central desta nota: o adquirente da presente operação, qualquer que seja sua nacionalidade — brasileira, francesa, chinesa ou outra —, encontra-se em rigorosa igualdade jurídica de condições com qualquer outro adquirente no mercado imobiliário oiapoqueense, sujeito aos mesmos direitos, às mesmas proteções e às mesmas características estruturais desse mercado.

#### **2. Da Faixa de Fronteira e da inaplicabilidade do assentimento do Conselho de Defesa Nacional**

O Município de Oiapoque integra a Faixa de Fronteira, definida pelo art. 1º da Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979, como a área interna de 150 km de largura paralela à linha divisória terrestre do território nacional, considerada indispensável à Segurança Nacional. Tal qualificação, contudo, não impõe restrição genérica à circulação de imóveis urbanos privados nessa região. O art. 2º da Lei nº 6.634/79 enumera, em rol taxativo, os atos sujeitos a assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional (CDN), a saber: alienação e concessão de terras públicas; abertura de vias de transporte e instalação de meios de comunicação; construção de pontes, estradas internacionais e campos de pouso; estabelecimento de indústrias de interesse para a Segurança Nacional; pesquisa, lavra e aproveitamento de recursos minerais; e transações com imóvel rural que impliquem, para estrangeiro, obtenção de domínio, posse ou qualquer direito real. A compra e venda de imóvel urbano privado entre particulares não está compreendida em nenhuma das hipóteses do dispositivo, sendo vedada interpretação extensiva de norma restritiva de direitos.

O afastamento do regime do art. 2º é expressamente confirmado pelo art. 8º, § 2º, da Lei nº 6.634/79, que remete a alienação e a concessão de terrenos urbanos à legislação específica. A doutrina e a prática registrária convergem nesse sentido: imóveis urbanos privados, ainda que situados em Faixa de Fronteira, sujeitam-se ao regime ordinário de direito civil, sem necessidade de autorização de qualquer órgão federal para sua transmissão entre particulares, brasileiros ou estrangeiros.

Registre-se que o ordenamento jurídico aplicável a essa matéria é estável há décadas, e o movimento legislativo recente — a exemplo do Decreto nº 11.076/2022, que desburocratizou o assentimento prévio para constituição de sociedades em Faixa de Fronteira, e dos projetos de lei em tramitação no Congresso Nacional (PL nº 1.455/2022 e PL nº 1.144/2019) — tem-se orientado no sentido da flexibilização das restrições, jamais de seu agravamento.

Conclui-se, portanto, que a operação ora projetada não depende, em qualquer hipótese, de assentimento do Conselho de Defesa Nacional. A nacionalidade francesa do adquirente é, para esse efeito, juridicamente irrelevante.

#### **3. Das exigências formais aplicáveis ao adquirente estrangeiro**

Para a aquisição de imóvel urbano no Brasil, exige-se do adquirente estrangeiro, residente ou não no território nacional:

a) inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) junto à Receita Federal do Brasil; b) se residente no exterior, constituição de procurador domiciliado no Brasil, com poderes específicos para representação perante autoridades fiscais e cartorárias; c) observância das regras cambiais do Banco Central do Brasil para internalização dos recursos destinados à aquisição, mediante contrato de câmbio que comprovará, futuramente, a origem lícita dos valores e permitirá eventual repatriação do produto da venda.

Atendidos tais requisitos — todos de natureza meramente formal e cadastral —, o adquirente estrangeiro encontra-se em situação jurídica integralmente equivalente à do adquirente brasileiro, sem qualquer diferença de tratamento, restrição substantiva ou limitação de direitos no que concerne ao imóvel urbano objeto da presente operação.

#### **4. Da natureza jurídica da operação**

A quase totalidade dos imóveis urbanos do Município de Oiapoque não possui matrícula aberta em Cartório de Registro de Imóveis. Tal circunstância decorre de fatores históricos de formação territorial da Amazônia setentrional e da ocupação urbana da sede municipal, e não constitui irregularidade imputável ao alienante.

Em tais hipóteses, a operação assume a natureza jurídica de cessão de direitos possessórios qualificados, instrumentalizada por contrato de compra e venda. A titularidade do alienante é demonstrada pelo conjunto probatório composto por: cadeia dominial privada documentada por instrumentos contratuais sucessivos; alvará expedido pela Prefeitura Municipal de Oiapoque atestando a titularidade administrativa do imóvel; comprovantes de pagamento de tributos municipais; e contas de concessionária de energia elétrica em nome do alienante, demonstrando posse mansa, pacífica e ininterrupta. Esse conjunto documental constitui o padrão de titulação efetivamente praticado e reconhecido no mercado imobiliário de Oiapoque, sendo aceito tanto pela administração municipal quanto pelas instituições financeiras locais e pelos próprios particulares em sucessivas transações realizadas há décadas, sem distinção entre adquirentes locais, de outros estados brasileiros ou estrangeiros.

A operação confere ao adquirente posse plenamente protegida pelo ordenamento jurídico brasileiro, com todas as ações possessórias previstas no Código de Processo Civil (manutenção, reintegração, interdito proibitório), oponível *erga omnes*, transmissível por ato *inter vivos* e *causa mortis*, e suscetível de tutela judicial específica. Não confere, neste momento, titularidade registrada em cartório nos termos do art. 1.245 do Código Civil, mas confere situação jurídica subjetiva plena no plano possessório.

#### **5. Da situação dominial do solo urbano de Oiapoque e da perspectiva de futura titularização registral**

Cumpre, por dever de transparência, expor com precisão a situação dominial subjacente ao mercado imobiliário urbano de Oiapoque, cuja compreensão é indispensável à correta avaliação da operação.

**5.1. Quadro histórico.** O Estado do Amapá, por ter ostentado a condição de Território Federal até a Constituição brasileira de 1988, manteve, mesmo após sua transformação em ente federado, a quase totalidade de seu território sob domínio da União, administrado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) por meio de glebas federais. A Lei Federal nº 10.304, de 5 de novembro de 2001, determinou a transferência das terras federais ao Estado do Amapá, mas sua efetivação permaneceu paralisada por aproximadamente duas décadas.

**5.2. Quadro atual.** A partir do Decreto nº 10.081/2019 e da Lei Federal nº 14.004/2020, iniciou-se efetivamente o processo de transferência das glebas federais ao Estado do Amapá, com a participação

do INCRA, da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) e do Instituto de Terras do Estado do Amapá (Amapá Terras). A Gleba Oiapoque integra o rol de glebas prioritárias identificadas pela Ordem de Serviço INCRA/Brasília nº 2.077/2021, cujo processo de transferência está em curso. Paralelamente, a Instrução Normativa INCRA nº 142, de 28 de maio de 2024, regulamenta os procedimentos para regularização fundiária de áreas urbanas consolidadas, de expansão urbana e de urbanização específica incidentes em terras públicas federais administradas pelo INCRA na Amazônia Legal, mediante doação aos municípios.

**5.3. Implicações para a titularização registral.** Apesar de a operação conferir ao adquirente posse plenamente protegida pelo ordenamento jurídico brasileiro, com todas as ações possessórias previstas no Código de Processo Civil (manutenção, reintegração, interdito proibitório), oponível *erga omnes*, transmissível por ato *inter vivos* e *causa mortis*, e suscetível de tutela judicial específica, a abertura de matrícula em Cartório de Registro de Imóveis em nome do adquirente, nos termos do art. 1.245 do Código Civil, depende da conclusão prévia das seguintes etapas, sobre as quais o particular não detém governabilidade direta:

- a) transferência da Gleba Oiapoque (ou da parcela urbana correspondente) da União para o Estado do Amapá ou diretamente para o Município, por meio dos instrumentos previstos na Lei nº 14.004/2020, na Lei nº 11.952/2009 e na Instrução Normativa INCRA nº 142/2024;
- b) implementação, pelo Município de Oiapoque, de procedimento de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) nos termos da Lei nº 13.465/2017, incluindo a elaboração de projeto urbanístico e o cadastramento dos ocupantes;
- c) expedição, pelo ente público titular do domínio, do título de legitimação fundiária ao ocupante, com posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis.

**5.4. Prognóstico.** Não há prazo legal nem administrativo previamente fixado para a conclusão de tais etapas. O quadro normativo e administrativo em vigor sinaliza, contudo, tendência consistente e em curso de regularização: foram já efetivamente transferidas ao Estado do Amapá diversas glebas federais entre 2022 e 2025; existem programas em execução, como o programa "Terra da Gente", fruto de cooperação entre o Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional (MIDR) e o Governo do Amapá, voltados à aceleração da titulação de terras; e a Instrução Normativa INCRA nº 142/2024 estabeleceu marco regulatório específico para a regularização fundiária urbana em terras federais na Amazônia Legal. A questão é, ademais, objeto de ação coletiva e de produção doutrinária especializada, documentadas em publicações oficiais do Senado Federal.

**5.5. Estabilidade prática do mercado imobiliário oiapoquense.** Não obstante a complexidade dominial acima exposta, impõe-se registrar fato de fundamental relevância para a avaliação concreta do risco da operação: até a presente data, não se tem notícia, no Município de Oiapoque, de qualquer adquirente de imóvel urbano que, tendo formalizado regularmente sua aquisição nos moldes descritos nesta nota — cessão de direitos possessórios qualificados, com cadeia dominial documentada, alvará municipal, quitação de taxas municipais e demais comprovantes de posse —, tenha sido privado da posse do bem adquirido. O mercado imobiliário urbano oiapoquense, ainda que operando sob o sistema de titulação possessória qualificada, apresenta histórico de estabilidade prática consolidada ao longo de décadas, em que sucessivas gerações de adquirentes — brasileiros nascidos no município, brasileiros oriundos de outros estados e estrangeiros de diversas nacionalidades — exerceram, transmitiram e usufruíram seus imóveis sem litigiosidade fundiária estrutural nem perda de posse decorrente da situação dominial originária. Tal estabilidade decorre do reconhecimento administrativo municipal das ocupações, da pacificidade da posse coletiva consolidada, da inexistência de pretensão reivindicatória pela União sobre as áreas urbanas efetivamente ocupadas e da orientação convergente das políticas públicas federais, estaduais e municipais no sentido da regularização — jamais da desocupação — dos núcleos urbanos consolidados.

**5.6. Conclusão parcial.** O adquirente deve compreender, com clareza, que o objeto da aquisição é, no plano jurídico atual, posse plenamente protegida pelo ordenamento jurídico brasileiro. A perspectiva de

futura titularização registral existe e é juridicamente consistente, mas não pode ser garantida em termos temporais determinados. Tal condição, todavia, não é específica nem desfavorável ao adquirente estrangeiro: é característica estrutural e uniforme do mercado imobiliário urbano oiapoquense, comum à integralidade dos imóveis do centro do município, e afeta exata e identicamente brasileiros e estrangeiros, residentes e não residentes, pessoas naturais e jurídicas. Em Oiapoque, comprar uma casa no centro da cidade é exatamente a mesma operação, juridicamente e na prática, para um francês, um brasileiro, um chinês ou qualquer outro nacional, com as mesmas garantias, os mesmos riscos teóricos e a mesma segurança prática consolidada pela experiência histórica do mercado local.

## **6. Das cláusulas contratuais de reforço**

Como medida adicional de segurança jurídica, recomenda-se a inclusão, no instrumento de cessão e compra e venda, das seguintes cláusulas de reforço, todas usuais e juridicamente eficazes no direito brasileiro:

**6.1. Declaração de origem e licitude da posse.** Declaração expressa do alienante de que a posse foi adquirida de forma lícita, mansa, pacífica e ininterrupta, livre de qualquer reivindicação por terceiros, vícios redibitórios ou ônus reais, indicando a integralidade da cadeia dominial privada e comprometendo-se a entregar ao adquirente todos os documentos originais que a comprovem.

**6.2. Garantia de evicção.** Cláusula expressa de responsabilidade do alienante pela evicção, nos termos dos arts. 447 a 457 do Código Civil, abrangendo, em caso de perda total ou parcial do imóvel por decisão judicial ou administrativa fundada em causa anterior à alienação: a restituição integral do preço pago, devidamente atualizado; o reembolso de tributos, despesas cartorárias e benfeitorias úteis e necessárias; e a indenização por perdas e danos.

**6.3. Cláusula de cooperação em regularização futura.** Obrigação do alienante de prestar toda colaboração necessária, inclusive comparecendo a atos administrativos e cartorários e assinando documentos complementares, em eventual procedimento de regularização fundiária ou de abertura de matrícula em nome do adquirente, sem direito a remuneração adicional, sob pena de multa contratual.

**6.4. Cláusula de responsabilidade pela cadeia dominial pretérita.** Responsabilização expressa do alienante por eventuais vícios ocultos na cadeia dominial anterior à sua aquisição, com obrigação de defender o adquirente, às suas expensas, em qualquer ação judicial ou procedimento administrativo que questione a regularidade da cadeia.

**6.5. Certidões pessoais do alienante.** Apresentação, no ato da assinatura, de certidões negativas em nome do alienante: certidões cíveis, trabalhistas, fiscais (federais, estaduais e municipais), criminais, de protesto e de feitos da Justiça Federal, com prazo de validade não superior a 30 dias, ficando o alienante responsável por quaisquer ônus eventualmente ocultados.

**6.6. Quitação de tributos e taxas até a tradição.** Cláusula que atribui ao alienante a responsabilidade integral pelo pagamento de todos os tributos, taxas, contribuições, tarifas de concessionárias e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da imissão na posse pelo adquirente.

**6.7. Lavratura de escritura pública e registro em RTD.** Compromisso de formalização da operação por escritura pública no Tabelionato de Notas, com firmas reconhecidas, e registro do instrumento no Cartório de Registro de Títulos e Documentos do Município de Oiapoque, para fins de publicidade do ato e oponibilidade *erga omnes* da cessão.

**6.8. Cláusula de sub-rogação em direitos de regularização.** Cláusula expressa de cessão e sub-rogação ao adquirente de todos os direitos, expectativas de direito e legitimidades do alienante para figurar como beneficiário em qualquer procedimento futuro de regularização fundiária do imóvel,

perante a União, o Estado do Amapá, o Município de Oiapoque, o INCRA, a SPU, o Amapá Terras ou qualquer outro órgão competente.

**6.9. Eleição de foro.** Eleição do foro da Comarca de Oiapoque, Estado do Amapá, para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes do contrato, com aplicação exclusiva da legislação brasileira, afastando-se a aplicação de qualquer norma estrangeira ou foro internacional.

**6.10. Cláusula penal e tutela específica.** Previsão de multa contratual em montante predeterminado para o caso de descumprimento de qualquer das obrigações acima, sem prejuízo da execução específica das obrigações de fazer pelo adquirente, nos termos do art. 497 do Código de Processo Civil.

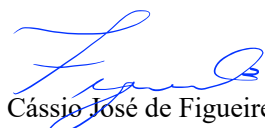
## 7. Conclusão

A aquisição, por **cidadão francês**, de imóvel urbano localizado no centro de Oiapoque é, sob a ótica do direito brasileiro:

- a) plenamente lícita, não dependendo de assentimento do Conselho de Defesa Nacional, autorização do INCRA, anuência da Receita Federal ou de qualquer outro órgão federal, em razão da natureza urbana e privada da operação e da inaplicabilidade do art. 2º da Lei nº 6.634/79;
- b) realizada em rigorosa igualdade jurídica com qualquer outro adquirente, brasileiro ou estrangeiro de qualquer nacionalidade, residente ou não residente, sem que a condição de cidadão francês implique qualquer restrição substantiva, limitação de direitos ou tratamento diferenciado no plano material;
- c) juridicamente segura no plano possessório, mediante instrumentalização adequada da cessão, observância das exigências meramente formais aplicáveis ao adquirente estrangeiro (CPF e procurador, se for o caso) e inclusão das cláusulas contratuais de reforço descritas no item 6;
- d) inserida em mercado imobiliário com estabilidade prática consolidada, no qual, até a presente data, não se tem notícia de adquirente que, tendo formalizado regularmente sua aquisição nos moldes ora descritos, tenha sido privado da posse do bem — circunstância que se aplica de modo idêntico e sem qualquer distinção a brasileiros e estrangeiros, e que constitui o mais relevante indicador prático de segurança da operação;
- e) dotada de perspectiva consistente, ainda que temporalmente indeterminada, de futura titularização registral, por meio dos instrumentos federais, estaduais e municipais de regularização fundiária em curso (Lei nº 14.004/2020, Lei nº 11.952/2009, Lei nº 13.465/2017, Instrução Normativa INCRA nº 142/2024 e programas correlatos).

Os receios eventualmente nutridos pelo adquirente quanto à sua condição de estrangeiro em Faixa de Fronteira não encontram amparo na legislação brasileira aplicável. Em Oiapoque, comprar uma casa é, juridicamente e na prática, a mesma operação para todos: para o francês, para o brasileiro nascido no município, para o brasileiro de outro estado, para o chinês ou para qualquer outro nacional. As cautelas pertinentes são as mesmas, as proteções jurídicas são as mesmas, e a segurança prática consolidada pelo histórico do mercado local é a mesma. Tais cautelas podem ser plenamente atendidas pelas cláusulas contratuais e pela documentação descritas nesta nota.

Oiapoque/AP, 25 de maio de 2026



Cássio José de Figueiredo Azze  
Bacharel em Direito