

**DIREITO IMOBILIÁRIO**

**ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO**

**COORDENAÇÃO**

**Os BENS PÚBLICOS E O REGISTRO  
DE IMÓVEIS**

**CALEB MATHEUS RIBEIRO DE MIRANDA  
CAROLINA BARACAT MOKARZEL DE LUCA  
LORRUANE MATUSZEWSKI**

**VI**

**THOMSON REUTERS**

**REVISTA DOS  
TRIBUNAIS**

*Diretora de Conteúdo e Operações Editoriais*

**JULIANA MAYUMI ONO**

*Gerente de Conteúdo*

**MILSA CRISTINE ROMERA**

*Editorial:* Aline Marchesi da Silva, Diego Garcia Mendonça, Karolina de Albuquerque Araújo e Quenia Becker

*Gerente de Conteúdo Tax:* Vanessa Miranda de M. Pereira

*Direitos Autorais:* Viviane M. C. Carmezim

*Assistente de Conteúdo Editorial:* Juliana Menezes Drumond

*Analista de Projetos:* Camilla Dantara Ventura

*Estagiárias:* Alan H. S. Moreira, Ana Amalia Strojnowski, Bárbara Baraldi e Bruna Mestriner

*Produção Editorial*

*Coordenação*

**ANDRÉIA R. SCHNEIDER NUNES CARVALHAES**

*Especialistas Editoriais:* Gabriele Lais Sant'Anna dos Santos e Maria Angélica Leite

*Analista de Projetos:* Larissa Gonçalves de Moura

*Analistas de Operações Editoriais:* Alana Fagundes Valério, Caroline Vieira, Damares Regina Felicio, Danielle Castro de Moraes, Mariana Plastino Andrade, Mayara Macioni Pinto e Patricia Melhado Navarra

*Analistas de Qualidade Editorial:* Ana Paula Cavalcanti, Fernanda Lessa, Thais Pereira e Victória Menezes Pereira

*Designer Editorial:* Lucas Kfourri

*Estagiárias:* Maria Carolina Ferreira, Sofia Mattos e Tainá Luz Carvalho

*Capa:* Lucas Kfourri

*Equipe de Conteúdo Digital*

*Coordenação*

**MARCELLO ANTONIO MASTROROSA PEDRO**

*Analistas:* Gabriel George Martins, Jonatan Souza, Maria Cristina Lopes Araujo e Rodrigo Araujo

*Gerente de Operações e Produção Gráfica*

**MAURICIO ALVES MONTE**

*Analistas de Produção Gráfica:* Aline Ferrarezi Regis e Jéssica Maria Ferreira Bueno

*Estagiária de Produção Gráfica:* Ana Paula Evangelista

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)**  
**(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)**

Miranda, Caleb Matheus Ribeiro de

Os Bens Públicos e o Registro de Imóveis / Caleb Matheus Ribeiro de Miranda, Carolina Baracat Mokarzel de Luca, Lorraine Matuszewski -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2020. -- (Coleção Direito Imobiliário; vol. VI / Alberto Gentil de Almeida Pedroso, coordenador)

**Bibliografia.**

ISBN 978-65-5614-154-1

1. Bens públicos 2. Direito imobiliário - Brasil 3. Registro de imóveis 4. Registro de imóveis - Leis e legislação - Brasil I. Luca, Carolina Baracat Mokarzel de. II. Matuszewski, Lorraine. III. Pedroso, Alberto Gentil de Almeida. IV. Título. V. Série.

20-39115

CDU-347.235(81)

**Índices para catálogo sistemático:**

1. Brasil : Direito imobiliário 347.235(81)

Cibele Maria Dias - Bibliotecária - CRB-8/9427

# SUMÁRIO

<b>PREFÁCIO DA COLEÇÃO .....</b>	<b>5</b>
<b>APRESENTAÇÃO DA COLEÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>SOBRE O COORDENADOR - ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO .....</b>	<b>11</b>
<b>ESTRUTURA DA COLEÇÃO .....</b>	<b>13</b>
<b>SOBRE OS AUTORES DA COLEÇÃO .....</b>	<b>15</b>
<b>APRESENTAÇÃO.....</b>	<b>21</b>
<b>SOBRE OS AUTORES.....</b>	<b>25</b>

## PARTE I

### DOS IMÓVEIS PÚBLICOS EM GERAL

<b>CAPÍTULO 1 - O IMÓVEL PÚBLICO SOB A VISÃO REGISTRÁRIA - CAROLINA BARACAT MOKARZEL DE LUCA .....</b>	<b>35</b>
Introdução.....	35
1. Os bens públicos .....	37
2. A classificação dos bens públicos.....	42
3. Características dos bens públicos .....	46
4. A afetação e a desafetação .....	53
5. A função do registrador de imóveis na garantia da segurança jurídica .....	58
5.1. O princípio da concentração na matrícula imobiliária .....	63
6. Do parcelamento do solo.....	66
6.1. Do parcelamento popular por agente público.....	75
7. A regularização fundiária.....	77
8. Conclusão.....	81
<b>CAPÍTULO 2 - A ABERTURA DE MATRÍCULA DE IMÓVEIS PÚBLICOS NO BRASIL - LORRUANE MATUSZEWSKI .....</b>	<b>85</b>
Introdução .....	85

1. O registro das aquisições originárias de imóveis públicos. Temas iniciais para a compreensão da matéria .....	87
1.1. Importância do registro .....	87
1.2. Origem da propriedade pública no Brasil .....	88
1.3. Registro imobiliário no Brasil. Breve histórico.....	95
1.3.1. A Lei 6.015/1973 e a matrícula .....	100
2. A abertura de matrícula para imóveis públicos. Vias e logradouros Públicos .....	102
2.1. Aquisição de imóveis públicos por meio de loteamento .....	103
2.1.1. Regime anterior ao Decreto 267/67 e à Lei 6.766/1979.....	103
2.1.2. Regime posterior ao Decreto-lei 271, de 1967, e o art. 22 da Lei 6.766/1979.....	110
2.1.3. Abertura de matrícula com base no art. 195-A .....	112
3. Abertura de matrícula de terras devolutas .....	114
3.1. A ação demarcatória.....	114
3.2. A abertura de matrícula com base no procedimento previsto no art. 195-B e outros casos enquadráveis no art. 195-A .....	119
3.3. A ausência de registro imobiliário e a não presunção de dominialidade pública .....	122
Considerações finais .....	124

## PARTE II

### IMÓVEIS PÚBLICOS E DE INTERESSE PÚBLICO

#### CAPÍTULO I - CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO - CALEB MATHEUS

##### RIBEIRO DE MIRANDA .....

1. Introdução.....	129
2. Conceito .....	130
3. Propósito .....	131
4. Instituição.....	131
5. Objeto .....	132
6. Transferência .....	133
7. Extinção.....	133
8. Concessão de uso especial para fins de moradia.....	134
9. Autorização de uso para fins comerciais .....	137
10. Concessão de direito real de uso para fins de regularização fundiária rural.....	138
11. Concessão de direito real de uso para fins de regularização fundiária urbana....	138
12. Concessão de direito real de uso de imóvel abandonado arrecadado pelo Município.....	139
13. Oneração do direito real de uso .....	140

<b>CAPÍTULO 2 - A IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE EM DESAPROPRIAÇÃO -</b>	
<b>CALEB MATHEUS RIBEIRO DE MIRANDA .....</b>	<b>141</b>
1. Considerações sobre a propriedade .....	141
2. Da desapropriação .....	143
2.1. Desapropriação por necessidade pública ou utilidade pública .....	143
2.2. Desapropriação por interesse social .....	146
2.3. Desapropriações por descumprimento da função social .....	147
3. Da necessidade de atendimento ao interesse público .....	148
4. Imissão provisória na posse .....	148
5. Evolução legislativa da imissão provisória na posse no âmbito das desapropriações .....	150
5.1. Da previsão original do Decreto-Lei nº 3.365/1941 e das primeiras alterações .....	150
5.2. A Lei nº 9.785/1999 .....	152
5.3. Da Lei nº 11.977/2009 .....	154
5.4. A Medida Provisória nº 514/2010 e a Lei nº 12.424/2011 .....	155
5.5. A Lei nº 13.465/2017 .....	158
6. Da natureza jurídica da imissão provisória na posse .....	159
7. Da afetação como meio de transferência da propriedade na expropriação .....	162
<b>CAPÍTULO 3 - VIAS PÚBLICAS - CALEB MATHEUS RIBEIRO DE MIRANDA .....</b>	<b>169</b>
1. Introdução .....	169
2. Conceito .....	169
3. Os logradouros públicos no Decreto-lei nº 58/1937 .....	170
4. O Decreto-lei nº 271/1967 .....	171
5. A Lei nº 6.766/1979 .....	172
6. A Lei nº 12.424/2011 .....	172
7. A Lei nº 13.465/2017 .....	174
8. Doação de ruas e espaços públicos .....	175
9. Alienação de logradouros públicos .....	175
10. Utilização particular de logradouros públicos .....	176
11. Loteamento de acesso controlado .....	177
<b>CAPÍTULO 4 - O TOMBAMENTO NO REGISTRO DE IMÓVEIS - CALEB</b>	
<b>MATHEUS RIBEIRO DE MIRANDA .....</b>	<b>179</b>
1. Introdução .....	179
2. Conceito .....	180
3. Da natureza jurídica do tombamento .....	182
4. Finalidade .....	183
5. Indenização .....	184
6. Procedimento .....	185

7. Efeitos .....	186
8. Do registro do tombamento.....	187
9. Do cancelamento do tombamento .....	188
10. Tombamento de sítios com reminiscências de quilombolas.....	189
11. Tombamento internacional.....	189

#### **CAPÍTULO 5 - TERRAS INDÍGENAS E QUILOMBOLAS - CALEB MATHEUS RIBEIRO DE MIRANDA .....**

1. Introdução .....	191
2. Da proteção aos índios.....	192
3. Da capacidade dos índios .....	192
4. Das terras indígenas .....	194
4.1. Das terras tradicionalmente ocupadas.....	194
4.2. Áreas reservadas.....	195
4.3. Terras de domínio indígena.....	196
5. Da demarcação das terras indígenas .....	196
6. Regras aplicáveis às terras indígenas .....	198
7. Usucapião especial indígena .....	199
8. Da reversão das terras indígenas à União.....	199
9. Do aproveitamento dos recursos hídricos e minerais.....	199
10. Das terras pertencentes às comunidades quilombolas.....	200
11. Do procedimento de demarcação das terras pertencentes às comunidades quilombolas .....	201

### **PARTE III DOS TERRENOS DE MARINHA**

#### **CAPÍTULO 1 - TERRENOS DE MARINHA: CARACTERIZAÇÃO, OCUPAÇÃO E AFORAMENTO - CALEB MATHEUS RIBEIRO DE MIRANDA.....**

1. Introdução.....	207
2. Dos Terrenos de Marinha.....	208
2.1. Conceito de Terreno de Marinha .....	208
2.2. Critérios de identificação.....	209
2.3. Procedimento de discriminação dos terrenos de marinha.....	210
2.4. Utilização dos terrenos de marinha .....	211
3. Ocupação dos terrenos de marinha .....	212
4. Terrenos de marinha aforados: a enfiteuse do terreno de marinha.....	213
4.1. Instituição .....	213
4.2. Obrigações do enfiteuta.....	216
4.3. Remição.....	217
4.4. Caducidade e revigoração.....	218
4.5. Extinção.....	218

<b>CAPÍTULO 2 – AS MANIFESTAÇÕES DOS TERRENOS DE MARINHA NO REGISTRO DE IMÓVEIS – CALEB MATHEUS RIBEIRO DE MIRANDA .....</b>	<b>221</b>
1. O procedimento de determinação do terreno de marinha para fins registrai....	221
2. Das situações identificadas na prática registral .....	222
3. Análise das situações identificadas na prática registral .....	223
3.1. Primeiro critério: existência de elementos tabulares .....	223
3.2. Segundo critério: forma de ingresso da informação no registro .....	224
3.3. Terceiro critério: certeza quanto à descrição do terreno de marinha .....	227
3.4. Quarto critério: identificação exata dos direitos incidentes .....	228
3.5. Quadro-resumo das situações no âmbito registral.....	228
4. Registro de propriedade em terreno de marinha.....	229
<b>CAPÍTULO 3 – QUALIFICAÇÃO DOS TÍTULOS APRESENTADOS REFERENTES A TERRENOS DE MARINHA – CALEB MATHEUS RIBEIRO DE MIRANDA.....</b>	<b>231</b>
1. Introdução.....	231
2. Transferências em geral .....	232
2.1. Títulos judiciais, administrativos e instrumentos particulares.....	232
3. Estrangeiros.....	233
3.1. Concessão da enfiteuse a estrangeiros .....	233
3.2. Perda da nacionalidade brasileira.....	234
3.3. Sucessão de cônjuge estrangeiro.....	234
3.4. Transferência da enfiteuse a estrangeiros .....	234
4. Compromisso de compra e venda .....	235
5. Conferência de bens.....	237
6. Doação.....	238
7. Alienação fiduciária em garantia.....	239
8. Partilhas.....	239
8.1. Partilhas judiciais .....	239
8.2. Partilhas extrajudiciais .....	239
8.2.1. Partilha extrajudicial por fim da sociedade conjugal .....	240
8.2.2. Partilha extrajudicial por falecimento .....	240
9. Divisões e renúncia de condômino.....	241
10. Incorporação e instituição de condomínio .....	241
11. Conjuntos habitacionais .....	242
12. Loteamentos .....	242
13. Regularização fundiária .....	244
<b>CAPÍTULO 4 – UNIFICAÇÃO E USUCAPIÃO DE TERRENOS DE MARINHA – CALEB MATHEUS RIBEIRO DE MIRANDA .....</b>	<b>247</b>
1. Introdução.....	247

2.	Unificação de terreno de marinha com terreno particular .....	248
2.1.	Das decisões sobre o tema .....	249
2.2.	Dos requisitos em geral das unificações.....	251
2.3.	Da unificação do imóvel enfitêutico com particular .....	253
2.3.1.	Da interpretação da expressão “pertencentes ao mesmo proprietário” .....	253
2.3.1.1.	Dos problemas na unificação requerida pelo credor fiduciário .....	253
2.3.1.2.	Dos problemas na unificação requerida pelo superficiário.....	254
2.3.1.3.	Das semelhanças entre os casos indicados .....	254
2.3.1.4.	Dos direitos incidentes no caso de unificação do imóvel enfitêutico com o imóvel do particular.....	255
2.3.1.5.	Do efetivo requisito para unificação .....	256
2.3.2.	Do direito de plena utilização por parte do enfiteuta .....	256
2.3.3.	Da interpretação da unitariedade matricial.....	257
2.3.4.	Da prevalência de imóveis parte alodiais e parte de marinha.....	258
2.4.	Da posição da CGJSP.....	259
2.5.	Atos registrais relativos aos imóveis unificados .....	260
3.	Da usucapião .....	260
3.1.	Usucapião de enfiteuse constituída .....	261
3.2.	Usucapião de terreno de marinha sem enfiteuse instituída .....	261
3.3.	Usucapião de terreno sem matrícula .....	263
3.4.	A manifestação da União na usucapião extrajudicial.....	264
4.	Considerações finais .....	265
	<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>267</b>