



SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO

TERRENOS DE MARINHA

Sumário: 1 Introdução 2 O que vem ser terreno de marinha 3 Formas de uso dos terrenos de marinha 4 Regime patrimonial dos terrenos de marinha e eventual registro 5 As ilhas costeiras sedes de municípios 6 Extinção de aforamento 7 Conclusão

Palavra-chave: Terreno de marinha – Bem público federal – Regime patrimonial - Aforamento

Introdução

O estudo parte da compreensão do que são terrenos de marinha, enquadrados como bens públicos federais, bem como como deve ser feita a definição da área dos terrenos de marinha, segundo a orientação jurisprudencial.

Em seguida, aborda-se o regime patrimonial dos terrenos de marinha, assim como a validade do título de propriedade de bem imóvel situado na respectiva área.

No item seguinte, elenca-se em quais casos caberá o regime enfiteutico aos bens públicos dominicais federais e aos terrenos de marinha, como regime imperativo ou facultativo.

Em outro tópico, comenta-se a prevalência ou não dos terrenos de marinha nas ilhas que sejam sede de município, na forma do art. 20, IV, CF.

Por fim, verifica-se as hipóteses para a extinção do aforamento, a manutenção do domínio pleno da União, ou em caso de alienação do domínio útil, persistindo o domínio direto.

2 O que vem a ser terreno de marinha

A Constituição Federal Brasileira de 1988, em seu artigo 20, inciso VII, se referiu expressamente a terrenos de marinha e seus acrescidos.

Terreno de marinha, bem da União, é a faixa de terra com 33 metros de largura, contada a partir da linha da preamar média de 1831, adjacente ao mar,

Rua Sant Ângelo, n. 36, Centro – Nova Xavantina – MT. CEP: 78.690-000. Fone/fax: (66) 3438-3183; E-mail: cartorionx@hotmail.com. Site: www.2oficionx.com.br. Facebook: [www.facebook.com.SegundoOficioExtrajudicialDeNovaXavantina](https://www.facebook.com/SegundoOficioExtrajudicialDeNovaXavantina). Twitter: [http://twitter.com/cartorionx](https://twitter.com/cartorionx). WhatsApp: (66) 9220-2310.



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

rios e lagoa, no continente ou em ilhas, desde que o local e observe o fenômeno das marés, com oscilação de pelo menos 5 centímetros.

Art. 1º Incluem-se entre os bens imóveis da União:

a) os terrenos de marinha e seus acrescidos;

A definição legal de terrenos de marinha está no artigo 2º, do Decreto-lei 9.760/46:

Art. 2º São terrenos de marinha, em uma profundidade de 33 (trinta e três) metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831:

- a) os situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés;
- b) os que contornam as ilhas situadas em zona onde se faça sentir a influência das marés.

Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo a influência das marés é caracterizada pela oscilação periódica de 5 (cinco) centímetros pelo menos, do nível das águas, que ocorra em qualquer época do ano.

Art. 3º São terrenos acrescidos de marinha os que se tiverem formado, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos terrenos de marinha.”

A jurisprudência do STJ entende que os terrenos de marinha são bens da União, na forma originária, significando dizer que a faixa dos terrenos de marinha nunca esteve na propriedade de terceiros, pois desde a criação da União ditos terrenos já eram de sua propriedade, independente de demarcação.

RECURSO ESPECIAL Nº 798.165 – ES (2005/0190667-0)

RELATOR: Ministro Luiz Fux
RECORRENTE: União
RECORRIDO: Mario Vervloet Aguirre e outro
ADVOGADO: Sueli de Paula França e outro



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

EMENTA — PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. TAXA DE OCUPAÇÃO. IMÓVEIS SITUADOS EM TERRENO DE MARINHA E TÍTULO EXPEDIDO PELO RGI NO SENTIDO DE SEREM OS RECORRENTES POSSUIDORES DO DOMÍNIO PLENO. IRREFUTÁVEL DIREITO DE PROPRIEDADE DA UNIÃO. ESTRITA OBSERVÂNCIA QUANTO AO PROCEDIMENTO DE DEMARCAÇÃO. PRESUNÇÃO JURIS TANTUM EM FAVOR DA UNIÃO.

1. Os terrenos de marinha são bens públicos e pertencem à União.

2. Consectariamente, algumas premissas devem ser assentadas a saber:

a) Os terrenos de marinha, cuja origem remonta à época do Brasil-Colônia, são bens públicos dominicais de propriedade da União e estão previstos no Decreto-lei 9.760/46.

b) O procedimento de demarcação dos terrenos de marinha produz efeito meramente declaratório da propriedade da União sobre as áreas demarcadas.

c) O direito de propriedade, à luz tanto do Código Civil Brasileiro de 1916 quanto do novo Código de 2002, adotou o sistema da presunção relativa (juris tantum) relativamente ao domínio, admitindo prova em contrário.

d) Não tem validade qualquer título de propriedade outorgado a particular de bem imóvel situado em área considerada como terreno de marinha ou acrescido.

e) Desnecessidade de ajuizamento de ação própria, pela União, para a anulação dos registros de propriedade dos ocupantes de terrenos de marinha, em razão de o procedimento administrativo de demarcação gozar dos atributos comuns a todos os atos administrativos: presunção de legitimidade,



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

imperatividade, exigibilidade e executoriedade.

f) Infirmação da presunção de legitimidade do ato administrativo incumbe ao ocupante que tem o ônus da prova de que o imóvel não se situa em área de terreno de marinha.

g) Legitimidade da cobrança de taxa de ocupação pela União mesmo em relação aos ocupantes sem título por ela outorgado.

h) Ausência de fumus boni juris.

3. Sob esse enfoque, o título particular é inoponível quanto à UNIÃO nas hipóteses em que os imóveis situam-se em terrenos de marinha, revelando o domínio público quanto aos mesmos.

Segundo Themistocles Brandão, o direito da União aos terrenos de marinha decorre, não só implicitamente, das disposições constitucionais vigentes, por motivos que interessam à defesa nacional, à vigilância da costa, à construção e exploração dos portos, mas ainda de princípios imemoriais que só poderiam ser revogados por cláusula expressa da própria Constituição. (in Tratado de Direito Administrativo, Themistocles Brandão Cavalcanti, Ed Livraria Freitas Bastos, 2ª Edição; pág. 110).

O entendimento jurisprudencial sobre a definição de terrenos de marinha e terrenos acrescidos de marinha está pacificado em nosso Poder Judiciário, como se observa no acórdão da decisão da Apelação Cível – 378024, da Sétima Turma Especializada do Tribunal Regional Federal da Segunda Região, tendo como Relatora a Desembargadora Federal Regina Coeli M. F. Peixoto:

Ementa – USUCAPIÃO ESPECIAL – TERRENO ACRESCIDO DE MARINHA – CONSTATAÇÃO POR LAUDO PERICIAL – IMPOSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA POR PARTICULAR.

Como é sabido, são Terrenos de Marinha aqueles localizados em uma profundidade de 33 (trinta e três) metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha da preamar-médio de 1831 e Terrenos Acrescidos de Marinha os que tiverem



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

formado, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos Terrenos de Marinha. –

Em ambos os casos, a propriedade é da União, insuscetível, portanto, de ser transferida aos particulares pelo decurso do prazo da prescrição aquisitiva.

[...]Recurso improvido.

Nos termos do acórdão da Segunda Turma do STJ, Processo n. 624.746 – RS (2003/0213727-4), tendo como Relatora a Ministra Eliane Calmon, em 15 de setembro de 2005:

ADMINISTRATIVO – TERRENOS DE MARINHA E ACRESCIDOS – ÁREA DO ANTIGO "BRAÇO MORTO" DO RIO TRAMANDAÍ – IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA UNIÃO AFORADOS POR MUNICÍPIO A PARTICULARES – DECRETO-LEI 9.760/46 – EFEITOS DO PROCEDIMENTO DE DEMARCAÇÃO SOBRE TÍTULOS DE PROPRIEDADE E DE AFORAMENTO REGISTRADOS – TAXA DE OCUPAÇÃO – MEDIDA CAUTELAR.

[...]

5. Os terrenos de marinha, cuja origem que remonta à época do Brasil-Colônia, são bens públicos dominicais de propriedade da União e estão previstos no Decreto-lei 9.760/46.

6. O procedimento de demarcação dos terrenos de marinha produz efeito meramente declaratório da propriedade da União sobre as áreas demarcadas [...]

3 Formas de uso dos terrenos de marinha

O direito de uso de terrenos de marinha será concedido pela União para particulares mediante pagamento de taxas, sendo de dois tipos:

Ocupação: Ao ocupante não se reconhece o direito sobre a terra. A propriedade pertence à União, e ela pode reivindicar o direito de uso a qualquer momento. O ocupante paga taxa anual.



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

De acordo com Rogério Tadeu Romano, o aforamento enfiteutico e a ocupação são formas completamente distintas de utilização de imóveis da União. No caso da ocupação das terras públicas, o Decreto-lei nº 9.760/46, nos artigos 127 a 133, regula essas ocupações de terrenos da União, estabelecendo, em síntese:

- a) Os ocupantes de terrenos da União, sem título, são inscritos, de ofício, pelo SPU e pagarão uma taxa de ocupação;
- b) Em caso de inadimplência do ocupante por mais de dois anos, o SPU promoverá a cobrança executiva e irá providenciar a desocupação do imóvel;
- c) Permite-se a transferência onerosa sobre as benfeitorias edificadas no terreno ocupado, mediante o pagamento de um laudêmio de 5% sobre o valor do terreno e das benfeitorias, após a aquiescência do SPU;
- d) Se a União Federal necessitar do mencionado imóvel o SPU poderá negar a licença para a transferência;
- e) A inscrição do ocupante no SPU e pagamento da taxa de ocupação anual não implicam no reconhecimento pela União de qualquer direito de propriedade do ocupante sobre o terreno ou ao seu aforamento, salvo nas hipóteses de tratar-se de ocupante inscrito até o ano de 1940, quites com as taxas de ocupação;
- f) A União Federal se reserva o direito de, a qualquer tempo, necessitando do imóvel imitir-se em sua posse, indenizando as benfeitorias se a ocupação houver sido feita de boa-fé.

Aforamento: Também conhecida como Enfiteuse ou Emplazamento, tem por escopo o caráter perpétuo da transferência, inclusive transmissíveis aos herdeiros. O proprietário paga taxa anual.

O conteúdo jurídico dos terrenos de marina envolvem três categorias do Direito Administrativo:

- a) Uso comum – destinados ao uso coletivo, por natureza ou por lei, como mares e rios.
- b) Uso especial – destinados ao uso da Administração Pública Federal.
- c) Dominiais – não tem destinação pública específica, podendo ser usados por terceiros, p. ex., terrenos de Marinha.

Rogério Tadeu Romero explica que se afirma “*que a enfiteuse é um instituto caduco. Por certo é, havendo censuras da doutrina a sua prática e sua inconveniência na rotina administrativa. Até 10 de janeiro de 2003(fim da vigência do Código Civil de 1916), a enfiteuse era considerada um direito real,* Rua Sant Ângelo, n. 36, Centro – Nova Xavantina –MT. CEP: 78.690-000. Fone/fax: (66) 3438-3183; E-mail: cartorionx@hotmail.com. Site: www.2oficionx.com.br. Facebook: www.facebook.com/SegundoOficioExtrajudicialDeNovaXavantina. Twitter: <http://twitter.com/cartorionx>. WhatsApp: (66) 9220-2310.



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

no entanto, com a vigência do Código Civil de 2002, em 11 de janeiro daquele ano, a enfiteuse saiu do rol dos direitos reais que são previstos no artigo 1.225 do novo Código. Registre-se que, na esfera federal, permanece em vigência, na matéria, o Decreto-lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, lei especial, naquilo que dispõe sobre o instituto do aforamento(artigos 99 e seguintes).”

Ressalta, ainda, que “hoje, para essas áreas são utilizados o direito real de uso e ainda o direito real de superfície.”

E destaca que “A concessão do direito real de uso é o contrato pelo qual a Administração transfere a utilização remunerada ou gratuita de terreno público ao particular, como direito real resolúvel, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo, ou qualquer outra exploração de interesse social, consonante já se lia do artigo 7º do Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, que a instituiu no sistema jurídico brasileiro [...].A concessão de uso, como direito real, adere ao bem e o acompanha em todas as mutações, sendo alienável por ato inter vivos e transferível por sucessão legítima e testamentária.”

4 Regime patrimonial de terrenos de marinha e eventual registro

Conforme afirma Roberto Santana de Menezes (Regime patrimonial dos terrenos de marinha, p. 3), os terrenos de marinha apresentam um regime patrimonial diferenciado do que se aplica aos demais bens imóveis da União, vez que se submetem obrigatoriamente ao aforamento. A enfiteuse, instituto de direito real, possibilita a transferência do domínio útil a terceiros, mantendo-se a propriedade direta com a União, ou seja, com a condição de nu proprietário. A alienação de bens imóveis da União dependerá de autorização, mediante ato do Presidente da República, e sempre precedida de parecer da Secretaria do Patrimônio da União (art. 23, Lei 9.636/98).

Portanto, a forma de alienar terreno de marinha é o aforamento, por imposição constitucional.

Quando situado na faixa de segurança da orla marítima, a qual tem a largura de cem metros, fica obrigatoriamente sujeito ao regime enfiteutico. Quanto ao regime patrimonial aplicado, os terrenos de marinha situados na orla, na faixa de segurança, não são suscetíveis de alienação total, em qualquer de suas formas, quais sejam, venda, permuta ou doação, ainda que não estejam afetados ao serviço público, nem constituam bem de uso comum. E quando for conveniente que deles terceiros façam uso, existe a obrigatoriedade de fazê-lo sob o regime de aforamento.



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

Por conta de seus acrescidos, que são os aterros naturais ou artificiais, os terrenos de marinha situados na orla podem estar fora da faixa de segurança, excluídos, portanto, da obrigatoriedade do regime enfiteutico. Os bens imóveis União, mesmo situados nas faixas de segurança e os terrenos de marinha não situados na faixa de segurança da orla, quando não subsistam motivos para aplicação do regime enfiteutico, sendo conveniente, poderão ser alienados plenamente, pois para estes não há impedimento constitucional.

Em relação ao direito de propriedade, tanto o Código Civil de 2002 adotaram o sistema da presunção relativa (juris tantum) relativamente ao domínio, admitindo prova em contrário.

Não tem validade qualquer título de propriedade outorgado a particular de bem imóvel situado em área considerada como terreno de marinha ou acrescido.

É ponto pacífico na jurisprudência de nossos tribunais de que se torna sem qualquer validade título de propriedade outorgado a particular de bem imóvel situado em área considerada como terreno de marinha. Nesse sentido RESP 409303; STJ; Primeira Turma; DJ 14/10/2002; Relator Min. JOSÉ DELGADO e Apelação em Mand. Seg. nº 28778; TRF-2º Região; Quarta Turma; DJ 13/02/01; Relator Juiz ROGERIO CARVALHO.

RESP - RECURSO ESPECIAL – 798165, STJ PRIMEIRA - TURMA, Data da decisão: 19/04/2007. Relator LUIZ FUX.

O registro não possui presunção iuris et de iure, e sim iuris tantum, o que permite a elisão de sua eficácia se comprovada a ausência de legitimidade”, bem como ser inoponível à União os títulos de propriedade do impetrante, referente a imóvel que sempre esteve sob o domínio daquela e, ainda, que esse “título, em verdade, sequer poderia ter sido emitido, na medida em que pretendeu constituir direito de propriedade sobre imóvel à revelia do verdadeiro detentor de seu domínio.”

Os terrenos de marinha são bens públicos dominiais. Desse modo, as pretensões dos particulares sobre eles não podem ser acolhidas, nos termos do art. 198 do Decreto-Lei n. 9.760/46.

Desnecessidade de ajuizamento de ação própria, pela União, para a anulação dos registros de propriedade dos ocupantes de terrenos de marinha, em razão de o procedimento administrativo de demarcação gozar dos atributos comuns a



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

todos os atos administrativos: presunção de legitimidade, imperatividade, exigibilidade e executoriedade. 4. É notório que, após a demarcação da linha de preamar e a fixação dos terrenos de marinha, a propriedade passa ao domínio público e os antigos proprietários passam à condição de ocupante, sendo provocados a regularizar a situação mediante pagamento de foro anual pela utilização do bem.

Recurso parcialmente conhecido e no mérito desprovido.

Outro acórdão do STJ atesta que, após a demarcação da linha de preamar e a fixação dos terrenos de marinha, a propriedade passa ao domínio público e os antigos donos passam à condição de ocupante: Acórdão: Origem – STJ – SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA Classe - RESP - RECURSO ESPECIAL – 693032 Processo- 200401307451 UF- RJ Órgão Julgador – SEGUNDA TURMA. DJ 07.04.2008.

Dessa forma, havendo interesse público sobre o terreno de marinha, mantém-se o domínio pleno com a União. Não havendo tal interesse, aliena-se o domínio útil, pelo aforamento, mantendo-se, com a União, o domínio direto. Sendo o terreno de marinha situado fora da faixa de segurança, procede-se a alienação plena.

“Acórdão: Origem – Classe - RE- RECURSO EXTRAORDINÁRIO - Processo- 79291 UF ES – Espírito Santo Relator: THOMPSON FLORES.DJ 2103-1975 Ementa: TERRENOS DE MARINHA DOADOS PELA UNIÃO FEDERAL AO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO E POR ESTE TRANSMITIDOS A PARTICULAR. AFORAMENTO INCABÍVEL. RECURSO EXTRAORDINÁRIO LIMITADO A LETRA A DA PERMISSÃO CONSTITUCIONAL, SUSCITANDO QUESTÃO NÃO APRECIADA NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS, NÃO MERECE PROSPERAR. SÚMULA NS 282 E 356. PRECEDENTES DO S.T.F COM OS QUAIS SE HARMONIZAM A DECISÃO IMPUGNADA. RECURSO EXTRAORDINÁRIO NÃO CONHECIDO.”

De qualquer maneira, é necessário compreender que os imóveis situados na área citada são de propriedade da União e os “donos” na verdade são



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

detentores do domínio útil do imóvel. Por isso, é importante frisar que as operações de compra e venda de imóveis de “terrenos de marinha” não envolvem a transferência da propriedade do imóvel.

Nas palavras de Rogério Tadeu Romero, *“Os direitos patrimoniais imobiliários da União sobre terras não demarcadas e sem registro público (terrenos de marinha, terrenos marginais, terrenos ocupados por estradas e vias férreas federais, terras devolutas federais) se encontram em estado potencial até a homologação do processo demarcatório, marco temporal que estrema o domínio público do privado com efeitos ex tunc, e que permite que se efetuem os cancelamentos e retificações nos títulos dominiais conflitantes, pertencentes a terceiros, e obviamente, cobrança de receitas patrimoniais pela União, inclusive de forma retroativa (5 anos)”*.

E acrescenta que *“Em primeiro lugar, pode a União demarcar definitivamente a zona de marinha e acrescidos, homologando e registrando a LPM-LLM no registro federal e no registro público imobiliário, tornando certa sua presunção de propriedade, o que autorizará a promoção dos cancelamentos e retificações necessários nos títulos de propriedade conflitantes, total ou parcialmente englobados pela zona de marinha demarcada, na forma do art. 1º e 8-B da Lei 6739-1979, aplicável por analogia”*.

A requerimento de pessoa jurídica de direito público ao Corregedor-Geral da Justiça, são declarados inexistentes e cancelados a matrícula e o registro de imóvel rural vinculado a título nulo de pleno direito, ou feitos em desacordo com o art. 221 e seguintes da L. 6.015/1973.

Verificado que terras públicas foram objeto de apropriação indevida por quaisquer meios, inclusive decisões judiciais, a União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município prejudicado, bem como seus respectivos órgãos ou entidades competentes, poderão, à vista de prova da nulidade identificada, requerer o cancelamento da matrícula e do registro.

A União notifica o ocupante de área potencialmente de seu domínio, todavia, caso seja apresentado título de domínio, devidamente registrado, restará afastada aquela presunção, salvo posterior cancelamento ou retificação do registro em virtude de demarcação, também levada ao registro imobiliário.

Contudo, em virtude da L. 13.240/2015, o regramento da administração, da alienação, a transferência de gestão de imóveis da União, os imóveis inscritos em ocupação podem ser alienados (arts. 1º e 4º), sendo que, no que se refere aos terrenos de marinha não englobam as áreas de preservação permanente, na forma do art. 3º da L. 12.651/2012, ou em áreas que seja vedado o



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

parcelamento do solo, bem como os imóveis devem estar situados em área urbana consolidada (art. 8º, §1º, incs. I e II).

Por área urbana consolidada, segundo o §2º da L. 13.240/2015, entende-se aquela:

I - incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;

II - com sistema viário implantado e vias de circulação pavimentadas;

III - organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;

IV - de uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou voltadas à prestação de serviços; e

V - com a presença de, no mínimo, três dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) drenagem de águas pluviais;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; e
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

A alienação dos imóveis em áreas de preservação permanente, em áreas que seja vedado o parcelamento urbano ou em áreas urbanas consolidadas não implica supressão das restrições administrativas de uso ou edificação que possam prejudicar a segurança da navegação, conforme estabelecido em ato do Ministro de Estado da Defesa. O ocupante deverá apresentar à SPU carta formalizando o interesse na aquisição juntamente com a identificação do imóvel e do ocupante, comprovação do período de ocupação e de estar em dia com as respectivas taxas, avaliação do imóvel e das benfeitorias, proposta de pagamento e, para imóveis rurais, georreferenciamento e CAR individualizado.

O protocolo da Proposta de Manifestação de Aquisição de imóvel da União pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) não constituirá nenhum direito ao ocupante perante a União.



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

Pelo art. 9º da L.13.240/2015, pode ser alienado ao ocupante que o tenha como único imóvel residencial no Município ou no Distrito Federal, dispensada a licitação, o imóvel da União situado em área:

I - urbana consolidada, nos termos do § 2º do art. 8º desta Lei, desde que não esteja situado em área de preservação permanente, nem em área na qual seja vedado o parcelamento do solo;

II - rural, desde que o imóvel tenha área igual ou superior à dimensão do módulo de propriedade rural estabelecida pela, e não superior ao dobro daquela dimensão e não esteja sendo utilizado para fins urbanos.

O ocupante de boa-fé tem assegurado o direito de preferência para a aquisição do respectivo imóvel sujeito a alienação nos termos da L. 12.462/2011.

Pela citada Lei, em seu art. 15, *“Ficam transferidos aos Municípios e ao Distrito Federal os logradouros públicos, pertencentes a parcelamentos do solo para fins urbanos aprovados ou regularizados pelo poder local e registrados nos cartórios de registro de imóveis, localizados em terrenos de domínio da União”*.

5 As ilhas costeiras em sedes de municípios

Carlos Fernando Mazzoco (Terrenos de marinha e a emenda constitucional 46/05) ensina que a Constituição Federal, em sua redação original, estipulava no inciso IV, artigo 20, que eram bens da União: as ilhas fluviais e lacustres nas zonas limítrofes com outros países; as praias marítimas; as ilhas oceânicas e as costeiras, excluídas, destas, as áreas referidas no artigo 26, inc. II.

A nova redação afirma que as ilhas costeiras sedes de municípios deixaram de pertencer à União, permanecendo no domínio da União as áreas afetadas ao serviço público e à unidade ambiental federal. Isso decorreu pelo fato do Congresso Nacional dar tratamento de maneira desigual a porção continental e as ilhas, tendo em vista que as ilhas seriam de domínio integral da União.

Na tentativa de dar tratamento igualitário, as ilhas costeiras foram excluídas do rol de bens da União, que manteve sob seu domínio apenas as áreas afetadas ao serviço público e à unidade ambiental federal.

Quando o poder constituinte dispõe que a ilha costeira sede de município não é mais bem da União, e na sequência cria uma exceção, essa exceção é uma



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

restrição ao comando de que as ilhas costeiras sedes de município não pertencem às terras da União.

As ilhas costeiras que contenham sede de município não mais integram o rol de bens pertencentes à União, exceto as áreas afetadas ao serviço público federal e à unidade ambiental federal (art. 20, inc. IV, CF/88), dentre as quais não se enquadram os terrenos de marinha e acrescidos. Como exemplo, Carlos F. Mazzoco cita a cidade de Vitória –ES.

A L. 13.420/2015, em seu art. 14, assevera que a União está autorizada a transferir aos Municípios, mediante assinatura de termo de adesão, a gestão das orlas e praias marítimas, estuarinas, lacustres e fluviais federais, inclusive as áreas de bens de uso comum com exploração econômica, tais como calçadões, praças e parques públicos, excetuados:

- I - os corpos d'água;
- II - as áreas consideradas essenciais para a estratégia de defesa nacional;
- III - as áreas reservadas à utilização de órgãos e entidades federais;
- IV - as áreas destinadas à exploração de serviço público de competência da União;
- V - as áreas situadas em unidades de conservação federais.

O termo e adesão determinará que:

I - a sujeição do Município às orientações normativas e à fiscalização pela Secretaria do Patrimônio da União;

II - o direito dos Municípios sobre a totalidade das receitas auferidas com as utilizações autorizadas;

III - a possibilidade de a União retomar a gestão, a qualquer tempo, devido a descumprimento de normas da Secretaria do Patrimônio da União ou por razões de interesse público superveniente;

IV - a reversão automática da área à Secretaria do Patrimônio da União no caso de cancelamento do termo de adesão;

V - a responsabilidade integral do Município, no período de gestão municipal, pelas ações ocorridas, pelas omissões praticadas e pelas multas e indenizações decorrentes.



SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO

6 Extinção de aforamento

O aforamento se extinguirá por inadimplemento de cláusula contratual, por acordo entre as partes, ou, a critério do Presidente da República, , por proposta do Ministério da Fazenda, pela reunião do foro nas zonas onde não mais subsistam os motivos determinantes do regime enfiteutico (art. 103, Lei 9.636/98).

Primeira hipótese será a pena de comisso, consistindo na perda do domínio útil por inadimplemento das obrigações.

A outra forma de extinção do aforamento será a remição (resgate), que consiste em consolidar com o titular do domínio útil o domínio pleno, mediante aquisição do domínio direto. Nos bens dominiais urbanos em terrenos de marinha poderá ser usado o regime enfiteutico, porém, fora dos limites da faixa de segurança, os terrenos de marinha aforados poderão ser remidos por particulares.

Pode ocorrer, ainda, a extinção do aforamento por desaparecimento do bem ou quando ocorrer a desapropriação do domínio útil pelo senhorio direto.

Conclusão

Do exposto, a União detém o título dominial com natureza declaratória de propriedade patrimonial pública, apto para o registro público no RI, cuja eficácia tem efeito *ex tunc*, o que impõe a desconstituição de títulos particulares irregulares.

Quanto ao regime jurídico, em virtude da L. 13.240/2015, o regramento da administração, da alienação, a transferência de gestão de imóveis da União, os imóveis inscritos em ocupação podem ser alienados, sendo que, no que se refere aos terrenos de marinha não englobam as áreas de preservação permanente, ou em áreas que seja vedado o parcelamento do solo, bem como os imóveis devem estar situados em área urbana consolidada.

No que se refere às ilhas costeiras, sendo sede de município, não mais integram o rol de bens pertencentes à União. Bem como a L. 13.420/2015, em seu art. 14, autoriza que União transfira aos Municípios, mediante assinatura de termo de adesão, a gestão das orlas e praias marítimas, estuarinas, lacustres e fluviais federais, inclusive as áreas de bens de uso comum com exploração econômica,



SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO

Referências

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988;

BRASIL. Decreto-lei nº 9.760 de 02 de setembro de 1946. Dispõe sobre os bens imóveis da União e dá outras providências;

BRASIL. Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998. Dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União, altera dispositivos dos Decretos-Leis ns. 9.760, de 05 de setembro de 1946, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987, regulamenta o §2º do art. 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, e dá outras providências;

BRASIL. Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015. Dispõe sobre a administração, a alienação, a transferência de gestão de imóveis da União e seu uso para a constituição de fundos; altera a Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e os Decretos-Lei nos 3.438, de 17 de julho de 1941, 9.760, de 5 de setembro de 1946, 271, de 28 de fevereiro de 1967, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987; e revoga dispositivo da Lei nº 13.139, de 26 de junho de 2015.

CAVALCANTI, Themistocles Brandão. Tratado de Direito Administrativo. 2ª Edição. Ed Livraria Freitas Bastos;

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito administrativo. 13ª ed. São Paulo: Editora Atlas, 2001;

MARTINS, Matheus Barcellos. Entenda os terrenos de marinha. **JUSBRASIL** Disponível em:
<https://mbarcelosmartins.jusbrasil.com.br/artigos/349211834/entenda-os-terrenos-de-marinha>. Acesso em: 13 dez. 2018.

MAZZOCO, Carlos Fernando. Terrenos de marinha e a emenda constitucional 46/05: efeitos e importância. Boletim IRIB, n. 3.168, 19.10.2007. Disponível em: http://www.irim.org.br/notas_noti/boletimel3168.asp. Acesso em: 21 de jul. de 2008;

MENEZES, Roberto Santana de. Regime patrimonial dos terrenos de marinha. Jus Navigandi, Teresina, ano 9, n. 486. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=5855>. Acesso em 10 ago. de 2008.



SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO

ROMANO, Rogerio Tadeu. Formas de utilização do terreno de marinha. **JUS NAVIGANDI**. Ano 22, n. 5156. 13 ago. 2017. Disponível: <https://jus.com.br/artigos/59537/as-formas-de-utilizacao-do-terreno-de-marinha>. Acesso: 15 dez. 2018.

AUTOR MARCOS ROBERTO HADDAD CAMOLESI