

# DELINEAMENTOS ACERCA DOS BENS IMÓVEIS DA UNIÃO

Cartejane Bogea Vieira Lopes

Gabriela Ferreira Sousa<sup>1</sup>

## RESUMO

No presente artigo busca-se de maneira sucinta estabelecer e identificar os conceitos-chaves relacionados aos bens da União. Neste sentido, sobressai questões relacionadas a cessão à terceiros por meio dos instrumentos de Aforamento, Concessão de Direito Real de Uso (CDRU); Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM). Ressalta-se ainda quanto às espécies os Bens de uso comum do povo, Bens de Uso Especial ou Próprio Nacional e Bens Dominiais ou Patrimoniais Disponíveis.

**PALAVRAS-CHAVE:** Direitos. União. Bens.

## 1 INTRODUÇÃO

De início, afirma-se que o início da terra pública no Brasil, está assentado na propriedade do Rei sobre o território. A terra foi distribuída conforme os interesses do governante numa relação promíscua com os particulares, qual seja, a distribuição das sesmarias. Este sistema consistia, basicamente, em uma concessão do domínio condicionada ao uso produtivo da terra. Ademais, conforme Silva (2004), a concessão do domínio estava

---

<sup>1</sup> Estudantes do Curso de Direito da Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB.

exclusivamente vinculada ao pagamento do dízimo à Ordem de Cristo para propagação da fé. Tal sistema, baseava-se na necessidade de ocupação e defesa do território.

Com a Proclamação da República, foi promulgada a Lei de Terras, em 1850, a qual mudou integralmente o sistema de apropriação de terras no Brasil. A partir daí a concessão do domínio e das transferências passou a ser vinculada ao título de compra e venda, excluindo-se a posse e a exploração como instrumento legítimo de aquisição de terras, à exceção das sesmarias com os respectivos títulos, bem como as ocupações e as posses devidamente comprovadas.

## **2 OS BENS IMÓVEIS DA UNIÃO E OS SEUS ELEMENTOS**

Os bens imóveis da União, de maneira geral, por serem regidos pelo regime de direito público, têm em comum os seguintes elementos/características: são inalienáveis, imprescritíveis, impenhoráveis, inescusáveis de serem onerados. Contudo, quando se fala de bens imóveis da União dominicais, estes possuem como característica específica a possibilidade de poder ser alienado (vendido/doado) ao particular mediante licitação, devendo esta alienação se submeter ao interesse público e ficar comprovado o cumprimento da função social desse bem.

Estes bens, que não são ocupados pela Administração Pública, podem ser cedidos a terceiros por meio dos seguintes instrumentos de regularização fundiária: Aforamento; Concessão de Direito Real de Uso (CDRU); Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM).

O Aforamento é o contrato por meio do qual a União atribui a terceiros o domínio útil de imóveis da União nas situações em que coexistirem a conveniência de radicar-se o indivíduo ao solo e a de manter-se o vínculo da propriedade pública (§ 2º do art. 64 do Decreto Lei 9.760/1946), e tal transferência pode se dar de forma gratuita ou onerosa, sendo que quando se tratar de famílias de baixa renda, a União concederá a isenção mediante solicitação do beneficiário.

Já o contrato de CDRU, é o contrato administrativo que transfere direitos reais da propriedade. Enquanto tal, pode ser transmissível por ato inter vivos e causa mortis, ser gratuito e oneroso, bem como individual ou coletiva. Poderá ser aplicada nos casos previstos em terrenos de marinha e acrescidos; em áreas vazias destinadas à provisão habitacional; em áreas ocupadas, sujeitas à pressão imobiliária ou em áreas de conflito fundiário etc.. A CDRU é aceita como

garantia real nos contratos de financiamento habitacional e é alternativa a CUEM, pois não são exigidos requisitos de posse, tamanho de terreno etc.

A CUEM, no entanto, visa regularizar a ocupação de áreas públicas urbanas com fins de moradia. É o reconhecimento gratuito do direito subjetivo, com fundamento no art. 183 da Constituição Federal, e deverá ser outorgado, obrigatoriamente, àqueles que atenderem aos requisitos legais.

#### **4 ESPÉCIES DE BENS IMÓVEIS DA UNIÃO**

Verifica-se que segundo, os critérios estabelecidos pela SPU, deve-se levar em consideração para a classificação das espécies de imóveis da União elementos relacionados à destinação. Nisto os imóveis públicos federais podem ser classificados em:

- a) Bens de uso comum do povo, que são aqueles que beneficiam o povo. Qualquer pessoa, observadas as disposições regulamentares existentes, pode usá-los sem restrição a exemplo das praias;
- b) Bens de Uso Especial ou Próprio Nacional que é o imóvel de domínio da União utilizado em serviço público federal, para instalação de Órgãos vinculados à Administração Pública Federal;
- c) os Bens Dominiais ou Patrimoniais Disponíveis que são todos os bens sobre os quais a Administração Pública exerce poderes de proprietário.

Quanto à natureza física, as espécies seriam:

- a) Bens do Domínio Hídrico que são as águas públicas, que compreendem as águas correntes (mar, rios, riachos, etc.), as águas dormentes (lagos, lagoas, açudes, etc.) e os potenciais de energia hidráulica;
- b) E os Bens do Domínio Terrestre- compreendem o solo e o subsolo.

#### **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A partir da Constituição da República de 1988 novas razões passaram a definir o patrimônio imobiliário da União, destacando-se: a proteção e conservação ambiental; a função social da propriedade; defesa da soberania nacional; a proteção aos povos tradicionais; o controle sobre a exploração dos recursos naturais; a garantia da propriedade sobre os imóveis adquiridos pela União. Esse panorama está presente ao longo dos diversos incisos do artigo 20

da própria Constituição, revelando, portanto, um leque de razões que justificam o domínio do poder central sobre os bens imóveis de sua titularidade.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Manual de regulação fundiária em terras da União.** SPU (Secretaria de Patrimônio da União), 2016.

BRASIL. **O que são patrimônios da União?** Disponível em <<http://patrimoniode todos.gov.br/gerencias-regionais/grpu-mt/o-que-sao-bens-dauniaio>>, Acesso em 19/10/2016

CRETELLA JÚNIOR, José. **Curso de Direito Administrativo.** Ed. Revista e atualizada Rio de Janeiro: Forense, 2000.

SILVA, Guilherme Henrique de Paula. **As invasões de áreas públicas municipais em São Paulo.** In: Cadernos de Gestão Pública e Cidadania - Vol. 42. São Paulo: FGV-SP, Setembro 2004.