

[\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)



Concessão de uso especial para fins de moradia



Concessão de direito real de uso

Esses dois são **direitos reais sobre coisa alheia**.

Eles foram incluídos no:

Código Civil de 2002 (art. 1.225, XI e XII)
pela Lei nº 11.481/2007.



Ideia principal

O imóvel continua sendo do Poder Público (União, Estado ou Município).

Mas a pessoa recebe um **direito real de usar o imóvel**, normalmente para moradia.



Não há transferência da propriedade.



O domínio continua com o Estado.

Isso atende à **função social da propriedade**, especialmente na regularização de áreas ocupadas por população de baixa renda.



1

Concessão de uso especial para fins de moradia

Ela é regulada pela:

Medida Provisória nº 2.220/2001
(com alterações da Lei nº 13.465/2017)



Qual é a finalidade?

Regularizar quem ocupa terreno público para morar.

É parecida com a **usucapião especial urbana** (art. 1.240 do Código Civil), mas aqui o imóvel é público e bem público não pode ser usucapido.

Então criou-se essa alternativa.

✓ Requisitos principais

A pessoa precisa provar:

- 1 Posse até 22 de dezembro de 2016
- 2 Posse mansa e contínua por 5 anos
- 3 Uso para moradia
- 4 Não ser proprietária de outro imóvel
- 5 Se área coletiva (maior que 250m²): ocupação por população de baixa renda

👤 Quem pode receber?

- ✓ Homem ou mulher
- ✓ De forma gratuita
- ✓ Independente de estado civil
- ✓ Apenas uma vez

O herdeiro pode continuar na posse (accessio possessionis), se já morava no local.

📄 Como se obtém?

Pode ser:

- Pela via administrativa (na Administração Pública)
- Pela via judicial (se houver recusa)

Depois, precisa ser **registrado no Cartório de Imóveis** para valer contra todos (eficácia erga omnes).

🏠 Exemplo

Maria mora há mais de 10 anos em terreno da União, em área de baixa renda.

Ela não tem outro imóvel.

Pode pedir a concessão de uso especial para fins de moradia.

Ela não vira dona do terreno, mas passa a ter um **direito real protegido**.



2

Concessão de direito real de uso (CDRU)

Também é um direito real.

Serve para permitir que alguém use um imóvel público para:

- Moradia
- Atividade econômica
- Finalidade social

Mas o imóvel continua sendo do Estado.



Pode dar em garantia?

Sim.

A Lei nº 11.481/2007 incluiu no Código Civil a possibilidade de hipotecar o direito de uso especial para fins de moradia.



Isso facilita financiamento bancário para o exercício de alguma atividade econômica, com a concessão do direito real de uso (e não do direito de propriedade, que permanecerá sendo do Poder Público).



Facilitação da regularização

A Lei nº 13.865/2019 alterou a Lei de Registros Públicos para:

✓ ==Dispensar “habite-se” ==

✓ Em construção residencial unifamiliar

✓ Com mais de 5 anos

✓ Em área de baixa renda

Isso ajuda na regularização de moradias simples.



Diferença principal em relação à propriedade

Propriedade	Concessão de uso
A pessoa é dona	O Estado continua dono
Pode vender livremente	Pode usar conforme regras
Domínio pleno	Direito real limitado

Conclusão simples

Esses institutos foram criados para:

- ✓ Regularizar ocupações em áreas públicas
- ✓ Garantir moradia
- ✓ Cumprir a função social da propriedade
- ✓ Dar segurança jurídica a quem já mora no local

Mas sem tirar a propriedade do Poder Público.