

[\(Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

--

Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)

A lei deu nova força à **concessão de direito real de uso**, transformando-a em um instrumento importante de:

- ✓ Regularização fundiária de interesse social
- ✓ Aproveitamento sustentável das várzeas
- ✓ Proteção de comunidades tradicionais

A atualização foi feita principalmente pela:


Lei nº 11.481/2007

Qual foi o objetivo da mudança?

Segundo os juristas:

- Cristiano Chaves de Farias
- Nelson Rosenvald

A ideia foi:

 Permitir que populações de baixa renda que ocupam bens públicos informalmente tenham um título jurídico seguro.

Antes, por exemplo, terrenos de marinha eram basicamente regulados pela enfiteuse.

Agora, a concessão de uso passou a ser instrumento mais amplo de regularização.

Inclui até várzeas e margens de rios federais

Isso é importante porque:

Muitas comunidades vivem há décadas (ou gerações) nas margens de rios federais.

A nova disciplina permite regularizar essas situações, garantindo segurança jurídica sem transferir a propriedade do Estado.

REGULAMENTAÇÃO LEGAL

A concessão de direito real de uso foi criada pelo:

Decreto-Lei nº 271/1967

E o art. 7º foi atualizado pela Lei 11.481/2007.

O que é a concessão de uso?

É um **direito real resolúvel** concedido sobre terreno:

✓ Público ou particular

✓ Gratuito ou oneroso

✓ Por prazo determinado ou indeterminado

Finalidades possíveis

- Regularização fundiária
- Urbanização
- Industrialização
- Edificação
- Cultivo da terra
- Aproveitamento sustentável das várzeas
- Preservação de comunidades tradicionais
- Outras finalidades sociais

Principais características

A concessão:

- a) Pode atingir bens públicos ou particulares
- b) Pode ser gratuita ou paga
- c) Pode ter prazo certo ou indeterminado
- d) É direito real resolúvel
- e) Pode ser transmitida (venda ou herança)
- f) Pode ser formalizada por termo administrativo ou escritura
- g) Precisa ser registrada no Cartório de Imóveis

Quando ela pode acabar?

Ela é resolvida (extinta) antes do prazo se:

- O concessionário der destinação diferente da prevista
- Descumprir cláusula contratual

Nesse caso:

- 👉 Pode perder as benfeitorias feitas no imóvel.

Exigência de anuência especial

Em alguns casos, é necessária autorização prévia:

- ✓ Ministério da Defesa ou Forças Armadas → se for área sob sua administração
- ✓ Gabinete de Segurança Institucional → áreas estratégicas (faixa de fronteira, segurança nacional, recursos naturais)

Isso ocorre por razões de interesse público e segurança nacional.

Exemplo prático

Uma comunidade ribeirinha vive há décadas às margens de um rio federal.

O Estado concede direito real de uso:

- A área continua sendo pública.
- A comunidade passa a ter segurança jurídica.
- Pode transmitir o direito aos herdeiros.
- Deve respeitar a finalidade social prevista.

Diferença em relação à propriedade

Propriedade	Concessão de uso
Domínio pleno	Direito real limitado
Transferência definitiva	Uso condicionado
Pode dispor livremente	Deve respeitar finalidade

Conclusão simples

A concessão de direito real de uso:

- ✓ Não transfere a propriedade
- ✓ Garante segurança jurídica

- ✓ Cumpre a função social da propriedade
- ✓ É instrumento central da regularização fundiária

Ela é uma solução intermediária entre a informalidade e a propriedade plena.