



**A LINHA DE PREAMAR PRESUMIDA E A POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DE TERRENOS DE MARINHA:  
ESTUDO DE CASO A PARTIR DO MUNICÍPIO DE ICAPUÍ (CE)**

*The supposed floor line and the possibility of adverse possession of marine land: case study from the municipality of Icapuí (CE), Brazil*

**Raphael Pinheiro Cavalcanti Guimarães**

Universidade de Fortaleza - UNIFOR

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7143-0257>

E-mail: [raphael.guimaraes@gmail.com](mailto:raphael.guimaraes@gmail.com)

**Vanessa de Oliveira Amorim**

Universidade de Fortaleza - UNIFOR

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9440-3622>

E-mail: [vanessaamorim@edu.unifor.br](mailto:vanessaamorim@edu.unifor.br)

**Monica Mota Tassigny**

Universidade de Fortaleza - UNIFOR

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9483-0547>

E-mail: [monica.tass@gmail.com](mailto:monica.tass@gmail.com)

Trabalho enviado em 20 de dezembro de 2022 e aceito em 27 de abril de 2023



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 16, N.03., 2024, p. 227-250

Raphael P. C. Guimarães, Vanessa de Oliveira Amorim e Monica Mota Tassigny

DOI: [10.12957/rdc.2024.72102](https://doi.org/10.12957/rdc.2024.72102) | ISSN 2317-7721

## RESUMO

Esta pesquisa trata do instituto jurídico dos terrenos de marinha sob o enfoque de sua linha preamar. O direito em estudo é o Direito Constitucional de Propriedade, sob a aquisição da propriedade pela usucapião incidente sobre terrenos de marinha (CF, art. 5º). A maioria da população brasileira se concentra no litoral e, geralmente, está impedida de adquirir a propriedade em razão de ser considerada ocupante de terreno de marinha, que é um bem da União (CF, art. 20, VII). Por não haver delimitação clara da faixa de terra litorânea considerada início e término de terrenos de marinha, esta pesquisa propõe a aquisição pelo instituto da usucapião (CF, arts. 184 e 191). Nesse contexto, a partir do estudo de caso dos imóveis localizados no município de Icapuí, Estado do Ceará, e após pesquisa bibliográfica e documental, foi possível concluir que a degeneração do instituto dos terrenos de marinha está sendo utilizada como obstáculo para a plena aquisição da propriedade por presunção de que pertence à União. O artigo está dividido em três seções: na primeira, caracteriza-se o instituto dos terrenos de marinha; em seguida, analisa-se o marco geográfico dos terrenos de marinha, denominado de linha de preamar; e, na terceira seção, analisa-se a possibilidade da usucapião para imóveis litorâneos.

**Palavras-chave:** bem da União; direito de propriedade; linha de preamar; terrenos de marinha; usucapião.

## ABSTRACT

The research deals with the legal institute of marine lands under the focus of its high tide line. The right under study is the constitutional right of ownership, under the acquisition of property by adverse possession incident on marine land (CF, art. 5º). The majority of the Brazilian population is concentrated on the coast and, generally, they are prevented from acquiring property because they are considered occupants of marine land, which are Union assets (CF, art. 20, VII). Because there is no clear delimitation of the strip of coastal land considered the beginning and end of marine land, the research proposes the acquisition by the adverse possession institute (CF, art. 184 and art. 191). In this context, from the case study of properties located in the municipality of Icapuí, State of Ceará and, after bibliographical and documentary research, it was possible to conclude that the degeneration of the marine land institute is being used as an obstacle to the full acquisition of the property by presumption that they belong to the Union. The article is divided into three sections; in the first, it characterizes the institute of marine lands; then, it analyzes the geographic framework of marine lands, called the high tide line; and in the third section, the possibility of adverse possession for coastal properties is analyzed.

**Keywords:** Union goods; property right; high tide line; marine lands; adverse possession.

## INTRODUÇÃO

O presente artigo trata de um aspecto do Direito Constitucional de Propriedade sob o enfoque da aquisição por usucapião de imóveis urbanos e rurais, situados em faixa litorânea, incidente sobre terrenos de marinha, dada a ausência de segurança jurídica para fixação clara da posição geográfica de seus respectivos limites.



A ocupação humana do território brasileiro iniciou-se pelas praias, partindo do oceano; ocupou-se o litoral sem ingressar no interior do continente. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), estima-se que cerca de 58% da população brasileira se concentra na faixa de 200 quilômetros do oceano para o interior do continente, em meados da segunda década do século XXI.

Os núcleos urbanos se originam nas proximidades de rios navegáveis e do mar; assim foram criadas cidades, capitais regionais e as primeiras regiões metropolitanas. Contudo, essa ocupação ocorreu de forma desordenada à medida que as cidades ampliavam seus espaços. O vínculo com o território se dá a título de propriedade ou posse, institutos previstos na Constituição Federal de 1988 (art. 5º, art. 20, VII, art. 184 e art. 191) e regulamentados pela legislação civil.

Nesse contexto, determinados espaços, mesmo atendidos os critérios legais, não podem ter reconhecida a propriedade plena ao particular. Trata-se dos imóveis públicos, neles compreendidos os localizados nas praias marítimas, terrenos de marinha e seus acrescidos e terras devolutas, conforme disposição do artigo 20 da Constituição Federal, que veda sua apropriação por usucapião.

O Brasil possui o território dividido em 26 Estados e o Distrito Federal, sendo que 17 são costeiros e 9 não têm acesso ao mar. Nos Estados costeiros, grande parte da população ocupa os terrenos de marinha, criados em 1818, cuja demarcação fica a cargo da Secretaria do Patrimônio da União (SPU). Apesar disso, a União ainda não demarcou totalmente os terrenos de marinha do Brasil, embora se encontrem nesses espaços pessoas ocupando-os por anos de posse mansa e pacífica.

Assim, a despeito da norma constitucional, analisa-se a possibilidade de adquirir a propriedade de terrenos de marinha por usucapião de áreas ainda não demarcadas pela União, sem prejuízo de demarcação posterior. Desse modo, consolida-se a propriedade plena privada não oponível à União, que, posteriormente, atendendo aos trâmites legais, poderá notificar os proprietários e ocupantes da área demarcada, definir a localização precisa da faixa de domínio da União e, mediante averbação nas matrículas no registro de imóveis, impor o gravame dominial.

A análise se dá a partir do estudo de caso do município de Icapuí, no Estado do Ceará. O Ceará possui a sétima maior extensão de litoral brasileiro, com 573 quilômetros. Para cumprir os objetivos propostos neste trabalho, a pesquisa desenvolve-se de forma bibliográfica e documental. A amostra consiste na análise de casos analisados pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU), seccional do Ceará, no município de Icapuí (CE). Os dados foram coletados junto à serventia extrajudicial responsável pela regularização imobiliária do município de Icapuí (CE) mediante solicitação à SPU.

O estudo se divide em três partes, afora a introdução e as considerações finais. Na primeira, caracterizam-se o instituto jurídico dos terrenos de marinha e o sentido de sua compreensão. Na segunda, o exame volta-se ao histórico do tratamento jurídico dos terrenos de marinha no país e à legislação

pertinente. Ao final, faz-se a análise da amostra de casos de pedidos de usucapião formulados na serventia extrajudicial de Icapuí (CE), no período de 2020 a 2022, para propor a possibilidade da concessão do título imobiliário no Cartório de Registro de Imóveis quando a União, notificada para se manifestar acerca do requerimento, não possui demarcação da área objeto, e alegar possuir interesse genérico.

## 1. TERRENOS DE MARINHA E ELIMINAÇÃO DE SENTIDOS DIVERSOS

A formação do sistema econômico de alta produtividade baseado na economia açucareira desencadeou no Brasil colônia uma rápida expansão da faixa litorânea do Nordeste brasileiro (FURTADO, 2007, p. 92). Nesse contexto de ocupação territorial pelo litoral, faz-se necessária a compreensão do instituto de terrenos de marinha. Os terrenos de marinha alcançam a delimitação dos conceitos de praia marítima e terras devolutas, tendo em vista a possibilidade de intersecção geográfica entre o terreno de marinha e a praia ou o terreno de marinha e a terra devoluta.

A Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988, no artigo 10, §3º, dispõe que praia marítima é a área coberta e descoberta periodicamente pelas águas, acrescida da faixa subsequente de material detrítico, tais como areias, cascalhos, seixos e pedregulhos, até o limite onde se inicie a vegetação natural ou, em sua ausência, onde comece outro ecossistema (BRASIL, 1988a).

A constatação do conceito legal pode ser verificada em praias com pouco ou nenhuma atividade antrópica, ou seja, naquelas em que a praia se estende até o ponto onde se percebe outro ecossistema, como “jundu” ou “restinga”, vegetação encontrada logo após a área de alcance das ondas, usada como limite para o final das praias e o início da vegetação que a segue (denominada de jundu), em razão do acidente geográfico (restinga) que costuma encobrir; a partir daí, floresce vegetação formada por gramíneas e arbustos; por não nascer na porção molhada das praias, tem sido utilizada como linha de preamar, pois se entende que as águas do mar chegariam até aquele limite (NIEBUHR, 2004, p. 5)<sup>1</sup>.

Por sua vez, nas praias com forte presença humana, a constatação da área de praia perpassa por averiguação documental, muitas vezes judicial, pois o desmatamento, as construções, as edificações e os aterros alteram a posição natural da praia. Não obstante, é importante destacar que os movimentos do mar podem fazer com que recuem ou avancem de sua posição original e, conseqüentemente, a praia acompanhe seu movimento com o passar dos anos, serpenteando entre o continente e o oceano. Em praias com ação antrópica, por outro lado, é comum a construção de paredões ou outras estruturas a fim de impedir o avanço do mar e, em seus recuos, o aproveitamento desses espaços para novas construções.

---

<sup>1</sup> Além da linha de jundu, outros ecossistemas fazem função semelhante, tais como falésias e coqueirais.

As praias são bens públicos de uso comum do povo e estão sob o regime jurídico administrativo (MELLO, 2015, p. 937). Como bem público, conforme dispõe a Lei nº 7.661/1988, é assegurado, sempre, livre e franco acesso às praias e ao mar, em qualquer direção e sentido, ressalvados os trechos considerados de interesse de segurança nacional ou incluídos em áreas protegidas por legislação específica (BRASIL, 1988a).

As terras devolutas, por sua vez, encontram definição na Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe a norma que são as terras devolutas: (i) as que não se acharem aplicadas a algum uso público nacional, provincial, ou municipal; (ii) as que não se acharem no domínio particular por qualquer título legítimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em comisso por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura<sup>2</sup>; (iii) as que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apesar de incursas em comisso, forem revalidadas pela Lei; e (iv) as que não se acharem ocupadas por posses, que, apesar de não se fundarem em título legal, forem legitimadas pela Lei (BRASIL, 1850).

A referida norma apresenta um critério residual, portanto são terras devolutas aquelas que não são utilizadas por nenhum ente estatal; não foram adquiridas por particular ou concedidas por sesmarias ou outra concessão estatal; e não ocupadas por posseiros até a data da entrada em vigor da Lei nº 601/1850. Assim, todas as áreas do Brasil não ocupadas, aproveitadas ou tituladas até aquele momento (16 de setembro de 1850) passaram a ser terras estatais e poderiam ser alienadas pelo Estado (MADRUGA, 1928, p. 43).

A seu turno, terrenos de marinha configuram-se como um conceito diverso de praias e terras devolutas, pois aqueles podem ou não conter estes. Os terrenos de marinha enquadram-se como bens públicos conforme disposto no artigo 20, VII, da Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988b). Os terrenos de marinha e acrescidos foram mencionados pela primeira vez como bens pertencentes à União no art. 30 do Decreto nº 24.643, de 10 de junho de 1934, conhecido como Código de Águas (TOURINHO et al., 2021, p. 1934).

Carvalho Filho (2012, p. 1.190) conceitua terrenos de marinha como as áreas banhadas pelo mar ou rios navegáveis que se estendem 33 metros para a área terrestre, contados da linha do preamar médio do ano de 1831. Meirelles (1990, p. 460) assinala que o referido marco temporal foi definido em razão de

---

<sup>2</sup> A sesmaria foi o instituto jurídico adotado pelo governo português para viabilizar a colonização do território conquistado. O sistema sesmarial foi criado em Portugal, em 1375, pelo rei D. Fernando I, cujo objetivo foi regulamentar a distribuição de terras comunais condicionadas à produção agrícola diante da crise na agricultura enfrentada pelo país, marcada por guerras, doenças e fome. Ao tomar posse das terras brasileiras, a Coroa de Portugal estabeleceu o referido sistema que perdurou entre o período de 1534, com a constituição das Capitânicas Hereditárias, e 1822, com a independência do país (SILVA; MAIA, 2019, p. 5).

Aviso Imperial de 12 de julho de 1833 e repetido pelo Decreto Lei nº 9.760/1946, no artigo 2º, com menção ao preamar, que é o ponto mais alto atingido pelas águas em virtude da maré (linha de jundu).

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 dêste 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 (BRASIL, 1946).

Diante dessa definição, alguns aspectos merecem ser analisados: (i) ao tempo da estipulação da definição, algumas dessas áreas já eram ocupadas e devidamente tituladas; (ii) o traçado dos terrenos de marinha, contados 33 metros nos termos da lei, ainda não foi realizado na maior parte do litoral brasileiro, tampouco as medições de terras particulares determinadas pela Lei de Terras de 1850<sup>3</sup>; (iii) avanços do mar a partir de 1831 podem implicar o desaparecimento dos terrenos de marinha, ficando as propriedades particulares lindeiras às faixas de praias marítimas; e (iv) após a estipulação legal dos terrenos de marinha, incontáveis resgates de foros foram realizados até a suspensão dessa possibilidade pelo Decreto nº 22.785, de 31 de maio de 1933<sup>4</sup> (BRASIL, 1933).

Na história nacional, a proteção dos terrenos de marinha sempre esteve ligada à defesa do território nacional. Intencionava-se manter livre a faixa de terra mais próxima à costa, para nela realizar movimentos militares, instalar equipamentos de guerra, etc. por esse motivo, em princípio, os terrenos

---

<sup>3</sup> A coroa portuguesa não tinha ideia de quais seriam as terras públicas e quais as privadas, pelo que estabeleceu o perímetro para discriminação na Lei n. 601, de 18 de setembro de 1850, Lei de Terras: Art. 9º Não obstante os prazos que forem marcados, o Governo mandará proceder á medição das terras devolutas, respeitando-se no acto da medição os limites das concessões e posses que acharem nas circumstancias dos arts. 4º e 5º. Qualquer opposição que haja da parte dos possuidores não impedirá a medição; mas, ultimada esta, se continuará vista aos oppoentes para deduzirem seus embargos em termo breve. As questões judiarias entre os mesmos possuidores não impedirão tão pouco as diligencias tendentes á execução da presente Lei. | Art. 10. O Governo proverá o modo pratico de extremar o dominio publico do particular, segundo as regras acima estabelecidas, incumbindo a sua execução ás autoridades que julgar mais convenientes, ou a commissarios especiaes, os quaes procederão administrativamente, fazendo decidir por arbitros as questões e duvidas de facto, e dando de suas proprias decisões recurso para o Presidente da Provincia, do qual o haverá tambem para o Governo. | Art. 11. Os posseiros serão obrigados a tirar titulos dos terrenos que lhes ficarem pertencendo por effeito desta Lei, e sem elles não poderão hypothecar os mesmos terrenos, nem alienal-os por qualquer modo. Esses titulos serão passados pelas Repartições provinciaes que o Governo designar, pagando-se 5\$ de direitos de Chancellaria pelo terreno que não exceder de um quadrado de 500 braças por lado, e outrotanto por cada igual quadrado que de mais contiver a posse; e além disso 4\$ de feitio, sem mais emolumentos ou sello (BRASIL, 1850).

<sup>4</sup> Em 31 de maio de 1933, o Governo Provisório baixou o Decreto nº 22.785, com força de lei para proibir a remição de todas as terras pertencentes à União, como disposto no art. 1º: “É vedado o resgate dos aforamentos de terrenos pertencentes ao Domínio da União” (BRASIL, 1933).

de marinha são bens públicos pertencentes à União, haja vista que é dela a competência para promover a defesa nacional (NIEBUHR, 2004, p. 2).

Nos terrenos de marinha e acrescidos, conforme dispõe o artigo 77 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), os imóveis ficaram sujeitos ao pagamento de taxa de ocupação à União e de imposto ao Município (BRASIL, 1966). Quanto ao regime fundiário dos terrenos de marinha e acrescidos, a Lei nº 9.636, de 15 de maio 1998, estabelece que a ocupação possa ser efetuada nas seguintes modalidades: aforamento (oneroso ou gratuito)<sup>5</sup>, cessão, concessão de direito real de uso, concessão de uso especial para fins de moradia, permissão de uso temporário, permuta e alienação (BRASIL, 1998).

O Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, dispõe que é da competência do Serviço do Patrimônio da União (SPU) a determinação da posição das linhas do preamar médio do ano de 1831 e da média das enchentes ordinárias. Disciplina ainda que a determinação será feita à vista de documentos e plantas de autenticidade irrecusável, relativos àquele ano, ou, quando não obtidos, a época que do mesmo se aproxime.

A SPU para realização do trabalho convidará os interessados para que ofereçam a estudo plantas, documentos e outros esclarecimentos concernentes aos terrenos compreendidos no trecho a ser demarcado. Prevê ainda a referida norma que, antes de dar início aos trabalhos demarcatórios, e com o objetivo de contribuir para sua efetivação, a SPU realizará audiência pública, preferencialmente, na Câmara de Vereadores do Município ou dos Municípios onde estiver situado o trecho a ser demarcado. Após a realização dos trabalhos técnicos que se fizerem necessários, o Superintendente do Patrimônio da União no Estado determinará a posição da linha demarcatória por despacho (BRASIL, 1946).

Considerando a importância da linha do preamar médio para delimitação dos terrenos de marinha, passa-se à análise e compreensão do referido marco.

## 2. LINHA DE PREAMAR E CONSEQUÊNCIAS DA AUSÊNCIA DE DELIMITAÇÃO

A origem da vedação de aquisição por particular de áreas situadas próximas ao oceano surge no final do século XVII. Inicialmente, essas áreas imprecisas para a agricultura devido ao acúmulo de sal, que exigiam custosos serviços de aterro e drenagem devido à influência das marés, próximas o suficiente

---

<sup>5</sup> O aforamento é um contrato por meio do qual a União atribui ao particular 83% do domínio de determinado imóvel (domínio útil) e mantém os 17% restantes (domínio direto) (BRASIL, 1946). A concessão do aforamento pode ser gratuita ou onerosa (paga) (BRASIL, 1998).

para serem visualizadas do mar, portanto sujeitas a ataques piratas, não eram interessantes para pedidos de sesmarias e compunham, usualmente, as áreas doadas às primitivas vilas (PORTO, 1986, p. 161).

Essas áreas eram ocupadas por pescadores que viviam da fauna local; por outro lado, essas mesmas áreas passaram a ser pedidas em aforamento às Câmaras locais para exploração dessa região retirando lenha. Em 1677, em incidente ocorrido com os jesuítas do Rio de Janeiro, estes obtiveram do administrador eclesiástico a proibição da exploração dos mangues pelos moradores, sob pena de excomunhão. A Câmara oficiou a El-Rei pedindo providências, havendo então o soberano ordenado ao Governador do Rio de Janeiro, por Carta Régia de 4 de outubro de 1678, que assegurasse aos moradores “a posse em que estão de cortarem os mangues”, levando em conta que “estes mangues são de minha regalia, por nascerem em salgado, onde só chega o mar com a enchente”, somente cabendo a Coroa dar-lhes destinação (PORTO, 1986, p. 129-131).

Em 1698, em Carta Régia direcionada ao Provedor da Bahia, o rei questionava se as áreas junto à marinha ou à praia da cidade haviam sido dadas em aforamento ou sesmarias, para que fosse informado se nas referidas áreas haviam sido realizadas construções, estabelecendo que daquele momento em diante se deixasse de fazer sob pena de prejuízo. Esse episódio resultou na Carta Régia, de 12 de novembro de 1698, segundo a qual as terras de marinha constituíram regalia do trono e somente podiam ser distribuídas mediante autorização do soberano. Todavia, a situação continuou a mesma, terrenos de marinha eram concedidos em aforamento, dados em sesmarias; a Coroa representava contra sua ocupação, isentava-se a Fazenda quanto à indenização e nada era feito para evitar contendas (PORTO, 1986, p. 131).

Em 1725, fez-se a primeira tentativa de solução do problema com vistas a impedir o avanço a um só palmo para o mar e a edificação nas praias, o que foi aprovado pelo governo português com a Ordem Régia de 10 de dezembro de 1726. A questão se arrastou por mais um século quando Nicolau Vergueiro, Presidente do Tribunal do Tesouro Nacional, baixou as instruções de 14 de novembro de 1832, em que se consideram terrenos de marinhas aqueles banhados pelas águas do mar, ou dos rios navegáveis, que vão até a distância de 15 braças craveiras para a terra, tendo braça craveira dez palmos, a partir do preamar médio (PORTO, 1986, p. 133).

No século seguinte, diversos Decretos-Lei do Estado Novo estabelecem os alicerces da legislação atual, que tem como marco regulatório o Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, que inclui, entre os bens imóveis da União, os terrenos de marinha e seus acrescidos, em uma profundidade de 33 metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar médio de 1831 (BRASIL, 1946).

Considerando que, desde a segunda década do século XVIII até a segunda década do século XXI, em 200 anos, a União ainda não conseguiu medir todos os terrenos de marinha do território nacional, para ilustrar as dificuldades de tal medição, em ofício, no ano de 2020, encaminhado à SPU, regional do Estado do Ceará, foi apresentado o seguinte cronograma de planejamento de medição de alguns dos municípios do Estado:

Tabela 1 – Cronograma de medição dos terrenos de marinha do Estado do Ceará informado no processo 10154.110507/2020-22 – SPU CE

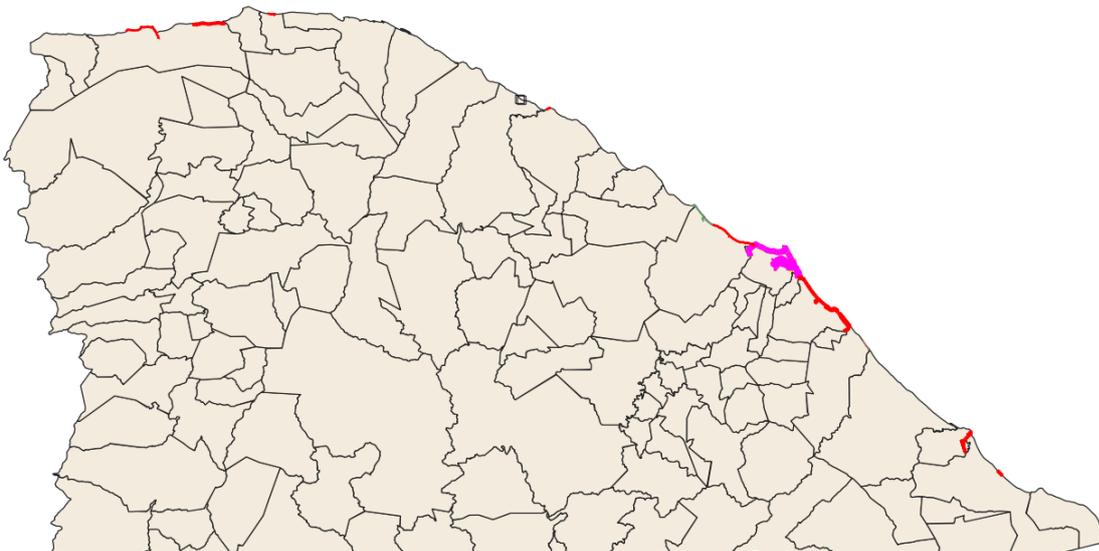
<b>Município (Ceará)</b>	<b>km*</b>	<b>Previsão</b>
Jijoca de Jericoacoara	17	2018
Cruz	10	2018
Beberibe	31	2019
Caucaia	48	2020
Itapipoca	23	2021
Trairi	34	2022
Paraipaba	15	2023
Paracuru	20	2024
Cascavel	14	2025
Barroquinha	27	2026
Camocim	68	2027
Amontada	23	2028
São Gonçalo do Amarante	19	2029
Aracati	37	2030
Fortim	12	2031
Icapuí	45	2032
Acaraú	72	2033
Itarema	32	2034
**Chaval	-	-
**Granja	-	-
**Eusébio	-	-

Ajustes (impugnações, notificações, homologações)	-	+/- 3 anos
---	---	------------

Fonte: Adaptado de Brasil (2020).

No Estado do Ceará, os municípios que possuem linha de preamar – LPM definida são Fortaleza, Eusébio e Aquiraz, com delimitações parciais nos municípios de Caucaia, Fortim, Aracati, Trairi, Cruz e Camocim, representadas nas cores vermelha e lilás, no mapa a seguir.

Figura 1 – Mapa do litoral do Estado do Ceará com divisão municipal (linhas em vermelho indicam onde existe linha de preamar homologada)



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Contíguos aos terrenos de marinha existem os imóveis chamados de alodiais (terrenos de propriedade privada), que são objeto de interesse direto de posseiros e proprietários na demarcação dos terrenos de marinha, tendo em vista que a definição da linha importa o ônus administrativo ou liberaria do domínio pleno sobre o imóvel. A não observação da correta medição dos terrenos de marinha pode acarretar a invasão de parte alodial de terras de legítimos proprietários, locupletando a União, parte interessada e ao mesmo tempo responsável pela demarcação através da SPU (STEIN, 2009, p. 7).

Niebuhr (2004, p. 6) identifica tal situação como uma espécie de grilagem estatal em desfavor de todos os proprietários de terrenos alodiais, o que não retrata a legalidade e viola a moralidade administrativa. A metodologia utilizada para caracterização do imóvel como terrenos de marinha somente passou a ser exigida a partir da Lei nº 9.636/1998, que dispõe, na forma da legislação vigente, sobre o

processo de identificação e demarcação das terras de domínio da União, acompanhado de plantas e outros documentos técnicos que permitam a correta caracterização do imóvel (BRASIL, 1998).

Sob esse enfoque, pode-se inferir que, no passado, alguns pedidos foram deferidos quando não deveriam ter sido. Fruto de descrições imprecisas, ausência de manifestação das fazendas públicas, ou acaso, na prática registral imobiliária pode-se verificar situações de usucapião no interior de assentamentos de reforma agrária, usucapião em áreas devolutas e terrenos de marinha, bem como usucapião de imóveis, cujas áreas descritas não cabem fisicamente ou não se pode precisar a localização.

Não obstante as possibilidades jurídicas acima, as matrículas imobiliárias dos referidos bens existem, são transacionadas, também objeto de financiamento bancário, incorporações, portanto inseridas na economia e tributadas. Assim, a definição da posição das linhas do preamar médio pela SPU eliminaria o risco jurídico sobre os bens alodiais, limítrofes aos terrenos de marinha, remanescendo todas as demais áreas não demarcadas sujeitas a uma situação de insegurança jurídica permanente até sua demarcação.

Por outro lado, o deferimento do pedido de usucapião traria para o mundo jurídico imóveis até então irregulares, que passariam a ser fiscalizados, recolher tributos, servir como garantia financeira, trazendo riqueza e desenvolvimento para a população local.

### **3. (IM)POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DE TERRENOS DE MARINHA: ESTUDO DE CASO DO MUNICÍPIO DE ICAPUÍ (CE)**

A usucapião é um modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais, consolidando os poderes sobre a coisa para além da posse, usualmente refletidos nas faculdades de usar, fruir, dispor e reivindicar. Todo direito real se expressa por meio desses poderes, em diferentes graus, ora compreendendo a propriedade e a laje, ora sofrendo algumas limitações como na habitação, no uso, no usufruto, etc. O referido instituto permite a aquisição da propriedade pelo sujeito usucapiente e, por consequência, implica a perda da propriedade pelo titular registral deste direito, o usucapido, o qual perderá as faculdades (domínio) definitivamente e a propriedade sobre a coisa (SILVESTRE, 2019, p. 340).

Em tese, é possível a apresentação de pedido de usucapião sobre qualquer área do território nacional, seja judicial ou extrajudicial; em ambos os procedimentos, tem-se como requisitos fundamentais a descrição detalhada do bem, que na segunda década do século XXI consiste no levantamento topográfico da área, utilizando coordenadas georreferenciadas, e a notificação das fazendas públicas do União, Estado e Município, a fim de se manifestar sobre o pedido, nos termos do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça, bem como determinar os códigos de normas extrajudiciais dos Estados (BRASIL, 2017).



Preenchidos todos os requisitos jurídicos da usucapião, a posse mansa, pacífica e duradoura de determinado bem imóvel por um lapso temporal definido com *animus* de dono converte-se em propriedade e tão somente precisaria de um procedimento declaratório para acessar os cadastros imobiliários do Registro de Imóveis. Finalizado o procedimento, o antes posseiro, ocupante do imóvel, passa a ter a propriedade plena do imóvel, que se materializa por meio da matrícula imobiliária onde seu nome figura como proprietário do imóvel nela descrito.

Todavia, algumas áreas não podem ser objeto de usucapião. O Código Civil de 2002 é expresso em seu artigo 102 sobre a impossibilidade de usucapião de bens públicos (BRASIL, 2002), entendimento já reproduzido anteriormente no Código Civil de 1916 entre os artigos 65 e 68. Isso está retratado na Súmula nº 340 de 13/12/1963 do Supremo Tribunal Federal: “desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião” (BRASIL, 1963). Ou seja, muito embora preenchidos os critérios formais para obtenção dessa declaração de propriedade plena, esse documento não será obtido através de usucapião, haja vista o imóvel se situar em área pública pertencente à União.

Manifestando-se pelo desinteresse na causa ou ausência de manifestação, atendidos os requisitos da lei, o pedido pode ser deferido, resultando na abertura de matrícula imobiliária por aquisição originária. Nesse sentido, é possível inferir que a SPU reconhece que parte do território brasileiro não possui demarcação; mesmo estando o imóvel inserido em área pública ainda não reconhecida e demarcada, o reconhecimento não seria oponível à União, nos termos da Súmula nº 496 do STJ: “os registros de propriedade particular de imóveis situados em terrenos de marinha não são oponíveis à União” (BRASIL, 2012).

Por outro lado, a ausência de demarcação dos terrenos de marinha acarreta prejuízos a terceiros proprietários de terrenos alodiais ciosos por obter o domínio pleno de suas áreas, abrir matrículas imobiliárias, transacionar as referidas unidades, mas que vivem a incerteza por estarem situados em terreno de marinha ou alodial.

Como mencionado, manifestações de interesse da União eram menos usuais, o que fez, no passado, surgirem imóveis matriculados em áreas da União, especialmente em áreas de marinha. Contudo, a própria legislação pertinente à demarcação da linha de preamar – LPM, seguidos os trâmites legais e concedida a possibilidade do contraditório, possibilita ao SPU encaminhar ofício ao cartório de registro de imóveis, informando que as determinadas matrículas agora são de domínio útil da União, como se verifica na Averbação nº 7, na matrícula 9.843 da serventia de registro de imóveis, referente ao imóvel Edifício Modrian, na cidade de Fortaleza (CE): Av. 7 – 9843, 4ª zona de Fortaleza-CE, de 8 de setembro de 2000, conforme ofício nº 242/2000/GRPU/CE, de 4 de agosto de 2000, da Secretaria do Patrimônio da

União, Gerência Regional no Ceará. O Edifício Mondrian está construído em terreno de Marinha (CEARÁ, 2000).

A negativa de usucapião, por outro lado, força a manutenção da situação de incerteza, sem que a União se comprometa ou sofra qualquer ônus pela inexistência de sua manifestação. Abaixo, seguem trechos de alguns ofícios de respostas da SPU, no bojo de procedimentos encerrados, na serventia extrajudicial do município de Icapuí (CE):

- 1) Para esse trecho do litoral, não existe LPM-1831 demarcada e homologada. (BRASIL, 2021a).
- 2) Conforme informações trazidas nos autos pelo(s) requerente(s), por meio dos documentos técnicos acima descritos, o imóvel usucapiendo está integralmente inserido nos limites de terrenos presumidos de marinha e seus acréscidos existentes, bem como das margens de rios e lagoas onde se faça sentir a influência das marés (BRASIL, 2021a).
- 3) Conforme informações trazidas nos autos pelo(s) requerente(s), por meio dos documentos técnicos acima descritos, o imóvel usucapiendo está integralmente inserido nos limites de terrenos presumidos de marinha e seus acréscidos existentes, bem como das margens de rios e lagoas onde se faça sentir a influência das marés (BRASIL, 2021d).
- 4) Observou-se que a poligonal destacada no mapa se encontra integralmente encravada em Terraço Marinho. Também está em Planície Lagunar, comprovando e influência de marés (BRASIL, 2021a).
- 5) No trecho da poligonal requerida não há Linha do Preamar-Médio de 1831 demarcada/homologada, desta forma, a LPM de 1831 no local foi obtida por meio de identificação presumida, pautada na correlação das unidades geoambientais existentes, notadamente na planície de deflação ativa, cordões litorâneos, planície fluviomarinha e terraço marinho (BRASIL, 2022).
- 6) Considerando tratar-se de caracterização presumida, ainda pendente dos futuros trabalhos conclusivos de demarcação da LPM, sugere-se não emitir memorial descritivo da área presumida da União, uma vez que este documento poderia ser utilizado em possível procedimento de usucapião judicial ou extrajudicial, conforme informação presente no objetivo do requerimento para o imóvel. Informamos outrossim que Memoriais Descritivos e/ou Declarações de Dominialidade emitidos por esta SPU/CE, não são instrumentos legais para abertura de matrícula de imóveis em cartório (BRASIL, 2022).
- 7) Não tem interesse na causa, ressalvado o que se possa apurar no futuro. (BRASIL, 2021b).

Pelas manifestações da SPU, pode-se extrair que o interesse se pauta em presunções não definidas em legislação pertinente; não aponta onde se situa a linha imaginária que utiliza; e, em determinados casos, autoriza o prosseguimento da usucapião, ressalvando interesses de demarcação posterior.

Tal situação pode ser evidenciada nas ilustrações a seguir do município de Icapuí (CE). A aplicação da linha presumida da preamar de 1831, em vez de se pautar na legislação pertinente, se utiliza de



elementos controversos para analisar os pedidos em tramitação na serventia de registro de imóveis da municipalidade.

Toda a sede do município e, praticamente, todo o trecho entre a CE-261 e o oceano estariam inseridos no que se convencionou chamar de terrenos de marinha presumidos. Conforme consta nas representações gráficas a seguir, a linha de cor amarela indica a linha limite dos terrenos marginais presumida e a rosa indica a linha de preamar presumida.

Figura 2 – SPU. Processo nº 19739.141451/2021-32. Vista aérea da sede do município de Icapuí (CE)



Fonte: Brasil (2021c).

A Figura 3 representa a vista área de imóvel submetido à consulta de dominialidade ao SPU que manifestou interesse presumido no imóvel.

Figura 3 – SPU. Processo nº 19739.150136/2021-04. Vista aérea de imóvel submetido à consulta de dominialidade ao SPU



Fonte: Brasil (2021d).

Na Figura 4, a SPU manifestou interesse em toda a extensão do imóvel.

Figura 4 – SPU. Processo nº 19739.137312/2021-12. Vista aérea de imóvel submetido à consulta de dominialidade ao SPU



Fonte: Brasil (2021e).

Na Figura 5, a linha de preamar apresentada pelo SPU para Fortaleza e municípios da região metropolitana do Estado do Ceará mostra as linhas em vermelho e rosa, que indicam as linhas de preamar demarcada.

Figura 5 – Vista aérea da cidade de Fortaleza e região metropolitana do Estado do Ceará



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Portanto, diversamente do que foi determinado pela legislação que dispõe como terrenos de marinha 33 metros perpendicularmente para dentro do continente a partir da preamar de 1831, a SPU tem utilizado critérios geomorfológicos, todavia não apresenta memorial descritivo das áreas que presume ser de marinha. Pelo que se pode concluir, é não produzir prova contra si, ou seja, para que o documento não possa ser utilizado para instruir outros processos de usucapião.

Nos termos do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, em seu art. 9º e seguintes, seria competência da Secretaria do Patrimônio da União a determinação da posição das linhas do preamar médio do ano de 1831, à vista de documentos e plantas de autenticidade irrecusável relativos àquele ano; ou, quando não obtidos, a época que do mesmo se aproxime (BRASIL, 1946), trabalho que somente foi realizado pontualmente em alguns trechos do litoral brasileiro como mencionado anteriormente.

Assim, diante da falta de demarcação, a União tem utilizado diversos elementos externos à lei para criação de uma linha de preamar presumida como a linha do jundu, geomorfologia do solo ou mesmo a utilização de marcos construtivos como vias públicas à beira mar.

Como dito, o procedimento de usucapião pode ocorrer tanto pela via judicial quanto extrajudicial. Na usucapião judicial, quando o Estado apresenta impugnação genérica, alegando que, por não possuir

registro de propriedade (matrícula ou transcrição), pode se tratar de terras devolutas e, portanto, públicas, sem apresentar qualquer indício de sua caracterização, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que inexistente presunção de dominialidade a favor do Estado.

No julgamento do Recurso Especial nº 1.090.847/RS, a 4ª Turma do STJ, em 23/04/2013, decidiu que não é razoável que os jurisdicionados fiquem à mercê da impugnação da União de que, em futura demarcação da área, o imóvel objeto de usucapião poderia estar inserido em terreno de marinha, sujeitando o interessado a fato futuro, porém, como incontroverso, sem qualquer previsibilidade de sua materialização, para que possam usucapir terreno que já ocupam com ânimo de dono há décadas (BRASIL, 2013).

Antes desse julgado, em 2011, o STJ, no mesmo sentido, já havia fixado a tese de que inexistência de registro imobiliário do bem objeto de ação de usucapião não induz presunção de que o imóvel seja público (terras devolutas), cabendo ao Estado provar a titularidade do terreno como óbice ao reconhecimento da prescrição aquisitiva (BRASIL, 2011).

Nesse contexto, no município de Icapuí (CE), iniciou-se a ação de usucapião judicial nº 0010043-46.2021.8.06.0089 na justiça comum. No feito, a União manifestou interesse e houve deslocamento de competência para a Justiça Federal. O juízo da 15ª Vara da Seção Judiciária do Estado do Ceará, ao receber o caso, remeteu os autos à justiça estadual em Icapuí sob o fundamento de que, apesar da manifestação de interesse da União, esta não conseguiu apresentar demarcação da linha de preamar conforme determina a legislação, mas insistia na discordância do pleito com base em presunções. Assim, a União foi excluída do polo passivo por não ter sido comprovado o interesse jurídico, ante a ressalva de que tal situação não lhe causaria prejuízos, pois caso, futuramente, conseguisse concluir “complexo procedimento demarcatório” e a área do litígio fosse terreno de marinha, os registros de propriedade conferidos aos particulares não seriam oponíveis à União (CEARÁ, 2021).

Diante desse contexto, na seara extrajudicial, houve dois avanços na atividade do registrador de imóveis, o qual, no ofício da qualificação registral, ao se deparar com impugnações injustificadas da União quanto à simples alegação de interesse público em razão de uma futura demarcação, pode inadmitir tais irresignações.

O primeiro é legislativo, com a alteração da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), que acrescentou o §10 ao artigo 216-A, em decorrência da conversão da Medida Provisória nº 1.085/2021, na Lei nº 14.382 de 28 de junho 2022, que passou a admitir expressamente que, em caso de impugnação justificada do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum; porém, em caso de impugnação

injustificada, esta não será admitida pelo registrador, cabendo ao interessado o manejo da suscitação de dúvida nos moldes do art. 198 da Lei nº 6.015/1973 (BRASIL, 1973).

O legislador trouxe regulação a discordâncias injustificadas em procedimentos de usucapião extrajudicial, possibilitando ao registrador onde tramita o pedido de usucapião analisar o mérito da negativa, entendendo poder rechaçá-la, o que abriria à parte que discorda do pedido manejar “recurso” de suscitação de dúvida ao juiz corregedor permanente.

O segundo é o Enunciado nº 32, aprovado na I Jornada Direito Notarial e Registral, do Conselho da Justiça Federal, de caráter interpretativo na aplicação do direito, que dispõe que a impugnação em usucapião extrajudicial fundada unicamente na presunção de que o imóvel constitui terra devoluta, ante a inexistência de registro da sua propriedade, deve ser considerada injustificada, nos termos do art. 216-A, §10, da Lei nº 6.015/1973 (BRASIL, 2022).

Portanto, a ausência de demarcação dos terrenos de marinha da União na maior parte do litoral brasileiro não pode servir como salvaguarda para impedir o deferimento de pedidos de usucapião, quando esta impugnação ocorre de forma genérica e no sentido de ulterior demarcação quando esta advir, autorizando, quando preenchidos os requisitos da lei, a usucapião do imóvel, sempre ressalvada a possibilidade, em futura demarcação, tratando-se de terreno de marinha, de o título aquisitivo não ser oponível à União, que estabelecerá a enfiteuse.

## CONCLUSÃO

A definição legal de terrenos de marinha toma por base o Decreto-Lei nº 9.760/1946, que os define como bens imóveis da União, sendo medidos em uma profundidade de 33 metros horizontalmente para a parte da terra, da posição da linha do preamar médio de 1831.

A praia, segundo a Lei nº 7.661/1988, é área coberta e descoberta periodicamente pelas águas do mar, acrescida da faixa subsequente de material detrítico, tais como areias, cascalhos, seixos e pedregulhos, até o limite onde se inicie a vegetação natural, ou, em sua ausência, onde comece outro ecossistema. Terras devolutas, por sua vez, são áreas nunca doadas e áreas doadas e não exploradas que retornaram ao Poder Público nos termos da Lei nº 601/1850.

A ocupação de imóveis situados no interior dessas áreas públicas é uma realidade que se impõe e que precisa ser solucionada. A despeito dessa ocupação por posse e sua continuidade no tempo, conforme requisitos da legislação interna, configurar uma forma de obtenção da propriedade imobiliária, a União ao se manifestar sobre pleitos desta natureza apresenta discordância genérica e sem base no regramento nacional no que chama de linha de preamar presumida.



A proteção e a demarcação dos terrenos de marinha são questões tormentosas desde os primórdios da ocupação do Brasil, sempre tendo a União detido a titularidade para si sobre as referidas áreas, porém sem as ocupar efetivamente e tampouco impedir sua ocupação por terceiros.

O fato é que as diversas e sucessivas posses, muito embora em áreas públicas da União, não receberam pelo Poder Público o tratamento jurídico adequado de sua demarcação e delimitação, tendo perpetuado anos a fio situações jurídicas em que não se pode pleitear usucapião de propriedade plena diante de áreas supostamente de marinha, sem que a União tenha realizado a demarcação, perpetuando a situação de incerteza jurídica.

Embora a concessão do título de propriedade plena venha a ocorrer, esse mesmo título não é oponível à União, sem prejuízo de enfiteuse administrativa, o que, realizando procedimento próprio de demarcação de terrenos de marinha, pode mediante ofício proceder à averbação de oneração do imóvel ao Patrimônio da União e proceder às cobranças de direito.

Exemplos disso são as impugnações genéricas da União, por meio da Secretaria de Patrimônio Público, analisadas no estudo de caso de procedimento de usucapião instaurado na serventia extrajudicial de Icapuí (CE), em que a SPU tem se utilizado de diversos critérios não definidos em lei para impugnar pedidos de usucapião, extrapolando o limite legal de terrenos de marinha e onerando injustificadamente terrenos alodiais.

A jurisprudência já vem reconhecendo que impugnações sem fundamento da União não devem ser aceitas para paralisar e extinguir procedimentos judiciais de usucapião. Na esfera extrajudicial, o registrador, ao receber a resistência da União, poderá aplicar o art. 216-A, § 10, da Lei nº 6.015/1973, em virtude da alteração ocorrida em 2022, e rechaçar as impugnações genéricas com base em linha de preamar presumida ou outro critério não previsto em lei, interpretando-as como injustificadas, de modo que os imóveis possam obter matrícula imobiliária e todos os bônus e responsabilidades dela decorrentes.

Com a regularização imobiliária, o imóvel adquire matrícula, tem sua descrição bem definida, proprietário conhecido, recolhe tributos e circula financeiramente. Por outro lado, o imóvel não matriculado, sendo mera posse, com os titulares de direitos desconhecidos, não recolhem tributos, circulam de maneira informal e não cumprem seu papel como ativo financeiro.

Por um critério de proporcionalidade, tendo em vista que a impugnação por parte do SPU ou põe fim ao processo extrajudicial, ou desloca a competência judicante para a Justiça Federal, torna-se muito difícil ou impossível a obtenção do título. Em contrapartida, a concordância expressa ou tácita, mesmo que em área posteriormente demarcada, possibilita todos os benefícios do parágrafo anterior com envio de um ofício ao cartório de registro de imóveis.

Portanto, a ausência de demarcação dos terrenos de marinha da União na maior parte do litoral brasileiro não deve servir como barreira impeditiva ao deferimento de pedidos de usucapião. Porém, a manifestação, quando e se existir, deve ocorrer no sentido de preservação de interesses da União em ulterior demarcação quando esta advir, de modo que as manifestações pautadas em critérios de presunção não têm fundamentação legal, razão pela qual não devem ser consideradas pelo registrador, em consonância com a lei.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **I Jornada Direito Notarial e Registral**: enunciados aprovados. Brasília: 2022. Disponível em: [https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/Direito Notarial e Registral/?\\_authenticator=aadb1f118b9d3fa58d21fdfa2848108562d09](https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/Direito%20Notarial%20e%20Registral/?_authenticator=aadb1f118b9d3fa58d21fdfa2848108562d09). Acesso em: 20 dez. 2022.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Estimativas da população residente no Brasil e para as unidades da federação com data de referência em 1º de julho de 2017**. Rio de Janeiro: 2018. Disponível em: [https://atlascolar.ibge.gov.br/images/atlas/mapas\\_brasil/brasil\\_distribuicao\\_populacao.pdf](https://atlascolar.ibge.gov.br/images/atlas/mapas_brasil/brasil_distribuicao_populacao.pdf). Acesso em: 20 dez. 2022.

BRASIL. Superintendência do Patrimônio da União no Ceará. **Nota Informativa SEI nº 2810/2020/ME**. Processo: 10154.110507/2020-22. Fortaleza: 2020. Disponível em: [https://sei.economia.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0%3E](https://sei.economia.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0%3E). Acesso em: 20 dez. 2022.

BRASIL. Superintendência do Patrimônio da União no Ceará. **Processo SPU: 19739.150136/2021-04**. Nota Informativa SEI nº 43692/2021/ME. Fortaleza: 2021a.

BRASIL. Superintendência do Patrimônio da União no Ceará. **PROT./SPU: 19739.131331/2021-27**. Nota Informativa SEI nº 30419/2021/ME. Fortaleza: 2021b.

BRASIL. Superintendência do Patrimônio da União no Ceará. **Processo SPU: 19739.141451/2021-32, 2021**. Fortaleza: 2021c.

BRASIL. Superintendência do Patrimônio da União no Ceará. **Processo SPU: 19739.150136/2021-04**. Fortaleza: 2021d.

BRASIL. Superintendência do Patrimônio da União no Ceará. **Processo SPU: 19739.137312/2021-12**. Fortaleza: 2021e.

BRASIL. Superintendência do Patrimônio da União no Ceará. **NUP: 19739.149312/2021-57**. Nota Informativa SEI nº 4715/2022/ME. Fortaleza: 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo de Jurisprudência nº 485**. Usucapião. Imóvel urbano. Registro. Ausência. Disponível em:



<https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisarumaedicao&livre=%270485%27.cod>. Acesso em: 20 dez. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 496**. Os registros de propriedade particular de imóveis situados em terrenos de marinha não são oponíveis à União, 2012.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp n. 1.090.847/RS**. Relator Ministro Luis Felipe Salomão, 2013.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 340**. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=30&sumula=3319>. Acesso em: 17 nov. 2022.

BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l0601-1850.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm). Acesso em: 15 nov. 2022.

BRASIL. **Decreto nº 22.785, de 31 de maio de 1933**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/D22785.htmimpresao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D22785.htmimpresao.htm). Acesso em: 15 nov. 2022.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del9760.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del9760.htm). Acesso em: 16 nov. 2022.

BRASIL. **Lei n. 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5172compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm). Acesso em: 15 nov. 2022.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 20 dez. 2022.

BRASIL. **Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988**. 1988a. Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l7661.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7661.htm). Acesso em: 15 jun. 2022.

BRASIL. **Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9636.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9636.htm). Acesso em: 15 nov. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm). Acesso em 15 nov. 2022.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 25 ed. São Paulo: Atlas, 2012. *E-book*.

CEARÁ. 4ª Zona Extrajudicial de Fortaleza (CE). **Imóvel, matrícula 9873, av. 7**. Fortaleza, 2022.

CEARÁ. Tribunal de Justiça do Estado. **Processo nº 0010043-46.2021.8.06.0089**. 2021.

FURTADO, Celso. **Formação econômica do Brasil**. 34 ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2007. *E-book*.

MADRUGA, Manoel. **Terrenos de Marinha**. v. 1. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1928. *E-book*.



MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo brasileiro**. 18 ed. São Paulo: Malheiros, 1990. *E-book*.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. São Paulo: Malheiros, 2015. *E-book*.

NIEBUHR, Joel de Menezes. Terrenos de marinha: aspectos destacados. **Revista de Doutrina da 4ª Região**, v. 2, 2004.

PORTO, Costa. **O sistema sesmarial no Brasil**. Brasília: Universidade de Brasília, 1986. *E-book*.

SILVA, Karla Rodrigues; MAIA, Cláudio Lopes. Latifúndio: uma análise a partir do arcabouço normativo do regime de sesmarias no Brasil. **Revista de Direito Agrário e Agroambiental**, v. 5, n. 1, p. 1-17, 2019. Disponível em: <https://doi.org/10.26668/IndexLawJournals/2526-0081/2019.v5i1.5441>. Acesso em: 20 dez. 2022.

SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As alterações da Lei nº 13.465/2017 na usucapião especial urbana coletiva: questões materiais e processuais. **Revista de Direito da Cidade**, v. 11, n. 2, p. 337-367, 2019. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/36751>. Acesso em: 17 nov. 2022.

STEIN, Geancarlo. **Da presunção da linha de preamar na medição dos terrenos de marinha**: uma análise sobre sua legalidade. 2009. Florianópolis, SC, 2009. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/175403>. Acesso em: 16 nov. 2022.

TOURINHO, Helena Lúcia Zagury et al. Situação fundiária e conservação de imóveis em centros históricos: o caso do bairro da Cidade Velha – Belém (PA). **Revista de Direito da Cidade**, v. 13, n. 4, p. 1926-1956, 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.12957/rdc.2021.61297>. Acesso em: 15 nov. 2022.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. 1988b. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 11 jan. 2020.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65 de 14/12/2017**. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>. Acesso em: 20 dez. 2022.



**Sobre os autores:****Raphael Pinheiro Cavalcanti Guimarães**

Notário e registrador de imóveis em Icapuí (Ceará). Mestrando em Direito Constitucional pela Universidade de Fortaleza – UNIFOR. MBA em Direito Tributário pela Fundação Getúlio Vargas, Pós-graduado em Direito Notarial e Registral pela Universidade Anhanguera-Uniderp.

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/2054928592129037>.

Universidade de Fortaleza - UNIFOR

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7143-0257>

E-mail: [raphael.guimaraes@gmail.com](mailto:raphael.guimaraes@gmail.com)

**Vanessa de Oliveira Amorim**

Doutoranda em Direito Constitucional da Universidade de Fortaleza (UNIFOR). Mestre em Direito e Gestão de Conflitos (UNIFOR). Currículo Lattes: <http://lattes.cnpq.br/2763678312706314>. Bolsista FUNCAP.

Universidade de Fortaleza - UNIFOR

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9440-3622>

E-mail: [vanessaamorim@edu.unifor.br](mailto:vanessaamorim@edu.unifor.br)

**Monica Mota Tassigny**

Professora Doutora Titular do Programa de Pós-Graduação em Direito Constitucional da Universidade de Fortaleza (UNIFOR). Currículo lattes: <http://lattes.cnpq.br/4109325305631925>.

Universidade de Fortaleza - UNIFOR

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9483-0547>

E-mail: [monica.tass@gmail.com](mailto:monica.tass@gmail.com)

