

CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Questões Patrimoniais relacionadas à Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Da Regularização Tradicional às Novas Fronteiras de Investimento Turístico



Conceitos Fundamentais

O Que São Terrenos de Marinha?

Origem Legal: A definição tem base no Decreto-Lei nº 9.760/46 e refere-se à faixa de 33 metros contada a partir da Linha do Preamar Médio (maré alta média) do ano de 1831, criada originalmente por razões de defesa nacional.

A demarcação, baseada na geografia de 1831, gera traçados complexos e irregulares em áreas urbanas consolidadas, em razão de quase dois séculos de alterações topográficas.





Demarcação da área da União na Praia da Sarney em Aracaju/SE

Foto: Reprodução/Google Earth



Demarcação das áreas da União nos bairros São José e Salgado Filho, em Aracaju/SE

Foto: Reprodução/Google Earth



Aracaju 1969



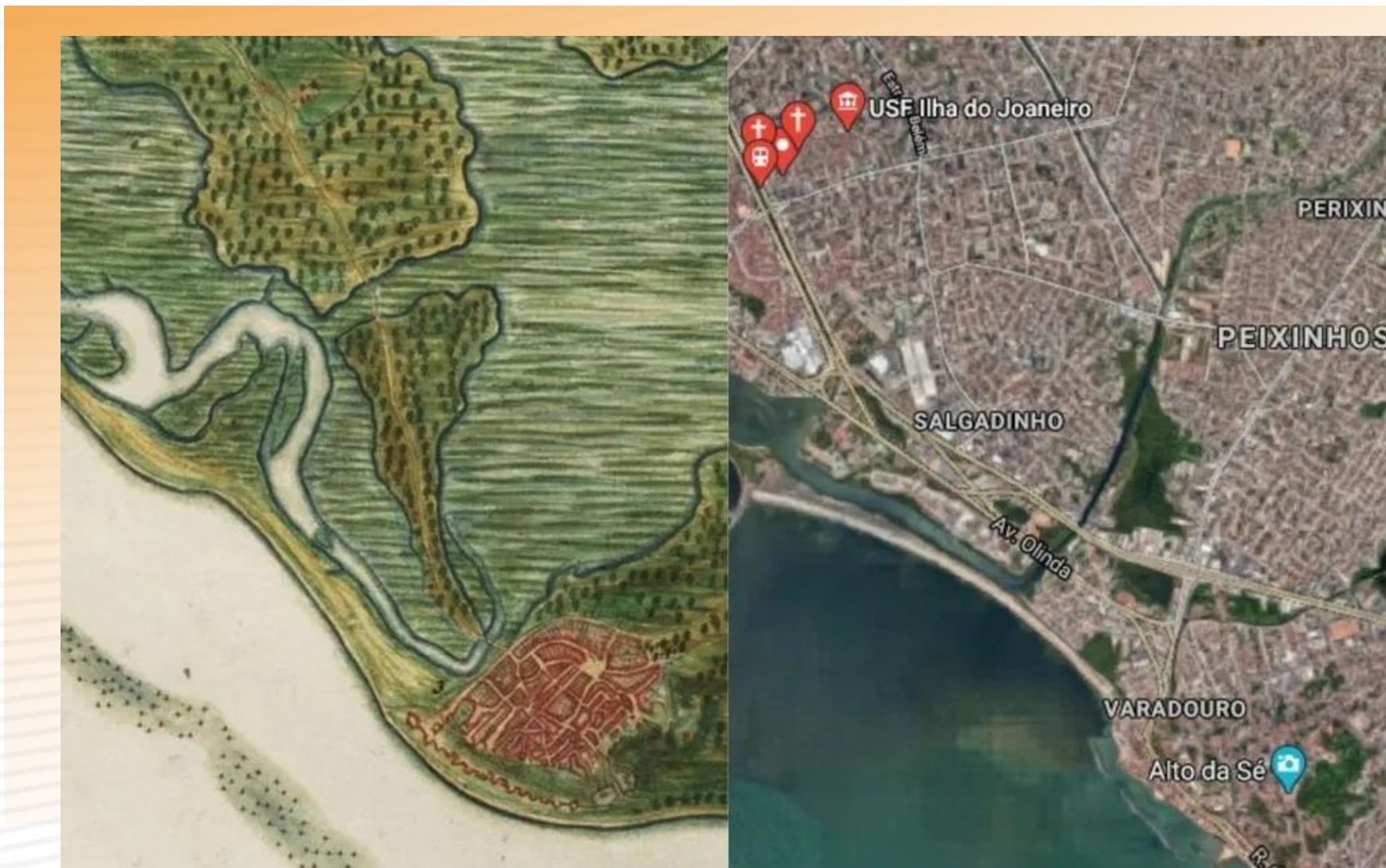
Área onde hoje situam-se os bairros Salgado Filho e 13 de Julho, em Aracaju/SE
Foto: imagem extraída da internet





Área onde hoje situa-se os bairros Salgado Filho e 13 de julho em Aracaju/SE
Foto: imagem extraída da internet - Arquivo: BelBarretto





Ilha do Joaneiro em registro histórico à esquerda; comunidade da Ilha do Joaneiro atualmente, à direita — Foto: Reprodução/Google Earth
Disponível em: <https://g1.globo.com/pe/paranagu%C3%A1/noticia/2021/10/17/ilhas-do-recife-pesquisadores-explicam-como-aterros-mudaram-a-geografia-da-capital-pernambucana.ghtml>



Regimes Patrimoniais

Entendendo a Posição do Particular perante a União

OCUPAÇÃO

Vs

AFORAMENTO



Inscrição de Ocupação

- É um ato administrativo precário que apenas tolera o uso do imóvel pelo particular, logo, o ocupante não tem a propriedade da área, apenas, a posse;
- Gera a obrigação do pagamento da Taxa de Ocupação anual de 2% e, em transações onerosas, do Laudêmio de 5%. **Ambos incidem sobre o valor do domínio pleno do terreno, excluídas as benfeitorias;**
- Diante da precariedade a inscrição pode ser outorgada em locais onde a demarcação da área da União é presumida.
- Requisitos: Ocupação **anterior a 10 de junho de 2014** e comprovação do **efetivo aproveitamento**, além de **não possuir restrições a ocupação.**



Aforamento

Divisão da Propriedade:

- **Domínio Direto (17%):** Pertence à União.
- **Domínio Útil (83%):** Pertence ao foreiro, garantindo o direito de uso e gozo do bem.

Ônus Financeiros:

- **Foro Anual: 0,6%** sobre o valor do domínio pleno do terreno.
- **Laudêmio:** em transações onerosas, **5%** sob o valor do terreno, excluindo as benfeitorias.



Requisitos para Aforamento Gratuito

O Direito de Preferência com Base em Vínculos Históricos

A modalidade gratuita destina-se a regularizar situações consolidadas no tempo, com base em direitos históricos previstos no Decreto-Lei nº 9.760/46.

Os principais requisitos são:

- Possuir título de propriedade devidamente transcrito no Registro de Imóveis;
- Estar na posse do terreno com fundamento em título outorgado por Estados ou Municípios;
- Ser ocupante com inscrição comprovada até o ano de 1940 e estar quite com as taxas devidas;
- Possuir no terreno benfeitorias de valor apreciável, construídas antes do ano de 1940.



Requisitos para Aforamento Oneroso e Licitação

A Preferência para Ocupantes Recentes e a Regra para Novos Interessados

Preferência Onerosa (Venda Direta ao Ocupante):

A Lei nº 9.636/98 estabelece a preferência na aquisição onerosa ao ocupante que comprove, cumulativamente:

- Ocupar o imóvel há mais de 1 ano na data de 10 de junho de 2014;
- Está regularmente inscrito como ocupante na SPU;
- Está em dia com suas obrigações financeiras (taxas) perante a SPU.

Regra Geral para Novos Interessados (Via Licitação):

- Para áreas vagas ou aquelas cujos ocupantes não exerceram o direito de preferência, o aforamento é concedido ao vencedor de leilão ou concorrência pública.



A Solução Definitiva: Remição de Foro

Consolidando a Propriedade Plena

- **Conceito:** É a "compra" dos 17% do domínio direto da União, unificando a propriedade plena em nome do particular (foreiro);
- **Efeito Prático:** Extingue-se perpetuamente a relação de aforamento e, conseqüentemente, a cobrança futura de **foro anual e laudêmio**;
- **Cenário Atual:** A Lei nº 14.011/2020 prevê um procedimento simplificado, mas sua aplicação em larga escala ainda depende de atos e cronogramas a serem definidos pela SPU, devendo ser vista como um objetivo estratégico de médio/longo prazo.



Ferramentas de Gestão e Desenvolvimento



Imagem ilustrativa criada por inteligência artificial



Cessão de Uso Gratuita

Desenvolvimento Social, Cultural e Turístico



Largo da Gente Sergipana, localizado em Aracaju/SE

A cessão gratuita é formalizada por meio de um **contrato ou termo administrativo**, que estabelece as condições e finalidades do uso do imóvel. Não é uma doação, mas sim a autorização de uso condicionado a um fim público.

Desta forma, a União cede gratuitamente o uso de imóveis ou áreas de seu domínio quando o projeto atende a um relevante interesse público ou social.



Cessão de Uso Gratuita

Desenvolvimento Social, Cultural e Turístico

Beneficiários:

- Estados, Municípios e o Distrito Federal;
- Entidades da administração indireta (autarquias, fundações públicas);
- Entidades sem fins lucrativos (associações, ONGs) que promovam atividades de relevante interesse público, devidamente comprovado.



Cessão de Uso Onerosa



Empreendimento: Top Mariner, localizado em Aracaju/SE

- Instrumento para destinar áreas da União a projetos específicos com fins lucrativos, como marinas, hotéis e quiosques;
- Os contratos são por prazo determinado, com possibilidade de renovação;
- É a ferramenta adequada para o uso de **espaços físicos em águas públicas** (espelho d'água).



Como é Feita a Cobrança?

Diferentemente do foro e da taxa de ocupação, **não há uma alíquota fixa**. O valor é um **preço público** definido em contrato com base em uma **avaliação técnica da SPU** que considera o valor de mercado da área.

A regra geral é a **licitação**, mas pode ser dispensada em casos de inviabilidade de competição.



TAGP (Termo de Adesão à Gestão de Praias)

Uma Ferramenta Estratégica para o Desenvolvimento Litorâneo



Imagem ilustrativa criada por inteligência artificial

É o instrumento que autoriza a União transferir aos Municípios a gestão das orlas e praias federais, incluindo áreas de uso comum com exploração econômica, como calçadões e parques públicos.

A transferência é formalizada por um **Termo de Adesão** assinado entre a SPU e a prefeitura.



O Impacto Prático para o Empreendedor:

Impacto Prático: A análise e autorização de projetos na orla tornam-se municipais, o que confere mais agilidade, previsibilidade e alinhamento ao planejamento urbano local.

Descentralização e Agilidade: A análise e autorização de projetos (quiosques, eventos, infraestrutura) saem da esfera federal e passam para a secretaria municipal competente, alinhando-se ao Plano Diretor local.

Previsibilidade: O empreendedor passa a dialogar com técnicos e gestores locais, que conhecem a realidade e as vocações da região.



O Potencial Turístico das Áreas da União

A Gestão Compartilhada entre SPU e Ministério do Turismo

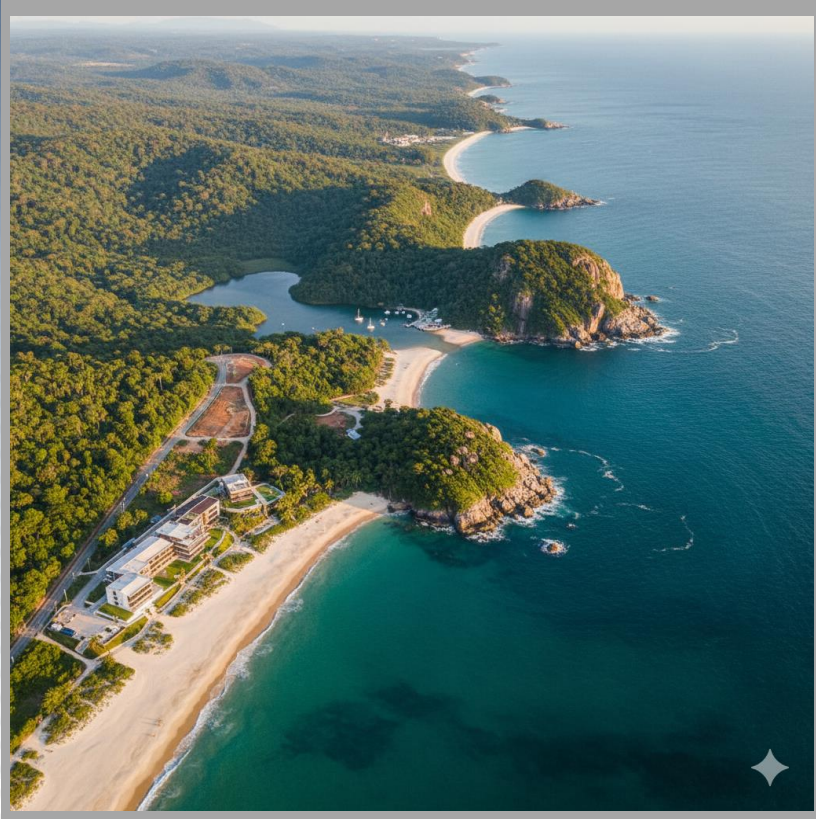


Imagem ilustrativa criada por inteligência artificial

Historicamente, a gestão dos imóveis da União com vocação turística carecia de uma diretriz clara que unisse o interesse patrimonial ao desenvolvimento econômico.

Para superar esse desafio, o Governo Federal, através da SPU e o Ministério do Turismo estabeleceram um novo marco de cooperação.



A Parceria na Prática

Formalizada pela **Portaria Interministerial ME/MTUR nº 151, de 2019**, foi instituída a **gestão compartilhada** das áreas de domínio da União com potencial turístico.

O objetivo central desta parceria é promover ações conjuntas para a regularização e o desenvolvimento desses espaços, visando especificamente **atrair investimentos e aumentar o fluxo turístico** nacional e internacional no Brasil.

Para dar operacionalidade a essa diretriz, a **Instrução Normativa Conjunta nº 1, de 2019**, estabeleceu os procedimentos para a **identificação, reserva e destinação** dessas áreas.

Na prática, isso significa que agora existe um fluxo definido onde o Ministério do Turismo analisa e chancela o interesse turístico de um projeto, enquanto a SPU cuida da verificação da disponibilidade e da formalização da destinação do imóvel, criando um ambiente mais seguro e previsível para o desenvolvimento de novos empreendimentos.



Papéis e Destinação

Papel do Ministério do Turismo (MTUR):

Atua como o estrategista: identificando áreas e analisando o mérito turístico do projeto.

Papel da SPU:

Atua como o gestor patrimonial: verificando a disponibilidade da área e formalizando o contrato de destinação.

Instrumento de Destinação:

A Cessão de Uso Onerosa é a principal modalidade para viabilizar esses projetos, todavia, os demais instrumentos aqui mencionados também podem ser utilizados.



Requisitos para os Projetos

- **Apresentação de projeto técnico robusto;**
- **Demonstração de viabilidade econômica e de benefícios sociais (emprego, renda);**
- **Compatibilidade com o planejamento local, como o Projeto Orla e o TAGP;**



Programa de Democratização de Imóveis da União - Imóvel da Gente



Trata-se uma iniciativa do governo federal para utilizar o patrimônio da União na implementação de políticas públicas prioritárias. O objetivo é transformar áreas da União sem uso ou subutilizadas para atender à demandas como habitação, regularização fundiária, criação de equipamentos públicos de saúde, educação e cultura.

Base Legal: O programa foi instituído pelo Decreto N° 11.929, de 26 de fevereiro de 2024.



Oportunidade Estratégica: A Permuta no "Imóvel da Gente"

Conectando o Interesse Social à Viabilidade de Novos Empreendimentos

O programa prevê a **permuta de imóveis da União por imóveis privados para fins de políticas públicas**. Isso cria uma via de mão dupla: a União precisa de áreas para cumprir suas metas sociais, e o setor privado busca áreas bem localizadas para desenvolver novos negócios.

Como o Empreendedor pode se Beneficiar: Um empreendedor que possui um imóvel com as características necessárias para um projeto de interesse social pode propor uma troca com a União. O objetivo é receber, em contrapartida, um imóvel federal com potencial construtivo para um empreendimento comercial, turístico ou de outra natureza.



Síntese Estratégica e Visão de Futuro

Do Entrave Burocrático à Oportunidade de Investimento

A gestão dos imóveis da União está em plena evolução, passando de um modelo reativo para um proativo e focado em desenvolvimento.

A parceria SPU-MTUR cria um ambiente regulatório mais claro e seguro, com ferramentas como a "reserva de área" para proteger o investidor.

Para advogados e empreendedores, dominar este novo ecossistema é fundamental para liderar a próxima geração de empreendimentos imobiliários em locais de alto valor agregado no Brasil.



CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



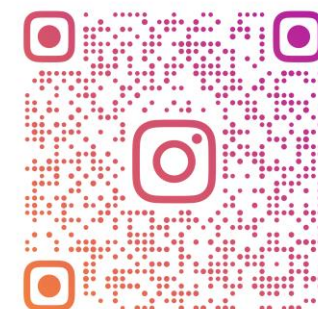
Obrigado



@pedro_ernesto_celestino



E-mail: pedro.celestino@bva.adv.br



PEDRO_ERNESTO_CELESTINO