

# 1ª Oficina Estadual de Capacitação em Gestão de Praias 2025



Praia Do Cabo Branco – João Pessoa/PB ~ Cacio Muriel – MTur

## 3º dia – Sede do MPF

Quinta-feira	Palestras e Debates	Coordenação	Público principal
9h – 10h	<b>Destinos sustentáveis e o Fomento as Intervenções Integradas para a Orla - os potenciais de investimentos públicos e privados;</b>	MTur	Todos
10h – 10h45	<b>Mudanças Climáticas e a Gestão Costeira e Marinha</b>	MMA	Todos
10h45 – 11h	Intervalo		
11h – 12h	<b>Planejamento Espacial Marinho – PEM</b>	SECIRM	Todos
12h – 14h	Intervalo Almoço		
14h – 14h45	<b>Cidades Sustentáveis - Projetos Urbanos Integrados</b>	Cidades	Todos
14h45 – 15h30	<b>Cidades Verde Resilientes</b>	MMA	Todos
15h30 – 15h45	Intervalo		
15h45 – 16h30	<b>Manual para Prevenção e Proteção a Erosão Costeira</b>	MPF	Todos
16h30 – 17h	<b>Debates finais e encerramento do evento</b>	MPF Gerco	Todos

# Destinação de áreas da União Conceitos e Instrumentos (TAGP)



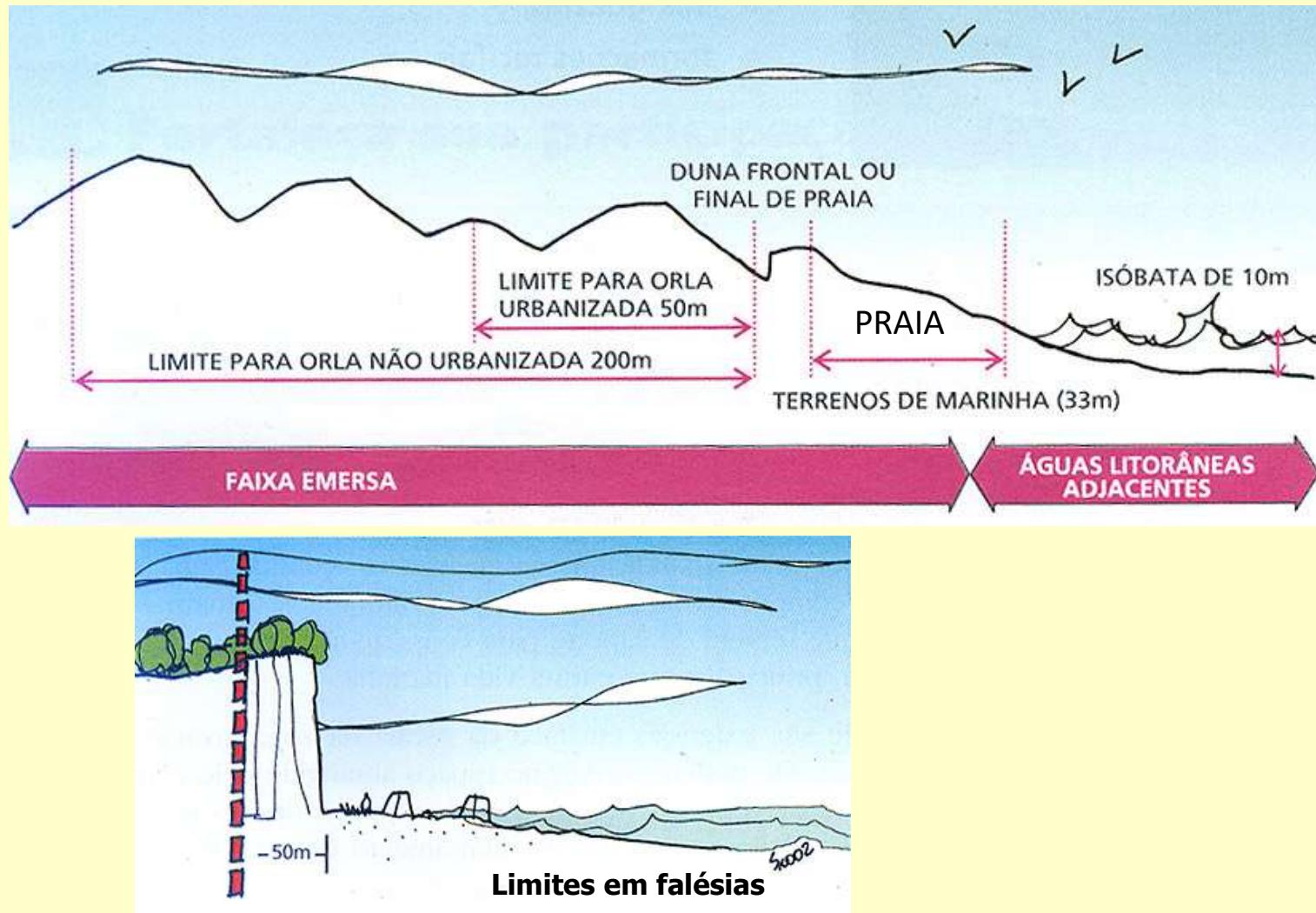
Praia de Tambaú - João Pessoa/PB - Cacio Murilo MTur



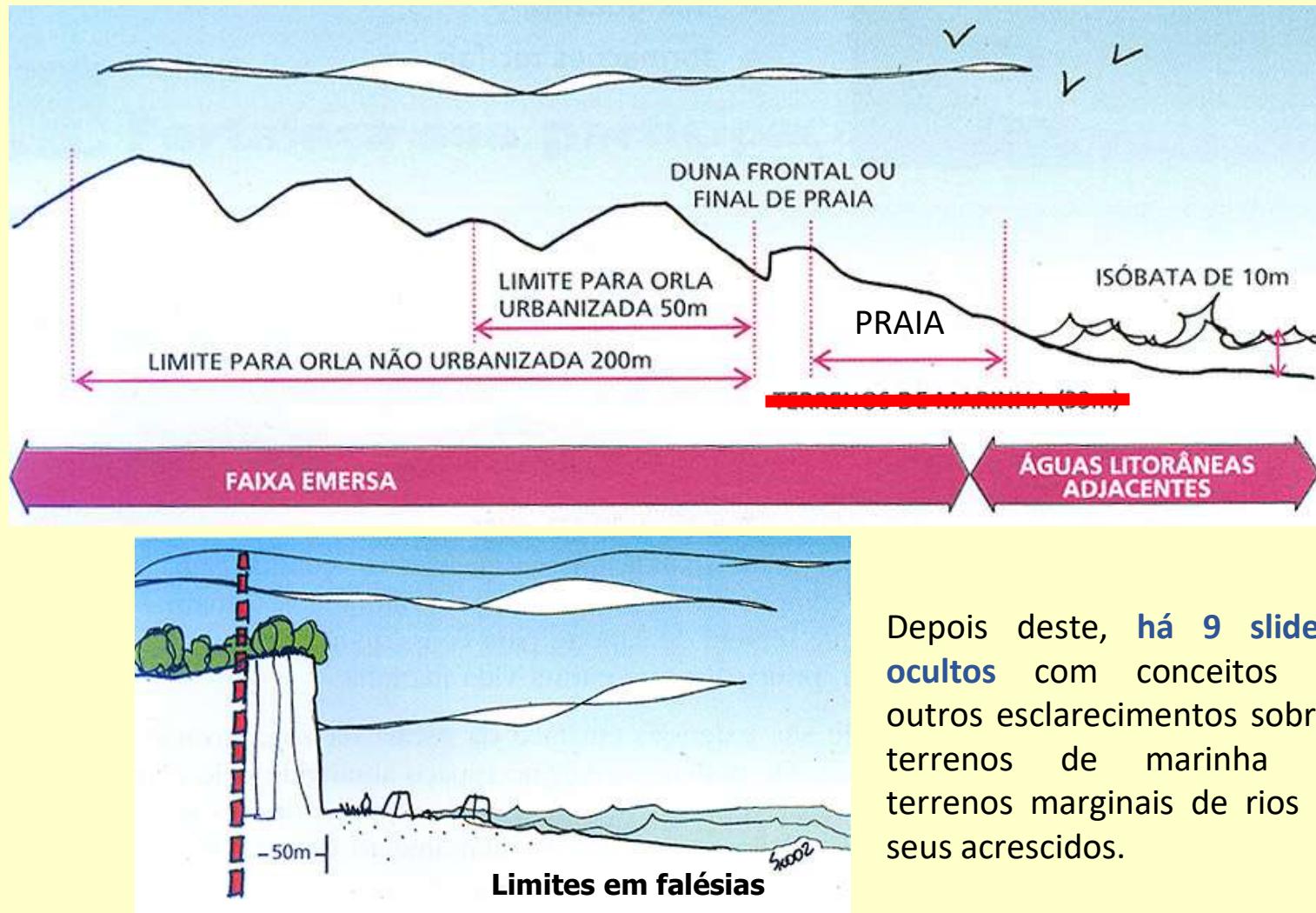
# Não confunda Terreno de Marinha com Praia – são territórios muito distintos



## *Limites genéricos para orla marítima propostos pela metodologia*



## *Limites genéricos para orla marítima propostos pela metodologia*



Depois deste, **há 9 slides ocultos** com conceitos e outros esclarecimentos sobre terrenos de marinha e terrenos marginais de rios e seus acrescidos.

# Conceitos

## Terrenos de Marinha

### Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de dezembro de 1946

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.

Art. 3º São **terrenos acrescidos de marinha** os que se tiverem formado, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos terrenos de marinha.

## Praia

### Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988

Art. 10. As praias são bens públicos de uso comum do povo, sendo assegurado, sempre, livre e franco acesso a elas 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.

§ 1º. Não será permitida a urbanização ou qualquer forma de utilização do solo na Zona Costeira que impeça ou dificulte o acesso assegurado no caput deste artigo.

§ 2º. A regulamentação desta lei determinará as características e as modalidades de acesso que garantam o uso público das praias e do mar.

§ 3º. Entende-se por praia a área coberta e descoberta periodicamente pelas águas, acrescida da faixa subsequente de material detritico, tal como areias, cascalhos, seixos e pedregulhos, até o limite onde se inicie a vegetação natural, ou, em sua ausência, onde comece um outro ecossistema.

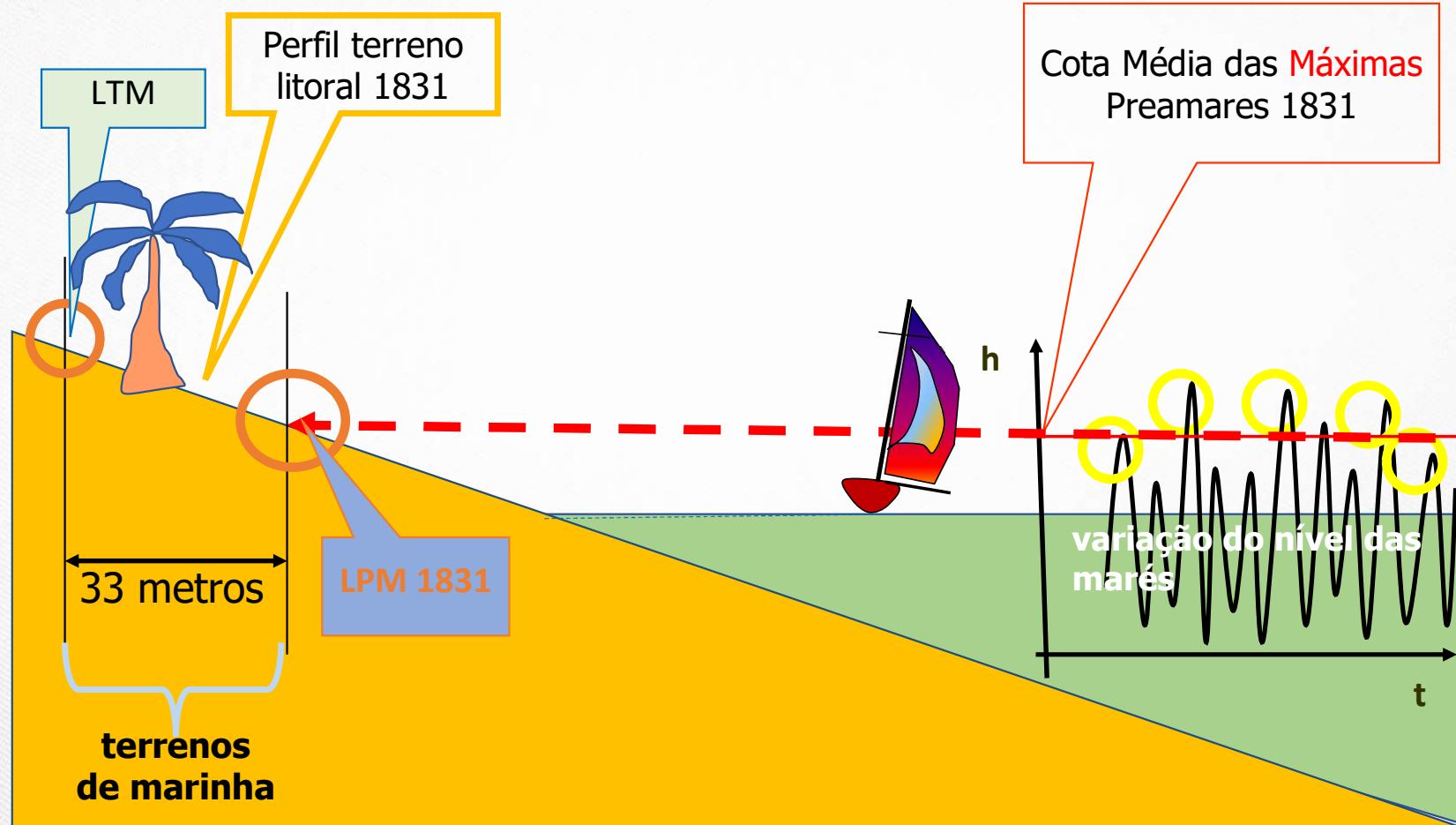
# Natureza e origem dos Terrenos de Marinha

O instituto jurídico dos terrenos de marinha e seus acréscidos tem origem nas *LEZÍRIAS*, consideradas bens realengos pela *Ordem Régia de 04/02/1557*, que estabeleceu um regulamento p/uso das lezírias, com a finalidade de *"assegurar às populações e à defesa nacional o livre acesso ao mar e às áreas litorâneas"* (Leivas, 1977).

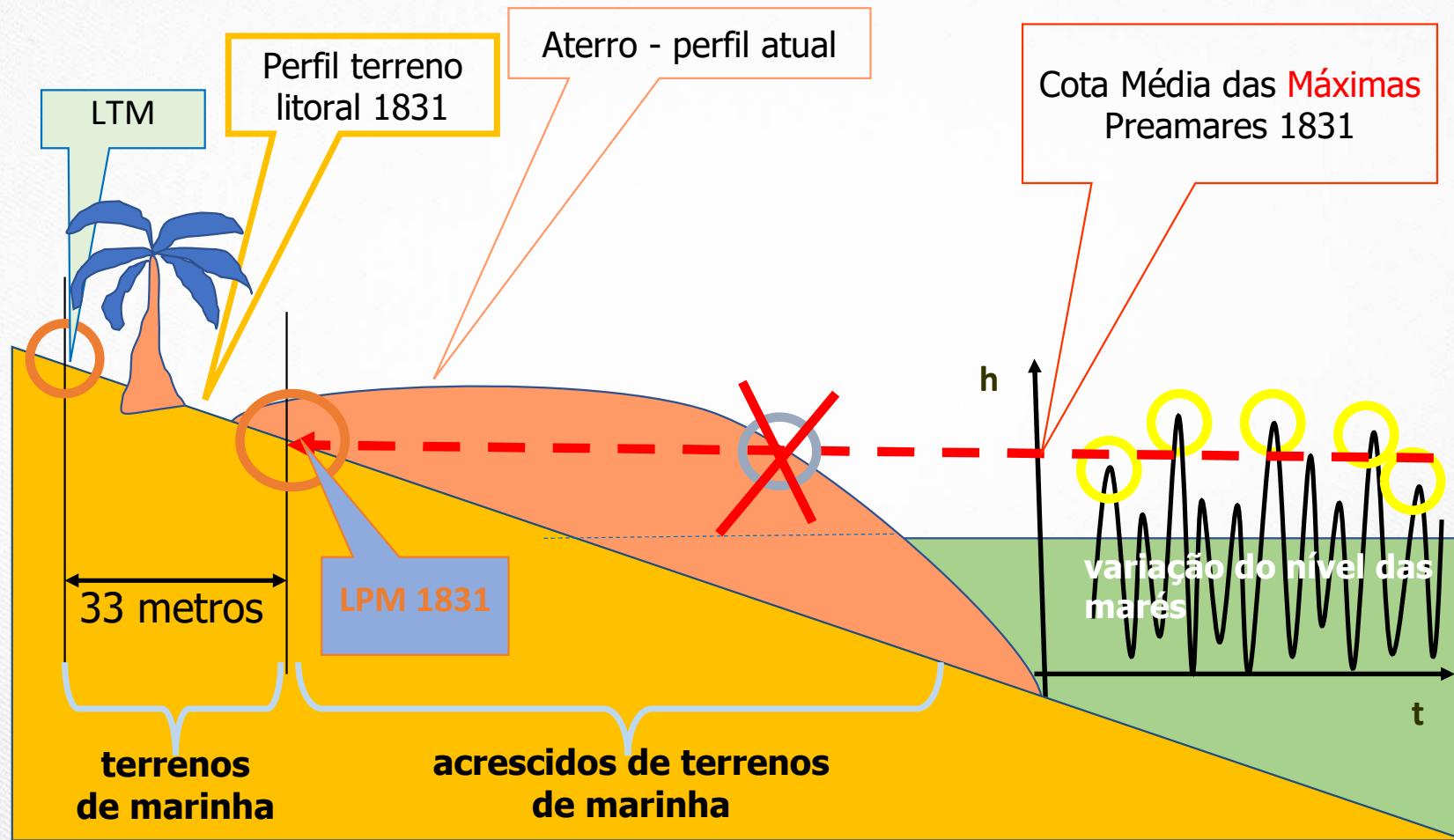
*Ordem Régia de 18/11/1818*: faixa territorial de 15 braças craveiras contadas para o lado de terra a partir da *"borda do mar nas marés de águas vivas"* (Oliveira, 1966).

Em 14/11/1832 – Art. 4º das Instruções do Ministério da Fazenda: *"... contadas desde o ponto a que chega o preamar médio de 1831"* (Oliveira, 1966).

## Determinação da LPM 1831



## Determinação da LPM 1831



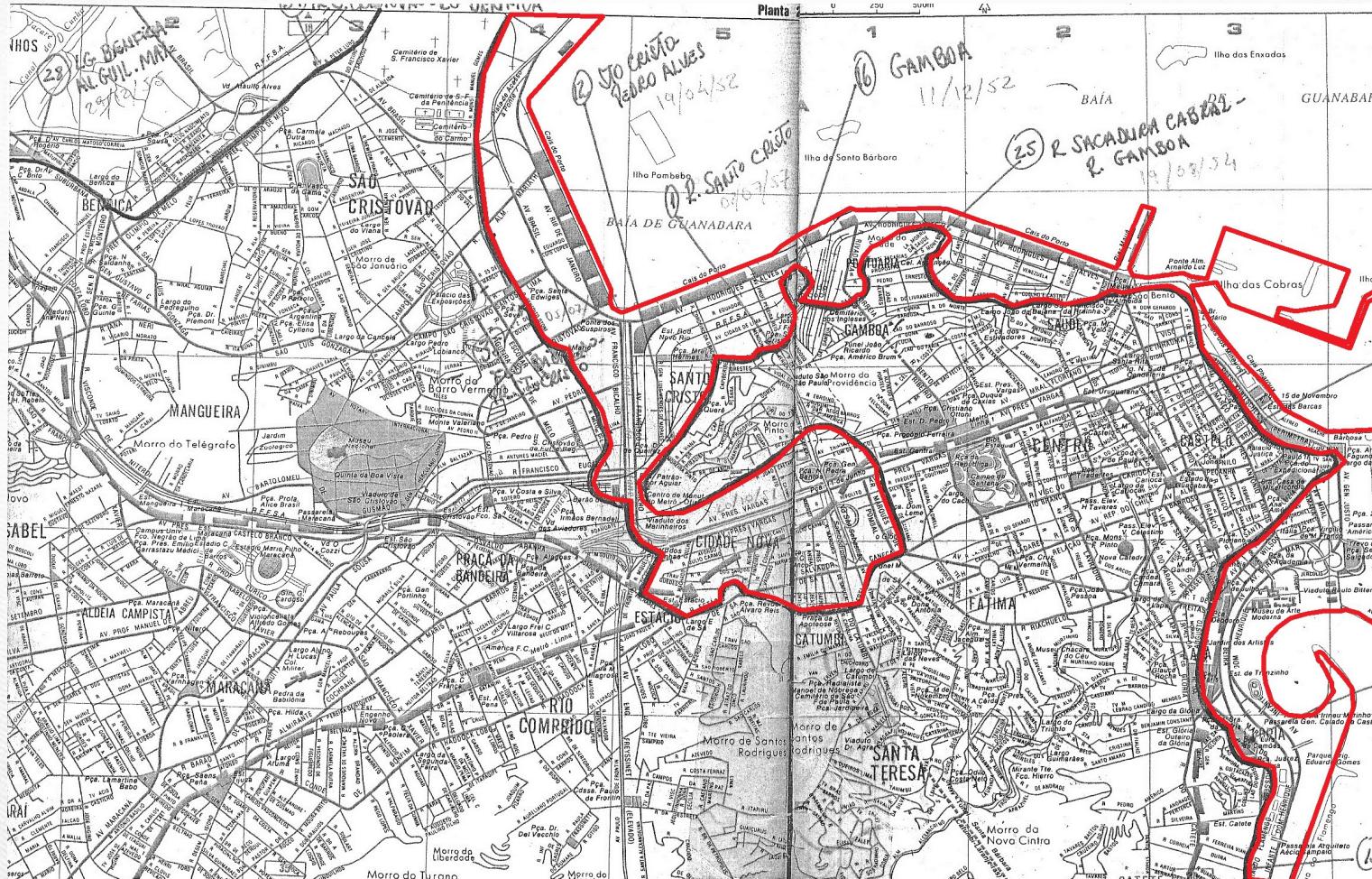


## □ Terrenos Marinha e Acrescidos de Marinha

# Terrenos de Marinha - Restituição

Posição da LPM  
no Rio de Janeiro  
(esquema  
sobre mapa  
urbano).

Aterros –  
“acrescidos de  
marinha”



LPM – Linha  
de Preamar  
Médio do ano  
de 1831.

Média das  
marés  
máximas do  
ano de 1831.

# Natureza e origem dos Terrenos Marginais

Lei nº 1.507, de 26 de setembro de 1867:

“Art. 39. Fica reservada para a **servidão pública** nas margens dos rios navegáveis e de que se fazem os navegáveis, fora do alcance das marés, salvas as concessões legítimas feitas até a data da publicação da presente lei, a zona de **sete braças contadas do ponto médio das enchentes ordinárias** para o interior, e o Governo autorizado para conceder-las em lotes razoáveis na forma das disposições sobre os terrenos de marinha.”

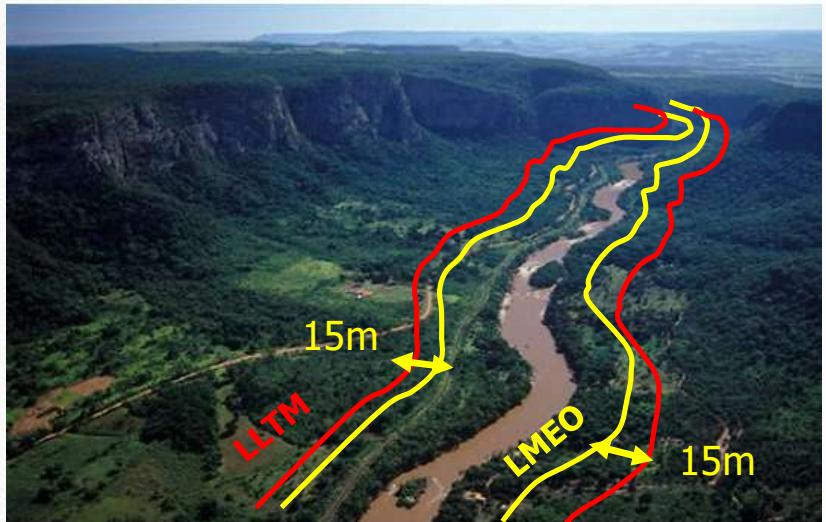
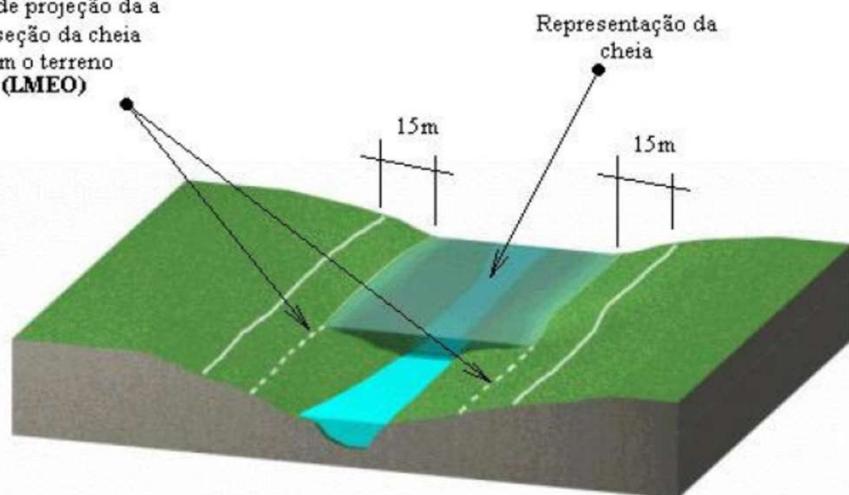


Ilustração sem escala

## □ Terrenos Marginais

Linha de projeção da a  
interseção da cheia  
com o terreno  
**(LMEO)**



## □ Determinação da LMEO (1867)

# Lei 9636/98

**Art. 11. Caberá à SPU a incumbência de fiscalizar e zelar para que sejam mantidas a destinação e o interesse público, o uso e a integridade física dos imóveis pertencentes ao patrimônio da União, podendo, para tanto, por intermédio de seus técnicos credenciados, embargar serviços e obras, aplicar multas e demais sanções previstas em lei e, ainda, requisitar força policial federal e solicitar o necessário auxílio de força pública estadual.**

[...]

**§ 4º Constitui obrigação do Poder Público federal, estadual e municipal, observada a legislação específica vigente, zelar pela manutenção das áreas de preservação ambiental, das necessárias à proteção dos ecossistemas naturais e de uso comum do povo, independentemente da celebração de convênio para esse fim.**

# O que diz o TAGP sobre destinações?

## CLÁUSULA SÉTIMA - DA OCUPAÇÃO POR TERCEIROS

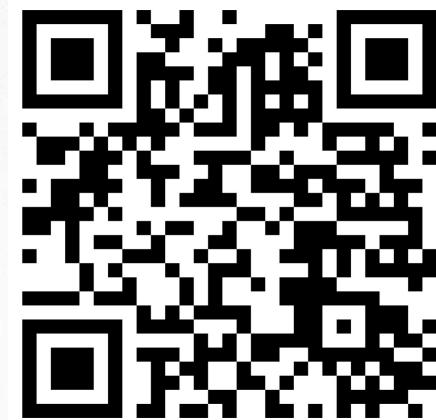
O **Município** poderá destinar a terceiros partes das áreas cuja gestão lhe tiverem sido transferidas por meio do presente instrumento, fazendo-o com base na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, sendo:

I – por meio de permissão de uso, para eventos de curta duração de natureza recreativa, esportiva, cultural, religiosa ou educacional;

- a) gratuita, nas hipóteses em que não há finalidade lucrativa;
- b) onerosa, nas hipóteses em que há finalidade lucrativa, ainda que indireta (vinculação do evento à marca, propagandas etc.);

# Permissão de Uso

- Art. 22 da Lei nº 9.636, de 1998 - utilização precária.
  - **Portaria SPU nº 1, de 2014** – regulamentação – disponível no site.
- Somente para a **realização de eventos de curta duração**, de natureza recreativa, esportiva, cultural, religiosa ou educacional.
- Não é direito real – é intransferível – não transfere domínio (propriedade).
- Pode ser gratuita para eventos públicos, sem restrição de acesso ou exploração econômica de qualquer tipo.
- Deve ser onerosa quando houver exploração econômica, limitar acesso público ou expor publicidade de marcas e produtos – **receita\$ são do município**.
- Não dispensa outras autorizações – ambiental, bombeiros etc.
- Prazo de 90 dias (inclusive montagem e desmontagem) prorrogáveis por 90 dias.



# Permissão de Uso - onerosa

## DA RETRIBUIÇÃO PELO USO DA ÁREA

Art. 8º As permissões de uso terão o valor calculado a partir da disponibilização da área da União, considerando o interregno de noventa dias conforme a seguinte equação:

$$V_{pu} = [(V_{ef} \times A \times 0,01) \times (Nd/90)] \times F_t$$

Onde:

$V_{pu}$  = Valor do preço público diário com prazo de até noventa dias pela permissão de uso em reais;

$V_{ef}$  = Valor do espaço físico em reais por metro quadrado;

$A$  = Área de utilização do espaço físico em área de uso comum do povo, em metros quadrados;

$Nd$  = número de dias de utilização contados a partir da disponibilização da área até sua completa liberação;

$F_t$  = Fator de uso de acordo com a exploração da área.

§1º O valor do espaço físico ( $V_{ef}$ ) será igual ao valor do metro quadrado medido horizontalmente, para a parte da terra, de imóvel de domínio da União que esteja mais próximo do local onde se realizará a permissão, obtido da Planta de Valores Genéricos - PVG, na base de dados do Sistema Imobiliário de Administração Patrimonial - SIAPA, tomando-se por referência o valor do trecho de logradouro do referido imóvel.

# O que diz o TAGP sobre destinações?

## CLÁUSULA SÉTIMA - DA OCUPAÇÃO POR TERCEIROS

II - por meio de cessão de uso, aos Estados, entidades sem fins lucrativos das áreas de educação, cultura, assistência social ou saúde e às pessoas físicas ou jurídicas, em se tratando de interesse público ou social ou de aproveitamento econômico de interesse nacional;

a) gratuita, nas hipóteses em que não há finalidade lucrativa;

b) onerosa ou em condições especiais, sob os regimes de locação ou arrendamento, quando destinada à execução de empreendimento de fim lucrativo, observando-se os procedimentos licitatórios previstos em lei, sempre que houver condições de competitividade, devendo o edital e o respectivo instrumento contratual estabelecer como valor mínimo da contraprestação anual devida pelo particular o montante obtido pela aplicação de 2% da Planta de Valores Genéricos - PVG municipal da respectiva área, a cada metro quadrado do empreendimento.

# Cessão de Uso

- Art. 18 da Lei nº 9.636, de 1998.
- Não é precária, é formalizada por contrato que estabelece encargos e prazos.
- Não é direito real – é intransferível – não transfere domínio (propriedade).
- Pode ser gratuita para ente público sem exploração econômica.
- Deve ser onerosa quando houver exploração econômica.
- Exploração econômica ou uso privado por particulares - procedimento licitatório.
- Quando o município for o gestor das praias deverá licitar a exploração econômica  
– **receita\$ são do município.**
- Utilizada para quaisquer fins.
- Não dispensa outras autorizações – ambiental, bombeiros etc.
- Prazo de até 20 anos – limitada à vigência do TAGP.

# Cessão de Uso - onerosa

## Dos Espaços Físicos em Terras Públicas da União

Art. 70. Para determinação do valor da cessão de uso onerosa em terras de domínio da União, com fins de implantação e exploração de empreendimentos de interesse econômico ou particular, será considerada a equação:

$$V_{cuo} = V_{eftp} \times A \times F_a \times 0,02$$

Onde:

I -  $V_{cuo}$  = Valor do preço público anual da cessão de uso onerosa em reais;

II -  $V_{eftp}$  = Valor do espaço físico em terras públicas em reais por metro quadrado;

III -  $A$  = Área de utilização privativa do espaço físico em terras públicas federais, em metros quadrados; e

IV -  $F_a$  = Fator área.

§ 1º Mediante análise técnica da Superintendência, e sem prejuízo da aplicação do  $F_a$ , poderão ser aplicados outros fatores na calibração do  $V_{cuo}$ , devidamente fundamentados.

- $F_a = 1$  é o mínimo.

# Cessão de Uso - onerosa

- IN de avaliação de imóveis - IN SPU/ME nº 67/2022
  - Arts. 70 e 71
- Modelos de Contratos de Cessão e de Termos de Permissão de Uso no site



## DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 23/09/2022 | Edição: 182 | Seção: 1 | Página: 32

Órgão: Ministério da Economia/Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados/Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União

### INSTRUÇÃO NORMATIVA SPU/ME Nº 67, DE 20 DE SETEMBRO DE 2022

Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos para cobrança em razão de sua utilização.



# Gestão das Receitas Patrimoniais

- Avaliação para permissões de Uso

# Autorização de Obras

- Art. 6º do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987.
- Município deve solicitar aprovação prévia da SPU para execução de obras, construções ou qualquer intervenção **apenas** nos casos em que houver alteração que possa modificar permanentemente as áreas objeto deste Termo.
- SPU regulamenta autorizações de obras em praias – Ofício Circular nº **1093/2019**
- A Autorização de Obras da SPU não exime o Município de providenciar - **antecipadamente** - todas as demais licenças, autorizações e alvarás cabíveis.
- Obras previstas no PGI visado pela Coordenação Nacional do Projeto Orla e validados em audiência pública poderão ser dispensados de autorização de obras pela SPU. (*inovação da nova IN em elaboração*)

# Outros Instrumentos

- TAUS – Termo de Autorização de Uso Sustentável – para Comunidades Tradicionais – sempre em conjunto com a SPU/UF.
- Inscrição de Ocupação – Reconhecimento da detenção de área – só SPU/UF.
- Alienação (doação, venda e permuta) - impossível.
- Aforamento – impossível.

# Obrigado!

**André Luís Pereira Nunes**  
[cgmar-spu@gestao.gov.br](mailto:cgmar-spu@gestao.gov.br)  
61 2020 4756

Coordenação-Geral de Gestão de Territórios Costeiros e Marginais  
Diretoria de Destinação de Imóveis  
Secretaria do Patrimônio da União



[gov.br/spu/praias](http://gov.br/spu/praias)

