

FISCALIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

Identificação de Irregularidades em Faixa de Praia
e Aplicação das Penalidades

Coordenação-Geral de Fiscalização
CGFIS/DECIP/SPU

A FISCALIZAÇÃO NO ÂMBITO DA SPU

VISTORIA X FISCALIZAÇÃO



A FISCALIZAÇÃO NO ÂMBITO DA SPU

1. VISTORIA

Definição:

A vistoria é um procedimento técnico, de caráter descritivo, utilizado para verificar, registrar e documentar a situação física de um imóvel da União.

Pode envolver medições, fotos, identificação de ocupações, benfeitorias, entre outros aspectos.

Finalidade:

Subsidiar processos de regularização, cadastro, avaliação, arrecadação, cessão, entre outros.

Características:

Não possui caráter sancionador. Não gera, por si só, autos de infração.

Exemplos práticos:

Verificação do efetivo aproveitamento do terreno.

Coleta de informações para atualização cadastral

Entrega/recebimento de chaves e verificação do estado do imóvel funcional



A FISCALIZAÇÃO NO ÂMBITO DA SPU

2. FISCALIZAÇÃO

Definição:

Consiste em toda atividade realizada pela Secretaria do Patrimônio da União, no exercício de seu poder de polícia, com o objetivo de garantir a adequada destinação, o uso correto e a integridade física dos bens imóveis da União, em conformidade com a legislação vigente e o interesse público.

Finalidade:

Identificar ocupações irregulares, construções não autorizadas, uso indevido, entre outros ilícitos administrativos. Ou seja, apurar infrações.

Características:

Tem caráter sancionador.

Exemplo prático:

Fiscalização de barracas em área de praia que resulta em auto de infração por ocupação irregular.



INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS



Toda ação ou omissão que importe em violação do adequado uso, disposição, manutenção e conservação do patrimônio da União.



INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 23, DE 18 DE MARÇO DE 2020

Art. 10. Considera-se infração administrativa contra o patrimônio da União toda ação ou omissão que consista em:

I -violação do adequado uso, gozo, disposição, proteção, manutenção e conservação dos imóveis da União;

II -**realização de aterro, construção, obra, cercas ou outras benfeitorias, desmatar ou instalar equipamentos**, sem prévia autorização ou em desacordo com aquela concedida, em bens de uso comum do povo, especiais ou dominiais, com destinação específica fixada por lei ou ato administrativo;

III -descaracterização dos bens imóveis da União sem prévia autorização; e

IV -descumprimento de cláusulas previstas nos contratos de destinação patrimonial e no termo de adesão da gestão de praias.



PRINCIPAIS IRREGULARIDADES



Construção /
obra



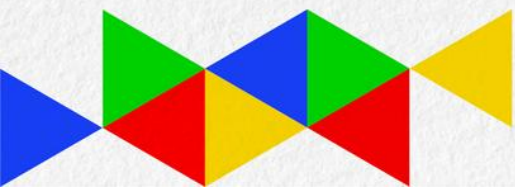
Desmatamento



Cercamento /
muro



Descumprimento
de contrato



SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

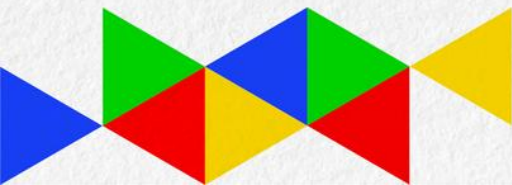
INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 23, DE 18 DE MARÇO DE 2020

Art. 11. Sem prejuízo da responsabilidade civil e penal e da indenização prevista no art. 10, da Lei nº 9.636, de 1.998, as infrações contra o patrimônio da União são punidas com as seguintes sanções:

- I -embargo de obra, serviço ou atividade, até a manifestação da União quanto à regularidade de ocupação;
- II -aplicação de multa nos termos da legislação patrimonial em vigor;
- III -desocupação do imóvel;
- IV -demolição e/ou remoção do aterro, construção, obra, cercas ou demais benfeitorias, bem como dos equipamentos instalados, à conta de quem os houver efetuado, caso não sejam passíveis de regularização; e
- V -cancelamento contratual e revogação do termo de gestão de praias.

§ 1º As sanções previstas neste artigo:

- I -alcançam os herdeiros e sucessores do infrator, nos limites das forças da herança;
- II -poderão ser cominadas isolada, alternativa ou cumulativamente.



SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Sanções administrativas são as consequências legais da ação ou omissão infracional sobre o patrimônio ou bens jurídicos aplicáveis ao agente infrator.



Multa



Demolição
Remoção



Desocupação
Indenização



Embargo



Rescisão
Revogação



MULTA



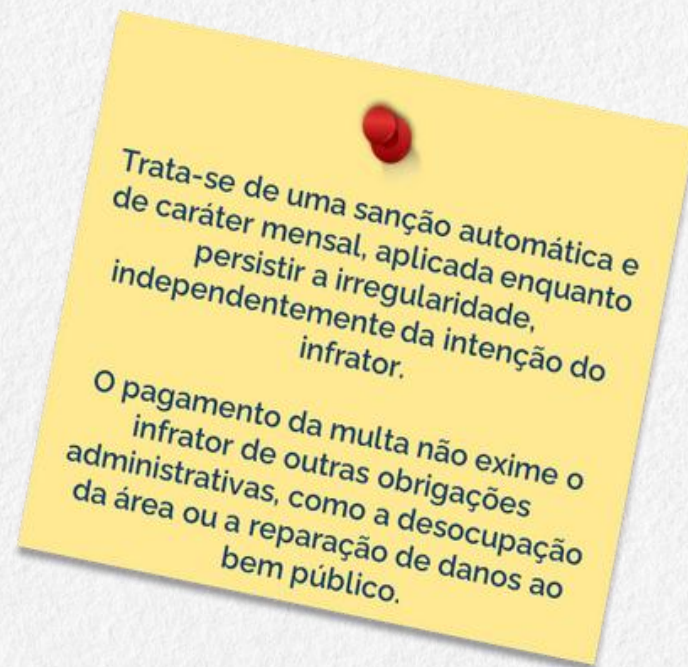
Aplica-se multa no caso de realização de aterro, construção, obra, cercas ou outras benfeitorias, desmatar ou instalar equipamentos, sem prévia autorização ou em desacordo com aquela concedida, em bem de uso comum do povo, especiais ou dominiais, com destinação específica fixada por lei ou ato administrativo.

Importante:

- Não deve ser precedida de notificação prévia;
- É cobrada por metro quadrado, conforme valor fixado anualmente pelo Secretário do Patrimônio da União;
- **Para casos de cercamento ou construção irregular de muro, a multa deve incidir apenas sobre a área correspondente, utilizando para o cálculo a espessura da cerca/muro x metro linear.**
- Não deve ser aplicada multa quando se verificar a mera posse ou ocupação ilícita da área, sem que tenha sido realizado irregularmente aterro, construção, obra, cercas ou instalação de equipamento.
- **Valor em 2025: R\$ 119,46 por m² - Portaria SPU/MGI nº 324, de 13 de janeiro de 2025.**

Fim ou paralisação da multa:

- Com o fim da infração;
- Concessão de liminar pelo Judiciário;
- Ato do Superintendente considerando a possibilidade de regularização.



MULTA



<https://www.gov.br/gestao/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/fiscalizacao/portarias-fiscalizacao>



Governo Federal

Órgãos do Governo

Acesso à Informação

Legislação

Acessibilidade



Entrar com gov.br

Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos

O que você procura?



[Assuntos](#) > [Patrimônio da União](#) > [Fiscalização](#) > [Portarias da Fiscalização](#)

Portarias da Fiscalização

Publicado em 23/03/2025 18h57 | Atualizado em 03/04/2025 17h26

Compartilhe: [f](#) [X](#) [in](#) [wh](#) [link](#)

PORTARIAS DA FISCALIZAÇÃO

Portaria de Fiscais (Atualizada 2025) - Designa os servidores relacionados no Anexo I desta Portaria para o encargo de fiscalização dos imóveis da União.

Portaria de Atualização do Valor da Multa 2025 - Atualiza o valor mensal do metro quadrado da multa por infração administrativa contra o patrimônio da União, conforme previsto no § 6º, do art. 6º, do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987.

Portaria de Aprovação do Manual de Fiscalização - Aprova o Manual de Fiscalização da SPU que estabelece os procedimentos para atuação da fiscalização no âmbito desta Secretaria.

Compartilhe: [f](#) [X](#) [in](#) [wh](#) [link](#)



MINISTÉRIO DA
GESTÃO E DA INOVAÇÃO
EM SERVIÇOS PÚBLICOS



DEMOLIÇÃO REMOÇÃO



- O infrator é o responsável inicial por providenciar a demolição ou remoção dos bens;
- Prazo de 30 dias a partir do recebimento do Auto de Infração para cumprimento voluntário;
- Caso o infrator não execute a demolição, a SPU deve buscar parcerias com Prefeituras, Estados ou órgãos do Governo Federal para viabilizar o serviço;
- Se não for possível pactuar parcerias, a SPU deve contratar empresa para realizar a demolição ou remoção;
- Todos os custos do serviço são de responsabilidade do infrator, podendo ser cobrados administrativa ou judicialmente.

A demolição e remoção de construções e bens irregulares em imóveis da União são medidas administrativas previstas na Instrução Normativa nº 23/2020 e no Manual de Fiscalização da SPU, com o objetivo de restaurar a destinação pública da área e coibir novas ocupações irregulares.

A execução dessas medidas visa garantir a proteção do patrimônio da União, assegurando o uso adequado e evitando ocupações irregulares persistentes.



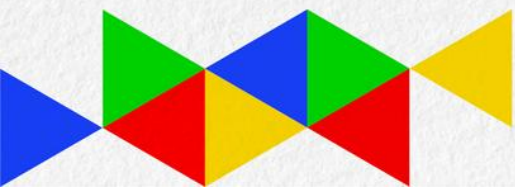
EMBARGO



- Determina a paralisação imediata de obras, serviços ou atividades em execução que não possuam autorização da União;
- O uso exclusivamente residencial não pode ser objeto de embargo;
- Pode ser aplicado em qualquer tipo de imóvel da União nos seguintes casos:
 - Destinação inadequada do imóvel;
 - Inobservância do interesse público;
 - Irregularidade de uso;
 - Comprometimento da integridade física do imóvel.
- O descumprimento do embargo pode acarretar responsabilização do infrator, inclusive nas esferas administrativa, cível e penal, nos termos do Código Penal.

O embargo é uma medida administrativa adotada pela SPU para interromper imediatamente obras, serviços ou atividades irregulares em imóveis da União, conforme previsto na Instrução Normativa nº 23/2020 e no Manual de Fiscalização da SPU. Seu objetivo é evitar danos ao patrimônio público e garantir o uso adequado dos bens da União.

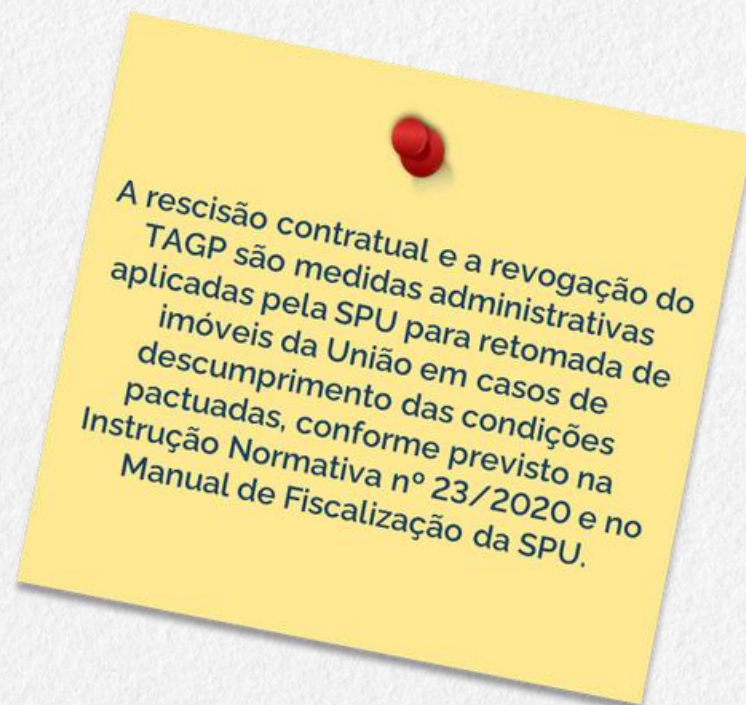
O embargo é um instrumento essencial para a proteção do patrimônio da União, garantindo que os imóveis sejam utilizados de acordo com a legislação vigente e respeitando o interesse público.



RESCISÃO REVOGAÇÃO

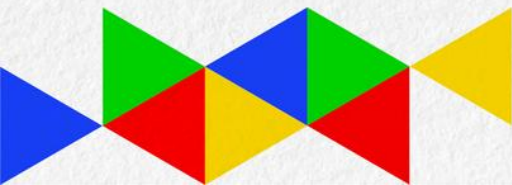


- A rescisão do contrato ocorre em caso de inadimplência, descumprimento das cláusulas contratuais ou necessidade de retomada do imóvel pelo interesse público;
- O TAGP pode ser revogado em razão de irregularidades constatadas;
- O ocupante é notificado previamente para apresentar defesa no prazo legal antes da rescisão ou revogação;
- Após a rescisão ou revogação, a SPU pode adotar medidas para desocupação do imóvel, incluindo notificação, aplicação de multa e cobrança de indenização pelo período irregular de uso;
- A permanência indevida no imóvel após a rescisão pode resultar em ação judicial de reintegração de posse e imputação de penalidades ao ocupante.



A rescisão contratual e a revogação do TAGP são medidas administrativas aplicadas pela SPU para retomada de imóveis da União em casos de descumprimento das condições pactuadas, conforme previsto na Instrução Normativa nº 23/2020 e no Manual de Fiscalização da SPU.

A rescisão contratual e a revogação do TAGP buscam a adequada destinação dos bens públicos e a legalidade no uso do patrimônio da União, protegendo o interesse coletivo e evitando ocupações irregulares.



BASE LEGAL E NORMATIVA

Constituição Federal. Art. 20. São bens da União:

- I - os que atualmente lhe pertencem e os que lhe vierem a ser atribuídos;
- II - as terras devolutas indispensáveis à defesa das fronteiras, das fortificações e construções militares, das vias federais de comunicação e à preservação ambiental, definidas em lei;
- III - os lagos, rios e quaisquer correntes de água em terrenos de seu domínio, ou que banhem mais de um Estado, sirvam de limites com outros países, ou se estendam a território estrangeiro ou dele provenham, bem como os terrenos marginais e as praias fluviais;
- IV - as ilhas fluviais e lacustres nas zonas limítrofes com outros países; **as praias marítimas**; as ilhas oceânicas e as costeiras, excluídas, destas, as que contenham a sede de Municípios, exceto aquelas áreas afetadas ao serviço público e a unidade ambiental federal, e as referidas no art. 26 V - os recursos naturais da plataforma continental e da zona econômica exclusiva;
- VI - o mar territorial;
- VII - os terrenos de marinha e seus acrescidos;
- VIII - os potenciais de energia hidráulica;
- IX - os recursos minerais, inclusive os do subsolo;
- X - as cavidades naturais subterrâneas e os sítios arqueológicos e pré-históricos;
- XI - as terras tradicionalmente ocupadas pelos índios.



BASE LEGAL E NORMATIVA

Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998 (arts. 1º, 4º, 10 e 11): Dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União.

- Art. 10. Constatada a existência de posses ou ocupações em desacordo com o disposto nesta Lei, a União deverá imitir-se sumariamente na posse do imóvel, cancelando-se as inscrições eventualmente realizadas.
- 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.



BASE LEGAL E NORMATIVA

Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987 (art. 6º)

Art. 6º Considera-se infração administrativa contra o patrimônio da União toda ação ou omissão que viole o adequado uso, gozo, disposição, proteção, manutenção e conservação dos imóveis da União.

§ 3º Será considerado infrator aquele que, diretamente ou por interposta pessoa, incorrer na prática das hipóteses previstas no caput.

Obs:

- O infrator não é exclusivamente aquele que consta dos registros e sistemas internos da SPU, mas aquele que, no momento da fiscalização, entender-se como **responsável pelas intervenções** realizadas, fazendo, portanto, efetivo uso do imóvel da União.
- A identificação do responsável pela infração deve ser a mais completa possível.



BASE LEGAL E NORMATIVA

- **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002:** Institui o Código Civil.

Art. 99. São bens públicos:

I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.



BASE LEGAL E NORMATIVA

- **Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999:** Regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal.
- **Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946** (art. 1º): Dispõe sobre os bens imóveis da União e dá outras providências.
- **Decreto nº 12.102, de 8 de julho de 2024** (art. 44 do Anexo I): Estabelece as competências da Secretaria do Patrimônio da União.



NORMAS, MANUAIS E OUTROS



IN nº 23/2020



MANUAL DE
FISCALIZAÇÃO 2018



REVISTA DE
FISCALIZAÇÃO

Disponíveis em:

<https://www.gov.br/gestao/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/fiscalizacao>



AGENTE DE FISCALIZAÇÃO



Curso “Fiscalização na Gestão do Patrimônio da União”
disponível em:
<https://www.escolavirtual.gov.br/curso/242>

Habilidades básicas:

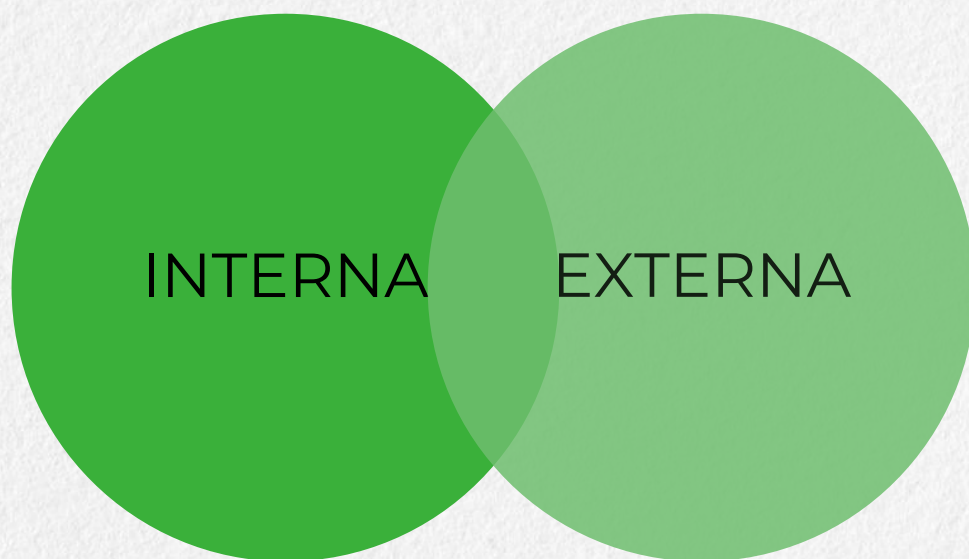
- Conhecimento técnico: legislação, normas, noções de direito administrativo e processo administrativo, georreferenciamento, interpretação de mapas, plantas e croquis.
- Habilidades analíticas: interpretação e aplicação de normas, análise de documentos, investigação e correlação de dados para identificação de irregularidades.
- Habilidades Práticas e Operacionais: Elaboração de documentos técnicos, clareza na comunicação, capacidade de lidar com situações de conflito, organização e gestão.

Conduta:

- Atuar de maneira imparcial;
- Ter precisão técnica;
- Ser cordial e formal;
- Respeitar o contraditório e a ampla defesa;
- Observar deveres e obrigações;
- Portar-se com ética e profissionalismo.



CLASSIFICAÇÃO QUANTO À DEMANDA

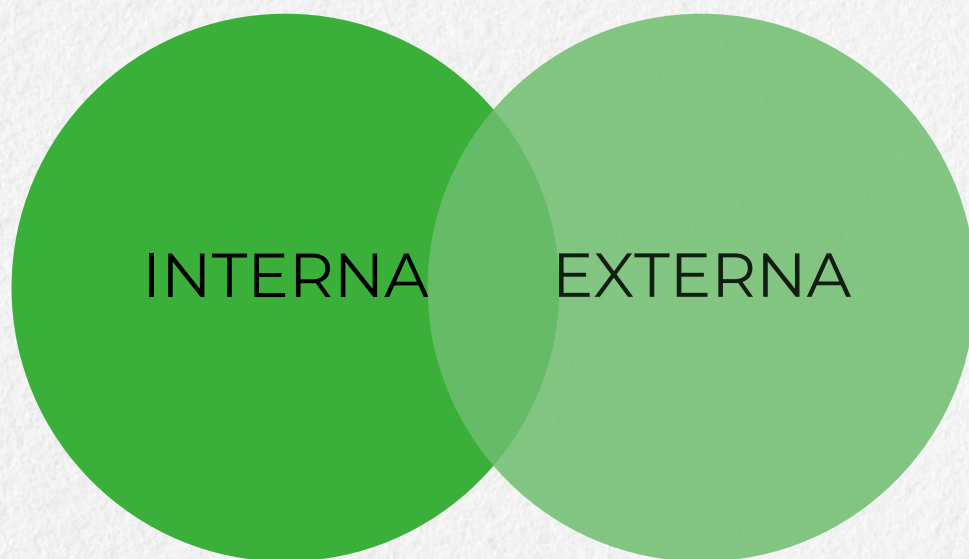


INTERNA

- PLANO ANUAL DE FISCALIZAÇÃO
- PLANO ANUAL ESTADUAL DE FISCALIZAÇÃO
- AÇÃO PREVENTIVA
- OUTRAS ÁREAS DA SPU
 - AVALIAÇÃO
 - DEMARCAÇÃO
 - DESTINAÇÃO
 - INCORPORAÇÃO
 - RECEITA



CLASSIFICAÇÃO QUANTO À DEMANDA



EXTERNA

- JUDICIAL/AGU
- ÓRGÃOS DE CONTROLE, AMBIENTAIS E ESTADUAIS OU MUNICIPAIS
- DENÚNCIA FORMAL OU INFORMAL
- POLÍCIA FEDERAL
- MINISTÉRIO PÚBLICO

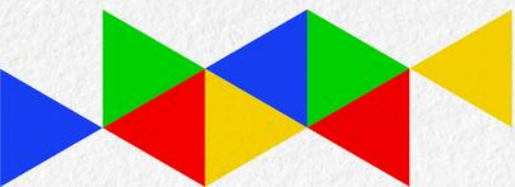


DENÚNCIAS

O **FALA.BR** É O CANAL INTEGRADO PARA ENCAMINHAMENTO DE MANIFESTAÇÕES (ACESSO A INFORMAÇÃO, DENÚNCIAS, RECLAMAÇÕES, SOLICITAÇÕES, SUGESTÕES, ELOGIOS E SIMPLIFIQUE) A ÓRGÃOS E ENTIDADES DO PODER PÚBLICO, INCLUINDO A SPU. QUALQUER PESSOA, FÍSICA OU JURÍDICA, PODE SE MANIFESTAR.

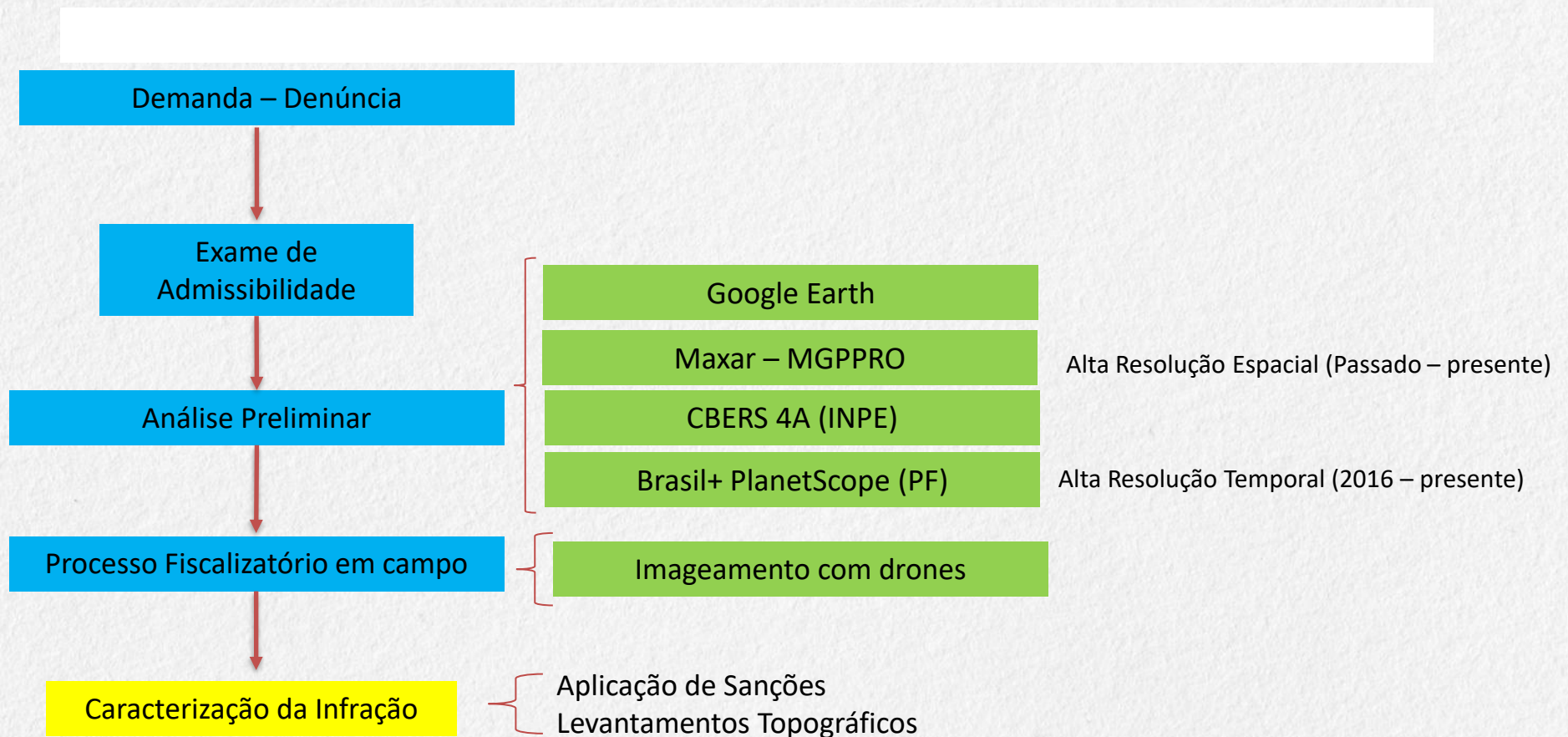
CANAL TELEFÔNICO: 0800 978 9005

SITE: [HTTPS://FALABR.CGU.GOV.BR/](https://falabr.cgu.gov.br/)



DENÚNCIAS

FLUXOGRAMA COM GEOINTELIGÊNCIA



PLANEJAMENTO

O Plano Anual de Fiscalização - PAF 2025, consolida:

- METAS
- OBJETIVOS
- DEMANDAS
- DIRETRIZES
- INOVAÇÕES
- ORÇAMENTO



Disponível em: <https://www.gov.br/gestao/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/fiscalizacao>



PARCERIAS

TED UNB: UTILIZAÇÃO DE NOVAS GEOTECNOLOGIAS DE INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL PARA AUXILIAR A SPU A MANTER UMA FISCALIZAÇÃO ESPAÇO TEMPORAL DOS IMÓVEIS DA UNIÃO.

PARCERIAS DAS SUPERINTENDÊNCIAS:

- POLÍCIA MILITAR
- POLÍCIA FEDERAL
- PREFEITURAS
- SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE
- TRT
- TRE
- ICMBIO
- MPF
- IPHAN
- Capitania dos Portos
- Marinha do Brasil
- IBAMA

MPF

ICMBIO

IPHAN

PREFEITURAS

**SECRETARIA
DO MEIO
AMBIENTE**

IBAMA

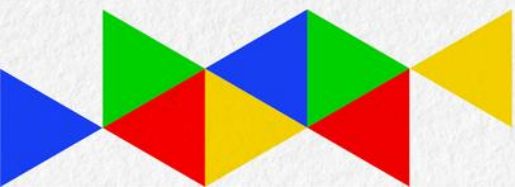
**POLÍCIA
FEDERAL E MILITAR**

MARINHA



INOVAÇÕES

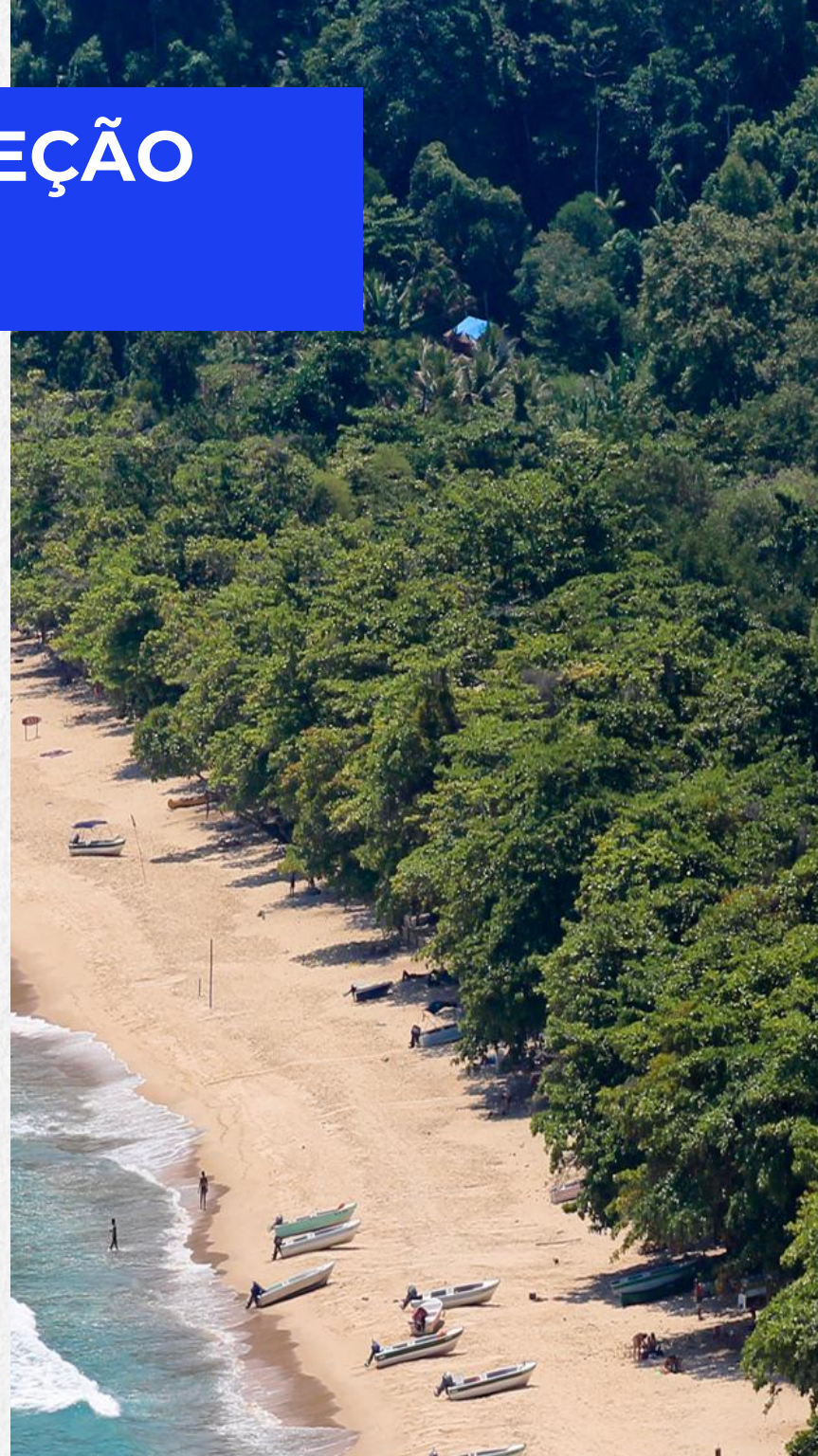
- DIVISÃO VIRTUAL DE FISCALIZAÇÃO
- CONSELHO DE FISCAIS DA SPU - CONFISC
- IMAGENS DE ALTA RESOLUÇÃO ESPACIAL (AIRBUS, MAXAR, PLATAFORMA BRASIL+, INPE)
- UTILIZAÇÃO DE ARP'S NAS FISCALIZAÇÕES (DRONES)



ATUAÇÃO DA SPU NA PROTEÇÃO DAS PRAIAS MARÍTIMAS

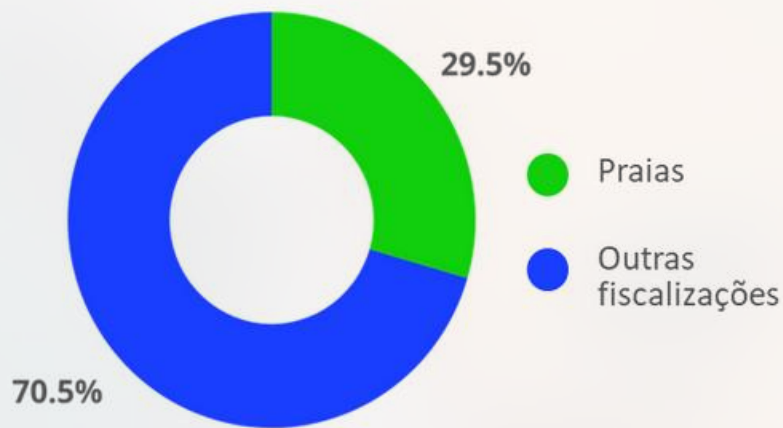
Historicamente, a SPU desempenha um papel crucial na proteção das praias marítimas brasileiras através da fiscalização, que tem como objetivos: garantir a preservação de ecossistemas costeiros, sustentabilidade econômica, segurança e bem-estar das comunidades tradicionais, cumprimento das leis e regulamentações.

No entanto, a vasta extensão do litoral brasileiro relacionado a pressões econômicas e políticas são um grande desafio para a eficácia da atividade fiscalizatória exercida pela SPU.

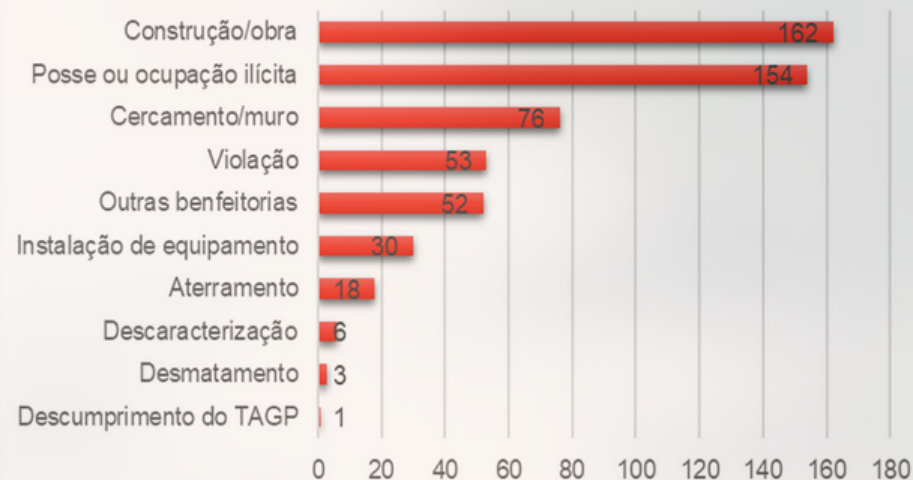


ATUAÇÃO DA SPU NA PROTEÇÃO DAS PRAIAS MARÍTIMAS

FISCALIZAÇÕES DE 2023



Irregularidades Verificadas em Praia - Jan a Out/2024



CASOS CONCLUÍDOS

ATUAÇÃO DA SPU NA PROTEÇÃO DAS PRAIAS MARÍTIMAS:



MORRO DE SÃO PAULO/BA 2012 X
2024

Um caso de sucesso de fiscalização promovida pela SPU, aconteceu na praia de Morro de São Paulo-BA. O conflito envolveu uma longa articulação da SPU com o Ministério Público Federal, o IBAMA e o Município de Cairu para o ordenamento e a desocupação das praias marítimas de Morro de São Paulo, Garapuá e Boipeba. O processo resultou na celebração de um TAC trazendo obrigações, responsabilidades, prazos e condições para desocupação das praias marítimas envolvidas.



CASOS CONCLUÍDOS

ATUAÇÃO DA SPU NA PROTEÇÃO DAS PRAIAS MARÍTIMAS:



ANTES



DEPOIS

PRAIA DE TAPERAPUÃ/BA 2020 X
2022



CASOS CONCLUÍDOS

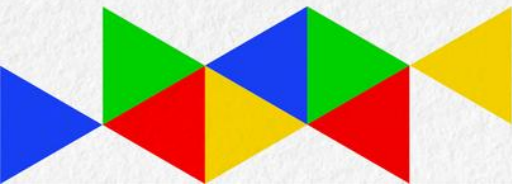
ATUAÇÃO DA SPU NA PROTEÇÃO DAS PRAIAS MARÍTIMAS:



PRAIA DO CUMBUCO/CE 2023 X
2024

UM DOS CASOS MAIS RECENTES DE ATUAÇÃO DA SPU, FOI NO CEARÁ NA FAMOSA PRAIA DO CUMBUCO. AO TODO, A SPU EM CONJUNTO COM O MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL PROMOVEU A DEMOLIÇÃO DE 18 (DEZOITO) BARRACAS, LOCALIZADAS NO MUNICÍPIO DE CAUCAIA/CE, REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA.

O processo tramitava há anos, e teve alta repercussão na mídia local. Entre as irregularidades identificadas, estão a ocupação e construção em faixa de praia sem autorização. A presença das barracas ainda incorria em obstáculos que impediam o livre acesso à praia.



FLUXO DE TRABALHO

O trabalho de fiscalização realizado pela SPU segue um fluxo estruturado, iniciando-se pelo planejamento e culminando na regularização do uso do bem ou, quando inviável, na reintegração da posse pela União. As etapas do processo são as seguintes:

Planejamento: Identificação de áreas com ocupação irregular, priorizando ações conforme critérios técnicos. Ainda, preparação para ida a campo: documentação, otimização de rotas, PCDs, pesquisa e reunião de informações.

Trabalho de campo: Coleta de informações, medições e registros fotográficos da área ocupada.

Notificação/Autuação: Comunicação formal sobre a irregularidade, com lavratura de Auto de Infração para aplicação das sanções administrativas correspondentes.

Acompanhamento: Fase de instrução processual, emissão de relatório de fiscalização, recepção de defesa/recurso e monitoramento da área para verificar se houve cumprimento das determinações da fiscalização.

Encaminhamento à AGU: Quando necessário, se inviável a reintegração/demolição pela via administrativa, procede-se o envio do caso para a Advocacia-Geral da União, a fim de promover a ação judicial de reintegração de posse/demolição.

1

PLANEJAMENTO

2

TRABALHO DE
CAMPO

3

NOTIFICAÇÃO /
AUTUAÇÃO

4

ACOMPANHAMENTO

5

REGULAR UTILIZAÇÃO /
REINTEGRAÇÃO



FLUXOGRAMA

Execução direta da ação de fiscalização

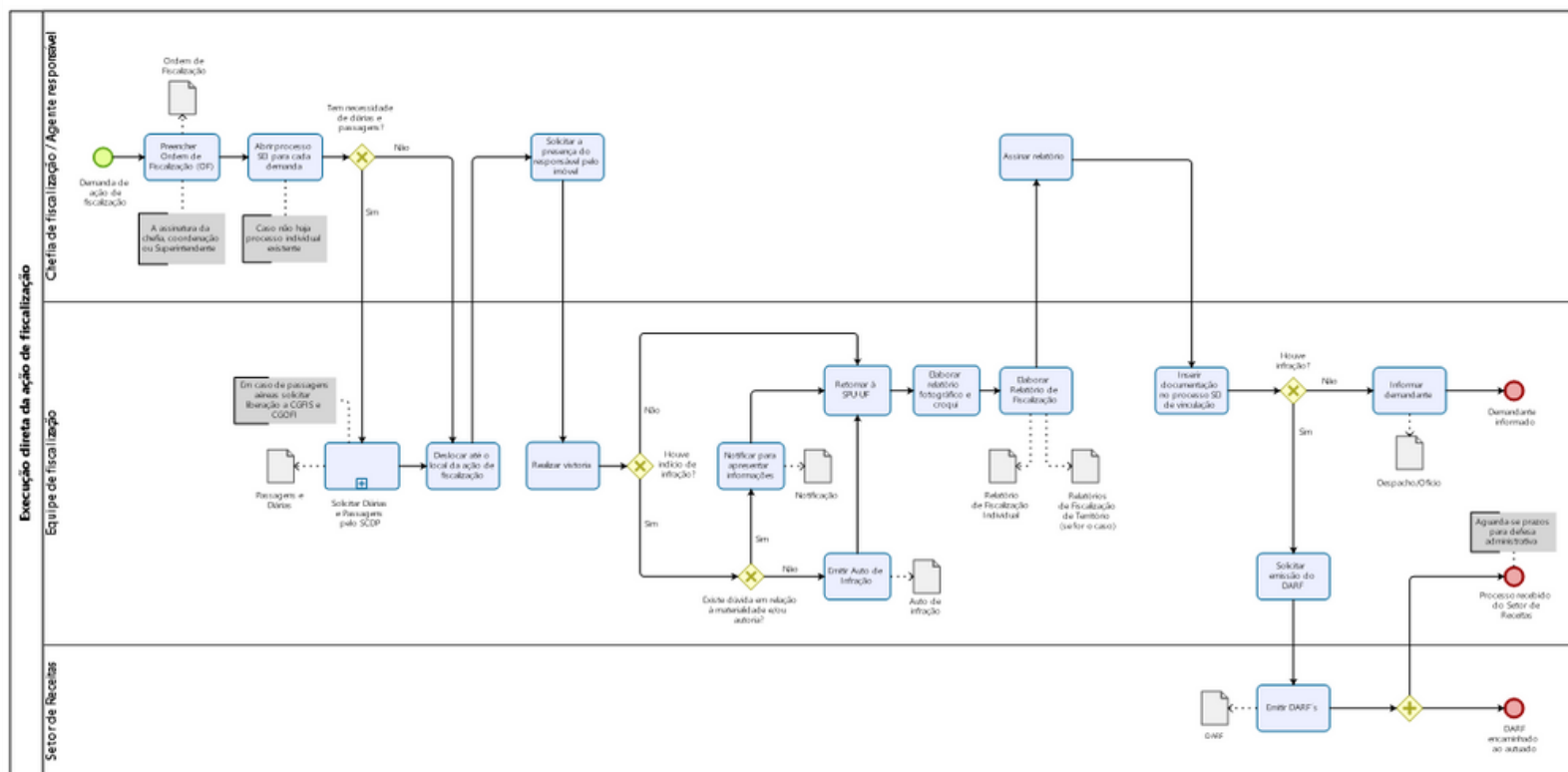
Autor: CENPRO/COGEL/GERENCO/PLANET
Versão: 1.0
Descrição: Descrição da execução direta da ação de fiscalização e processo de fiscalização.

Legislação Aplicada

Artigo 32 da Lei nº 10.000, de 1999
Lei nº 10.000, de 1999
Lei nº 10.000, de 1999
Lei nº 10.000, de 1999
Lei nº 10.000, de 1999
Lei nº 10.000, de 1999
Lei nº 10.000, de 1999
Lei nº 10.000, de 1999

Documentos correlatos

Manual de Fiscalização do Patrimônio da União - 2018



Modeler

DOCUMENTOS ESSENCIAIS

ORDEM DE FISCALIZAÇÃO

AUTO DE INFRAÇÃO

NOTIFICAÇÃO

RELATÓRIO DE FISCALIZAÇÃO INDIVIDUAL





OBRIGADO!