

11ª Oficina Estadual de Capacitação em Gestão de Praias 2025

Florianópolis, SC, 23 a 26/09/2025

Destinação de áreas da União segundo o TAGP



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:

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

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;

N_d = 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 (interesse público ou social).
- Não dispensa outras autorizações – ambiental, bombeiros etc.
- Prazo de até 20 anos – limitada à vigência do TAGP (3 anos sem PGI).

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:

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

Onde:

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

II - V_{ftp} = 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 – para calcular o valor das cessões
 - Arts. 70 e 71
- IN SPU/MGI nº 98/2025 – para calcular o valor dos imóveis (alterou a anterior)
- Modelos de Contratos de Cessão e de Termos de Permissão de Uso no site
- Tudo está e estará disponível no site gov.br/spu/praias – inclusive alterações e inovação legais e normativos.

Gestão das Receitas Patrimoniais

- Tipos de Contratos Onerosos (cessão) - **no âmbito da União**
 - ~~Contrato de Cessão Onerosa – Espelho d'água~~
 - Contrato de Cessão Onerosa – Arrendamento
 - Contrato de Cessão Onerosa – Aluguel
 - Contrato de Cessão Onerosa em Condições Especiais (parte gratuita e parte onerosa)

Gestão das Receitas Patrimoniais

■ No âmbito da União

- Toda a cobrança é realizada por meio do Documento de Arrecadação de Receitas Federais – DARF.
- Para cada tipo de contrato de cessão onerosa, a SPU possui um código de receitas específico, confeccionado pela Secretaria Especial da Receita Federal;
- Para cada código de receita principal faz-se necessário dois códigos de receitas acessórias, um de multa e um de juros;
- Para cada código de receita, seja principal ou acessória há uma destinação carimbada de acordo com a legislação.

■ Município utilizará os seus códigos, segundo a sua lei.

Gestão Financeira dos Contratos

- Cada contrato tem um valor anual devido pelo uso privativo da área da União;
- A correção do valor contratado é anual, utilizando-se IPCA, divulgado pelo IBGE, ou índice que vier a substituí-lo;
- O valor da retribuição à União é pago em parcelas mensais e sucessivas vencíveis no último dia útil de cada mês;
- O vencimento da primeira parcela ocorrerá no último dia útil do mês subsequente ao da assinatura do contrato ou do aditivo contratual;

Gestão Financeira dos Contratos

- Para as parcelas não pagas até a data do vencimento, temos a previsão dos seguintes acréscimos legais:
 - a) multa de mora, calculada à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, até o limite de 20% (vinte por cento); e
 - b) juros de mora equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais, acumulada mensalmente, do primeiro dia do mês posterior ao vencimento até o mês anterior ao efetivo pagamento, acrescida de 1% (um por cento) relativo ao mês do pagamento.
- No caso de inadimplemento de parcela, total ou parcial, por prazo superior a 90 dias, o contrato será rescindido; e
- O responsável pelo contrato oneroso deverá ser notificado e inscrito em Dívida Ativa da União - DAU.

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!

Cláudio M. Schmitz

cgmar-spu@gestao.gov.br

gov.br/spu/praias

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

