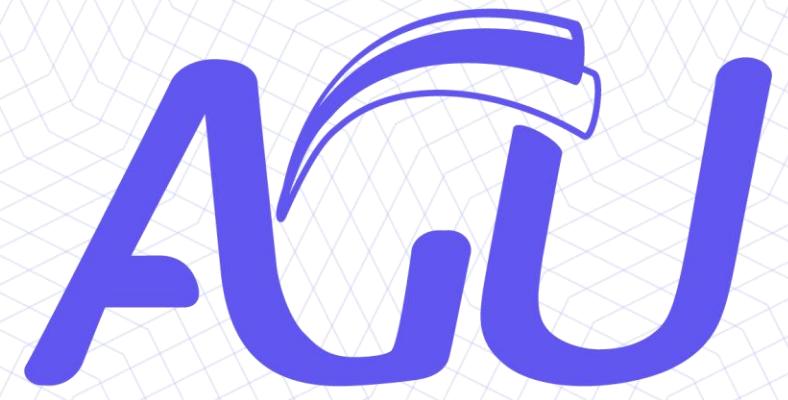


Poder de polícia e fiscalização do patrimônio imobiliário da União - Aspectos jurídicos



ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO

Consultoria Jurídica junto ao MGI – nov/2025



Fundamento legal do poder de polícia administrativa da SPU

- Art. 20 da CF/88: rol de bens da União
- Art. 11 da Lei nº 9.636/98:

“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”.

Fundamento legal do poder de polícia administrativa da SPU

- Art. 6º do Decreto-lei 2.398/87

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.

§ 1º In corre em infração administrativa aquele que realizar 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

- IN SPU 23/2020

Demais normas e princípios

As atividades de fiscalização e o processo administrativo posteriormente instaurado necessariamente devem seguir princípios constitucionais e legais que regem a atuação da Administração:

Devido processo legal (contraditório e ampla defesa)

Razoável duração do processo

Proporcionalidade e razoabilidade (art. 2º Lei nº 9.784/99)

Legalidade estrita

Segurança jurídica

Demais normas e princípios

- Lei nº 9.784/99: regulamenta o processo administrativo federal (aplicação subsidiária quando houver legislação específica)
- Lei nº 9.783/99: prescrição intercorrente!
 - Art. 1º, §1º Incide a prescrição no procedimento administrativo paralisado por mais de três anos, pendente de julgamento ou despacho, cujos autos serão arquivados de ofício ou mediante requerimento da parte interessada, sem prejuízo da apuração da responsabilidade funcional decorrente da paralisação, se for o caso.
 - LINDB: segurança jurídica e eficiência na tomada de decisões no direito público

Judicialização e suas causas

- Complexidade do regime jurídico de bens da União (ex. interpretações distintas sobre limites de terrenos de marinha)
- Características do poder de polícia: atos restritivos de direitos geram reação natural dos administrados
- Aplicação de sanções (multas, embargos e demolições) motivam defesa judicial (paralisação de investimentos já realizados, perda patrimonial, etc)
- Cultura de litigiosidade: judicialização como estratégia protelatória
- Inobservância ao princípio do devido processo legal e correlatos no curso da autuação e do processo administrativo

A importância da boa instrução

- TRF – 4^a Região, decisão de 21/10/2025 em agravo de instrumento (recurso). Mandado de segurança que buscava a suspensão dos efeitos dos Autos de Infração 210/2025 e 213/2025, lavrados pela Superintendência do Patrimônio da União em Santa Catarina - SPU/SC

“A decisão agravada indeferiu o pedido liminar, destacando, entre outros pontos, que: a) o próprio histórico do processo administrativo demonstra que a empresa busca a regularização da ocupação desde 2007, possuindo ciência inequívoca das exigências da SPU e da necessidade de adequação do uso da área;

*b) constam dos autos administrativos diversas comunicações formais realizadas pela SPU à empresa, inclusive por correio eletrônico e correspondência registrada, **com comprovantes de envio e de recebimento** (SEI 24008709 e 28715238), o que afasta a alegação de ausência de notificação;*

c) mesmo diante das autuações, a agravante apresentou recursos administrativos e requereu prazo para regularização, o que confirma o exercício efetivo do contraditório e da ampla defesa na esfera administrativa;

Interlocução entre a SPU e AGU

- *Elaboração de boas informações de fato para subsidiar a defesa da União em ações anulatórias e mandados de segurança*
- *Encaminhamento às PRUs para ajuizamento de ações de reintegração de posse ou de obrigação de fazer (buscar a efetividade)*
- *Decreto-lei 2398/87: Após a notificação para desocupar o imóvel, a Superintendência do Patrimônio da União verificará o atendimento da notificação e, em caso de desatendimento, ingressará com pedido judicial de reintegração de posse no prazo de 60 (sessenta) dias.*
- *IN 23/2020- § 4º Após a notificação para desocupar o imóvel, a Superintendência do Patrimônio da União verificará o atendimento da notificação e, em caso de não atendimento, encaminhará em até 15 (quinze) dias ao respectivo órgão contencioso da AGU, o pedido de ajuizamento de reintegração de posse, instruído com todos as documentações comprobatórias e, se necessário, cópia do processo administrativo.*

Caso concreto

Processo nº 5004556-17.2015.4.04.7200 TRF-4^a Região

Multa aplicada ao Município de Florianópolis no valor de R\$ R\$ 17.069.265,15.

“A prova dos autos demonstra que de longa data já era de conhecimento da União a ocupação, de modo que o ente falhou em seu dever do boa-fé objetiva, pois o administrador também está obrigado a mitigar as próprias perdas. Nesse sentido, o administrador deve adotar as medidas possíveis e razoáveis para limitar seu prejuízo. É consectário direto dos deveres conexos à boa-fé o encargo de que a parte a quem a perda aproveita não se mantenha inerte diante da possibilidade de agravamento desnecessário do próprio dano, na esperança de se ressarcir posteriormente com uma ação indenizatória”

Para refletir...

- **Pedidos de regularização: como proceder? A Administração não pode deixar de se manifestar!**
- **Possibilidade de celebração de acordos em processos de fiscalização? Em que situações? Importância de normatização interna da SPU**
- **Previsão expressa de que multas podem ser substituídas pela cobrança retroativa da cessão de uso onerosa**
- **Multas mensais que se renovaram por muitos anos e a SPU não adotou medidas judiciais para remoção da ocupação irregular: o que fazer?**

Obrigada!



ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO

Mariana Munhoz da Mota
Advogada da União
Coordenadora-Geral Jurídica de
Patrimônio da União
mariana-m.mota@gestao.gov.br