

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



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 **demaís 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 Incorre 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 princípios do devido processo legal e correlatos no curso da autuação e do processo administrativo



# A importância da boa instrução

- TRF – 4ª 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-4ª 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 de 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!



**Mariana Munhoz da Mota**  
Advogada da União  
Coordenadora-Geral Jurídica de  
Patrimônio da União  
[mariana-m.mota@gestao.gov.br](mailto:mariana-m.mota@gestao.gov.br)