

# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

Março 2024

Secretaria do Patrimônio da União  
Superintendência do Patrimônio da União em Sergipe

## ROTEIRO

- 1) O Programa de Democratização de Imóveis da União
- 2) Contexto do Programa em Sergipe
- 3) Demarcação de Áreas da União em Sergipe
- 4) Regularização Fundiária Urbana em imóveis da União

# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## O Programa de Democratização de Imóveis da União

- Instituído através do Decreto nº 11.929, de 29 de fevereiro de 2024;
- Modernização da SPU;
- Destinações para políticas públicas prioritárias:

### LINHAS PRIORITÁRIAS PARA A DESTINAÇÃO DOS IMÓVEIS



#### 1. PROVISÃO HABITACIONAL

- Programa MCMV – FAR e MCMV - Entidades
- Empreendimentos para Locação Social
- Empreendimentos com orçamento dos próprios entes federativos ou parceiros



#### 2. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E URBANIZAÇÃO

- Titulação de ocupantes em áreas com infraestrutura
- Urbanização de assentamentos precários



#### 3. POLÍTICAS PÚBLICAS E PROGRAMAS ESTRATÉGICOS

- Novo PAC
- Outras políticas públicas prioritárias
- Programas estratégicos do Governo Federal



#### 4. EMPREENDIMENTOS DE MÚLTIPLOS USOS EM GRANDES ÁREAS

- Desenhos inovadores de destinação, com projetos coordenados por agências e órgãos federais
- Parceria Público-Privada (PPP)
- Permuta de imóveis da União por obras



# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## O Programa de Democratização de Imóveis da União



- Destinação de imóveis para:
  - Prefeituras;
  - Governo Estadual;
  - Órgãos Federais;
  - Famílias de baixa renda;
  - Movimentos e organizações da sociedade civil; e
  - Setor privado.
- Tipos de destinações:
  - Cessões;
  - Doações com Encargos;
  - Entrega; e
  - Alienação com Permuta.



MINISTÉRIO DA  
GESTÃO E DA INOVAÇÃO  
EM SERVIÇOS PÚBLICOS



# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe



## Contexto do Programa em Sergipe:

- Sergipe contempla alguns tipos de imóveis da União:
  - Bens de Uso Comum do Povo:
    - Rios, mar territorial, praias, várzeas e manguezais;
  - Bens de Uso Especial: Prédios públicos;
  - Dominiais:
    - Terrenos de marinha e seus acrescidos;
    - Terrenos marginais e seus acrescidos; e
    - Ilhas em zonas com influência de maré.

**Sergipe está hoje em processo de demarcação de terrenos de marinha, marginais e seus acrescidos com previsão de conclusão no segundo semestre de 2025.**



Rede de Parcerias

MINISTÉRIO DA  
GESTÃO E DA INOVAÇÃO  
EM SERVIÇOS PÚBLICOS



# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe



## Contexto do Programa em Sergipe:

- A SPU-SE no âmbito programa já realizou 06 (sete) destinações:
  - Instalação e/ou regularização de unidades de ensino – 03;
  - Regularização Fundiária - 01;
  - Sede administrativa – 01;
  - Hospital – 01; e
  - Imóveis nos municípios de Aracaju, Barra dos Coqueiros e Itabaininha.
- Previsão de realizar mais 19 (dezenove) destinações ainda em 2024:
  - Municípios de Aracaju, Barra dos coqueiros, Estância e Nossa Senhora do Socorro; e
  - Saneamento, Unidades Policiais, Infraestrutura Urbana, Produção e Distribuição de Energia, Provisão Habitacional, Regularização Fundiária e Preservação Ambiental.

**Sergipe tem grande potencial para REURB em terrenos dominiais da União**



Rede de Parcerias



MINISTÉRIO DA  
GESTÃO E DA INOVAÇÃO  
EM SERVIÇOS PÚBLICOS



# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## Contexto do Programa em Sergipe:

- Imóveis da União cadastrado em Sergipe:
  - 34.049 imóveis;
  - R\$ 13,18 bilhões;
  - 33.304 dominiais:
    - A grande maioria ocupado por particulares;
    - Vai ser potencialmente elevado após a demarcação;
    - Cobranças anual de taxas de ocupação (2%) e foro (0,6%):
      - 20% da arrecadação vai para os municípios; e
      - SPU-SE arrecadou R\$19,96milhões em 2023.

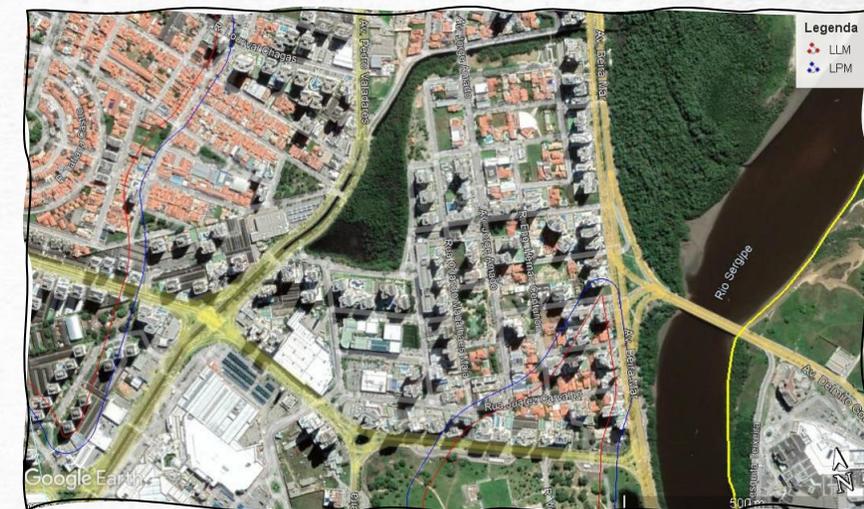


Fig. 1 – Região do Garcia em Aracaju, com grande concentração de imóveis em regime de aforamento. Fonte: GoogleEarth.

# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe



## Contexto do Programa em Sergipe:

- 745 de uso especial:
  - 128 imóveis sob a gestão da SPU-SE:
    - 05 imóveis **vagos** em Aracaju, Barra dos Coqueiros, Brejo Grande e São Cristóvão;
    - 51 imóveis em processo de destinação:
      - Aracaju, Barra dos Coqueiros, Boquim, Canindé de São Francisco, Capela, Estância, Frei Paulo, Indiaroba, Itabaiana, Itaporanga D'Ajuda, Japarutuba, Laranjeiras, Maruim, Nossa Senhora do Socorro, Propriá, Riachão dos Dantas, Rosário do Catete, Salgado, Santa Luzia do Itanhy, São Cristóvão, São Domingos e Simão dias; e



# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## Contexto do Programa em Sergipe:

- Grande parte dos imóveis estão em posse do Estado de Sergipe e dos municípios sem a devida regularização de destinação:
  - Imóveis ex-LBA;
  - Imóveis da ex-RFFSA; e
  - Imóveis destinadas equivocadamente por outros órgãos.

# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## Demarcação de Áreas da União em Sergipe:



- Demarcação de Áreas da União em execução:
  - Todo o Estado de Sergipe;
  - Prazo do relatório de demarcação: Maio/2025;
  - Previsão de conclusão das impugnações: Dez/2025;
  - Audiências Públicas Pendentes:
    - LAGARTO, CAMPO DO BRITO, SIMÃO DIAS, MACAMBIRA, PEDRA MOLE, SÃO DOMINGOS, PINHÃO: UFS LAGARTO, 14H, 07/03/2024; e
    - NOSSA SENHORA DA GLÓRIA, FEIRA NOVA, CARIRA, NOSSA SENHORA APARECIDA, SÃO MIGUEL DO ALEIXO, NOSSA SENHORA DAS DORES, SIRIRI, SANTA ROSA DE LIMA E DIVINA PASTORA: CÂMARA DE NOSSA SENHORA DA GLÓRIA, 14H, 03/04/2024.



# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## Demarcação de Áreas da União em Sergipe:



- Plano Nacional de Caracterização:
  - Define metas, áreas prioritárias e cronograma das demarcações no âmbito da Secretaria do Patrimônio da União;
  - O Plano Nacional de Caracterização é acompanhado pelo Tribunal de Contas da União (TCU) (Acórdão N° 1492/2019 - TCU - Plenário);
  - PNC 2021;
  - 2023 – Prioridade Nacional demarcar o rio São Francisco; e
  - A SPU optou por demarcar todo o estado considerando a disponibilidade de acervo cartográfico, atividades prévias de caracterização e tamanho do estado.



# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## Demarcação de Áreas da União em Sergipe:



- Terrenos de Marinha e seus Acrescidos (IN 28/2022):

Art. 2º Os terrenos de marinha são bens constitucionais da União, definidos a partir de uma profundidade de 33 (trinta e três) metros medidos horizontalmente, para a parte da terra, a partir da posição da Linha do Preamar Médio de 1831 - LPM, nos termos do art. 2º do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

Art. 3º Na forma do art. 20 da Constituição Federal de 1988 e do art. 2º do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, os terrenos de marinha e seus acrescidos são:

a) os situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés; e

b) os que contornam as ilhas situadas em zona onde se faça sentir a influência das marés.

Art. 4º Para fins de caracterização dos bens de domínio da União contemplados nesta instrução normativa, 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, nos termos do art. 2º do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

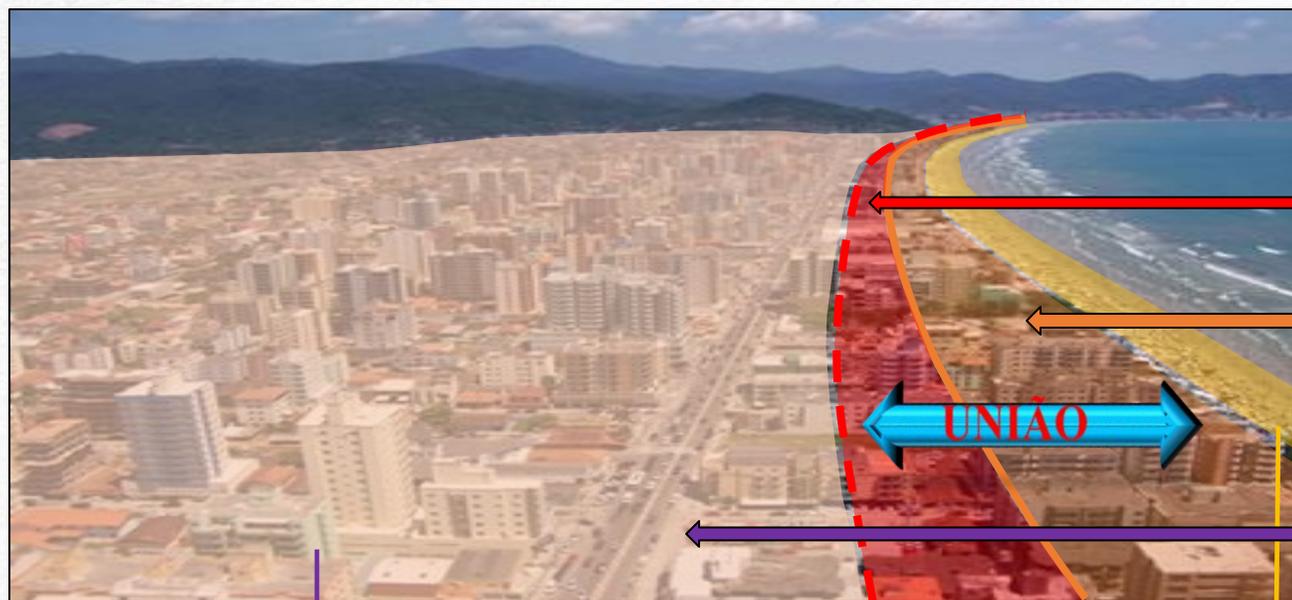
Art. 5º São terrenos acrescidos de marinha os que se tiverem formado, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos terrenos de marinha, nos termos do art. 3º do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.



# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## Demarcação de Áreas da União em Sergipe:

### TERRENOS DE MARINHA E SEUS ACRESCIDOS



Decreto-Lei nº 9.760/46  
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**.

Decreto-Lei nº 9.760/46  
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.

Terrenos alodiais são aqueles que se mostram livres e isentos de encargos/ônus, como aforamento, ou enfiteuse. O proprietário tem o domínio pleno sobre ele.

Imagem meramente ilustrativa

→ 33m ←

TERRENOS ALODIAIS

LLTM

LPM/1831

PRAIA

Bem de uso comum do povo

Fig. 2 – Terrenos de Marinha e seus Acrescidos

# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## Demarcação de Áreas da União em Sergipe:



- Terrenos Marginais e seus Acrescidos (IN 28/2022):

Art. 6º Os terrenos marginais são bens constitucionais da União, definidos como aqueles terrenos banhados pelas correntes navegáveis, fora do alcance das marés, que vão até a distância de 15 (quinze) metros, medidos horizontalmente para a parte da terra, contados desde a Linha Média das Enchentes Ordinárias de 1867 - LMEO, nos termos do art. 4º do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

Art. 7º Na forma do art. 20 da Constituição Federal de 1988 e do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, os terrenos marginais da União localizam-se junto aos rios, lagos ou outras águas públicas de uso comum navegáveis, fora do alcance das marés, que:

- a) **banhem mais de uma Unidade da Federação;**
- b) sirvam de limites com outros países;
- c) estendam-se a território estrangeiro ou que dele provenham;
- d) insiram-se em terrenos de domínio da União;
- e) localizem-se nos ex-territórios federais; ou
- f) estejam situados na faixa de fronteira.

Art. 8º Os acrescidos de terrenos marginais são os que se tiverem formado, natural ou artificialmente, para o lado dos rios e lagoas navegáveis.



# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## Demarcação de Áreas da União em Sergipe:

### TERRENOS MARGINAIS E SEUS ACRESCIDOS



Fig. 3 – Terrenos marginais e seus Acrescidos

# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe



## Demarcação de Áreas da União em Sergipe:

- Municípios que provavelmente terão terrenos dominiais demarcados:
  - Estância;
  - Santa Luzia do Itanhy;
  - Indiaroba;
  - Barra dos Coqueiros;
  - Aracaju;
  - São Cristóvão;
  - Itaporanga D'Ajuda;
  - Nossa Senhora do Socorro;
  - Santo Amaro das Brotas;
  - Laranjeiras;
  - Brejo Grande;
  - Ilha das Flores;
  - Neópolis;
  - Santana do São Francisco;
  - São Francisco;
  - Cedro de São João;
  - Propriá;
  - Telha;
  - Maruim;
  - Riachuelo;
  - Pacatuba;
  - Amparo de São Francisco;
  - Canhoba;
  - Nossa Senhora de Lourdes;
  - Gararu;
  - Porto da Folha;
  - Poço Redondo;
  - Canindé de São Francisco;
  - Pirambu; e
  - Japaratuba.

**30 municípios**



Rede de Parcerias

MINISTÉRIO DA  
GESTÃO E DA INOVAÇÃO  
EM SERVIÇOS PÚBLICOS



# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## Demarcação de Áreas da União em Sergipe:



- Muitos dos terrenos estarão localizados em zonas rurais, porém as demarcações devem atingir vários núcleos urbanos consolidados com potencial para implantação de políticas públicas diversas, destacando Habitação Social e Regularização Fundiária Urbana – REURB.



# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## Demarcação de Áreas da União em Sergipe:

### INDIAROBA



Fig. 4 – Sede de Indiaroba



Fig. 5 – Terra Caída

# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## Demarcação de Áreas da União em Sergipe:

### SANTA LUZIA DO INTANHY



Fig. 6 – Crasto

# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## Demarcação de Áreas da União em Sergipe:

### SÃO CRISTÓVÃO

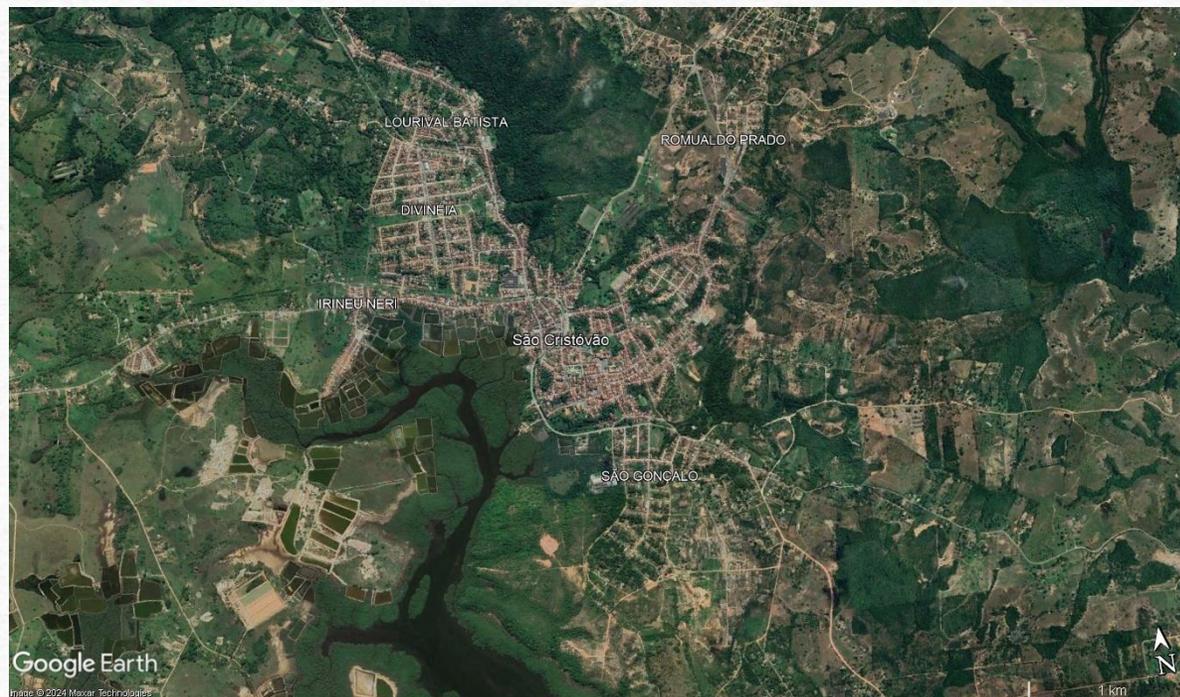


Fig. 7 – Sede de São Cristóvão

# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## Demarcação de Áreas da União em Sergipe:

### NOSSA SENHORA DO SOCORRO

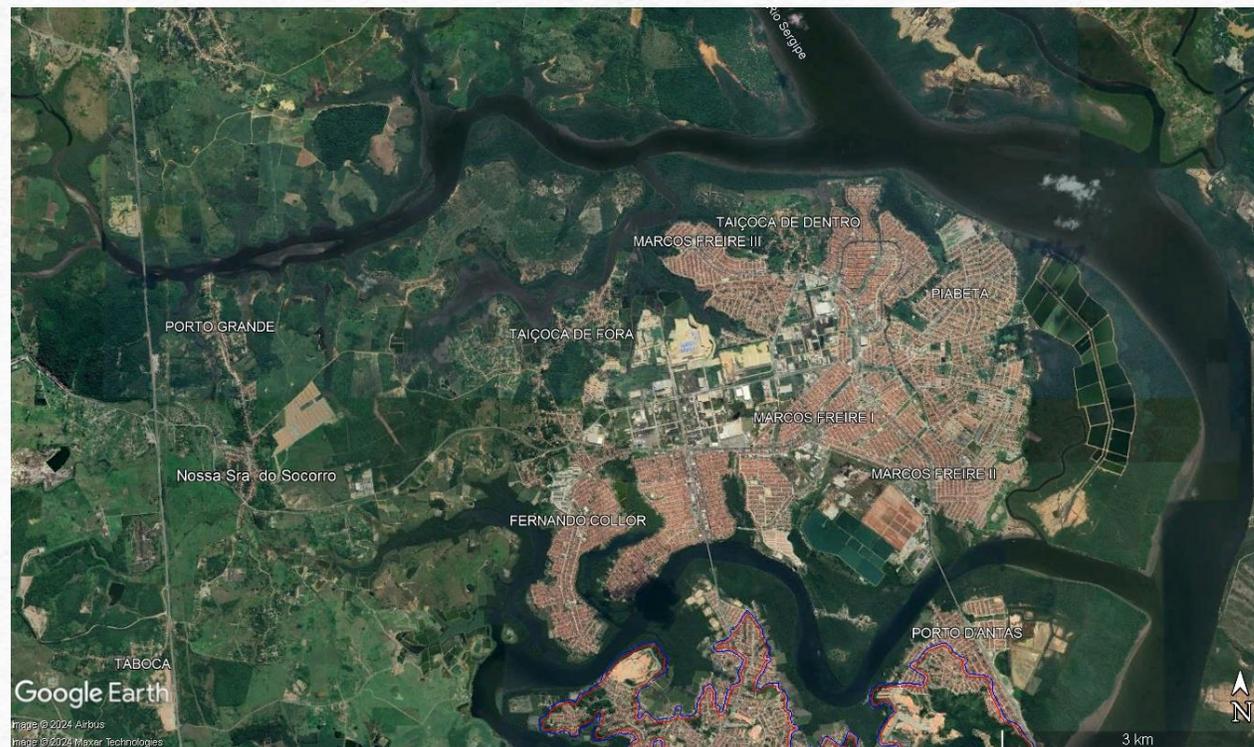


Fig. 8 – Sede de Nossa Senhora do Socorro

# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## Demarcação de Áreas da União em Sergipe:

### NEÓPOLIS



Fig. 9 – Sede de Neópolis

# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## Demarcação de Áreas da União em Sergipe:

### PROPRIÁ



Fig. 10 – Sede de Propriá

# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## Regularização Fundiária Urbana em Imóveis da União

Autuar Processo (de ofício ou por requerimento - art. 14 da Lei nº 13.465/2017)

Definir Modalidade: Reurb-S ou Reurb-E (arts. 5, 8 e 13 da Portaria nº 2.826/2020)

Formalizar instrumento de destinação

Elaboração de Projeto de Regularização Fundiária Indireta

Titulação Indireta

### Legislação aplicada

- Lei 9.636/1998;
- Lei 13.465/2017;
- Portaria SPU 2826/2020;

# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## Regularização Fundiária Urbana em Imóveis da União

Autuar Processo (de ofício ou por requerimento - art. 14 da Lei nº 13.465/2017)

Definir Modalidade: Reurb-S ou Reurb-E (arts. 5, 8 e 13 da Portaria nº 2.826/2020)

Formalizar instrumento de destinação

Elaboração de Projeto de Regularização Fundiária Indireta

Titulação Indireta

### Reurb-S

- Renda < 05 Salários mínimos;
- Único imóvel.

### Reurb-E

### Reurb-S:

- CUEM;
- Autorização de Uso para Comércio;
- CDRU;
- Cessão;
- Doação; e
- Legitimação fundiária (CAT-REURB-S ou CRF)

### Reurb-E

- Venda Direta
- CDRU
- CUEM
- Autorização de Uso para Comércio



Rede de Parcerias

# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## Regularização Fundiária Urbana em Imóveis da União

Autuar Processo (de  
ofício ou por  
requerimento - art.  
14 da Lei nº  
13.465/2017)

Definir  
Modalidade: Reurb-S  
ou Reurb-E (arts. 5, 8  
e 13 da Portaria nº  
2.826/2020)

Formalizar  
instrumento de  
destinação

Elaboração de  
Projeto de  
Regularização  
Fundiária Indireta

Titulação Indireta



Terrenos de marinha e acrescidos só podem ser objeto de legitimação fundiária se não tiveram vedação para parcelamento, não estejam caracterizados como APP (Lei 12.651/2012) e sejam considerados áreas urbanas consolidadas (Art. 8º, da Lei 13.240/2015)

### Destinação direta

- SPU realiza a titulação.

### Destinação indireta

- Agente intermediário:
  - Transferência formal; e
  - Acordo de Cooperação Técnica\*.

# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## Regularização Fundiária Urbana em Imóveis da União

Autuar Processo (de ofício ou por requerimento - art. 14 da Lei nº 13.465/2017)

Definir Modalidade: Reurb-S ou Reurb-E (arts. 5, 8 e 13 da Portaria nº 2.826/2020)

Formalizar instrumento de destinação

Elaboração de Projeto de Regularização Fundiária Indireta

Titulação Indireta

Áreas com passivos ambientais, urbanísticos ou de infraestrutura:

- Necessária a aprovação de projeto de REURB junto ao município, conforme art. 35, da Lei nº 13.465/2017; e
- Plano de ação para regularização cartorial e cadastral dos imóveis.

Áreas sem passivos ambientais, urbanísticos e de infraestrutura:

- Dispensada a elaboração de projeto de REURB;
- Indicada a legitimação fundiária através de ACT ou Destinação Direta;
- **Levantamento Planialtimétrico e cadastral;** e
- Plano de ação para regularização cartorial e cadastral dos imóveis.

# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## Regularização Fundiária Urbana em Imóveis da União

Autuar Processo (de ofício ou por requerimento - art. 14 da Lei nº 13.465/2017)

Definir Modalidade: Reurb-S ou Reurb-E (arts. 5, 8 e 13 da Portaria nº 2.826/2020)

Formalizar instrumento de destinação

Elaboração de Projeto de Regularização Fundiária Indireta

Titulação Indireta

### Situação fática necessária:

- Individualização cartorial dos imóveis;
- Cadastro social dos beneficiados;
- Regularização cadastral dos imóveis na SPU; e
- Regularização urbanística, ambiental e de infraestrutura concluída.

# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## Regularização Fundiária Urbana em Imóveis da União

- Regularizações Fundiárias Urbanas de Interesse Social já realizadas pela SPU-SE:
  - Aracaju:
    - 17 de Março: 2.335 famílias;
    - Coqueiral: 277 famílias;
    - Residencial Vitória da Resistência: 410 famílias;
    - Recanto da Paz (Malvinas): 735 famílias\*; e
    - Conjunto Habitacional Senador José Eduardo Dutra: 580 famílias\*.



Fig.11 - Comunidade "malvinas", bairro Aeroporto

# Programa de Democratização de Imóveis da União em Sergipe

## Regularização Fundiária Urbana em Imóveis da União

- Regularizações Fundiárias Urbanas de Interesse Social já previstas no Programa de Democratização:
  - Aracaju:
    - Pantanal: 529 famílias.
  - Barra dos Coqueiros:
    - Olimar: 1.150 famílias.

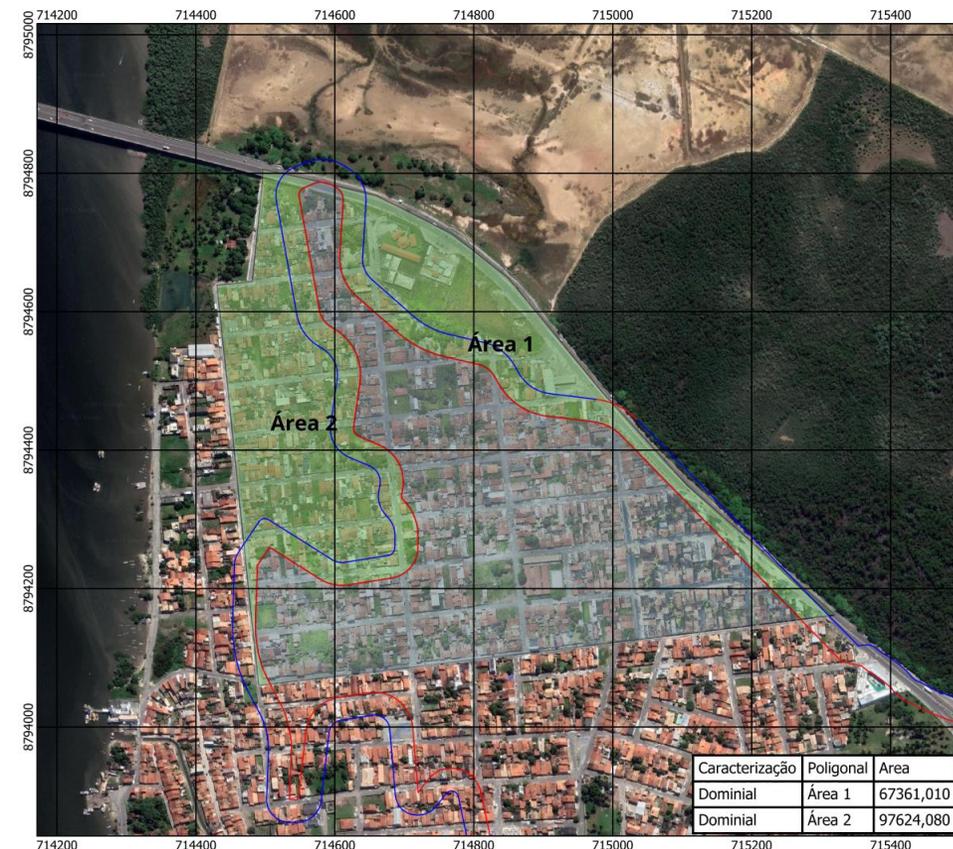


Fig.12 - Loteamento Olimar, na Barra dos Coqueiros

**OBRI****GADO!**

**Superintendência do Patrimônio da União em Sergipe**

**[gabin.spuse@economia.gov.br](mailto:gabin.spuse@economia.gov.br)**