

INSTRUÇÃO NORMATIVA SPU N° 01, DE 09 DE SETEMBRO DE 1986 (DOU 11-09-1986)

O DIRETOR-GERAL DO SERVIÇO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, usando das atribuições que lhe confere o art. 28 do Regimento Interno, aprovado pela Portaria Ministerial n° 237, de 19 de maio de 1977 e alterado pela Portaria Ministerial n° 455, de 30 de setembro de 1985,

RESOLVE

baixar a presente Instrução Normativa, revogando os itens 1 a 73 da Instrução Normativa n° 01, de 30 de março de 1981 e a Instrução Normativa n° 02, de 23 de agosto de 1985 e todas as Portarias, Instruções de Serviço, Circulares, Ofícios-Circulares e demais atos, expedidos até a presente data e disposições em contrário. Ficam revogados, também, os atos normativos, baixados pelos Delegados e Chefias de todo o Órgão, que conflitem com a presente.

CAPÍTULO I Disposições Gerais

A instrução dos processos de Aforamento, Ocupação, Transferência e outros efetuar-se-á com o preenchimento, obrigatório, dos formulários, previstos nesta Instrução Normativa, obedecida a sequência dos seus itens, com a aposição da data e assinatura do funcionário responsável pelo ato, de forma que, completo o formulário, esteja inteiramente instruído o processo.

O formulário, a ser estabelecido em Circular do Diretor-Geral, para uso em cada procedimento, será juntado ao processo, após o requerimento do interessado, e os documentos por ele apresentados.

O formulário será numerado, como folha de processo, seguido de cópia da ficha cadastro do sistema computadorizado do registro imobiliário patrimonial do SPU, cópia de plantas da Delegacia e de outros documentos, necessários à instrução.

A adoção de tal sistema visa a simplificar, padronizar e dar celeridade aos procedimentos e aplica-se a todos os processos, inclusive aos que estão em curso, salvo os remetidos para revisão do Órgão Central ou que estejam já, em fase de conclusão.

CAPÍTULO II Do Aforamento

1. Aforamento (enfiteuse ou emprazamento) é a relação jurídica, por via da qual o senhorio direto (o proprietário) autoriza outra pessoa (o foreiro) a usar, gozar e dispor do terreno, com certas restrições e obrigações, dentre estas a de pagamento do foro ou pensão anual. O aforamento é um direito real, onde o senhorio é titular do domínio direto e o foreiro do domínio útil. O somatório dos domínios direto e útil constitui o domínio pleno, no qual se

acham reunidos todos os atributos da propriedade, ou seja, o uso, o gozo e a disposição.

2. A aplicação do regime de aforamento a terrenos da União é feita com base no art. 51, § 14 da lei de 15/11/1831, Aviso nº 274, de 03/10/1832, Decreto nº 4.105, de 22/02/1868, Lei nº 741, de 26/12/1900, Decreto-lei nº 2.490, de 16/08/1940, Decreto-lei nº 3.438, de 17/07/1941, Decreto-lei nº 9.760, de 05/09/1946 e Decreto-lei nº 1.561, de 13/07/1977.

3. Os foreiros ficam sujeitos ao pagamento do foro anual de 0,6% (seis décimos por cento) do valor do domínio pleno do terreno (art. 101 do Decreto-lei nº 9.760/46), que será, anualmente, atualizado (art. 88 da lei nº 7.450, de 23/12/85):

3.1. o valor encontrado será acrescido da multa de 20% (vinte por cento), em caso de atraso (art. 101, § 1º do Decreto-lei nº 9.760/46), além das demais cominações legais. ⁽⁰¹⁾

3.2. o não pagamento, por 3 (três) anos consecutivos, importará na caducidade do aforamento (art. 101, § 2º do Decreto-lei nº 9.760/46 e art. 88 da Lei nº 7.450/85) e na cobrança executiva do débito, acrescido das cominações legais.

3.3. ficam isentas do pagamento do foro as pessoas consideradas carentes, segundo o artigo 1º do Decreto-lei nº 1.876, de 15/07/81, com a redação dada pelo art. 93 da lei nº 7.450/85. ⁽⁰²⁾

Da Constituição

4. O processo de constituição do aforamento será instruído na conformidade do previsto no preâmbulo desta, com o preenchimento, obrigatório, do formulário-padrão específico, a ser estabelecido por Circular do Diretor-Geral e que será numerado como folha de processo. Juntar-se-á, em seguida, cópia da ficha do cadastro computadorizado do registro imobiliário patrimonial.

5. As audiências gerais, para concessão do aforamento, serão feitas aos Órgãos mencionados nas letras a e d do art. 100 do Decreto-lei nº 9.760/46, na forma ali prevista e mais aos seguintes, quando necessário, a critério do Delegado:

5.1. ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, quando se tratar de terrenos suscetíveis de aproveitamento agropecuário (Lei nº 4.504, de 30/11/64);

5.2. ao Departamento Nacional de obras e Saneamento - DNOS, quando se tratar de terrenos situados nas proximidades de obras de saneamento e de irrigação (Decreto nº 72.872, de 03/10/73);

⁽⁰¹⁾ - Redação alterada pela IN nº 01/87.

⁽⁰²⁾ - Redação alterada pela IN nº 02/87.

5.3. ao Departamento Nacional de obras Contra as Secas - DNOCS, quando se tratar de terrenos situados nas proximidades das obras destinadas a prevenir e atenuar os efeitos das secas (Decreto nº 73.159 de 14/11/73);

5.4. à Empresa de Portos do Brasil S/A - PORTOBRÁS, quando se tratar de terrenos situados nas proximidades de obras portuárias e de vias navegáveis (Decreto nº 74.462, de 26/08/74);

5.5. ao Departamento Nacional de Estradas de Rodagem - DNER, quando se tratar de terrenos situados nas proximidades de obras rodoviárias (Decreto nº 74.606 de 24/09/74);

5.6. à Rede Ferroviária Federal S/A - RFFSA, quando se tratar de terrenos situados nas proximidades de obras ferroviárias (Lei nº 6.171, de 09/12/1974);

5.7. à Secretaria Especial do Meio Ambiente - SEMA, quando se tratar de área localizada em zona de interesse ecológico.

6. Nos casos em que já exista ocupação inscrita, serão considerados os dados da ficha do cadastro computadorizado do registro imobiliário patrimonial do SPU e da certidão, ficha ou livro de inscrição de ocupantes, existente na Delegacia, cuja cópia será, obrigatoriamente, juntada ao processo.

6.1. a instrução processual não deverá contrariar os elementos constantes da inscrição do ocupante, quanto às medidas e confrontações do terreno, salvo quando existirem, devidamente comprovadas, diferenças ou erros nos dados anteriores.

7. Quando houver descrição anterior do terreno aforando, para outra fração do mesmo todo, em outro processo de aforamento, deverá extrair-se cópia das especificações técnicas, anteriormente obtidas, que prevalecerão, dispensando-se qualquer outra providência, principalmente nova vistoria, consignando-se as especificações anteriores em o novo processo.

8. Em caso de loteamento, o levantamento do terreno e das benfeitorias será feito através de planta aprovada pela municipalidade, certidão do Registro de Imóveis e guia do imposto predial ou territorial, apresentadas pelo interessado.

8.1. as demais especificações técnicas, neste caso, serão obtidas nas plantas e registros, existentes na Delegacia.

9. O aforamento, se baseado em título de propriedade transcrito no Registro de Imóveis, até 05 de setembro de 1946, conforme previsto no art. 105, item 1º, do Decreto-lei nº 9.760/46, abrangerá a área de propriedade comprovada ou presumidamente da União, com as medidas, características e confrontações, constantes do título ou da certidão do Registro de Imóveis,

comparando-se, no entanto, com a planta atual do imóvel e as medidas dela constantes.

10. Esgotadas todas as possibilidades dos itens anteriores, efetivar-se-á a diligência de medição e avaliação do terreno, na conformidade do art. 107 do Decreto-lei nº 9.760/46, cujo termo deverá conter:

10.1. número do processo, data da demarcação da linha de preamar média de 1831 ou da linha média das enchentes ordinárias, declaração expressa de que o terreno seja de propriedade ou presumidamente da União ou situa-se em acrescidos de marinha ou em ilha de sua propriedade;

10.2. localização do terreno em, face das zonas de que trata o art. 100 do Decreto-lei nº 9.760/46;

10.3. características do terreno, com relação ao nome do logradouro e numeração oficial da municipalidade. Quando se tratar de terreno sem numeração oficial, deverá ser esclarecido se fica do lado par ou ímpar do logradouro e a que distância métrica do prédio ou esquina mais próximos.

11. Se necessário, deverão ser juntados cópia de plantas e de outros documentos, existentes nos arquivos de outros órgãos da União, Estado e Municípios, da administração direta e indireta e Empresas Públicas.

12. A diligência será realizada em data fixada em edital, publicado, uma única vez, no Diário Oficial da União ou do Estado, com antecedência mínima de 10 (dez) dias de sua realização.

13. O edital, referido no item anterior, estipulará, também, que o termo circunstanciado da diligência estará à disposição, na Delegacia, para ciência dos interessados, no prazo de 10 (dez) dias, após a diligência, para apresentação de protestos ou reclamações.

14. As despesas com a publicação do edital e com o transporte do pessoal incumbido da diligência correrão por conta do requerente.

15. Nas zonas onde não estejam demarcadas e discriminadas, na forma da lei, as linhas da preamar média de 1831 ou das enchentes médias ordinárias, o aforamento será concedido, se o terreno for, presumidamente, de propriedade da União.

15.1. far-se-á, em tal caso, a devida ressalva no memorial descritivo ou termo de medição, no despacho concessório e no contrato de aforamento.

16. O valor do domínio pleno do terreno será calculado com os dados obtidos e com a aplicação dos índices utilizados pelo SPU.

17. O valor do domínio pleno será, anualmente, atualizado, para cálculo do foro (art. 88, Lei nº 7.450/85).

18. Quando ocorrer desmembramento, o novo foro da parte desmembrada é devido no primeiro ano seguinte ao da transcrição do título no Registro de Imóveis.

18.1. O foro da porção remanescente do terreno corresponderá ao percentual da diferença que restar do terreno original, no primeiro ano e a 0,6% (seis décimos por cento) do valor do domínio pleno da área remanescente, nos anos seguintes.

19. O aforamento será concedido por despacho do Delegado, no qual serão indicados a competência legal, o fundamento da concessão, a identificação do terreno e o nome do interessado.

Do Contrato

20. O contrato, na minuta-padrão, aprovada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, será encaminhado à Procuradoria da Fazenda Nacional no Estado, para conferência das inserções introduzidas, relativas ao imóvel aforando.

21. Quando as dimensões dos terrenos aforados divergirem dos seus reais limites, em decorrência de erro ou de demarcação das linhas da preamar média de 1831, da média das enchentes ordinárias, ou nas demais situações, promover-se-á a correção das medidas e o reajustamento do foro, mediante apostila, à margem do contrato.

21.1 Não poderá ser exigido do foreiro ou reclamado da União qualquer diferença ou valor anterior ao da correção das medidas, expedindo-se certidão da alteração procedida.

22. Não se aplicará o disposto no item anterior, quando a diferença da área encontrada for inferior a 5% (cinco por cento), conforme previsto no artigo 1.136, parágrafo único, do Código Civil.

23. Se, em qualquer época, for verificado, por força de demarcação, que o terreno, objeto de aforamento, não está compreendido em área de marinha ou de acrescidos, marginal de rio ou interior da União, será declarada tal circunstância, por despacho, no processo.

23.1. Se o terreno já tiver sido aforado, será declarada por despacho, à margem da folha do livro do contrato enfiteutico tal particularidade.

23.2. Será extraída cópia das folhas do livro e juntadas ao processo de aforamento, procedendo-se às anotações necessárias, nas plantas da Delegacia, à margem de outros eventuais contratos enfiteuticos anteriores, nas certidões, fichas ou livros de ocupação e no cadastro do registro imobiliário patrimonial do SPU, mediante preenchimento do documento de cadastro.

24. Os contratos de aforamento, constituídos em terrenos, presumidamente, de propriedade da União, ressaltarão que, após a

demarcação das linhas, a qualquer tempo, poderão ser alteradas as dimensões do terreno e reajustado, proporcionalmente, o foro.

24.1. Não poderá, entretanto, ser exigido do foreiro ou reclamado da União qualquer diferença ou valor, anterior à demarcação.

25. As porções de terreno, classificadas como área de recuo em Projetos de Alinhamento, serão mencionadas nos contratos de aforamento, sendo excluídas, a requerimento do foreiro, quando, efetivamente, desincorporadas da propriedade particular, por disposição do poder público.

25.1. A correção da área, com o conseqüente reajustamento proporcional do valor do foro, será procedida mediante apostila, nos respectivos contratos.

26. A avaliação do domínio pleno do terreno, para efeito de cálculo do foro, deverá ser atualizada, por ocasião da assinatura do contrato enfiteutico.

27. Assinado o contrato enfiteutico, impresso em folhas soltas, pelo sistema mecanográfico adotado em cada órgão regional, será fornecida uma via ao Outorgado, arquivando-se outra no livro de contratos e uma terceira, no processo de aforamento.

Providências Finais

28. Encerrado o processo de aforamento, será, de imediato, preenchido o documento de alteração do cadastro, que deverá ser encaminhado, no prazo devido, para modificação ou inclusão, no registro imobiliário patrimonial computadorizado.

29. O sistema emitirá a nova ficha do cadastro computadorizado e o DARF de cobrança do foro nas épocas próprias.

30. O processo de aforamento deverá ser remetido para o arquivo morto da Delegacia do SPU.

30.1. As futuras consultas, sobre o imóvel, serão feitas, unicamente, na ficha do cadastro computadorizado e, quando necessário, na cópia do contrato enfiteutico, no livro próprio e nas plantas da Delegacia.

CAPÍTULO III Da Ocupação

31. Ocupação é a situação de fato, de uso de terreno da União, que pode ser regularizada pelo SPU, com a inscrição do ocupante, não gerando, porém, para este, quaisquer direitos sobre o terreno ou indenização, por benfeitorias realizadas.

32. As ocupações de terrenos da União estão previstas nos artigos 127 e 128 do Decreto-lei nº 9.760/46 e 1º, 2º e 3º do Decreto-lei nº 1.561/77.

33. Os ocupantes inscritos ficam sujeitos ao pagamento da taxa percentual anual, prevista em lei, calculada sobre o valor do domínio pleno do terreno, anualmente atualizado.

33.1. O valor da taxa será acrescido de 10% (dez por cento), em caso de atraso (art. 129 do Decreto-lei 9.760/46), além das cominações cabíveis. ⁽⁰¹⁾

34. Ficam isentas do pagamento da taxa de ocupação as pessoas consideradas carentes (art. 93 da Lei nº 7.450/85). ⁽⁰²⁾

35. A inscrição de ocupação será, sempre, a título precário, seja de ofício ou a requerimento do interessado.

35.1. Não será examinada a preferência ao aforamento, nos processos de ocupação.

36. As inscrições de ocupação, a título precário, poderão ser canceladas, a qualquer tempo, reitegrando-se a União na posse do terreno, amigável ou judicialmente, após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias da notificação administrativa.

37. É vedada, na conformidade dos artigos 65 a 67 do Código Civil, a inscrição de ocupação de terrenos, que constituam bens de uso comum do povo, ou seja, mares, rios, estradas, ruas e praças, entendidas, também, as praias e, ainda, aqueles que estejam sub júdice.

Da Inscrição

38. O processo de inscrição de ocupação será instruído, na conformidade do previsto no preâmbulo desta, com o preenchimento obrigatório do formulário-padrão específico, que será numerado como folha do processo e a ser estabelecido por Circular do Diretor-Geral. Juntar-se-á, em seguida, cópia da ficha do cadastro computadorizado do registro imobiliário patrimonial, se houver, relativa à maior porção.

39. Em caso de loteamento, o levantamento do terreno e das benfeitorias será feito através de planta aprovada pela municipalidade, certidão do Registro de Imóveis e guia do imposto predial ou territorial, apresentadas pelo requerente ou, nas inscrições de ofício, obtidas pela Delegacia.

40. Na falta destes, a inscrição, quando requerida, será feita com base nos documentos apresentados pelo interessado, como planta de situação, planta do terreno nas escalas entre 1:200 e 1:1000, planta da construção nas escalas entre 1:50 e 1:200, ambas em 5 (cinco) vias, 4 (quatro) fotografias de cada benfeitoria tomadas na diagonal das mesmas, em

⁽⁰¹⁾ - Redação alterada pela IN nº 01/87.

⁽⁰²⁾ - Redação alterada pela IN nº 02/87.

posições que se cruzem, e 3 (três) fotografias da construção tiradas do logradouro de acesso, tomada uma de frente e uma de cada lado a 45°.

40.1. As plantas devem conter as dimensões e confrontações do terreno, indicação dos pontos cardeais, ponto notável mais próximo, localização da situação das benfeitorias, metragem quadrada destas. Tais plantas devem ser assinadas por profissional habilitado e pelo requerente, acompanhada de memorial descritivo, se a benfeitoria justificar.

41. Quando o pedido de inscrição de ocupação basear-se em título de propriedade, transcrito no Registro de Imóveis, até 05 de setembro de 1946, conforme previsto no art. 105, item 1º, do Decreto-lei nº 9.760/46, a inscrição abrangerá a área de propriedade comprovada ou presumidamente da União, com as medidas, características e confrontações, constantes do título ou da certidão do Registro de imóveis, comparando-se, no entanto, com a planta atual do imóvel e com as medidas dela constantes.

42. Somente após esgotadas as medidas acima previstas, ou quando, os documentos apresentados forem considerados insuficientes ou inidôneos, proceder-se-á à vistoria do imóvel.

43. O custo integral da diligência de vistoria do local, com despesas de transporte, alimentação e, se for o caso de hospedagem, correrá por conta do requerente.

43.1. Serão dispensadas da cobrança da vistoria as pessoas consideradas carentes nos parâmetros do art. 93 da Lei nº 7.450/85.

44. O valor do domínio pleno do terreno será calculado com os dados obtidos, na forma prevista nos itens anteriores e com a aplicação dos índices adotados pelo SPU.

45. O valor do domínio pleno será, anualmente, atualizado, para cálculo da taxa de ocupação.

46. Autorizada a inscrição da ocupação, ou inscrita de ofício, a avaliação do domínio pleno do terreno deverá ser atualizada, por ocasião do despacho de autorização.

47. Considera-se construção a edificação de alvenaria, pedra, madeira ou similar, passível de legalização pelas Prefeituras Municipais. Consideram-se benfeitorias quaisquer melhoramentos feitos no terreno, de forma a conservá-lo, torná-lo mais útil ou mais produtivo, exceto quando se tratar, apenas, de cercas, muros limítrofes, aterros e gramados.

47.1. A área a ser inscrita como ocupada, apenas com construção, não poderá exceder, doravante, a 10 (dez) vezes a área da projeção da edificação sobre o terreno.

47.2. Poderão ser aceitas outras benfeitorias, como prova de ocupação, desde que ocorram em caráter permanente.

47.3. As autorizações de ocupação com benfeitorias anteriores à presente Instrução Normativa, prevalecerão de acordo com as dimensões dos terrenos, constantes dos despachos de autorização e certidões de ocupação, salvo quando existirem erros, devidamente comprovados.

47.4. O valor apreciável da construção, previsto no art. 105, item 7, do Decreto-lei nº 9.760/46 e no art. 4º, letra a do Decreto-lei nº 1.561/77, corresponderá, pelo menos, à metade do valor do domínio útil do terreno ocupado.

48. A comprovação do exercício da posse, quanto à existência de construções, seu valor e data de seu início, será feita mediante a apresentação de escrituras públicas, documentos particulares idôneos, guias de pagamento de impostos, certidões expedidas pelas Prefeituras ou, ainda, outros elementos de valor irrecusável.

49. Nas zonas onde não estejam demarcadas e discriminadas, na forma da lei, as linhas da preamar média de 1831 ou das enchentes médias ordinárias, a inscrição de ocupação será autorizada, se o terreno for presumidamente de propriedade da União.

49.1. Em tal caso, far-se-á a devida ressalva, no despacho de autorização e na certidão a ser fornecida ao interessado, anotando-se, também, na ficha ou livro de inscrição de ocupação e na planta da Delegacia.

50. Quando as dimensões do terreno, inscritos como ocupados, divergirem dos seus reais limites, em decorrência de erro ou de demarcação das linhas da preamar média de 1831, da média das enchentes ordinárias ou nas demais situações, promover-se-á a correção das medidas, anotando-se, na cópia da certidão, ficha ou livro da Delegacia, fazendo-se o reajustamento do valor do domínio pleno do terreno, para incidência da taxa de ocupação.

50.1. Não poderá ser exigido do ocupante ou reclamado da União qualquer diferença ou valor anterior.

51. Autorizada a inscrição, expedir-se-á, obrigatoriamente, certidão de ocupação, que será entregue ao interessado, diretamente ou pelo correio, em carta registrada, sendo uma via juntada ao processo e outra arquivada em pasta própria, com cópia do formulário-padrão preenchido na instrução do processo.

51.1. A certidão de ocupação será expedida em formulário impresso padronizado, em 3 (três) vias, em bloco de numeração crescente e sucessiva.

Da Cobrança das Taxas

52. As taxas serão devidas, desde o início da ocupação ou a partir da identificação da propriedade da União.

53. O cálculo das taxas de ocupação, referentes ao período anterior à data da inscrição, terá por base o valor do domínio pleno do terreno.

54. As taxas devidas por ocupação, ocorrida entre 05/09/46, data do Decreto-lei nº 9.760/46 e 13/07/77, data do Decreto-lei nº 1.561/77 - período em que estiveram proibidas novas inscrições - serão recolhidas sem multa, se o pedido de inscrição tiver sido apresentado até 31/12/77.

55. Excedido o prazo de 2 (dois) anos, consecutivos do não pagamento de taxas de ocupação, será notificado o interessado, dando-se-lhe o prazo de 30 (trinta) dias para pagamento do débito. Não o fazendo, será providenciado o cancelamento da inscrição e a cobrança executiva, enviando-se expediente à Procuradoria da Fazenda Nacional, no respectivo Estado.

56. A taxa de ocupação será, de 2% (dois por cento):

56.1 quando for alegada ocupação anterior a 13 de julho de 1977, não comprovada;

56.2. quando não for atendida, no prazo, a notificação do art.104 do Decreto - lei nº 9.760/46;

56.3. quando for excedido o prazo de 90 (noventa) dias, para ser requerida a revigoração do aforamento (art.118 do Decreto - lei nº 9.760/46);

56.4. nas ocupações posteriores à vigência do Decreto - lei nº 1.561, de 13 de julho de 1977;

Providências Finais

57. Encerrado o processo de ocupação, será, de imediato, preenchido o documento de alteração do cadastro, que deverá ser encaminhado, no prazo devido, para inclusão no registro imobiliário patrimonial computadorizado.

58. O sistema emitirá a nova ficha do cadastro computadorizado e o DARF de cobrança da taxa de ocupação, nas épocas próprias.

59. O processo de ocupação deverá se remetido para o arquivo morto da Delegacia do SPU.

59.1. As futuras consultas sobre o imóvel serão feitas, unicamente, na ficha do cadastro computadorizado e, quando necessário, na cópia da Certidão, ficha ou livro de ocupação e, ainda, nas plantas da Delegacia.

CAPÍTULO IV

Da transferência de Aforamento e Direitos sobre Benfeitorias em Ocupação

60. O processo de transferência será instruído na conformidade do previsto no preâmbulo desta instrução, com o preenchimento, obrigatório, do formulário-padrão específico, que será numerado como folha do processo e a ser estabelecido por Circular do Diretor-Geral. Juntar-se-á, em seguida, cópia da ficha do cadastro computadorizado do registro imobiliário patrimonial.

61. É devido o laudêmio de 5% (cinco por cento), nas transmissões onerosas, entre vivos, de domínio útil de terrenos da União e, também, nas transferências onerosas de direitos sobre benfeitorias de terrenos ocupados.

62. O laudêmio incidirá sobre o valor do domínio pleno do terreno e das benfeitorias, nos casos de aforamento e de ocupação, sendo o cálculo efetuado pelo órgão regional (art. 102, § 1º e art. 130 do Decreto-lei nº 9.760/46). Se o valor declarado pelo interessado, atualizado até 28 de fevereiro de 1986, for superior ao calculado, será, então, o adotado.

63. O valor, que houver servido de base para cálculo do laudêmio, deverá ser revisto, se este não for recolhido até o último dia útil do mês subsequente ao da expedição da guia, emitindo-se nestes casos, nova guia, com valor atualizado.

64. Pago o laudêmio, será expedido o alvará de licença, nos casos de aforamento e certidão nos de ocupação. Se, em qualquer tempo, for constatado que o valor, declarado ao Órgão, era inferior ao efetivamente pago na transferência, será recalculado o laudêmio e cobrada a diferença.

64.1. Em caso de ocupação com preferência, autorizada antes desta Instrução, será também, expedido alvará.

65. Nas cessões de direitos onerosas, o laudêmio será calculado sobre o preço da transmissão ou da transferência onerosa (art. 102, § 3º do Decreto-lei nº 9.760/46), atualizando-se o valor declarado ou constante do documento de transferência, se anterior a 28 de fevereiro de 1986 e até aquela data.

66. Não serão consideradas, no cálculo do laudêmio, as benfeitorias que, comprovadamente, tenham sido realizadas pelo adquirente ou cessionário.

67. Nas permutas de imóveis de igual valor, comprovado, através de documentos de origem pública, não será cobrado laudêmio. Existindo reposição em dinheiro, sobre ela incidirá o laudêmio. Se a reposição tiver valor maior que o imóvel que a complementa, o laudêmio será calculado sobre o valor de ambos, quando de propriedade da União.

68. O laudêmio é devido nos casos de incorporação, fusão ou cisão de sociedade. Não é devido porém, nos casos de transformação social de firma ou alteração de forma de sociedade, sucessão ou extinção.

69. São isentas de pagamento do laudêmio as transferências do domínio útil de imóveis, foreiros à União, quando os adquirentes forem (art. 2º do Decreto-lei nº 1876/81) :

69.1. Os Estados, o Distrito Federal, os Territórios e os Municípios, bem como as Autarquias e as Fundações, por elas mantidas ou instituídas.

69.2. As Empresas Públicas e as Sociedades de Economia Mista, nas transferências destinadas à realização de programas habitacionais.

69.3. As pessoas físicas, quando as transferências forem feitas por quaisquer das entidades referidas nos subitens anteriores, desde que vinculadas a programas habitacionais de interesse social.

69.3.1. Considera-se de interesse social, para efeito da isenção de que trata este subitem, a transferência do imóvel foreiro à União, relativo à unidade habitacional, vendida por preço não superior a 1.350 (hum mil trezentos e cinquenta) OTNs.

69.4. A isenção de que trata este item abrange, também, os foros, enquanto os imóveis permanecerem no patrimônio das referidas entidades.

69.5. As isenções não se aplicam a imóveis inscritos em regime de ocupação.

70. Nas desapropriações, o laudêmio será calculado com base no valor ajustado, amigavelmente, ou fixado judicialmente.

70.1. Se a expropriante for a União, Estado ou Município, não será devido o laudêmio, se a expropriação destinar o imóvel para uso da administração direta.

71. A transferência, quando parcial, será autorizada por despacho, no campo próprio do formulário-padrão de transferência, com indicação do fundamento legal.

72. Nos aforamentos, a transferência, total ou de fração ideal, será feita mediante averbação ao contrato enfiteutico original, fazendo-se, à margem deste, menção à averbação. Nos casos de transmissão parcial do terreno, a transferência será procedida mediante termo.

72.1. O valor do foro, neste caso, será atualizado, de acordo com o valor da base de cálculo do laudêmio, incidindo sobre a parte desmembrada.

73. Nos casos de ocupação, a transferência onerosa dos direitos sobre benfeitorias será efetuada com a expedição de nova certidão, que mencionará a transferência, ficando uma via desta arquivada na pasta de cópia de certidões de ocupação da Delegacia.

74. Em caso de desmembramento, o valor do foro ou da taxa de ocupação incidirá, proporcionalmente, sobre as partes restantes.

Do Procedimento

75. O processo de transferência, para recolhimento do laudêmio, com o pedido do vendedor ou comprador, pessoalmente ou representado por preposto, com procuração (firma reconhecida) e com os documentos apresentados, será instruído, na conformidade do previsto no preâmbulo desta, com o preenchimento obrigatório do formulário-padrão específico, que será numerado como folha do processo e a ser estabelecido por Circular do Diretor-Geral. Juntar-se-á, em seguida, cópia da ficha do cadastro computadorizado do registro imobiliário patrimonial, do contrato enfiteutico ou da certidão, ficha ou livro de ocupação, observando-se, fielmente, o que delas constar.

76. Como medida simplificadora e de agilização, fica terminantemente vedada a apensação de processos de aforamento, de ocupação ou quaisquer outros, aos processos de transferência, devendo as consultas ser feitas somente, nos documentos mencionados no item anterior.

77. Calculado o laudêmio, o DARF será entregue, pessoalmente ou pelo correio, com Aviso de Recebimento (A.R.), expedindo-se o alvará ou certidão, para transferência do aforamento ou ocupação, contra entrega do DARF, quitado mecanicamente pela rede bancária.

78. Com a entrega do alvará ou da certidão, será preenchido, no mesmo ato, o documento provisório de alteração do cadastro do imóvel, que deverá ser encaminhado, no prazo devido, ao sistema computadorizado de registro imobiliário patrimonial.

79. O sistema emitirá nova ficha cadastro, provisória, em nome do adquirente do imóvel que será grampeada à anterior, até a prova do registro de transferência no Registro de Imóveis, em caso de aforamento. Expedirá, também, o DARF de cobrança do foro ou da taxa de ocupação, na época própria.

80. Se o adquirente não apresentar o título de transferência, no prazo de 60 (sessenta) dias, após o registro, será aplicada a multa de 0,05% (cinco centésimos por cento), por mês ou fração, sobre o valor atualizado do terreno e benfeitorias, de acordo com o disposto no art. 116, § 2º do Decreto-lei nº 9.760/46, além das demais cominações legais cabíveis.

81. Apresentado o título aquisitivo e a certidão do Registro de Imóveis, será preenchido o documento definitivo de alteração de cadastro do imóvel, que deverá ser encaminhado, no prazo devido, ao registro imobiliário patrimonial computadorizado.

82. O processo de transferência deverá ser remetido para o arquivo morto da Delegacia do SPU, passando as futuras consultas sobre o imóvel a ser feitas, unicamente, na ficha do cadastro computadorizado e, quando necessário, no livro de contratos enfiteuticos, na cópia da certidão, ficha ou livro de ocupação e nas plantas da Delegacia.

CAPÍTULO V

Da Caducidade e Revigoração de Aforamento

83. O não pagamento do foro, durante 3 (três) anos consecutivos, importa na caducidade do aforamento (art. 101, § 2º e 118 do Decreto-lei nº 9.760/46)

83.1. O despacho de caducidade será exarado pelo Delegado, no processo instaurado para notificação do foreiro, procedendo-se à anotação, à margem direita da primeira folha da cópia do contrato enfiteutico pertinente, arquivado no livro de contratos da Delegacia.

83.2. Será preenchido, imediatamente, documento de alteração de cadastro, para o registro imobiliário patrimonial computadorizado tirando-se cópia do contrato para instruir o processo.

84. O processo de revigoração será instruído, na conformidade do item 4 da presente Instrução, com o preenchimento, obrigatório, do formulário-padrão específico e juntada de cópia da ficha do cadastro computadorizado.

84.1. O foreiro será notificado por carta registrada, enviada para o endereço que constar da ficha do cadastro computadorizado e na falta desse ou se estiver desatualizado, para o domicílio fiscal, marcando-se o prazo de 90 (noventa) dias para a reclamação ou solicitação de revigoração.

85. Requerida no prazo, a revigoração e reconhecido o direito do requerente, disso será dada ciência, por edital:

85.1. Ao Serviço Público, em geral, para se pronunciar, justificadamente, no prazo de 30 (trinta) dias, quanto a eventual interesse no terreno;

85.2. A qualquer interessado, para, no prazo de 10 (dez) dias apresentar protestos ou impugnações.

86. Se o foreiro não responder à carta registrada, ou não for encontrado, a notificação constará do corpo do edital mencionado no item 85, com o prazo de 90 (noventa) dias previsto em lei (art. 118 do Decreto-lei nº 9.760/46).

87. Se aceita a reclamação ou concedida a revigoração, será procedida a lavratura do contrato, que repetirá todos os dados, constantes do contrato de aforamento revigorado.

87.1. Se ocorrer dúvida, quanto aos dados do imóvel, proceder-se-á na conformidade dos itens 8, 9, 21, 22 e 23 da presente.

88. Revigorado o contrato enfiteutico ou não sendo requerida a revigoração, será, de imediato, preenchido documento de alteração do

cadastro, que deverá ser encaminhado, no prazo devido, para modificação do registro imobiliário patrimonial.

88.1. No segundo caso, será enviado ofício ao Registro de Imóveis, para cancelamento do aforamento.

CAPÍTULO VI **Da Regularização do Aforamento**

89. O pedido de regularização do aforamento, na forma do artigo 35 do Decreto-lei nº 3.438, de 17 de julho de 1941, de terrenos de marinha ou de acrescidos, concedidos pela antiga Prefeitura do Distrito Federal, deverá ser feito, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da notificação de que trata o artigo 104 do Decreto-lei nº 9.760/46. Inobservado o prazo, será declarada a caducidade do aforamento.

90. O processo será instruído, na conformidade do item 4 desta Instrução, com o preenchimento, obrigatório, do formulário-padrão específico e juntada de cópia da ficha do cadastro computadorizado, se for o caso, além de:

90.1. Carta de aforamento, expedida pela Prefeitura do então Distrito Federal, até a vigência do Decreto-lei nº 710, de 16 de setembro de 1938, ou posteriormente a essa data, desde que paga a expedição da carta antes de 17 de setembro de 1938;

90.2. Comprovante da quitação do foro, relativo ao ano de 1938;

90.3. Certidão circunstanciada do Registro de Imóveis, desde o ano de 1938;

90.4. Planta municipal, se houver, em 2 (duas) vias, sendo uma para o processo e outra para o arquivo de plantas da Delegacia;

90.5. Comprovação da mudança de denominação do logradouro ou numeração do imóvel, com cópia da guia do imposto predial ou territorial e, na falta destes, documento equivalente.

91. O valor do foro deverá ser recolhido, a partir da data da notificação ou do pedido do interessado.

92. Nos casos de transferências parcial ou de caducidade do aforamento, deverão ser observadas as disposições específicas da Transferência, Caducidade e Revigoração.

93. Encerrado o processo, será preenchido o documento de cadastro do imóvel, que deverá ser encaminhado, no prazo devido, ao sistema computadorizado do registro imobiliário patrimonial.

CAPÍTULO VII

Da Confirmação de Aforamento

94. O pedido para confirmação de aforamento, na forma do art. 7º do Decreto-lei nº 5.666, de 15/07/1943, das concessões enfitêuticas de terrenos, feitas pelos Estados ou Municípios, por supô-los de sua propriedade, deverá ser feito no prazo de 6 (seis) meses, contados a partir da notificação de que trata o art. 104 do Decreto-lei nº 9.760/46. Inobservado esse prazo, será declarada a caducidade do aforamento.

95. O processo será instruído na conformidade do item 4 desta Instrução, com o preenchimento, obrigatório, do formulário-padrão específico e juntada de cópia da ficha do cadastro computadorizado do registro imobiliário patrimonial, além de:

95.1. Título da concessão, feita pelo Estado ou Município, até a vigência do Decreto-lei nº 5.666/43;

95.2. Comprovante de quitação do foro, relativo ao ano de 1943. Inexistindo quitação do foro, a preferência ao aforamento passará a reger-se pelo artigo 105, item 2º do Decreto-lei nº 9.760/46;

95.3. Certidão circunstanciada do Registro de imóveis, desde o ano de 1938;

95.4. Planta municipal, se houver, em 2 (duas) vias, sendo uma para o processo e outra para o arquivo de plantas da Delegacia;

95.5. Comprovação da mudança de denominação do logradouro ou numeração do imóvel, com cópia da guia do imposto predial ou territorial e, na falta destes, documento equivalente.

96. O valor do foro deverá ser recolhido, a partir da data da notificação ou do pedido do interessado.

97. Nos casos de transferências parcial ou de caducidade do aforamento, deverão ser observadas as disposições específicas da Transferência, Caducidade e Revigoração.

98. Encerrado o processo, será preenchido o documento de cadastro do imóvel, que deverá ser encaminhado, no prazo devido, ao sistema computadorizado do registro imobiliário patrimonial.

CAPÍTULO VIII

Da Alienação de Domínio Útil

99. A alienação do domínio útil de terrenos da União será procedida na forma do artigo 111 do Decreto-lei nº 9.760/46, quando inexistirem quaisquer das preferências, consignadas no artigo 105 do mesmo Decreto-lei ou das condições previstas no artigo 4º do Decreto-lei nº 1.561/77.

100. O processo de alienação será instruído na conformidade do item 4 da presente Instrução, com o preenchimento, obrigatório, do formulário-padrão específico e juntada de cópia da ficha do cadastro computadorizado do registro imobiliário patrimonial.

101. A alienação, quando não houver preferência, será promovida em concorrência pública, observado, no que couber, as disposições do Capítulo II desta, precedida de:

101.1. Ato do Diretor-Geral do SPU, autorizando abertura de concorrência;

101.2. Ato do Delegado, constituindo a Comissão de Concorrência;

101.3. Publicação e afixação de Editais, na forma prevista no artigo 72 do Decreto-lei nº 9.760/46;

101.4. Ata dos trabalhos, acompanhada de parecer conclusivo da Comissão;

101.5. Despacho de aprovação do Delegado;

101.6. Homologação, pelo Diretor-Geral do SPU ou por quem tiver delegação de competência.

102. O valor fixado para o domínio útil será atualizado, por ocasião do recebimento do total preço ou da primeira parcela. Quando o pagamento não for efetuado de uma só vez, proceder-se-á da seguinte forma:

102.1. O número de parcelas não excederá a 24 (vinte e quatro);

102.2. Excluída a primeira, as prestações subsequentes obedecerão ao sistema da "tabela price";

102.3. A primeira parcela ficará, também, sujeita a acréscimos, se inobservados o prazo de pagamento;

102.4. A falta de pagamento de qualquer prestação, no prazo fixado, implicará na cobrança de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, a partir de seu vencimento, além da multa de 10% (dez por cento), a partir do 3º mês de atraso; ⁽⁰¹⁾

102.5. O não pagamento de 3 (três) prestações consecutivas implicará na perda do direito ao parcelamento e, conseqüentemente, no vencimento antecipado das parcelas restantes. ⁽⁰¹⁾

103. A alienação do domínio útil de terrenos marginais e do domínio pleno de terrenos interiores depende de autorização legal e, no seu

⁽⁰¹⁾ - Redação alterada pela IN nº 01/87.

⁽⁰¹⁾ - Redação alterada pela IN nº 01/87.

procedimento, serão observadas as normas constantes deste Capítulo, no que couber.

104. Encerrado o processo de alienação, será preenchido o documento de alteração do cadastro, que deverá ser encaminhado, no prazo devido, ao sistema computadorizado do registro imobiliário patrimonial.

105. As futuras consultas sobre o imóvel serão feitas, unicamente, na ficha do cadastro computadorizado e, quando necessário, na cópia do contrato enfiteutico, arquivado em livro próprio.

CAPÍTULO IX

Da Alienação de Domínio Pleno de Imóveis da União

106. A alienação, uma vez autorizada na forma da lei, far-se-á em concorrência pública, por preço não inferior ao da avaliação.

107. O processo de alienação de domínio pleno será instruído, na conformidade do item 4 da presente Instrução, com o preenchimento, obrigatório, do formulário-padrão específico e juntada de cópia da ficha do cadastro computadorizado do registro imobiliário patrimonial.

107.1. Se a alienação versar sobre imóvel, utilizável em fins residenciais, a concorrência será realizada entre servidores da União, não proprietários de imóvel, situado na localidade correspondente ao bem em alienação;

107.2. Se for de imóvel, utilizável em fins comerciais ou industriais, a concorrência será feita entre quaisquer interessados;

107.3. Os editais de concorrência estabelecerão as condições previstas, respectivamente, nos artigos 135 a 137, 141 a 144 e 145 a 148 do Decreto-lei nº 9.760/46.

108. Nas alienações decorrentes de leis especiais, no procedimento obedecerá aos padrões fixados no ato autorizativo.

109. Encerrado o processo de alienação do domínio pleno, será preenchido documento de alteração do cadastro, que deverá ser encaminhado, no prazo devido, ao sistema computadorizado do registro imobiliário patrimonial.

CAPÍTULO X

Da Cessão

110. A cessão de imóveis da União, na forma prevista no Decreto-lei nº 178, de 16/02/77, dependerá da apresentação de:

110.1. Requerimento dirigido ao Delegado do SPU, solicitando encaminhamento de pedido ao Presidente da República, devidamente instruído, com os objetivos e finalidades da cessão;

110.2. Documentação relativa ao requerente, com a qualificação e existência legal;

110.3. Documentação referente ao empreendimento visado;

110.4. Planta do terreno, com a altimetria em curvas de nível, por profissional habilitado e idôneo, em escala entre 1:200 e 1:1000, acompanhada de fotografias, tiradas a partir do logradouro de acesso, se houver, em 3 (três) posições, uma frontal e 2 (duas) a 45° (quarenta e cinco graus), além de outras, que enfoquem as confrontações do terreno.

110.5. Certidão atualizada do Registro de Imóveis, demonstrando a inexistência de registro, em nome de terceiros, vintenária ou até a data de criação do registro imobiliário.

110.6. Projeto detalhado das benfeitorias a edificar, com as especificações, planta baixa e fachadas.

110.7. Demonstrativo da viabilidade econômica do projeto, quanto à execução e sua manutenção, especificando as fontes de recursos e o cronograma de desenvolvimento da execução e das necessidades para sua manutenção.

110.8. Manifestação de órgão da administração pública, comprobatória do caráter educacional, cultural, social ou de aproveitamento econômico, de interesse nacional, do empreendimento.

111. O processo de cessão será instruído, na conformidade do item 4 da presente Instrução, com o preenchimento obrigatório do formulário-padrão específico e juntada de cópia da ficha do cadastro computadorizado do registro imobiliário patrimonial, se houver.

112. Examinado o processo, a situação do imóvel e sua caracterização, ocorrendo dúvidas a sanar, será notificado o interessado, em carta registrada, para atender às exigências feitas. O prazo será de 60 (sessenta) dias, sob pena de arquivamento do processo.

113. Observar-se-á, no que couber, o disposto no Capítulo II desta.

114. O processo, inteiramente sanado, quanto a divergências, principalmente em relação às medidas de plantas e registros, será encaminhado, com relatório e parecer do Delegado, ao Diretor-Geral do SPU.

115. Assinada a Portaria de cessão, a Delegacia promoverá a lavratura do contrato, obedecidas as disposições específicas de cada caso - aforamento, cessão gratuita e locação.

115.1. Os valores arbitrados do domínio útil e do foro, no caso de cessão onerosa, serão atualizados por ocasião do contrato.

116. Encerrado o processo de cessão, será preenchido o documento de inclusão no cadastro, que deverá ser encaminhado, no prazo devido, ao registro imobiliário patrimonial.

117. O sistema emitirá a nova ficha do cadastro computadorizado e o DARF de cobrança, se for o caso, nas épocas próprias.

118. O processo de cessão deverá ser remetido para o arquivo morto da Delegacia do SPU.

119. As futuras consultas sobre o imóvel serão feitas, unicamente, na ficha do cadastro computadorizado, na cópia do contrato, no livro próprio e nas plantas da Delegacia.

Esta **INSTRUÇÃO NORMATIVA** entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

LEONEL JOSÉ CARVALHO DE CASTRO