

Orientação Normativa GEANE-001 MP/SPU, de 25 de janeiro de 2002

ASSUNTO: AFORAMENTO ONEROSO DE IMÓVEIS DOMINIAIS DA UNIÃO

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

A presente Orientação Normativa obedece ao disposto nas Leis nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e nº 8.666, de 21 de junho de 1993, Decretos-leis nº 9.760, de 05 de setembro de 1946, e nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987 e Decreto nº 3.725, de 10 de janeiro de 2001.

SUMÁRIO

1 - OBJETIVO	03
2 - CAMPO DE APLICAÇÃO	03
3 – CONCEITUAÇÃO	03
3.1 – Aforamento	03
3.2 - Exercício da preferência	03
3.3 - Contrato de compra e venda de domínio útil e constituição de aforamento - venda à vista	03
3.4 - Contrato de compra e venda de domínio útil e constituição de aforamento com pacto adjeto de hipoteca - venda parcelada	04
3.5 - Procedimento licitatório	04
4 - DESCRIÇÃO NORMATIVA	04
4.1 - Constituição de aforamento	04
4.2 - Preferência	05
4.3 - Notificação	05
4.4 - Preço mínimo	06
4.5 - Procedimento licitatório	06
4.6 – Contratação	08
4.7 - Constituição de aforamento voluntário	09
4.8 - Constituição de aforamento de imóveis da União ocupados entre 16 de fevereiro de 1996 e 15 de fevereiro de 1997	10
4.9 - Constituição de aforamento de imóveis da União ocupados após 15 de fevereiro de 1997	10
4.10 - Constituição de aforamento de área oriunda de aterros realizados até 15 de fevereiro de 1997, sem prévia autorização	11
4.11 - Alterações Cadastrais	11
5 - DISPOSIÇÕES GERAIS	11
6 – ANEXOS	13
ANEXO I - Notificação de Aforamento	14
ANEXO II - Manifestação pela Preferência	15
ANEXO III - Opção pela Cessão de Uso Onerosa	16
ANEXO IV - Edital - Notificação de aforamento - Art. 104, DL 9.760/46	17
ANEXO V - Notificação de aforamento - Art. 104, DL 9.760/46	18
ANEXO VI - Manifestação/Arrematante - Condições de Compra	19
ANEXO VII - Documento para Contratação - Pessoa Física	20
ANEXO VIII - Documento para Contratação - Pessoa Jurídica	21
ANEXO IX - Requerimento Voluntário de Aforamento e Manifestação	

quanto às condições de aquisição	22
ANEXO X - Aviso - Notificação de aforamento - Art. 13, Lei 9.636/98	23
ANEXO XI - Notificação ao Ocupante Detentor de Preferência na Licitação	24
ANEXO XII - Manifestação do Preferente na Licitação	25
ANEXO XIII - Ofício de Consulta - Art. 100, DL 9.760/46	26
ANEXO XIV - Extrato de Contrato	27
ANEXO XV - <i>Check-list</i> - Aforamento Oneroso	28
ANEXO XVI - Procedimentos - Aforamento voluntário	29

1 - OBJETIVO

Orientar sobre os procedimentos adotados nas medidas administrativas para a constituição de aforamento oneroso de imóveis dominiais da União.

2 - CAMPO DE APLICAÇÃO

Esta Orientação Normativa se aplica às Gerências Regionais de Patrimônio da União – GRPU, Gerência de Área de Negócios e Caixa Econômica Federal - CAIXA.

3 – CONCEITUAÇÃO

Para efeito desta Orientação Normativa – ON, são adotados os seguintes conceitos:

3.1 - Aforamento

3.1.1 É o ato pelo qual a União atribui a terceiros o domínio útil de imóvel de sua propriedade, obrigando-se este último (foreiro ou enfiteuta) ao pagamento de pensão anual, denominada foro.

3.1.2 O aforamento, na forma da legislação federal específica, dá -se mediante a alienação do domínio útil do imóvel, pela importância equivalente a 83% do valor de avaliação do terreno, obrigando-se o foreiro a partir da transmissão do domínio útil em seu favor ao pagamento anual de 0,6% do valor do terreno, a título de foro.

3.1.3 Na eventualidade da existência de benfeitoria de propriedade da União, seu valor (100%) deverá ser especificado no respectivo laudo, para fins de alienação.

3.2 - Exercício de Preferência

3.2.1 Ato formal pelo qual o ocupante com preferência ao aforamento manifesta seu interesse na aquisição do domínio útil, nas condições propostas pela União, mediante requerimento dirigido à GRPU.

3.2.2 A preferência somente será concedida ao ocupante de imóvel da União que comprove seu efetivo aproveitamento, posse anterior a 15 de fevereiro de 1996 e situação regular perante a SPU.

3.3 - Contrato de compra e venda de domínio útil e constituição de aforamento – venda à vista

Contrato pelo qual a União formaliza o aforamento com pagamento do preço à vista.

3.4 - Contrato de compra e venda de domínio útil e constituição de aforamento com pacto adjeto de hipoteca – venda parcelada

Contrato pelo qual a União formaliza o aforamento com o pagamento do preço parcelado.

3.4.1 O Secretário do Patrimônio da União, mediante proposta do Gerente de Área de Negócios, poderá autorizar a formalização de promessa de compra e venda, para o aforamento de imóveis de domínio da União.

3.5 - Procedimento Licitatório

É o rito utilizado pela SPU na alienação ou no aforamento de imóveis de domínio da União, visando a obtenção da melhor oferta, mediante a adoção das modalidades denominadas Concorrência ou Leilão.

3.5.1 Concorrência é a modalidade de licitação entre quaisquer interessados que, na fase inicial de habilitação preliminar, comprovem possuir os requisitos mínimos de qualificação exigidos no Edital, devendo as propostas serem apresentadas em envelopes lacrados, com os valores desconhecidos até a abertura dos envelopes/propostas.

3.5.2 Leilão é a modalidade de licitação em que o valor de compra é proposto em lances sucessivos ofertados pelos licitantes, observado o preço mínimo de avaliação, até o lance vencedor.

4 - DESCRIÇÃO NORMATIVA

4.1 - Constituição de aforamento

4.1.1 O procedimento relativo à constituição de aforamento com amparo no art. 12 da Lei nº 9.636, de 1998, deverá ser iniciado pelo Gerente Regional de Patrimônio da União, que se encarregará de promover, de igual sorte, a notificação de que trata o art. 104 do Decreto-lei nº 9.760, de 1946.

4.1.2 Decidido o aforamento, previamente à deflagração do procedimento, será dada preferência a quem, comprovadamente, em 15 de fevereiro de 1997, ocupava o imóvel há mais de um ano, regularmente inscrito como ocupante e em dia com suas obrigações junto à SPU.

4.1.2.1 A aplicação do imóvel ao regime enfiteutico, com amparo no art. 13, da Lei nº 9.636, de 1998, deve ser evitada quando constatada a ausência de interesse de ocupante com direito de preferência à aquisição do domínio útil, que neste caso permanecerá na condição de ocupante do imóvel de domínio da União, mediante o pagamento anual de taxa de ocupação equivalente a 2% (dois por cento) ou 5% (cinco por cento), conforme o caso, incidente sobre o valor de avaliação do imóvel, realizado para esse fim pela GRPU ou CAIXA

4.1.3 O imóvel objeto do aforamento pretendido deve preferencialmente estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente em nome da União.

4.1.3.1 Nos casos em que o imóvel ainda não esteja registrado em favor da União, a GRPU, com o concurso da Procuradoria da Fazenda Nacional, deverá requerer a abertura da matrícula de imóvel de domínio da União, postergando tal providência, quando verificado previamente que sua abertura poderá ser promovida em ato concomitante ao registro do aforamento.

4.1.4 Nos casos em que o imóvel não esteja registrado em favor da União, e sim em nome do ocupante, na suposição de que fosse alodial, sua certidão de matrícula ou transcrição servirá à constituição do aforamento, observando-se as demais normas concernentes à prévia inscrição de ocupação.

4.1.5 Decidido o aforamento mediante procedimento licitatório, a sua concessão deve abranger localidade homogênea, contemplando, preferencialmente, o mínimo de dez imóveis.

4.1.6 O procedimento relativo à constituição de aforamento com amparo no art. 12 da Lei nº 9.636, de 1998, observará o disposto no item 4.5 desta Orientação Normativa.

4.1.7 O procedimento relativo à constituição de aforamento com base no art. 13 da Lei nº 9.636, de 1998, e no art. 104, do Decreto-lei nº 9.760, de 1946, será precedido de manifestação favorável do Gerente Regional, observando-se para esse fim a orientação contida no item 4.1.2.1, ratificação do Gerente de Área de Negócios e autorização expressa do Secretário do Patrimônio da União.

4.2 - Preferência

Confirmada a preferência, previamente a qualquer providência em relação ao procedimento licitatório para o aforamento, deverá o ocupante, titular da preferência, ser notificado de que poderá adquirir o domínio útil com preferência, devendo, sob pena de decadência, manifestar seu interesse na aquisição, no prazo de até noventa dias da notificação, na forma do estabelecido no art. 13 da Lei nº 9.636/98.

4.2.1 Aos ocupantes com preferência ao aforamento nos termos dos arts. 105 e 215 do Decreto-lei nº 9.760, de 1946, o requerimento de exercício do direito, sob pena de decadência, deve ser formalizado dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da notificação.

4.3 - Notificação

4.3.1 A notificação ao titular da ocupação (Anexo I), especificará a identificação do ocupante, do imóvel com sua localização, a área e seu valor de avaliação (preço mínimo), local e horário de atendimento ao interessado, bem como o prazo de 180 dias para formalização da contratação.

4.3.2 A notificação deverá ser publicada uma vez no Diário Oficial da União e encaminhada por carta registrada ao ocupante do imóvel, no endereço apontado nos registros da GRPU.

4.3.3 Por ocasião da manifestação do ocupante em exercer a preferência (Anexo II), será informado de que no prazo máximo de até trinta dias antes da data limite estabelecida para contratação, deverá apresentar a documentação exigida para formalização do contrato.

4.3.4 Os ocupantes, regularmente inscritos antes de 05 de outubro de 1988, que não optarem pela preferência na aquisição do domínio útil, na forma do art. 13 da Lei nº 9.636/98, serão notificados de que lhes é facultada a opção pela formalização de cessão de uso onerosa, de acordo com o art. 17 do mesmo diploma legal, na qual será ajustada como alíquota de remuneração incidente sobre o valor do terreno de domínio da União, aquela adotada para cálculo da taxa de ocupação respectiva (Anexo III).

4.3.5 Constatada falsidade das declarações sobre as exigências para o exercício da preferência, os contratos serão nulos com aplicação das sanções e as conseqüências estabelecidas no art. 16, da Lei nº 9.636/98.

4.3.6 Quando o ocupante não exercer o direito de preferência ou opção pela cessão onerosa, o processo deverá ser conduzido por meio de licitação na forma regulamentar, observando-se as condições previstas no edital.

4.3.7 A notificação aos ocupantes com preferência ao aforamento nos termos dos arts. 105 e 215 do Decreto-lei nº 9.760, de 1946, será feita por edital afixado na unidade da Receita Federal com jurisdição sobre o imóvel, e na GRPU, devendo ser publicado aviso por três vezes no Diário Oficial da União, durante o período de convocação, nos dois jornais de maior circulação no local, e por carta registrada ao ocupante do imóvel, no endereço apontado nos registros da GRPU (Anexos IV e V).

4.3.7.1 O exercício do direito observará a Orientação Normativa que lhe é aplicável.

4.4 - Preço Mínimo

4.4.1 O valor do preço mínimo será estabelecido mediante avaliação realizada no âmbito da GRPU, ou da CAIXA, se necessário, em laudo de avaliação de precisão ou expedita, quando devidamente justificada, e corresponderá a 83% do valor do domínio pleno do terreno.

4.4.2 O laudo terá prazo de validade de seis meses, podendo a GRPU ou CAIXA contratar serviços especializados para a avaliação, que deverá ser homologada pelo contratante.

4.5 - Procedimento Licitatório

4.5.1 Inexistindo preferência ao aforamento na forma dos arts. 13 e 17 da Lei nº 9.636, de 1998, ou o exercício do direito de que trata o art. 104, do Decreto-lei nº 9.760, de 1946, será autorizada a concessão de aforamento, mediante deflagração de certame licitatório.

4.5.2 Autorizada a concessão do aforamento, por ato do Secretário do Patrimônio da União, e resguardadas as situações previstas no inciso I do art. 5º do Decreto-lei nº 2.398, de 1987, poderão ser aforados os imóveis dominiais da União, situados em zonas sujeitas ao regime enfiteutico, mediante processo licitatório na modalidade de leilão ou concorrência pública.

4.5.3 No procedimento licitatório serão observados as condições constantes do Manual de Alienação e estabelecidas no Edital de Licitação.

4.5.3.1 O Edital de Licitação deverá contemplar no preâmbulo, o número de ordem em série anual, a denominação da GRPU, a modalidade de licitação, a legislação que regerá o certame (Lei nº 9.636/98, Lei nº 8.666/93 e Decreto nº 3.725/2001), o enquadramento legal, a autorização para o aforamento do imóvel, o local, dia e a hora para recebimento e abertura dos envelopes de documentação e propostas e, em seu corpo, as demais condições e especificações, em especial o disposto no art. 16 do Decreto nº 3.725/2001 e orientações constantes no Manual de Alienação.

4.5.3.2 A minuta do contrato a ser firmado com o licitante vencedor ou arrematante fará parte integrante do Edital.

4.5.4 Os licitantes apresentarão propostas ou lances individuais para cada imóvel licitado.

4.5.5 Na concorrência será exigido o recolhimento de uma caução prévia, correspondente a 10% (dez por cento) do valor da avaliação (preço mínimo), a ser recolhida em Agência da CAIXA, na forma e prazo constante do Edital de Licitação.

4.5.6 No leilão público, os lances serão oferecidos pelo valor integral da aquisição, sendo facultado ao licitante vencedor a utilização do pagamento parcelado, nas condições previstas no § 4º do art. 24, c/c os arts. 27 e 28 da Lei nº 9.636, de 1998, que deverão constar no edital.

4.5.7 No ato do pregão, o licitante vencedor (arrematante) efetuará os pagamentos da comissão do leiloeiro oficial, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total da arrematação e, a título de sinal de negócio, do valor

correspondente a, no mínimo 10% (dez por cento) do valor da arrematação, complementando o preço no prazo e nas condições constantes no Edital, as quais deverão ser manifestadas formalmente pelo arrematante também no ato do pregão (Anexo VI).

4.5.7.1 Na hipótese do arrematante não complementar o pagamento do preço, perderá em favor da União o valor do sinal e em favor do leiloeiro oficial a respectiva comissão.

4.5.8 O leilão será realizado por leiloeiro oficial ou servidor especialmente designado.

4.5.8.1 O leiloeiro oficial será contratado por meio de instrumento próprio, cuja minuta constituirá anexo do Edital de Licitação, observados os procedimentos constantes no Manual de Alienação.

4.5.9 Poderá adquirir o imóvel em condições de igualdade com o vencedor da licitação, o ocupante que se encontre na situação tratada no item 4.8 desta ON.

4.6 - Contratação

4.6.1 Constatada a preferência, obtida a manifestação do ocupante, inclusive quanto a eventual documentação complementar a ser apresentada e analisado o processo, o Gerente Regional concederá o aforamento, submetendo o processo à homologação do Secretário do Patrimônio da União, para formalizar-se, em ato subsequente, a respectiva contratação.

4.6.1.1 O Secretário do Patrimônio da União, por intermédio de Portaria, poderá especificar as localidades em que a concessão de aforamento dar-se-á independentemente de sua homologação.

4.6.2 A contratação deverá estar concluída no prazo máximo de seis meses a contar da notificação, prazo que poderá ser prorrogado por igual período, uma vez requerido e justificado pelo interessado e, em havendo necessidade de nova avaliação do imóvel, as despesas correrão por conta do interessado.

4.6.3 A aquisição do domínio útil poderá ser formalizada com pagamento à vista, mediante celebração de contrato de compra e venda de domínio útil e constituição de aforamento, no âmbito da GRPU, sendo a União representada pelo Procurador da Fazenda Nacional local, ou com pagamento parcelado, mediante a formalização de contrato de compra e venda de domínio útil e constituição de aforamento com pacto adjeto de hipoteca, a ser formalizado no âmbito da CAIXA.

4.6.4 No contrato de compra e venda de domínio útil e constituição de aforamento, as condições básicas estabelecem, entre outras exigências, que na data de assinatura deverá o detentor do direito de preferência comprovar o recolhimento do valor da transação, mediante a apresentação do original do respectivo DARF, cuja cópia será autenticada pela GRPU e anexada ao

processo, incumbindo à GRPU verificar ainda, previamente à assinatura do contrato, a regularidade do ocupante quanto ao recolhimento das receitas patrimoniais de sua responsabilidade. Será prevista no contrato, ainda, a responsabilidade do adquirente pelo pagamento de quaisquer taxas ou impostos porventura incidentes na transação.

4.6.4.1 A documentação básica para fins de formalização do contrato encontra-se prevista nos Anexos VII e VIII, para contratação com pessoa física, e pessoa jurídica, respectivamente.

4.6.4.2 O contrato de compra e venda de domínio útil e constituição de aforamento será lavrado em três vias, incumbindo ao adquirente promover o seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Uma das vias integrará o livro de constituição de aforamento da GRPU.

4.6.4.3 No prazo de sessenta dias contados do registro no Cartório competente, o adquirente deverá apresentar à GRPU o contrato de compra e venda de domínio útil e constituição de aforamento, devendo a via ser arquivada no correspondente processo administrativo.

4.6.5 No contrato de compra e venda de domínio útil e constituição de aforamento com pacto adjeto de hipoteca as condições básicas do contrato estabelecem, entre outras, as seguintes exigências: no ato da assinatura, o pagamento da entrada de, no mínimo, 10% (dez por cento) do preço mínimo do imóvel a título de sinal e princípio de pagamento e o saldo restante em até 120 prestações mensais, observada a idade limite de oitenta anos do adquirente. O valor de cada parcela não poderá ser inferior a um salário mínimo, salvo se enquadrado no art. 26 da Lei nº 9.636/98. Será prevista no contrato, ainda, a responsabilidade do adquirente pelo pagamento de quaisquer taxas ou impostos porventura incidentes na transação.

4.6.5.1 Para formalização do contrato no âmbito da CAIXA, esta deverá receber a seguinte documentação da GRPU:

- a) certidão de matrícula atualizada do imóvel, observando-se o disposto nos itens 4.1.3 e 4.1.4;
- b) laudo de avaliação, elaborado pela GRPU ou CAIXA;
- c) documentos pessoais do ocupante e cônjuge;
- d) planta de localização;
- e) cópia da concessão do aforamento e homologação do Secretário do Patrimônio da União;
- f) ficha de enquadramento operacional – FEO, capeando a documentação retro.

4.6.5.2 O dossiê deverá ser entregue na agência da CAIXA designada, observando o prazo do subitem 4.3.3, independentemente de nova notificação, oportunidade em que será definida a data, local e horário para assinatura.

4.6.5.3 Após a assinatura do respectivo contrato, o adquirente deverá providenciar o seu registro, em duas vias, no Cartório de Registro de Imóveis

competente, no prazo máximo de trinta dias, e no prazo de até sessenta dias contados do registro, sua apresentação à Agência da CAIXA.

4.6.5.4 A CAIXA deverá encaminhar de imediato cópia do contrato registrado à GRPU para fins de guarda e atualização de seus registros.

4.6.5.5 A GRPU, após as alterações cadastrais, autuará cópia do contrato no correspondente processo administrativo.

4.6.5.6 Para o fim previsto no item 4.6.5.3, será considerada a data de recebimento do contrato registrado, aquela aposta pela CAIXA, quando do recebimento de tais documentos, no interesse da SPU.

4.7 - Constituição de aforamento voluntário

4.7.1 Para o ocupante com direito à preferência, que voluntariamente solicitar a aquisição do domínio útil, serão aplicadas as orientações desta ON, devendo para este fim subscrever o requerimento na forma do Anexo IX, na presença de servidor da GRPU.

4.7.2 Uma vez requerido o aforamento sob a forma voluntária, na forma do Anexo IX, a GRPU providenciará a elaboração da avaliação de precisão e, após a sua conclusão, colherá a manifestação do interessado quanto às condições de compra e sua ciência inequívoca, para fins de notificação.

4.7.2.1 Incumbirá à GRPU na mesma data, providenciar a publicação de Aviso de que trata o Anexo X, no Diário Oficial da União, para conhecimento de terceiros.

4.7.3 Para a formalização do respectivo contrato serão observadas as disposições previstas no item 4.6 desta Orientação Normativa.

4.7.4 A GRPU poderá convidar a qualquer tempo os ocupantes de imóveis da União para o exercício do direito de preferência ao aforamento, sem que se imponha a adoção da notificação para fins licitatórios, observando o disposto no item 4.7.2 desta Orientação Normativa.

4.7.5 A constituição de aforamento voluntário, com amparo nos arts. 105 e 215 do Decreto-lei nº 9.760, de 1946, observará a Orientação Normativa que lhe é aplicável.

4.8 - Constituição de aforamento de imóveis da União ocupados entre 16 de fevereiro de 1996 e 15 de fevereiro de 1997.

4.8.1 A constituição de aforamento observará o disposto no item 4.5, devendo o ocupante regularmente inscrito ser comunicado da iniciativa, por AR encaminhado ao endereço para correspondência constante no SIAPA, na forma do Anexo XI .

4.8.1.1 A GRPU promoverá o aforamento de terrenos de marinha e seus acrescidos na condição acima, mediante procedimento licitatório, franqueando-se ao ocupante regularmente inscrito e em dia com suas obrigações junto à SPU na data de realização da licitação o exercício à preferência na aquisição pelo preço lançado pelo vencedor da licitação, abstraído o valor correspondente às benfeitorias por ele realizadas, desde que manifeste expressamente o seu interesse no ato de pregão ou no prazo de 48 horas, contado da publicação do resultado do julgamento da concorrência (Anexo XII).

4.8.2 O Edital de Licitação especificará obrigatoriamente a preferência referida no item anterior, em especial o valor das benfeitorias e o prazo para manifestação do ocupante.

4.8.3 Os imóveis nessa condição, ocupados pelo particular na suposição de serem alodiais, nos casos em que a GRPU não tenha promovido previamente a demarcação da LPM de 1831, deverão merecer o tratamento reportado no item 4.1.7.

4.9 - Constituição de aforamento de imóveis da União ocupados após 15 de fevereiro de 1997.

4.9.1 O aforamento de tais imóveis de domínio da União dar-se-á mediante procedimento licitatório (item 4.5), incumbindo à GRPU solicitar à Procuradoria da União adoção das medidas judiciais cabíveis, necessárias à reintegração de posse de imóvel de seu domínio e indenização correspondente a 10% do valor atualizado do domínio pleno do terreno, por ano ou fração de ano, em que a União tenha ficado privada da posse ou ocupação do imóvel, nos termos do parágrafo único do art. 10 da Lei nº 9.636/98.

4.9.2 A GRPU, mediante juízo de conveniência e oportunidade, ratificado pelo Secretário do Patrimônio da União, poderá alienar o imóvel no estado em que se encontra, mediante prévio conhecimento da Procuradoria da União, que nessa hipótese, caso o imóvel venha a ser alienado, a requerimento da GRPU, prosseguirá tão somente com o pedido indenizatório formulado na Ação.

4.9.3 O aforamento de tais imóveis dar-se-á por proposta do Gerente Regional, ratificada pela Gerência de Área de Negócios e autorizada pelo Secretário do Patrimônio da União, dispensando-se neste caso sua homologação ou *ad referendum*.

4.10 - Constituição de aforamento de área oriunda de aterro realizado até 15 de fevereiro de 1997, sem prévia autorização

4.10.1 A GRPU promoverá a aplicação das penalidades de que tratam os incisos I e II do art. 6º do Decreto-lei nº 2.398, de 1987, com a nova redação dada pelo art. 33 da Lei nº 9.636, de 1998, conforme procedimento constante do Manual de Alienação, que poderão ser suspensas a partir do mês seguinte de sua aplicação, desde que o interessado manifeste interesse no aforamento

da área aterrada, por meio de requerimento ao Ministro do Planejamento, Orçamento e Gestão.

4.10.1.1 O requerimento deverá estar acompanhado do comprovante de recolhimento das multas incidentes.

4.10.1.2 O deferimento do pleito dependerá de prévia audiência dos órgãos técnicos envolvidos.

4.10.2 A aquisição do domínio útil será formalizada mediante contrato de compra e venda de domínio útil com pagamento à vista.

4.10.3 Se indeferido ou não formalizado o aforamento, por culpa do interessado, a GRPU prosseguirá na cobrança das multas.

4.11 - Alterações Cadastrais

4.11.1 Após o registro do contrato de compra e venda do domínio útil e constituição de aforamento, a GRPU promoverá as alterações cadastrais de imóvel ocupado para imóvel aforado.

4.11.2 A cobrança de foro em substituição à taxa de ocupação será implantada no exercício em curso, se o registro do contrato ocorrer até a edição da Portaria que estabelece os prazos para o recolhimento de foros e taxas de ocupação, relativos aos terrenos da União e implantada no exercício seguinte, caso o registro seja posterior à edição da referida Portaria.

5 - DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1 Em quaisquer das hipóteses previstas nesta Orientação Normativa, a concessão de aforamento deverá ser precedida das seguintes audiências, relativas ao art. 100 do Decreto-lei nº 9.760, de 1946 (Anexo XIII):

5.1.1 do Comando do Exército, quando o terreno for situado dentro da circunferência de 1.320 m de raio em torno das fortificações ou estabelecimentos militares; do Comando da Marinha, por intermédio das Capitânicas dos Portos, quando se tratar de terreno situado dentro da faixa de 100m ao longo da costa marítima; do Comando da Aeronáutica, por intermédio do Comando da Zona Aérea, quando em área de influência de tráfego aéreo; do Conselho de Segurança Nacional, quando o terreno for situado dentro da faixa de fronteira;

5.1.2 do Ministério da Agricultura e do Abastecimento, por intermédio de seu órgão local, quando se tratar de terra suscetível de aproveitamento agrícola ou pastoril;

5.1.3 do Ministério dos Transportes, por intermédio de seu órgão local, quando se tratar de terrenos situados nas proximidades de obras portuárias, ferroviárias, de saneamento ou de irrigação;

5.1.4 do Município de situação do imóvel, quando se tratar de terreno situado em zona que esteja sendo urbanizada;

5.1.5 do Órgão do Meio Ambiente do Estado e/ou do Órgão federal do Meio Ambiente no Estado, quando houver envolvimento de área de preservação ambiental.

5.2 Atendidas as peculiaridades da área a ser submetida ao regime enfiteutico, o Gerente Regional de Patrimônio da União poderá promover a audiência de outros órgãos públicos federais.

5.3 Quando se tratar de unidade autônoma de condomínio ou loteamento e desde que o imóvel esteja situado em zona urbana, admitir-se-á uma única audiência para todas as unidades.

5.4 Incumbe ainda à GRPU:

5.4.1 informar a inexistência de órgão público federal interessado no imóvel, mediante a devida análise e/ou averiguação;

5.4.2 informar se a concessão de aforamento tem por objeto imóvel situado na letra a do art. 100 do Decreto-lei nº 9.760, de 1946, e se o proponente é pessoa estrangeira, física ou jurídica.

5.5 Incumbe à GEANE:

5.5.1 verificar a regularidade da proposição da GRPU nos aspectos relativos à alçada e diretrizes estabelecidas pelo Conselho Nacional de Desestatização, adotando as providências necessárias à concessão de aforamento em conformidade com as diretrizes estabelecidas.

5.5.2 adotar as providências relativas à autorização do Senhor Ministro de Estado do Planejamento, Orçamento e Gestão, nas concessões de aforamento referidas no item 5.4.2.

5.6 As minutas de contratos de aforamento integram o Manual de Alienação da SPU.

5.7 Promovida a assinatura do contrato de aforamento, a GRPU providenciará sua publicação resumida, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data (Anexo XIV).

5.7.1 Nos contratos celebrados pela Caixa Econômica Federal, incumbirá a esta adotar a providência relativa à publicação resumida do contrato.

5.8 Todos os processos relativos à concessão de aforamento com base nes ta Orientação Normativa deverão ser instruídos com o *check list* de que trata o Anexo XV.

5.9 Os procedimentos relativos à concessão de aforamento voluntário, a requerimento do interessado, encontram-se especificados no Anexo XVI.

6 - ANEXOS

Esta Orientação Normativa é integrada pelos Anexos I a XVI, adotados nos procedimentos por ela disciplinados.

ANEXO I
NOTIFICAÇÃO DE AFORAMENTO

A Gerência de Patrimônio da União no Estado _____ GRPU/____, de conformidade com o disposto no art. 13, § 1º, da Lei nº 9.636/98, notifica _____ (nome e qualificação), ocupante do imóvel sob RIP nº _____ localizado _____ (endereço) no Município de _____, da decisão da União de aforar o referido imóvel, informando do seu direito de preferência na aquisição de domínio útil, pelo valor de R\$ _____ (valor por extenso), devendo, sob pena de decadência desse direito, manifestar seu interesse na aquisição, até o 90º (nonagésimo) dia anterior ao prazo de formalização do contrato.

O prazo para formalização do contrato será de seis meses, na forma da mencionada Lei e do Decreto nº 3.725/2001.

O Notificado será atendido na sede da GRPU/____ situada na _____ (endereço) no horário das _____ às _____. _____, _____/_____/_____

Local data

ANEXO II
MANIFESTAÇÃO PELA PREFERÊNCIA

_____ (nome e qualificação) abaixo assinado, inscrito como ocupante do imóvel sob RIP nº _____ situado _____, Município de _____, notificado em __/__/__ da decisão do aforamento do mencionado imóvel, manifesta seu interesse em exercer o direito de preferência na forma do disposto no art. 13 da Lei nº 9.636/98, para aquisição do domínio útil do imóvel, pelo valor de R\$ _____ consignado na notificação, nas seguintes condições:

_____.

O interessado compromete-se, sob pena de decadência de seu direito, a apresentar a documentação necessária à contratação no prazo de até 30 (trinta) dias anteriores à data estabelecida para formalização do contrato, conforme relação nesta data recebida.

local data

Assinatura

ANEXO III
OPÇÃO PELA CESSÃO DE USO ONEROSA

_____ (nome e
qualificação) abaixo assinado,
inscrito como ocupante do imóvel RIP nº _____ situado

_____,
Município de _____, notificado em ___/___/___ da
decisão do aforamento do mencionado imóvel, manifesta sua opção pela
celebração do contrato de cessão de uso onerosa, na forma do art. 17 da Lei
nº 9.636/98, a ser formalizado até o dia ___/___/___ nas condições previstas no
item 4.3.4 da ON GEANE 001.

local data

Assinatura

ANEXO IV
EDITAL - NOTIFICAÇÃO DE AFORAMENTO – ART. 104 – DL 9.760/46

Ficam notificados os interessados com preferência ao aforamento, nos termos
dos arts. 105 e 215 do Decreto-lei nº 9.760, de 1946, para que requeiram o
aforamento dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de perda
dos direitos que porventura lhes assistam, relativamente ao (s) imóvel (eis)
abaixo referido(s): Os interessados serão atendidos na sede da GRPU/_____
situada na _____(endereço) no horário
das _____ às _____.

_____,_____/_____/_____
Local data

ANEXO V
NOTIFICAÇÃO DE AFORAMENTO – ART. 104 – DL 9.760/46

A Gerência de Patrimônio da União no Estado _____GRPU/_____,
nos termos dos arts. 105 e 215 do Decreto-lei nº 9.760, de 1946, notifica
_____(nome
e qualificação), ocupante do imóvel sob RIP nº _____ localizado
_____(endereço) no

Município de _____, para que requeira o aforamento do referido
imóvel dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de perda do
direito que porventura lhe assista, relativamente ao imóvel acima referido. O
interessado será atendido na sede da GRPU/_____ situada na
_____(endereço) no horário das _____
às _____.

_____,_____/_____/_____
Local data

ANEXO VI
MANIFESTAÇÃO DO ARREMATANTE - CONDIÇÕES DE COMPRA

LEILÃO PÚBLICO – GRPU/____ Nº ____

CONDIÇÕES DE COMPRA

_____ (nome, qualificação), arrematante do imóvel localizado na _____, licitado na forma do Edital _____, pelo valor de R\$ _____ (_____), declara que efetuará o pagamento do imóvel nas seguintes condições:

() à vista, na data da lavratura do Contrato de Compra e Venda; ou,
() parcelado, com a entrada de R\$ _____ (_____), e o saldo restante em _____ parcelas mensais consecutivas, atualizadas na forma da legislação aplicável, especificada no Edital.

Em ____/____/____.

(assinatura do arrematante)

ANEXO VII
DOCUMENTAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO
PESSOA FÍSICA

1) CONTRATO DE COMPRA E VENDA À VISTA:

- cédula de identidade - RG;
- cartão de cadastro de pessoas físicas - CPF;
- certidão de nascimento/casamento;
- certidão negativa de tributos administrativos pela Receita Federal e da dívida ativa da União em nome do interessado; e,
- título eleitoral e comprovante de estar em dia com as obrigações eleitorais nos últimos dois pleitos.

2 - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA/PARCELADO:

- cédula de identidade - RG;
- cartão de cadastro de pessoas físicas - CPF;
- certidão de nascimento/casamento;
- comprovante de endereço;
- certidão negativa de tributos administrativos pela Receita Federal e da dívida ativa da União em nome do interessado; e,
- título eleitoral e comprovante de estar em dia com as obrigações eleitorais nos últimos dois pleitos.

ANEXO VIII
DOCUMENTAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO
PESSOA JURÍDICA

CONTRATO DE COMPRA E VENDA À VISTA OU PARCELADO:

- ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades civis ou comerciais e, no caso de sociedade por ações ou fundações, atos de eleição ou designação dos atuais representantes legais da adquirente;
- decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país;
- cartão de cadastro nacional de pessoa jurídica - CNPJ
- inscrição estadual/municipal;
- certidões:
 - CND/INSS,
 - CRS/FGTS,
- negativas de tributos administrados pela Receita Federal e da dívida ativa da União;
- documentos do representante legal: cédula de identidade/inscrição no CPF/procuração, quando for o caso.

ANEXO IX
REQUERIMENTO VOLUNTÁRIO DE AFORAMENTO

Senhor Gerente Regional de Patrimônio da União, _____ (nome e qualificação) abaixo assinado, inscrito como ocupante do imóvel registrado sob RIP nº _____, com área de _____, situado na _____, Município de _____, interessado no exercício do direito de preferência à sua aquisição, na forma do disposto no art. 13 da Lei nº 9.636/98, solicitando sua avaliação, para fixação do preço mínimo e posterior entrega da documentação necessária à constituição do aforamento e compra e venda do domínio útil do imóvel, ficando cientificado que deverá comparecer à GRPU para conhecimento do valor de avaliação do imóvel de domínio da União.

(Local) (data)

(assinatura)

MANIFESTAÇÃO – CONDIÇÕES DE VENDA (AFORAMENTO VOLUNTÁRIO)

VALOR DE AVALIAÇÃO APURADO: R\$ _____ (laudo incluso) _____, acima qualificado, ciente do valor de avaliação, manifesta o seu interesse em exercer o direito de preferência na forma do disposto no art. 13 da Lei n.º 9.636/98, para aquisição do domínio útil do imóvel, _____ nas _____ seguintes condições: _____.

O interessado compromete-se, sob pena de decadência de seu direito, a apresentar a documentação necessária à contratação, conforme relação nesta data recebida, até o dia ___/___/___ (trigésimo dia anterior ao da data limite estabelecida para a contratação, correspondente a seis meses contados desta notificação).

(Local) (data)

(assinatura)

ANEXO X
AVISO - NOTIFICAÇÃO DE AFORAMENTO – ART. 13 – LEI 9.636/98

A Gerência Regional de Patrimônio da União no Estado _____ - GRPU/___, notifica, para conhecimento de terceiros interessados, sua decisão de aforar o imóvel registrado sob RIP n. _____, localizado na _____, Município de _____, a fim de que requeiram o que for de seu interesse, na forma do disposto no art. 13 da Lei n. 9.636, de 1998, devendo, sob pena de decadência desse direito, manifestar seu interesse na aquisição do referido imóvel, apresentando seus documentos comprobatórios, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da publicação deste Aviso.

Os interessados serão atendidos na sede da GRPU/___ situada na _____(endereço) no horário das _____ às _____.

_____, ___/___/___
Local data

ANEXO XI
NOTIFICAÇÃO AO OCUPANTE DETENTOR DE PREFERÊNCIA NA LICITAÇÃO

A Gerência Regional de Patrimônio da União no Estado _____ - GRPU/___, em conformidade com o art. 15, § 2º, da Lei nº 9.636/98, notifica _____ (nome e qualificação) de que a União procederá a venda do domínio útil do imóvel _____, mediante licitação pública sob a forma de (leilão ou concorrência pública), a ser realizado (a) no _____ (local, data e horário), cabendo-lhe manifestar o seu interesse (no ato do pregão, mediante manifestação oral, pública e inequívoca, dirigida ao leiloeiro, no caso de leilão; ou no caso de concorrência, por escrito no prazo de 48 horas, contado da data da publicação do resultado da concorrência), em igualdade de condições com o lance vencedor, nos termos do respectivo edital.

ANEXO XII MANIFESTAÇÃO DO PREFERENTE NA LICITAÇÃO

_____ (nome, qualificação), titular do direito de preferência na aquisição do imóvel _____, conforme previsto no Edital _____, e consoante o disposto no art. 15, § 2º, da Lei nº 9.636/98, manifesta seu interesse (no ato do pregão, mediante manifestação oral, pública e inequívoca, dirigida ao leiloeiro, no caso de leilão; ou, no caso de concorrência, por escrito, no prazo de 48 horas, contados da data da publicação do resultado da concorrência), na formalização da aquisição do mencionado imóvel nas condições da melhor oferta, apresentada por _____ (proponente vencedor), no valor de R\$ _____ (_____), a ser quitado à vista ou parcelado, com R\$ _____ (_____) de entrada e o saldo em _____ parcelas mensais, consecutivas, nos termos do respectivo Edital e, compromete-se a apresentar os documentos que comprovem sua preferência à aquisição, sob pena de decadência.

Em ____/____/____.

(assinatura do preferente)

ANEXO XIII



MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO
GERÊNCIA REGIONAL NO ESTADO _____

Ofício GRPU/..... nº /.....
.....,de de 200...

Senhor.....,

Processa-se nesta Gerência Regional, requerimento relativo à constituição de aforamento em favor de, contido no processo administrativo nº, tendo por objeto(referir o imóvel ou a área objeto de concessão de aforamento).

2. A respeito de tanto, na forma do art. 100 do Decreto-lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, solicito a manifestação de Vossa Senhoria, relativa à eventual existência de óbice à constituição de aforamento do imóvel, em conformidade com as atribuições institucionais desse Órgão.

3. Na forma do mencionado artigo, o prazo para a manifestação ora solicitada é de trinta dias contados do recebimento da consulta formulada, prorrogáveis

por mais trinta dias, desde que expressamente requerida a dilatação, importando o silêncio em assentimento à afetação do imóvel ao regime enfiteutico.

3.1 Eventual oposição ou impugnação deverá ser devidamente fundamentada, segundo determina o referido art. 100, em seu § 3º.

Ao Senhor

.....

.....

..... - ..

ANEXO XIV EXTRATO DO CONTRATO

Espécie: Contrato de constituição de aforamento

Processo:

Objeto: Imóvel situado na

Contratante: União

Foreiro:

Data de celebração:

ANEXO XV
CHECK LIST – AFORAMENTO ONEROSO

Processo:

Interessado:

Assunto: Alienação de Domínio Útil e Constituição de Aforamento

Identificação do imóvel:

Situação Ocupacional:

Valor de Avaliação:

DOCUMENTOS CONSTANTES NO PROCESSO	Fls.
- Ficha de Cadastro SIAPA/SPIU	
- Requerimento e/ou Notificação de aforamento (venda do domínio útil)	
- Identificação e qualificação do interessado	
- Planta de localização do terreno ou memorial descritivo, se for o caso	
- Título aquisitivo, quando existente	
- Certidão de Registro de Imóveis descritiva de toda a cadeia sucessória ou dominial, idônea à comprovação do direito pretendido	
- Audiências do art. 100 do Decreto-lei n. 9.760/46, ou declaração relativa à sua desnecessidade	
- Informação da inexistência de órgão público interessado no imóvel	
- Laudo de avaliação de precisão, elaborado pela GRPU, Caixa ou por terceiros	
- Inscrição de ocupação (quando no exercício da preferência).	
- Comprovação de regularidade –receitas patrimoniais (SIAPA)	
- Documentação do interessado	
- Parecer conclusivo da GRPU, relativo à proposição de concessão de aforamento	
-Ato concessório do aforamento	

Informamos que a documentação do presente *check-list* encontra-se devidamente conferida e acostada aos autos e que atendem às exigências formais, técnicas e legais para a concessão do pedido.

Em, /

ANEXO XVI
PROCEDIMENTOS: AFORAMENTO ONEROSO DE IMÓVEL DA UNIÃO

ÓRGÃO/ÁREA	PASSO Nº	DESCRIÇÃO
Apoio/GRPU SEONE Ou SENES	001	Recebe a manifestação de interesse no aforamento dirigido à GRPU;
	002	Encaminha o documento à SEONE (GRPU – Classe A) ou SENES (GRPU – Classe B);
	003	Verifica a existência de processo relativo ao imóvel;
	004	Em caso positivo, extrai a documentação necessária, autuando o processo administrativo “Anexo”; ou
	005	Em caso negativo, solicita informações e providências da SECAD (GRPU – Classe A) ou SEDEP (GRPU - Classe B), a quem incumbe, se for o caso, providências relativas à inscrição de ocupação;
	006	Promove a avaliação do imóvel
	007	Cientifica o ocupante do valor de avaliação do imóvel, para fins de aforamento; Se não houver interesse no aforamento:
	008	Solicita à SECAD ou SEDEP a atualização do valor do imóvel no SIAPA;
	009	Arquiva o processo; Se houver interesse no aforamento:
	010	Notifica o interessado (Anexo IX), obtendo formalmente a indicação das condições de aquisição e indicando a data limite para a entrega da documentação;
	011	Entrega ao interessado a relação de documentos necessários, segundo opção formulada;
	012	Providencia, na mesma data, a publicação de aviso no Diário Oficial da União (Anexo X);
	013	Realiza, no prazo máximo de quinze dias, as consultas do art. 100 do DL 9.760/46, aos órgãos competentes; ou declara a desnecessidade de tal providência, verificando o interesse de órgãos públicos na utilização do imóvel;
	014	Aprecia os resultados das consultas, promovendo sua autuação no correspondente processo, quando for o caso;
	015	Havendo interesse de órgãos públicos no imóvel, ou oposição à concessão de aforamento, elabora sua manifestação, submetendo o processo ao Gerente Regional, para fins de decisão.
	016	Ocorrendo o indeferimento do pedido de aforamento
	017	Cientifica o interessado até o prazo previsto para a entrega de documentos para a concessão de aforamento

ANEXO XVI
(continuação)

ÓRGÃO/ÁREA	PASSO N.º	DESCRIÇÃO
SEONE Ou SENES	018	Não ocorrendo oposição às consultas ou em caso de sua desnecessidade;
	019	Verifica a situação de regularidade do contribuinte, relativa ao recolhimento de receitas patrimoniais.;
	020	Recebe a documentação do interessado, verificando sua regularidade, cientificando o interessado, quando for o caso, de receitas patrimoniais não recolhidas à União;
	021	Aguarda a comprovação do recolhimento das receitas patrimoniais devidas;
	022	Emite o seu parecer e proposição, submetendo ao Gerente Regional.
	023	Ocorrendo indeferimento do pedido de aforamento, científica o interessado arquivando após o correspondente processo;
	024	Concedido o aforamento pelo Gerente Regional, encaminha o processo à GEANE, para o "ad referendum" do Secretário do Patrimônio da União;
GEANE	025	Exara a sua manifestação, submetendo sua proposição ao Secretário do Patrimônio da União, em conformidade com as diretrizes do Conselho Nacional de Desestatização;
	026	Informa se a concessão de aforamento é abrangida pelo disposto no art. 205 do DL 9.760/46, propondo nesse caso o encaminhamento do processo ao Gabinete do Senhor Ministro de Estado do Planejamento, Orçamento e Gestão, para fins de autorização do aforamento.
	027	Mediante prévio pronunciamento da ASTEC, o Secretário do Patrimônio da União promove, ou não, segundo juízo de conveniência e oportunidade, a homologação do aforamento, determinando a restituição do processo à GRPU, para as providências cabíveis.
	028	Restitui o processo à GRPU;
GRPU/Apoio	029	Recebe o processo, encaminhando à SEONE ou SENES.

ÓRGÃO/ÁREA	PASSO N.º	DESCRIÇÃO
SEONE Ou SENES	030	Cientifica o interessado da decisão, ajustando a data para celebração de contrato de aforamento à vista; ou orientando o interessado a dirigir-se à Agência da Caixa no prazo de três dias;
	031	Encaminha a documentação necessária à Agência da Caixa na mesma data;
	032	Formalizado o contrato, fornece ao interessado duas vias para fim de registro no Cartório competente, arquivando a terceira via no livro próprio da GRPU, e orienta o interessado quanto à necessidade de restituir o instrumento registrado;
	033	Recebe a via registrada do contrato, arquivando-a no processo administrativo;
	034	Promove as devidas alterações nos registros do SIAPA;
	035	Nos casos de aforamento concedidos no âmbito da Caixa, repete as providências referidas nos passos 32 e 33; e
	036	Arquiva o processo.