

PORTARIA Nº 259, DE 10 DE OUTUBRO DE 2014

Dispõe sobre a inscrição de ocupação em terrenos e imóveis da União, define procedimentos para a outorga, transferência e cancelamento e estabelece a definição do efetivo aproveitamento de que trata o art. 2, I, "b", do Decreto n. 3.725, de 10 de janeiro de 2001.

A Secretária do Patrimônio da União, no uso das competências estabelecidas no art. 41, inciso I, do Anexo I do Decreto nº 8.189, de 21 de janeiro de 2014, tendo em vista o disposto no art. 7º da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e nos arts. 2º e 19 do Decreto nº 3.725, de 10 de janeiro de 2001, resolve:

CONSIDERANDO que a Inscrição de Ocupação é ato administrativo precário, resolúvel a qualquer tempo, outorgada pela Administração depois de analisada a conveniência e oportunidade, e gera obrigação de pagamento anual da taxa de ocupação;

CONSIDERANDO que a Inscrição de Ocupação pressupõe o efetivo aproveitamento do terreno pelo ocupante;

CONSIDERANDO que, na forma da legislação, a Inscrição de Ocupação é instrumento de destinação transitória de imóvel da União, devendo ser prioritariamente utilizados os demais instrumentos de destinação previstos na legislação patrimonial, visando à consolidação do uso destas áreas;

CONSIDERANDO que são isentas do pagamento de foros, taxas de ocupação e laudêmios, as pessoas que estão em terrenos e imóveis de propriedade da União, consideradas carentes, com renda familiar mensal igual ou inferior a 5 (cinco) salários mínimos, na forma do §2º do art. 1º do Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981; resolve:

Art. 1º Esta Portaria estabelece diretrizes, critérios, parâmetros e procedimentos para a outorga, transferência e cancelamento de Inscrição de Ocupação em terrenos da União.
Do Conceito

Art. 2º. A Inscrição de Ocupação é ato administrativo precário e resolúvel a qualquer tempo, por meio do qual a União reconhece o direito de utilização de áreas de seu domínio, desde que comprovado o preenchimento dos requisitos legais, não gerando para o ocupante quaisquer direitos inerentes à propriedade.

Art. 3º À União não são oponíveis direitos possessórios decorrentes do exercício de ocupação regularmente inscrita, podendo a inscrição ser cancelada mediante decisão fundamentada da autoridade competente da Secretaria do Patrimônio da União.
Das Diretrizes

Art. 4º A Inscrição de Ocupação será outorgada de maneira secundária e transitória, devendo ser priorizada a formalização de outros instrumentos de destinação previstos na legislação patrimonial.

Art. 5º Os ocupantes inscritos até o ano de 1940, que estejam quites com o pagamento das receitas patrimoniais, têm direito de preferência ao aforamento gratuito, desde que atendidas e justificadas as condições da avaliação de conveniência e oportunidade pela Superintendência do Patrimônio da União na Unidade da Federação - SPU/ UF.

Art. 6º Poderá ser outorgado diretamente o aforamento gratuito, prescindindo-se a inscrição de ocupação, aos imóveis que possuam título registrado em cartório de registro de imóveis anterior ao ano de 1946, desde que comprovada a cadeia possessória e o título não indique que se trata de terreno da União.

Art. 7º Em se tratando de ocupações coletivas pertencentes a parcelamentos, loteamentos ou condomínios, quando uma das unidades for submetida ao regime de aforamento gratuito em virtude do reconhecimento de direito de preferência, e este puder ser estendido às demais unidades face a sua origem comum, deverá a SPU/UF adotar providências visando à aplicação do regime enfitêutico a todas as ocupações.

Art. 8º São isentas do pagamento de taxas de ocupação e laudêmios, referentes a imóveis de propriedade da União, os ocupantes considerados carentes ou de baixa renda, nos termos do art. 1º, §2º, do Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981. Parágrafo único. A situação de carência ou baixa renda será comprovada a cada quatro anos, mediante apresentação da documentação pertinente, devendo ser suspensa a isenção sempre que verificada a alteração da situação econômica do ocupante.

Art. 9º Compete ao Superintendente do Patrimônio da União de cada Unidade da Federação promover a outorga de Inscrição de Ocupação, observado o disposto no art. 15, §2º, desta Portaria.

Dos requisitos

Art. 10 A Inscrição de Ocupação só poderá ser realizada quando devidamente comprovado, na forma da legislação e das regras estabelecidas nesta Portaria, o efetivo aproveitamento do terreno.

Art. 11 Considera-se efetivo aproveitamento, para efeitos da Inscrição de Ocupação:

I - para imóveis urbanos, a área de até duas vezes a área de projeção das edificações de caráter permanente existentes sobre o terreno, bem como as medidas correspondentes às demais áreas efetivamente utilizadas como residência ou local de atividades comerciais, industriais ou de prestação de serviços, ou rurais de qualquer natureza, observada a legislação vigente sobre o parcelamento do solo;

II - para imóveis rurais, além da área ocupada por construções de caráter permanente, acrescida da área até o dobro da projeção dessas edificações, a utilizada para exploração de hortifrutigranjeiros, de culturas permanentes ou temporárias e de pecuária, limitada a um módulo fiscal da região, conforme critérios de extensão estabelecidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA; e

III - as faixas de terrenos de marinha e de terrenos marginais que não possam constituir unidades autônomas utilizadas pelos proprietários de imóveis lindeiros.

§1º Na hipótese do inciso I, poderão ser inscritas as áreas de acesso necessárias e indispensáveis ao terreno que se encontre totalmente encravado, bem como as remanescentes que não puderem constituir unidades autônomas, incorporando-se à inscrição principal.

§2º Na hipótese do inciso II, será caracterizado o efetivo aproveitamento quando da utilização do imóvel rural que, direta e pessoalmente seja explorado pelo agricultor e sua família ou comunidade tradicional, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para o módulo fiscal de cada região e tipo de exploração, e eventualmente trabalho com a ajuda de terceiros.

§3º Na hipótese do inciso II, caracterizado o efetivo aproveitamento por pessoa jurídica que exerça atividade agropecuária no imóvel, poderá ser inscrita em ocupação a área máxima fixada para o módulo fiscal de cada região e tipo de exploração.
§4º Na hipótese do inciso II, as áreas que excederem o módulo fiscal deverão ser objeto dos demais instrumentos de destinação, aplicando-se o mesmo regime de destinação para todo o terreno utilizado.

§5º Também se considera efetivo aproveitamento a detenção de imóvel da União fundada em título de propriedade registrado no Cartório de Imóveis sob a suposição de se tratar de bem particular, ressalvada a má-fé, desde que o detentor dele disponha como se fosse seu, o que deve ser apurado no processo de inscrição de ocupação.

Art. 12 Serão considerados, para efeitos de verificação do efetivo aproveitamento:
I - a utilização do terreno da União para fins habitacionais;
II - a prestação de serviços, de atividades comerciais, industriais ou rurais, atendendo aos requisitos da legislação, observada a pertinência de utilização da área em conformidade com sua vocação e atendido o interesse público; e

III - os melhoramentos edificados e incorporados permanentemente ao solo pelo homem, que não possam ser retirados sem causar desvalorização à propriedade da União ou contrariar interesse público devidamente justificado;

§1º Para fins de comprovação do tempo da ocupação, serão admitidos, sem prejuízo de outros meios admitidos em direito, apresentação de "habite-se", alvarás, declaração de entidades e órgãos públicos atestando a idade da edificação do imóvel, lançamento da edificação em carnê de imposto predial e territorial urbano, laudo firmado por profissional habilitado pelo CREA ou CAU.

§2º Na hipótese de desmembramento de áreas da União, constatado regime diverso da inscrição de ocupação em terrenos que sejam resultado do mesmo fracionamento, será notificado o inscrito para requerer a alteração do seu regime de destinação, desde que os terrenos remanescentes possuam a mesma origem da área desmembrada.

Art. 13 São vedadas inscrições de ocupações que:

I - ocorreram após 27 de abril de 2006;

II - estejam concorrendo ou tenham concorrido para comprometer a integridade:
a) das áreas de uso comum do povo;

b) das áreas de segurança nacional, ouvidos os órgãos competentes; e
c) das áreas de preservação ambiental ou necessárias à preservação dos ecossistemas naturais, mediante manifestação formal e circunstanciada de órgãos ou entidades ambientais competentes.

III - estejam em áreas afetadas ou em processo de afetação para a implantação de programas ou ações de regularização fundiária de interesse social ou de provisão habitacional, de reservas indígenas, de áreas ocupadas por comunidades remanescentes de quilombos, de rodovias e ferrovias federais, de vias federais de comunicação e de áreas reservadas para construção de estruturas geradoras de energia elétrica, linhas de transmissão, ressalvados os casos especiais autorizados na legislação federal, ouvidos os órgãos competentes.

Parágrafo único. Admitir-se-á a inscrição de ocupação quando o interessado comprovar que a cadeia sucessória do imóvel retroage, sem interrupções, até a data indicada no inciso I do caput, mediante apresentação de documentação idônea.

Dos procedimentos

Art. 14. O recebimento de documentos para a formalização de processos administrativos na SPU/UF, visando à outorga de Inscrição de Ocupação, dependerá da apresentação dos documentos listados no Anexo II desta Portaria.

Art. 15 Comprovado o efetivo aproveitamento, a inscrição de ocupação será outorgada mediante cadastro no sistema SIAPA, autorizado por ato do Superintendente do Patrimônio da União em cada Unidade da Federação.

§1º A outorga e a transferência de inscrição de ocupação em áreas da União com extensão igual ou maior que 40.000,00 m² (quarenta mil metros quadrados) serão comunicadas pela SPU/UF à Unidade Central por meio eletrônico, no prazo de 30 (trinta) dias contado da efetivação da outorga ou transferência, estando sujeitas a verificações e fiscalizações.

§2º Dependerá de prévia autorização do Secretário do Patrimônio da União, vedada a delegação, a outorga e a transferência de ocupação em áreas com extensão igual ou superior a 500.000,00 m² (quinhentos mil metros quadrados), considerando para o cálculo da área os terrenos que tenham sido objeto de desmembramento, ainda que as áreas remanescentes individualizadas possuam metragem inferior ao estabelecido neste parágrafo, bem como os terrenos que tenham sido objeto de unificação que resulte em área igual ou superior ao definido neste dispositivo.

§3º A SPU fará publicar mensalmente no Diário Oficial da União extrato das outorgas e transferências de inscrição averbadas, bem como a relação completa em seu sítio eletrônico.

Art. 16 Os processos administrativos encaminhados à unidade central da SPU somente

serão analisados se acompanhados de manifestação formalizada pelo(a) Superintendente da SPU/UF quanto à conveniência e oportunidade da inscrição, acompanhada das razões que fundamentem a outorga ou a transferência, mediante instrução do processo com os documentos previstos nesta Portaria.

Da Outorga

Art. 17 Cumpridos os requisitos estabelecidos na legislação e em regulamento, observados os critérios de conveniência e oportunidade, será outorgada a Inscrição de Ocupação ao interessado.

Parágrafo único. As outorgas de Inscrição de Ocupação, ou mudanças na utilização do imóvel efetuadas após a vigência desta Portaria serão formalizadas por meio de Termo de Outorga de Inscrição de Ocupação, lavrado pela autoridade competente da SPU, na forma do Anexo III.

Da transferência

Art. 18 A transferência dos direitos de ocupação sobre área da União somente se dará após a emissão de Certidão de Autorização para Transferência - CAT, quitadas as taxas e laudêmio, observada a legislação patrimonial.

§1º Nas hipóteses previstas no §2º do art. 15 desta Portaria, a CAT somente será emitida após a apresentação de requerimento e instrução documental pelo interessado na unidade da SPU/UF, mediante autorização do Secretário do Patrimônio da União.

§ 2º Nos casos em que se tratar de terrenos situados dentro da faixa de fronteira, da faixa de 100 (cem) metros ao longo da costa marítima ou de uma circunferência de 1.320 (mil trezentos e vinte) metros de raio em torno das fortificações e estabelecimentos militares, quando o adquirente dos direitos de ocupação for pessoa estrangeira, física ou jurídica, ou pessoa jurídica brasileira cuja maioria do capital social pertença a pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, a transferência dependerá de prévia autorização da Ministra de Estado do Planejamento, Orçamento e Gestão.

§ 3º Fica dispensada a autorização ministerial de que trata o §2º deste artigo quando se tratar de unidade autônoma de condomínios, desde que o imóvel esteja situado em zona urbana, e as frações ideais pretendidas, em seu conjunto, não ultrapassem 1/3 (um terço) de sua área total.

Do cancelamento

Art. 19 A Inscrição de Ocupação pode ser cancelada mediante decisão fundamentada do(a) Superintendente da SPU/UF, observadas a conveniência e a oportunidade administrativas.

Parágrafo único. O Secretário do Patrimônio da União pode, a qualquer tempo, por motivos relevantes devidamente justificados, avocar o cancelamento de qualquer

inscrição de ocupação que contrarie o interesse público, a legislação patrimonial ou que se oponha aos termos desta Portaria.

Art. 20 São ainda causas para o cancelamento da Inscrição de Ocupação, independentemente das penalidades incidentes previstas na legislação:

I - a declaração de interesse do serviço público da área sobre a qual incide uma inscrição de ocupação;

II - o inadimplemento do pagamento das taxas de ocupação por 03 (três) anos consecutivos;

III - a ocorrência de dano ambiental decorrente da utilização da área inscrita;

IV - a ocorrência de dano ao patrimônio da União;

V - o uso contrário às posturas, zoneamento e legislação locais;

VI - o impedimento do acesso às praias, às áreas de uso comum do povo, aos terrenos da União ou de terceiros.

Art. 21 Uma vez cancelada a Inscrição de Ocupação, após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias, quando se tratar de imóvel situado em zona urbana, ou de 180 (cento e oitenta) dias, se localizado em zona rural, da notificação administrativa que para esse fim expedir em cada caso, a SPU/UF deverá tomar as medidas necessárias com vistas a promover a reintegração de posse do terreno.

Disposições finais

Art. 22 Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 23 Ficam revogadas a Portaria da Secretária do Patrimônio da União nº 07, de 31 de janeiro de 2001, e a Portaria do Ministro de Estado da Economia, Fazenda e Planejamento nº 583, de 12 de agosto de 1992.

CASSANDRA MARONI NUNES

ANEXO I

Na SPU/UF a Inscrição de Ocupação seguirá os seguintes passos:

SERAP - Conferência da documentação apresentada, conforme descrito no anexo II.

COCAP - Não havendo impedimento técnico na utilização do imóvel; abertura de processo; caracterização do imóvel; cadastramento do RIP do imóvel no SIAPA.

CODES - Avalia conveniência e oportunidade na destinação; define o melhor instrumento; Superintendente - Determina e fundamenta a conveniência e oportunidade da inscrição de ocupação; quando for o caso, encaminha para autorização da Secretária.

CODES - Cadastra a utilização no SIAPA; Providencia Termo de Outorga de Inscrição de Ocupação. (Se for definida a utilização no serviço público, cancela SIAPA e registra no SPIUnet).

COREP - Acompanha receitas patrimoniais

ANEXO II

A formalização de processos administrativos na Superintendência do Patrimônio da União na Unidade da Federação - SPU/UF, visando à Outorga de Inscrição de Ocupação, dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

I - Requerimento com qualificação e identificação do interessado, dirigido à Secretaria do Patrimônio da União encaminhado ao Superintendente da UF onde está localizado o imóvel;

II - CPF para pessoa física, ou Atos Constitutivos e CNPJ para pessoa jurídica e CPF de seus representantes legais;

III - planta do terreno e das benfeitorias existentes, contendo dimensões, confrontações e indicação da localização relativa ao entorno imediato, logradouros e acidentes geográficos naturais ou artificiais bem definidos;

IV - memorial descritivo do terreno e das benfeitorias constando os limites, confrontações e medidas lineares, angulares e de superfície;

V - fotografias em cores, tomadas em diagonal de cada vértice das edificações existentes e do conjunto da ocupação;

VI - certidão de matrícula do imóvel, quando existente; e

VII - documentos comprobatórios referentes ao disposto no art. 12 desta Portaria.
§1º O requerimento deverá informar, justificadamente, o período e a finalidade da ocupação.

§2º O memorial descritivo e plantas deverão conter a identificação e a assinatura do responsável técnico e serão acompanhados da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART/CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT/CAU, quando se tratar de projeto elaborado por ente privado, ou, na sua impossibilidade, atestados mediante vistoria por engenheiro ou arquiteto da SPU/ UF.

§3º Os documentos citados neste artigo também serão entregues em meio digital.

ANEXO III



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão Secretaria do Patrimônio da União – SPU

OUTORGA DE INSCRIÇÃO DE OCUPAÇÃO

1. Identificação:

| | | |
|---|--|---|
| Endereço do imóvel: | | |
| Bairro: | CEP: | |
| Cidade: | UF: | |
| RIP: | Natureza: <input type="checkbox"/> Urbana <input type="checkbox"/> Rural | |
| Conceituação: <input type="checkbox"/> Terrenos de marinha <input type="checkbox"/> Terrenos acrescidos de marinha <input type="checkbox"/> Terrenos marginais de rios <input type="checkbox"/> Terrenos acrescidos de marginais de rios <input type="checkbox"/> Terras ocupadas pelos índios <input type="checkbox"/> Extintos aldeamentos indígenas <input type="checkbox"/> Colônias militares extintas <input type="checkbox"/> Terras interiores <input type="checkbox"/> Plataforma continental <input type="checkbox"/> Cavidades naturais / subterrâneas <input type="checkbox"/> Sítios arqueológicos / pré-históricos <input type="checkbox"/> Unidade de Conservação <input type="checkbox"/> Situados em ilha <input type="checkbox"/> Faixa de Fronteira <input type="checkbox"/> Terras ocupadas por remanescentes de Quilombos <input type="checkbox"/> Glebas Arrecadadas pelo INCRA | | |
| Fração Ideal: | Área Total: | Área da União: |
| Coordenada Geográfica: | | Tipo Coordenada: <input type="checkbox"/> UTM <input type="checkbox"/> Lat/Long |

2. Utilização:

| | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Religiosa <input type="checkbox"/> Pública | <input type="checkbox"/> Exploração Agrícola <input type="checkbox"/> Exploração Agropecuária <input type="checkbox"/> Exploração Mineral <input type="checkbox"/> Exploração Marítima <input type="checkbox"/> Recreativa |
|---|--|

3. Dados do Ocupante:

| | |
|----------------------|------|
| Nome: | |
| CPF/CNPJ: | |
| Endereço: | CEP: |
| Cidade: | UF: |
| Representante Legal: | CPF: |
| Endereço: | CEP: |
| Cidade: | UF: |

4. Condições:

4.1 Neste ato a Secretaria do Patrimônio da União representada por _____, Superintendente do Patrimônio da União em (UF), reconhece como ocupante da área da União acima especificada _____, inscrito no CPF/CNPJ sob nº _____, com residência/sede em _____, cidade, UF.

4.2 Nos termos da Lei 9.636 de 15 de maio de 1998 a Inscrição de Ocupação é ato administrativo precário, por meio do qual a União reconhece o direito de ocupação e uso da área de sua propriedade neste Termo identificada, não garantindo direitos possessórios sobre a área.

4.3 No caso de identificação de interesse público sobre o imóvel, o ocupante será notificado do cancelamento da Inscrição, se obrigando a desocupar o imóvel em 90 dias.

4.4 A presente Outorga restringe-se aos usos permitidos na legislação de uso do solo e posturas locais, bem como ao respeito à legislação ambiental incidente sobre o imóvel.

4.5 O ocupante se obriga ao pagamento de taxa anual de ocupação conforme art. 1º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987.

5. Da Transferência dos Direitos de Ocupação:

5.1 A transferência dos direitos de ocupação da área somente se dará após autorização da SPU, após a emissão de Certidão de Autorização de Transferência, quitadas as taxas e laudêmio, respeitadas as restrições da legislação.

5.1.1 A transferência se consolidará pela averbação com a emissão pela SPU de novo termo de outorga em nome do adquirente.

5.2 Nos casos de terrenos situados dentro da faixa de 100 (cem) metros ao longo da costa marítima ou de uma circunferência de 1.320 (mil trezentos e vinte) metros de raio em torno das fortificações e estabelecimentos militares, quando o adquirente dos direitos de ocupação for pessoa estrangeira, física ou jurídica, ou pessoa jurídica brasileira cuja maioria do capital social pertença a pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, a transferência dependerá de prévia autorização da Ministra de Estado do Planejamento, Orçamento e Gestão.

5.2.1 Fica dispensada a autorização ministerial quando se tratar de unidade autônoma de condomínios, desde que o imóvel esteja situado em zona urbana, e as frações ideais pretendidas, em seu conjunto, não ultrapassem 1/3 (um terço) de sua área total.

6. Do Cancelamento da Inscrição de Ocupação:

6.1 O inadimplemento do pagamento das taxas de ocupação acarretará o cancelamento da inscrição de ocupação.

6.2 O descumprimento da legislação patrimonial, de quaisquer das restrições especificadas neste termo de outorga, o dano ambiental decorrente do uso dado à área, dano ao patrimônio outorgado, bem como o uso contrário às posturas locais, provocará

o imediato cancelamento da inscrição de ocupação, independentemente das penalidades incidentes sobre o ocupante.

6.3 Cancelada a ocupação, o ocupante se obriga a desocupar a área imediatamente, revertendo o imóvel à União nas condições em que a recebeu.

UF, _____ de _____ de 20_____.

De acordo,

OUTORGADO OCUPANTE
OUTORGANTE: SUPERINTENDENTE DO
PATRIMÔNIO DA UNIÃO EM (UF)

Publicada no DOU de 14/10/2014, Seção 1.

Retificada no DOU de 16/10/2014, Seção 1.