

CARTILHA

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 3, de 2016

AFORAMENTO

Versão 1.0 – Janeiro 2017



Sumário

1	PRINCIPAIS ALTERAÇÕES CONTIDAS NA IN nº 3, DE 2016	3
2	CONSTITUIÇÃO DO AFORAMENTO	3
2.1	Áreas sujeitas à alienação	4
2.2	Imóveis sujeitos ao regime enfiteutico	4
2.3	Imóveis não sujeitos ao regime enfiteutico	4
2.4	Data de referência para a constituição de aforamento	5
3	AVALIAÇÃO	6
4	TRANSFERÊNCIAS DO DOMÍNIO ÚTIL	6
5	ALTERAÇÕES CADASTRAIS E COBRANÇA DE TAXAS	7
5.1	Cobrança de foro	7
5.2	Isenção do pagamento de taxas	7
5.3	Repasse de recursos	7
6	CADUCIDADE E REVIGORAÇÃO	8
6.1	Notificação de débitos	8
6.2	Recurso ao Secretário do Patrimônio da União	8
6.3	Aforamento cancelado por caducidade	8
7	REMIÇÃO DO FORO	9
7.1	Lei 13.240, de 2015.	9
7.2	Zonas sujeitas à remição de aforamento	9
7.3	Remição a pedido	9
8	EXTINÇÃO DO AFORAMENTO	9
9	DISPOSIÇÕES FINAIS	10
9.1	Homologação da LPM 1831	10
9.2	Aforamento direto	10
9.3	Faixa de segurança	11
9.4	Desconto de 25%	11
9.5	PROAP	11
10	MODERNIZAÇÃO DE PROCEDIMENTOS	12
11	PERGUNTAS E RESPOSTAS	12

APRESENTAÇÃO

A Instrução Normativa nº 3, de 9 de novembro de 2016, dispõe sobre os procedimentos administrativos para constituição de aforamento em imóveis dominiais da União. Com o intuito de facilitar o entendimento foram reunidos na IN nº 3, de 2016 temas relativos ao aforamento gratuito, aforamento oneroso, caducidade, revigoração, remição de foro, transferência e extinção de aforamento, os quais eram tratados em normativos diferentes. A IN 03/2016 substitui os seguintes normativos: ON-GEANE-001, de 2002; a ON-GEANE-002, de 2001 e a Instrução Normativa SPU nº 001, de 30 de março de 2005.

Nesta cartilha foram elencadas as principais mudanças advindas da Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015; Lei nº 13.139, de 26 de junho de 2015 e da modernização dos processos da SPU, de forma a disseminar seu conteúdo para todos os envolvidos no processo de gestão patrimonial da SPU e unificar os entendimentos acerca dos assuntos abrangidos pelas alterações. Além da descrição sobre os tópicos da IN de Aforamento foram incluídas algumas “Perguntas e Respostas” no intuito de esclarecer as principais dúvidas porventura suscitadas em relação ao tema, objetivando unificar o entendimento para todos os servidores.

1 PRINCIPAIS ALTERAÇÕES CONTIDAS NA IN nº 3, DE 2016

Para permitir melhor entendimento dos assuntos tratados pela IN nº 3, de 2016, mas mudanças foram condensadas em cinco blocos:

- I) Constituição de Aforamento;
- II) Avaliação;
- III) Transferências do Domínio Útil;
- IV) Alteração Cadastral e Cobrança de Taxas;
- V) Caducidade e Revigoração;
- VI) Remição do Foro;
- VII) Extinção do Aforamento;
- VIII) Disposições Finais;
- IX) Modernização dos Procedimentos; e
- X) Perguntas e Respostas.

2 CONSTITUIÇÃO DO AFORAMENTO

Algumas mudanças feitas pela Lei nº 13.240, de 2015, e pela Lei nº 13.139, de 2015, impactaram a constituição de aforamentos e os critérios de preferência.

Antes dois esclarecimentos:

- I) A constituição gratuita do domínio útil, conhecida como aforamento gratuito, é a situação na qual o interessado, cumprido quesitos legais, adquire gratuitamente o domínio útil de imóvel da União. É dizer, o foreiro passa a ser sócio da União na propriedade do imóvel – sem ter que desembolsar qualquer valor nessa aquisição – detendo ele 83% do domínio pleno, o domínio útil, enquanto a União mantém os 17% restantes da propriedade plena, o domínio direto.
- II) Entretanto, a gratuidade do aforamento não isenta o foreiro do pagamento do foro anual. A dispensa desse pagamento é possível, na forma da lei, e denomina-se carência.

2.1 Áreas sujeitas à alienação

- ❖ **Ajuste:** art. 8º da Lei nº 13.240, de 2015 estabelecendo que o Ministro de Estado do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, permitida a delegação, editará Portaria com a lista de áreas ou imóveis sujeitos à alienação. Tal competência foi delegada ao Secretário do Patrimônio da União através da Portaria do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, nº 101, de 7 de abril de 2016.
- ❖ **Benefícios esperados:** destinação adequada, através de alienação dos imóveis e áreas nos quais não mais subsistam o interesse da União na manutenção do domínio e aumento da arrecadação com os valores advindos da venda dos imóveis inservíveis.

2.2 Imóveis sujeitos ao regime enfiteutico

- ❖ **Ajuste:** O art. 24 da Lei nº 13.240, de 2015, define que ficam sujeitos ao regime enfiteutico os terrenos de marinha e os seus acrescidos, exceto aqueles necessários aos logradouros e aos serviços públicos, ou quando houver disposição legal em sentido diverso e aqueles localizados na faixa de segurança de que trata o art. 1º, §3º, da Lei nº 13.240, de 2015.
- ❖ **Benefícios esperados:** redução das áreas ocupadas irregularmente nos terrenos de marinha e acrescidos, dando-lhes uma destinação adequada. Consolidação do domínio útil por particulares nas áreas de urbanização consolidada.

2.3 Imóveis não sujeitos ao regime enfiteutico

- ❖ **Ajuste:** O § 3º, art. 12, da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, alterado pelo art. 3º da Lei nº 13.139, de 2015, define os imóveis que não são objetos de aforamento:

- I. aqueles que por sua natureza e em razão de norma especial, são ou venham a ser considerados indisponíveis e inalienáveis;
- II. aqueles que são considerados de interesse do serviço público, mediante ato do Secretário do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.

Sendo o aforamento uma forma de alienação, visto que transfere o domínio útil do imóvel, que se constitui em direito real, o art. 8º da Lei nº 13.240, de 2015 em seu § 1º, inciso I, alíneas a e b, embasa o entendimento da Secretaria do Patrimônio da União de que também não serão objeto de aforamento:

- I. os imóveis classificados como áreas de preservação permanente, na forma do inciso II do caput do art. 3º da Lei 12.651, de 25 de maio de 2012; e
- II. as áreas em que seja vedado o parcelamento do solo, na forma do art. 3º e do inciso I do caput do art. 13 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Além dos imóveis e áreas supracitados, o art. 1º da Lei nº 13.240, de 2015, traz em seu § 2º, inciso I, outro entendimento para não serem aforados os imóveis administrados pelo Ministério das Relações Exteriores, pelo Ministério da Defesa ou pelos Comandos da Marinha, do Exército ou da Aeronáutica.

❖ **Benefícios esperados:** manter em propriedade da União os imóveis nos quais predomine o interesse público e a preservação de áreas de importância ambiental e urbana. Além de conservar também em propriedade da União as áreas necessárias à segurança nacional.

2.4 Data de referência para a constituição de aforamento

❖ **Ajuste:**

O art. 13, da Lei nº 9.636, de 1998, alterado pelo art. 3º da Lei nº 13.139, de 2015, define nova data limite para constituição do aforamento, na qual será dada preferência a quem comprovadamente, em **10 de junho de 2014**, já ocupava o imóvel **há mais de 1** (um) ano e esteja, até a data da formalização do contrato de alienação do domínio útil, regularmente inscrito como ocupante e em dia com suas obrigações perante a Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.

O art. 15, da Lei nº 9.636, de 1998, alterado pelo art. 3º da Lei nº 13.139, de 2015, estabelece que a Secretaria do Patrimônio da União promova, mediante licitação, o aforamento dos terrenos de domínio da União situados em zonas sujeitas ao regime enfiteutico que estiverem vagos ou ocupados **há até 1 (um) ano em 10 de junho de 2014**, bem como daqueles cujos ocupantes não tenham exercido a preferência ou a opção de que tratam os arts. 13 e 17 desta Lei e o inciso I do caput do art. 5º do Decreto-Lei no 2.398, de 21 de dezembro de 1987.

O § 2º, do art. 15, da Lei nº 9.636, de 1998, alterado pelo art. 3º da Lei nº 13.139, de 2015 estabelece que os ocupantes com **até 1 (um) ano de ocupação em 10 de junho de 2014** que continuem ocupando o imóvel e estejam regularmente inscritos e em dia com suas obrigações perante a Secretaria do Patrimônio da União na data da realização da licitação poderão adquirir o domínio útil do imóvel, em caráter preferencial, pelo preço, abstraído o valor correspondente às benfeitorias por eles realizadas, e nas mesmas condições oferecidas pelo vencedor da licitação, desde que manifestem seu interesse no ato do certame ou no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, contado da publicação do resultado do julgamento da concorrência.

A inclusão do § 2º, no art. 105, do Decreto-Lei 9.760, de 1946, estabeleceu que a decisão da Secretaria do Patrimônio da União quanto ao pedido formulado com fundamento no direito de preferência previsto no art. 105 (constituição gratuita do domínio útil – aforamento gratuito) **constitui ato vinculado** e somente poderá ser desfavorável, de forma fundamentada, caso haja algum impedimento, entre aqueles já previstos em lei.

- ❖ **Benefícios esperados:** redução da quantidade de imóveis que se encontram com destinação irregular ou precária, possibilitando pela modificação da data de referência do dia 15 de fevereiro de 1997 para o dia 10 de junho de 2014, ampliar a demanda para constituição de novos aforamentos.

3 AVALIAÇÃO

- ❖ **Ajuste:** o art. 19, da Lei nº 13.240, de 2015 altera o prazo de validade do laudo de avaliação de 6 meses para 12 meses.
- ❖ **Benefícios esperados:** diminuição na quantidade de revisões das avaliações, visando redução de retrabalhos com atualização de avaliações vencidas.

4 TRANSFERÊNCIAS DO DOMÍNIO ÚTIL

- ❖ **Ajuste:** A IN nº 3, de 2016 foi acrescentou-se seção (Seção XVIII) para elucidar algumas questões gerais sobre a transferência do domínio útil, tais como a necessidade da Certidão de Autorização para Transferência – CAT , necessidade do pagamento do laudêmio, bem como um artigo relativo às transferências para estrangeiro.
- ❖ **Benefícios esperados:** agregar melhorias à IN, deixando-a mais completa e facilitar a disseminação desse conteúdo entre os envolvidos nessa atividade.

5 ALTERAÇÕES CADASTRAIS E COBRANÇA DE TAXAS

5.1 Cobrança de foro

- ❖ **Ajuste:** na IN nº 3, de 2016 foi acrescentado o art. 78 que estabelece a cobrança de foro, em substituição à taxa de ocupação, sendo implantada a partir do registro do contrato de aforamento no Cartório do Registro de Imóveis (CRI) e, quando for o caso, deverão ser feitos os ajustes no lançamento dos respectivos débitos.
- ❖ **Benefícios esperados:** otimização na forma de cobrança de taxas, fazendo com que o novo foreiro pague o foro e não mais a taxa de ocupação logo após a alteração no registro no CRI.

5.2 Isenção do pagamento de taxas

- ❖ **Ajuste:** na IN nº 3, de 2016 foram acrescentados alguns artigos (art. 79, at. 80, art. 81) compilando os tipos de beneficiários que tem direito à isenção do pagamento de laudêmio e de foro.
- ❖ **Benefícios esperados:** agregar melhorias à IN, deixando-a mais completa e facilitar a disseminação desse conteúdo entre os envolvidos nessa atividade.

5.3 Repasse de recursos

- ❖ **Ajuste:** na IN nº 3, de 2016 foi acrescentado o art. 82 (baseado no art. 27 da Lei nº 13.240, de 2015) que estabelece o repasse de 20% (vinte por cento) dos recursos arrecadados por meio da cobrança de foro e laudêmio aos Municípios e ao Distrito Federal onde estão localizados os imóveis que deram origem à cobrança.

- ❖ **Benefícios esperados:** aumento do repasse de recursos aos municípios e Distrito Federal, ampliando a capacidade dos mesmos investirem em melhorias locais.

6 CADUCIDADE E REVIGORAÇÃO

6.1 Notificação de débitos

Constitui-se a caducidade em decorrência do não pagamento do foro durante 3 (três) anos consecutivos ou 4 (quatro) anos intercalados, e é facultado ao foreiro, sem prejuízo do disposto no art. 120 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, revigorar o aforamento mediante as condições que lhe forem impostas.

- ❖ **Ajuste:** na IN nº 3, de 2016 foi acrescentado o conteúdo do § 1º, art. 85 que estabelece que a SPU/UF notificará o responsável pelo inadimplemento de seus débitos, a partir do primeiro ano, através do procedimento da “Grande Notificação”, conforme Instrução Normativa nº 001, de 7 de abril de 2015.
- ❖ **Benefícios esperados:** melhoria na comunicação entre a SPU e os foreiros, encaminhando avisos, durante o procedimento da “Grande Notificação”, a partir do primeiro ano de débitos vencidos.

6.2 Recurso ao Secretário do Patrimônio da União

- ❖ **Ajuste:** na IN nº 3, de 2016 em seu art. 85 ficou estabelecido que o Secretário do Patrimônio da União será a última instância recursal conforme art. 56, inciso XVII, do Regimento Interno da SPU, aprovado pela Portaria MP nº152, de 5 de maio de 2016.
- ❖ **Benefícios esperados:** redução do número de instâncias recursais, contribuindo para celeridade nos trâmites e na conclusão dos processos.

6.3 Aforamento cancelado por caducidade

- ❖ **Ajuste:** na IN nº 3, de 2016 foi inserido o conteúdo do art. 99 que prevê que, após cancelado o aforamento por caducidade, a SPU/UF poderá inscrever o ex-foreiro como ocupante, desde que preenchidos os requisitos necessários à inscrição de ocupação, conforme entendimento exarado no Parecer nº 0478 – 5.1/2013/DPC/CONJUR/CGU/AGU.

- ❖ **Benefícios esperados:** dinamizar os processos da SPU, impedindo que o ex-foreiro ocupe irregularmente imóvel da União.

7 REMIÇÃO DO FORO

7.1 Lei 13.240, de 2015.

- ❖ **Ajuste:** a remição do foro de que trata a IN nº 3, de 2016 refere-se ao disposto na Lei nº 13.240, de 2015.

7.2 Zonas sujeitas à remição de aforamento

- ❖ **Ajuste:** na IN nº 3, de 2016 foi acrescentado o conteúdo do §1º e §2º, art. 101 que determina que as zonas passíveis de remição podem englobar: terrenos nacionais interior, terrenos de marinha e seus acrescidos. Em se tratando de terrenos de marinha e acrescidos, estes devem estar situados em área urbana consolidada de município com mais de 100 mil habitantes, conforme o último Censo Demográfico do IBGE, fora da faixa de segurança, conforme Lei nº 13.240, de 2015.
- ❖ **Benefícios esperados:** Consolidação do domínio pleno por particulares nas áreas de urbanização consolidada. Manter o domínio da União na faixa de segurança.

7.3 Remição a pedido

- ❖ **Ajuste:** na IN nº 3, de 2016 foi acrescentado o conteúdo do art. 106 que permite que a remição do aforamento poderá se dar a pedido do interessado, hipótese em que caberá à SPU/UF analisar, de acordo com a legislação em vigor, deferir ou indeferir o pedido.
- ❖ **Benefícios esperados:** destinação adequada dos imóveis e áreas nos quais não mais subsistam o interesse da União. Consolidação do domínio pleno por particulares nas áreas de urbanização consolidada.

8 EXTINÇÃO DO AFORAMENTO

- ❖ **Ajuste:** na IN nº 3, de 2016 foi acrescentada uma seção (Seção XXII) determinando em quais ocasiões o aforamento será extinto:

I - por inadimplemento de cláusula contratual;

II - por acordo entre as partes;

III - pela remição do foro, nas zonas onde não mais subsistam os motivos determinantes da aplicação do regime enfitêutico;

IV - pelo abandono do imóvel, caracterizado pela ocupação de assentamentos informais de baixa renda, por mais de 5 (cinco) anos, sem contestação, retornando o domínio útil à União; ou

V - por interesse público, mediante prévia indenização.

- ❖ **Benefícios esperados:** agregar melhorias à IN, deixando-a mais completa e facilitar a disseminação desse conteúdo entre os envolvidos nessa atividade.

9 DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1 Homologação da LPM 1831

- ❖ **Ajuste:** na IN nº 3, de 2016 foi acrescentado o conteúdo do art. 110 que determina que a inexistência de homologação da Linha Preamar Média de 1831 na localidade impede a concessão de aforamento, ainda que o terreno seja presumidamente de marinha.

- ❖ **Benefícios esperados:** segurança jurídica às destinações.

9.2 Aforamento direto

- ❖ **Ajuste:** na IN nº 3, de 2016 foi acrescentado o conteúdo do art. 111 que estabelece que poderá ser outorgado diretamente o aforamento gratuito, prescindindo-se a inscrição de ocupação, no caso previsto no art. 14, inciso I dessa IN, exceto o item IV. Também 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, conforme Portaria SPU nº 259, de 2014.

- ❖ **Benefícios esperados:** dinamizar os processos da SPU, aplicando-se aos imóveis que se enquadrem no caso previsto acima, um instrumento de destinação definitivo.

9.3 Faixa de segurança

- ❖ **Ajuste:** na IN nº 3, de 2016 foi acrescentado o conteúdo do art. 114 que determina que na faixa de segurança a transferência de direitos reais se limitará, no máximo, ao aforamento. E que dos imóveis da União, excluídos aqueles localizados no interior da faixa de segurança e nas demais áreas tidas por inalienáveis, a critério da administração e observados os limites legais, se poderá alienar (doar, vender ou permutar) inclusive o domínio pleno.
- ❖ **Benefícios esperados:** destinação adequada dos imóveis e áreas nos quais não mais subsistam o interesse da União, não permitindo a ocupação irregular nas faixas de segurança.

9.4 Desconto de 25%

- ❖ **Ajuste:** o art. 11 da Lei nº 13.240, de 2015 embasou o art. 118 da IN nº 3, 2016 concedendo um desconto de 25% na aquisição, com fundamento no art. 3º da Lei nº 13.240, de 2015, requerida no prazo de um ano, contado da data de entrada em vigor da portaria que incluir o bem na lista de imóveis sujeitos à alienação.
- ❖ **Benefícios esperados:** proporcionar condições que estimule a venda de imóveis da União, contribuindo para o incremento da arrecadação.

9.5 PROAP

- ❖ **Ajuste:** o art. 18 da Lei nº 13.240, de 2015 embasou o art. 119 da IN nº 3, de 2016, que destina toda receita advinda da venda de imóveis da União lastreada na Lei nº 13.240, de 2015 para a rubrica do Programa de Administração Patrimonial Imobiliária da União – PROAP.
- ❖ **Benefícios esperados:** estimular e fomentar o PROAP, que tem por objetivo destinar recursos para a adequação dos imóveis de uso especial; para a aquisição e qualificação do cadastro dos bens imóveis da União; para aquisição, reforma, restauro e construção de imóveis; para incentivo à regularização e fiscalização de imóveis públicos federais e ao incremento das receitas patrimoniais; para o desenvolvimento de recursos humanos visando a qualificação da gestão patrimonial e para a modernização e informatização dos métodos e processos inerentes à gestão patrimonial.

10 MODERNIZAÇÃO DE PROCEDIMENTOS

- ❖ **Ajuste:** os procedimentos relativos à constituição de aforamento gratuito, aforamento oneroso, revigoração de aforamento e remição de foro devem agora ser solicitados mediante o envio de requerimento eletrônico através do novo Portal de Serviços da SPU (e-spu.planejamento.gov.br).
- ❖ **Benefícios esperados:** simplificação de procedimentos com o objetivo de desburocratizar e dar mais agilidade no atendimento ao cidadão, que poderá realizar seu requerimento através da internet, sem necessidade de comparecimento a uma Superintendência.

11 PERGUNTAS E RESPOSTAS

Para possibilitar melhor entendimento por parte dos servidores envolvidos com o assunto e objetivando subsidiar o fornecimento de informações precisas e uniformes foram elaboradas “perguntas e respostas” contemplando os principais questionamentos que poderiam surgir sobre o tema abordado.

Os questionamentos abaixo deverão ser utilizados pelos servidores quando do atendimento de eventuais demandas dos usuários, apresentadas por intermédio dos diversos canais de comunicação disponibilizados para os cidadãos em seus contatos com as SPUs.

a) Existe notificação para a Constituição de Aforamento Voluntário?

Resposta: Não é necessário que a SPU notifique o interessado, pois nesse caso, o aforamento é voluntário e é requerido pelo próprio interessado através do Portal de Serviços da SPU (<http://e-spu.planejamento.gov.br>).

b) A constituição de aforamento voluntário pode ser tanto gratuita quanto onerosa? O aviso de que trata o Anexo IX (Notificação de Aforamento - art. 13 - lei 9.636/98) será exigido em qual situação?

Resposta: Sim. A constituição do aforamento voluntário, descrita na Seção IX, pode ser tanto gratuita quanto onerosa, mas o aviso de que trata o Anexo IX deverá ser publicado apenas quando esse aforamento for oneroso. Nos casos de aforamento gratuito com parecer favorável, o interessado já cumpre todos os requisitos para a concessão, não sendo

possível que terceiros requeiram qualquer direito sobre o mesmo imóvel, por isso o aviso não é exigido no aforamento gratuito.

c) Nos casos de aforamento voluntário gratuito é necessário aguardar o fim do prazo de 180 dias previstos no Anexo IX para lavrar o contrato de aforamento?

Resposta: Não é necessário aguardar o prazo de 180 dias no caso de um aforamento gratuito voluntário com processo instruído a favor do requerente, pois na análise do processo já foi comprovada a preferência desse requerente ao imóvel, não sendo direito de mais ninguém a constituição deste aforamento.

d) Qual o prazo de validade das avaliações?

Resposta: O prazo de validade das avaliações adotado no art. 53, § 2º da IN nº 3, 2016 é de 12 meses. O Parecer Jurídico n. 01163/2016/ACS/CGJPU/CONJUR-MP/CGU/AGU (nº SEI 2584994), em seu item 7, também traz esse entendimento.

e) Poderá ser concedido aforamento no interior da faixa de segurança? E fora dela?

Resposta: No interior da faixa de segurança a transferência dos direitos reais se limitará, no máximo ao aforamento. Outros instrumentos como de alienação como venda, doação ou permuta não poderão ser concedidos.

Fora da faixa de segurança e inclusive nas áreas tidas como inalienáveis, o regime enfiteutico poderá ser aplicado, a qualquer imóvel da União, seja em terrenos de marinha ou acrescidos, seja naqueles cotidianamente chamados de “nacional interior”, conforme exposto no art. 114 da IN nº 3, de 2016. Entretanto, a alienação do domínio pleno somente poderá ocorrer em áreas fora da faixa de segurança consideradas alienáveis.

f) Poderá ser concedido aforamento em áreas de preservação permanente APP?

Resposta: Embasados no parágrafo único, do art. 5º, do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987, com a redação dada pela Lei nº 9.636, de 1998, e também no art. 8º, § 1º, inciso I, alínea a, da Lei nº 13.240, de 2015, não serão concedidos aforamento em áreas de preservação permanente APP. Tal vedação foi incorporada no art. 6º, inciso III, da IN nº 3, de 2016.

g) Ainda há a necessidade de homologação do aforamento pelo Secretário do Patrimônio da União?

Resposta: Não. A nova redação dada ao art. 108 e art. 109 do Decreto Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946 pela Lei nº 13.139, de 26 de junho de 2015, dispõe que:

"Art. 108. O Superintendente do Patrimônio da União no Estado apreciará a documentação e, deferindo o pedido, calculará o foro, com base no art. 101, e concederá o aforamento, devendo o foreiro comprovar sua regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional até o ato da contratação."

"Art. 109. Concedido o aforamento, será lavrado em livro próprio da Superintendência do Patrimônio da União o contrato enfiteutico de que constarão as condições estabelecidas e as características do terreno aforado."

Como se vê, a redação dada ao art. 108 e art. 109 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, não mais prevê a homologação do titular da Secretária do Patrimônio da União para a concessão do domínio útil de imóvel da União.

h) Qual a diferença no pagamento dos valores e das taxas do aforamento gratuito e do aforamento oneroso?

Resposta: no aforamento oneroso é necessário o pagamento pelo requerente dos 83% do domínio útil do valor do imóvel, excluídas as benfeitorias. No aforamento gratuito o requerente fica isento do pagamento desse valor.

Porém, tanto no aforamento oneroso, quanto no gratuito é obrigatório o pagamento do foro, que é taxa relativa à pensão anual pela ocupação dos 17% (domínio direto) da União, na porcentagem de 0,6% do valor do domínio pleno do terreno. O requerente só ficará isento do pagamento do foro caso ele se enquadre em algumas das situações descritas no art. 79, da IN nº 3, de 2016.

i) Há necessidade de dispensa ou inexigibilidade de licitação nos casos de aforamento gratuito?

Resposta: Não. O aforamento gratuito trata-se de um reconhecimento de direito, sendo inclusive ato vinculado conforme art. 105, §2º, do Decreto-Lei nº 9.760, 1946, alterado pela Lei nº 13.139, de 2015, portanto não necessitando de dispensa ou inexigibilidade de licitação.

j) Existe sanção para o caso de o adquirente não providenciar o registro no Cartório de Registro de Imóveis no prazo de 30 dias após a assinatura do contrato de aforamento?

Resposta: não existem sanções previstas em lei, porém antes do prazo de 30 dias da assinatura do contrato é recomendado que a SPU/UF faça uma notificação ao interessado, através de carta registrada.

k) Existe sanção para o caso de o adquirente não apresentar à SPU/UF a matrícula averbada de constituição de aforamento no prazo de 60 dias contados do registro no Cartório de imóveis?

Resposta: não existem sanções previstas em lei, porém após o prazo de 30 dias da assinatura do contrato é recomendado que a SPU/UF faça uma notificação ao interessado, através de carta registrada.

Elaboração:



Secretaria do Patrimônio da União

Secretário

SIDRACK DE OLIVEIRA CORREIA NETO

E-mail: sidrack.neto@planejamento.org.br

Secretário-Adjunto

REINALDO MAGALHÃES REDORAT

E-mail: reinaldo.redorat@planejamento.gov.br

Diretor Depto de Receitas Patrimoniais

EDMILSON GAMA DA SILVA

E-mail: edmilson.gama@planejamento.gov.br

Diretor Depto Caracterização e Incorp. do Patrimônio

DINARTE ANTONIO VAZ

E-mail: dinarte.vaz@planejamento.gov.br

Diretor Depto de Destinação Patrimonial

ANDRÉ LUÍS PEREIRA NUNES

E-mail: andre.nunes@planejamento.gov.br

Diretor de Programa

CLAUDSON MOREIRA SANTOS

E-mail: claudson.santos@planejamento.gov.br