

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 3, DE 9 DE NOVEMBRO DE 2016

Estabelece os procedimentos administrativos para a constituição, caducidade, revigoração e remição do aforamento de imóveis dominiais da União obedecendo ao disposto nos Decretos-leis nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, nº 3.438, de 17 de julho de 1941, nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, nas Leis nº 9.636, de 15 de maio de 1998, nº 8.666, de 21 de junho de 1993, nº 11.481, de 31 de maio de 2007, nº 13.139, de 26 de junho de 2015, e nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, bem como no Decreto nº 3.725, de 10 de janeiro de 2001 e na Portaria CONJUR nº 2, de 10 de abril de 2013.

O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DO MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO no uso de suas atribuições previstas nos arts. 1º, inciso I, e 56, inciso II, do Regimento Interno da Secretaria do Patrimônio da União, aprovado pela Portaria GM/MP nº 152, de 5 de maio de 2016, e com fundamento nos Decretos-Leis nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, nº 3.438, de 17 de julho de 1941, nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, nas Leis nº 9.636, de 15 de maio de 1998, nº 11.481, de 31 de maio de 2007, nº 13.139, de 26 de junho de 2015, E nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, assim como no Decreto nº 3.725, de 10 de janeiro de 2001 e na Portaria CONJUR nº 2, de 10 de abril de 2013, resolve:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Disciplinar os procedimentos administrativos para a constituição, caducidade, revigoração e remição de aforamento de terrenos dominiais da União, os quais se aplicam a todos os órgãos da Secretaria do Patrimônio da União – SPU.

CAPÍTULO II

CONCEITUAÇÕES

Art. 2º Para efeitos dessa Instrução Normativa – IN, são adotados os seguintes conceitos:

I - aforamento ou enfiteuse: 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, na porcentagem de 0,6% do valor do domínio pleno do terreno;

II - cadeia dominial ou sucessória: relação dos proprietários de determinado imóvel, desde a titulação original pelo Poder Público até o último dono (atual proprietário);

III - caducidade: sanção aplicada aos foreiros em decorrência do não pagamento do foro durante o período de 3 (três) anos consecutivos, ou 4 (quatro) intercalados, de acordo com art. 101, parágrafo único, do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946;

IV - concessão do aforamento gratuito: ato pelo qual a União atribui a terceiro o domínio útil de terreno de sua propriedade, dispensado o pagamento do valor correspondente a 83% do valor da avaliação do domínio pleno pelo foreiro, que passa a se obrigar contratualmente ao de laudêmio na quantia de 5% do valor atualizado do domínio pleno do terreno, excluídas as benfeitorias, nos casos de transferência onerosa entre vivos;

V - concorrência: 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;

VI - 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;

VII - 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;

VIII - domínio útil: proporção econômica de 83% de terreno da União, de titularidade do enfiteuta ou foreiro;

IX - domínio direto: proporção econômica de 17% do terreno da União, que remanescerá com a própria (senhorio);

X - domínio pleno: somatório dos domínios direto e útil, reunindo todos os atributos da propriedade;

XI - exercício de preferência ao aforamento oneroso: 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 SPU/UF, observados os requisitos previstos no art. 13 da Lei nº 9.636, de 1998;

XII - leilão: 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;

XIII - procedimento licitatório: rito utilizado pela SPU na alienação do domínio pleno ou no aforamento de imóveis de domínio da União, visando à obtenção da melhor oferta, mediante a adoção das modalidades denominadas concorrência ou leilão;

XIV - remição de aforamento: consolidação do domínio pleno do imóvel pelo foreiro, mediante o pagamento da importância correspondente a 17% (dezessete por cento) do valor do domínio pleno do terreno;

XV - SPU/UC: Secretaria do Patrimônio da União – Unidade Central (Brasília);

XVI - SPU/UF: Superintendência do Patrimônio da União - Unidade Federativa; e

XVII - valor apreciável para fins do disposto no item 7º do art. 105 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946: valor correspondente, pelo menos, à metade do valor do domínio útil do terreno ocupado.

CAPÍTULO III

DESCRIÇÃO NORMATIVA

Seção I

Da Constituição do Aforamento

Art. 3º O Ministro do Estado do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, permitida a delegação, editará portaria com a lista de áreas ou imóveis sujeitos à alienação do domínio útil nos termos da Lei nº 13.240, de 2015.

Art. 4º Ficam sujeitos ao regime enfiteutico os imóveis caracterizados como nacional interior, os terrenos de marinha, marginais e os seus acrescidos, exceto aqueles necessários aos logradouros e aos serviços públicos ou quando houver disposição legal em sentido diverso.

Art. 5º O imóvel objeto do aforamento pretendido deve estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente em nome da União.

Parágrafo único. Nos casos em que o imóvel ainda não esteja registrado em favor da União, a SPU/UF deverá requerer a abertura da respectiva matrícula, postergando tal providência, quando verificado previamente que sua abertura poderá ser promovida em ato concomitante ao registro do aforamento.

Art. 6º Não serão objeto de aforamento os imóveis que:

I - por sua natureza e em razão de norma especial, são ou venham a ser considerados indisponíveis;

II - são considerados de interesse do serviço público, mediante ato do Secretário do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão;

III – são classificados como áreas de preservação permanente, na forma do inciso II do **caput** do art. 3º da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

IV – nas 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 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e

V – são administrados pelo Ministério das Relações Exteriores, pelo Ministério da Defesa ou pelos Comandos da Marinha, do Exército ou da Aeronáutica.

Seção II

Da Notificação

Art. 7º A notificação ampla para todos os interessados e para o ocupante devidamente inscrito, de acordo com o art. 104, da Lei nº 9.760, de 1946, será realizada da seguinte maneira:

I - uma vez ultimado o procedimento de demarcação da Linha de Preamar Média de 1831 - LPM/1831 e decidida a aplicação do regime enfiteutico a terrenos compreendidos em determinada zona, a SPU/UF notificará os titulares de direito de preferência nos termos do art. 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;

II - a notificação será realizada pela SPU/UF por edital (Anexo I) inserido no sítio eletrônico da SPU, afixado na respectiva SPU/UF e publicado no Diário Oficial da União, mediante aviso publicado 3 (três) vezes, durante o período de convocação, nos 2 (dois) jornais de maior veiculação local e, sempre que houver interessado conhecido, por carta registrada; e

III - a notificação será realizada, por carta registrada, ao ocupante do imóvel no endereço apontado nos registros da SPU/UF, especificando a identificação do ocupante, do imóvel com sua localização, local e horário de atendimento ao interessado, conforme Anexo II.

Art. 8º A notificação ao ocupante devidamente inscrito para que exercite o direito de preferência previsto no art. 13 da Lei nº 9.636, de 1998, será realizada, previamente à publicação do edital, da seguinte maneira:

I - ao titular da ocupação (Anexo III), especificando 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 informando do prazo de 6 (seis) meses, a contar da notificação, para formalização da contratação;

II - será realizada pela SPU/UF por edital inserido no sítio eletrônico da SPU e publicado no Diário Oficial da União e, sempre que possível, por carta registrada a ser enviada ao ocupante do imóvel no endereço apontado nos registros da SPU/UF;

III - as manifestações de interesse na aquisição (Anexo IV) serão dirigidas à SPU/UF e deverão ser entregues, acompanhadas dos documentos comprobatórios da preferência de que trata o art. 13 da Lei nº 9.636, de 1998, e de planta ou croquis que identifique o terreno, com até 90 (noventa) dias de antecedência do término do prazo previsto para celebração do contrato de aforamento;

IV - após o despacho concessório do aforamento, o ocupante com preferência e que tenha manifestado o seu interesse na aquisição do domínio útil, terá seu nome, juntamente com os dados que identifiquem o imóvel que ocupa, encaminhado pela SPU/UF à Caixa Econômica Federal para celebração do contrato de compra e venda, que também poderá ser celebrado diretamente pelo órgão patrimonial; e

V - com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término do prazo para celebração do contrato, independentemente de nova notificação, o ocupante deverá dirigir-se à agência designada da Caixa Econômica Federal ou, se for o caso, na sede da SPU/UF, para entregar a documentação exigida em lei para contratação com a União, fornecer os demais dados necessários à celebração do contrato de compra e venda do domínio útil e, atendidas as disposições legais, marcar a data, o local e o horário da sua assinatura.

Art. 9º Os ocupantes regularmente inscritos antes de 5 de outubro de 1988 que não optarem pela preferência na aquisição do domínio útil, na forma do art. 13 da Lei nº

9.636, de 1998, 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. (Anexo V).

§ 1º Os ocupantes que não optarem pela aquisição ou cessão do imóvel continuarão submetidos ao regime de ocupação.

§ 2º Caso a União decida pela alienação do imóvel, o ocupante deve optar por exercer o direito de preferência ou escolher pela cessão onerosa, caso contrário, o processo deverá ser conduzido por meio de licitação na forma regulamentar, observando-se as condições previstas no edital.

Seção III

Do Exercício da Preferência ao Aforamento Gratuito

Art. 10. O exercício do direito de preferência ao aforamento gratuito é o ato formal pelo qual o interessado requer a concessão do domínio útil referente a imóvel da União, independentemente do pagamento do valor relacionado a este direito.

Art. 11. Os ocupantes com preferência ao aforamento gratuito, nos termos dos arts. 105 e 215 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, devem formalizar o requerimento de exercício do direito dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da notificação, sob pena de perda dos direitos que porventura lhes assistam.

Art. 12. A preferência ao aforamento gratuito de imóvel da União será verificada após a apresentação pelo ocupante ou seu representante legal dos documentos que comprovem atender aos requisitos previstos nos arts. 105 e 215 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

Art. 13. Constatada falsidade das declarações sobre as exigências para o exercício da preferência, os contratos serão nulos de pleno direito, sem prejuízo das sanções penais aplicáveis, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, retornando automaticamente o imóvel ao domínio pleno da União.

Seção IV

Dos Casos de Preferência ao Aforamento Gratuito

Art. 14. Tem preferência ao aforamento gratuito, conforme o art. 105 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946:

I - os que tiverem título de propriedade devidamente registrado ou transcrito no Registro de Imóveis cuja cadeia retroaja ininterruptamente a 5 de setembro de 1946, desde que, naquela data, os registros e transcrições não fizessem qualquer menção que pudesse levar à conclusão de que a verdadeira proprietária da área era a União, a exemplo de referências a terrenos de marinha e acrescidos de marinha;

II - os que estejam na posse dos terrenos, com fundamento em título outorgado pelos Estados ou Municípios;

III - os que, necessariamente, utilizam os terrenos para acesso às suas propriedades;

IV - os ocupantes efetivamente inscritos até o ano de 1940, ainda que o atual ocupante tenha sido cadastrado em data posterior, hipótese em que a cadeia possessória efetivamente lançada nos arquivos da Administração deve retroagir ininterruptamente àquele ano, e desde que estejam quites com o pagamento das devidas taxas, quanto aos terrenos de marinha e seus acrescidos;

V - os concessionários de terrenos de marinha, quanto aos seus acrescidos, desde que estes não possam constituir unidades autônomas; e

VI - os que no terreno possuam benfeitorias, anteriores ao ano de 1940, de valor apreciável em relação ao daquele.

Art. 15. Tem preferência ao aforamento gratuito os que se enquadrem no art. 20 ou 35 do Decreto-Lei nº 3.438, de 1941, combinado com o art. 215 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

Parágrafo único. Para ser reconhecido o direito ao aforamento gratuito com base no art. 20 do Decreto-Lei nº 3.438, de 1941, combinado com o art. 215 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, não é suficiente a comprovação da existência de um vínculo jurídico com o bem, sendo indispensável que o posseiro ou os antecessores na cadeia ininterrupta exercessem de fato detenção física sobre o imóvel em 22 de julho de 1941, data de publicação daquele diploma legal.

Art. 16. Tem preferência ao aforamento gratuito os que se enquadrem no art. 7º do Decreto-Lei nº 5.666, de 15 de julho de 1943, combinado com o art. 215 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

Art. 17. Os documentos necessários à comprovação dos casos de preferência previstos nesta Seção estão apresentados no Anexo VI.

Seção V

Do Exercício da Preferência ao Aforamento Oneroso

Art. 18. Decidido o aforamento, previamente à deflagração do procedimento licitatório, 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.

Art. 19. 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 6 (seis) meses da notificação, na forma do estabelecido no art. 13 da Lei nº 9.636, de 1998.

Art. 20. O procedimento relativo à constituição de aforamento com amparo no art. 12 da Lei nº 9.636, de 1998, deverá ser iniciado pelo Superintendente da SPU/UF, que se encarregará de promover, de igual sorte, a notificação de que trata o art. 104 do Decreto-lei nº 9.760, de 1946.

Art. 21. O procedimento relativo à constituição de aforamento com amparo no art. 12 da Lei nº 9.636, de 1998, observará o disposto na Seção XIV desta Instrução Normativa.

Art. 22. O procedimento relativo à constituição de aforamento com base no art. 13 da Lei nº 9.636, de 1998, será precedido de manifestação favorável do Superintendente.

Art. 23. A SPU/UF 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.

Art. 24. Constatada falsidade das declarações sobre as exigências para o exercício da preferência, os contratos serão nulos de pleno direito, sem prejuízo das sanções penais aplicáveis, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, retornando automaticamente o imóvel ao domínio pleno da União.

Seção VI

Da Constituição de Aforamento Oneroso de Imóveis da União Ocupados Entre 11 de Junho de 2013 e 10 de Junho de 2014

Art. 25. Nas hipóteses previstas nesta Seção, a constituição de aforamento se submeterá ao procedimento licitatório, observando-se o disposto na Seção XIV, devendo o ocupante regularmente inscrito ser comunicado da iniciativa, por notificação pessoal encaminhada ao endereço para correspondência constante nos sistemas da SPU, na forma do Anexo VII.

Parágrafo único. A SPU/UF 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 VIII).

Art. 26. O Edital de Licitação especificará obrigatoriamente a preferência referida no parágrafo anterior, em especial o valor das benfeitorias e o prazo para manifestação do ocupante.

Art. 27. Os imóveis nessa condição, ocupados pelo particular na suposição de serem alodiais, nos casos em que a SPU/UF não tenha promovido previamente a demarcação da LPM de 1831, deverão merecer o tratamento reportado no art. 22 desta Instrução Normativa.

Seção VII

Da Constituição de Aforamento Oneroso de Imóveis da União Ocupados Após 10 de Junho de 2014

Art. 28. O aforamento de tais imóveis de domínio da União dar-se-á mediante procedimento licitatório (Seção XIV), incumbindo à SPU/UF 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, de 1998.

Art. 29. A SPU/UF, mediante juízo de conveniência e oportunidade a cargo do superintendente, poderá alienar o imóvel no estado em que se encontra.

Parágrafo único. Da alienação será dado conhecimento prévio à Procuradoria da União no respectivo Estado e, nesse caso, a SPU/UF poderá verificar junto ao órgão da Advocacia-Geral da União – AGU, a possibilidade de se buscar judicialmente apenas a indenização devida.

Seção VIII

Da Constituição de Aforamento Oneroso de Área Oriunda de Aterro Realizado Até 15 de Fevereiro de 1997, Sem Prévia Autorização

Art. 30. Para os aterros realizados até 15 de fevereiro de 1997, sem prévia autorização, poderá ser realizada a regularização e a compra à vista do domínio útil do terreno acrescido, caso o interessado solicite, por meio de requerimento ao Superintendente da SPU/UF, ficando suspensa a aplicação das penalidades de que tratam os incisos I e II do art. 6º do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987, a partir do mês seguinte ao da sua aplicação.

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

Art. 31. A aquisição do domínio útil será formalizada mediante contrato de compra e venda de domínio útil com pagamento à vista.

Art. 32. Se indeferido ou não formalizado o aforamento, por culpa do interessado, a SPU/UF cessará a suspensão das penalidades 30 (trinta) dias após a ciência do eventual indeferimento ou não assinatura por culpa do interessado.

Seção IX

Da Constituição de Aforamento Voluntário

Art. 33. Para o ocupante com direito de preferência que voluntariamente solicitar a aquisição do domínio útil, serão aplicadas as orientações desta IN, devendo para este fim enviar requerimento eletrônico de utilização/regularização, que pode ser formalizado através do Portal de Serviços da SPU (e-SPU), e-spu.planejamento.gov.br.

Art. 34. Uma vez requerido o aforamento sob a forma voluntária, a SPU/UF providenciará a elaboração da avaliação e elaborará o cálculo do valor de referência – CVR, nos casos de direito de preferência ao aforamento gratuito, ou a avaliação de precisão, nas hipóteses de direito de preferência ao aforamento oneroso, realizada, especificamente para esse fim, pela SPU ou, sempre que necessário, pela Caixa

Econômica Federal, com validade de 12 (doze) meses a contar da data de sua publicação.

Art. 35. Antes de ser concedido o aforamento pelo Superintendente, incumbirá à SPU/UF providenciar a publicação de Aviso de que trata o Anexo IX, no Diário Oficial da União, para conhecimento de terceiros.

Seção X

Da Instrução Processual

Art. 36. O procedimento relativo à constituição de aforamento gratuito ou de aforamento oneroso será analisada nas SPU/UF onde se localiza o imóvel, mediante envio de requerimento eletrônico de utilização/regularização que deve ser formalizado através do Portal de Serviços da SPU (e-SPU), e-spu.planejamento.gov.br, acompanhado dos documentos comprobatórios dos direitos alegados e demais documentos exigidos para instrução processual.

Art. 37. A relação de documentos necessários à constituição de aforamento gratuito e oneroso pode ser acessada no formulário de requerimento disponibilizado no Portal de Serviços (e-SPU).

Seção XI

Dos Procedimentos Administrativos

Art. 38. Apreciada a documentação comprobatória do direito de preferência ao aforamento gratuito ou oneroso, e considerada em ordem, a SPU/UF dará prosseguimento ao trâmite processual ou comunicará as pendências ou indeferimento do pedido ao interessado.

Art. 39. As providências a cargo da SPU/UF com relação à situação do terreno solicitado são:

I – informar a data da homologação da Linha do Preamar Médio de 1831 (LPM/1831) ou da Linha Média das Enchentes Ordinárias (LMEO) ou, ainda, se o terreno requerido se situa em ilha ou terreno nacional interior de propriedade da União;

II – informar a localização do terreno em face das zonas de que trata o art. 100 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946;

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

IV - verificar se constitui logradouro público;

V - verificar se está inscrito em nome de terceiros; e

VI - verificar se houve notificação do art. 104 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

Art. 40. Quando do exame do pedido de aforamento gratuito, à vista da documentação apresentada e dos esclarecimentos obtidos, caberá à SPU/UF:

I - indeferir o pedido, se for o caso;

II - realizar as audiências de que trata o art. 100 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, e demais audiências necessárias, se for o caso;

III - solicitar documentos complementares à instrução processual, estipulando prazo de 30 (trinta) dias para sua apresentação, sob pena de arquivamento do processo, sempre juntando aos autos os comprovantes de recebimento da solicitação pelo interessado; e

IV – submeter o requerimento, se for o caso, ao procedimento previsto no art. 205 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

Parágrafo único. A decisão da SPU/UF quanto ao pedido formulado com fundamento nos arts. 105 e 215 do Decreto-lei nº 9.760, de 1946, constitui ato vinculado e somente poderá ser desfavorável, de forma fundamentada, caso haja algum impedimento, entre aqueles já previstos em lei, informado em consulta formulada entre aquelas previstas na legislação em vigor, ou nas hipóteses previstas no inciso II do art. 9º da Lei nº 9.636, de 1998.

Seção XII

Das Audiências

Art. 41. A concessão de aforamento deverá ser precedida das seguintes audiências:

I – casos previstos no art. 100 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946:

a) dos Comandos do Exército, por intermédio das Regiões Militares, da Marinha, por intermédio das Capitânicas dos Portos, e da Aeronáutica, por intermédio dos Comandos das Zonas Aéreas, quando 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;

b) do Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, por intermédio de seu órgão local, quando se tratar de terras suscetíveis de aproveitamento agrícola ou pastoril;

c) Ministério dos Transportes, Portos e Aviação Civil, por intermédio de seu órgão local, quando se tratar de terrenos situados nas proximidades de obras aeroportuárias, portuárias e ferroviárias;

d) do Ministério da Integração Nacional, por intermédio do seu órgão local, quando se tratar de terrenos situados nas proximidades de obras de irrigação;

e) do Município local, quando se tratar de terreno situado em zona que esteja sendo urbanizada; e

f) do Ministério das Cidades, quando se tratar de terrenos situados nas proximidades de obras de saneamento básico;

II – outros casos:

a) do órgão ou entidade ambiental competente, quando houver envolvimento de área de preservação ambiental ou unidade de conservação;

b) do Conselho de Defesa Nacional, nos casos previstos na Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979, observado o Decreto nº 85.064, de 26 de agosto de 1980; e

c) do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, quando se tratar de ilhas oceânicas e costeiras, nos termos do art. 44 da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

Parágrafo único. É dispensada a oitiva dos órgãos mencionados no inciso I, alínea "a", do **caput** deste dispositivo nas hipóteses em que as fortificações não mais se prestam ao serviço de defesa nacional, desde que devidamente comprovada a não conceituação do bem como estabelecimento militar.

Art. 42. Dadas as peculiaridades da área a ser submetida ao regime enfiteutico, o Superintendente da SPU/UF poderá promover a audiência de outros órgãos públicos.

Art. 43. A consulta versará sobre zona determinada, devidamente caracterizada, evitando-se a consulta imóvel a imóvel.

Art. 44. Os órgãos consultados por força do art. 100 do Decreto-lei nº 9.760, de 1946, deverão se pronunciar dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da consulta, que poderá ser prorrogado por outros 30 (trinta) dias, quando solicitado, importando o silêncio em assentimento à aplicação do regime enfiteutico na zona caracterizada na consulta.

Art. 45. As impugnações, que se poderão restringir a parte da zona objeto da consulta, deverão ser devidamente fundamentadas.

Art. 46. O aforamento, à vista de ponderações dos órgãos consultados, poderá subordinar-se a condições especiais.

Art. 47. A minuta do ofício para consulta aos órgãos públicos é apresentada no Anexo X.

Art. 48. Nos casos de aplicação do regime de aforamento com vistas à regularização fundiária de interesse social, ficam dispensadas as audiências previstas no art. 100 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, ressalvados os bens imóveis sob administração do Ministério da Defesa e dos Comandos do Exército, da Marinha e da Aeronáutica.

Art. 49. Quando se tratar de imóvel situado em áreas urbanas consolidadas e fora da faixa de segurança de que trata o § 3º do art. 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, serão dispensadas as audiências previstas o art. 100 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

Art. 50. Considera-se área urbana consolidada aquela:

I - incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;

II - com sistema viário implantado e vias de circulação pavimentadas;

III - organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;

IV - de uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou voltadas à prestação de serviços; e

V - com a presença de, no mínimo, 3 (três) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

a) drenagem de águas pluviais;

b) esgotamento sanitário;

c) abastecimento de água potável;

d) distribuição de energia elétrica; e

e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

Art. 51. Considera-se faixa de segurança, para fins da Lei 13.240, de 2015, a extensão de 30 (trinta) metros a partir do final da praia, nos termos do § 3º do art. 10 da Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988.

Art. 52. Do exame das respostas às audiências poderá resultar:

I – no indeferimento do pedido, à vista da impugnação oferecida;

II – na não aceitação da impugnação oferecida e, em decorrência, encaminhamento do processo ao órgão central, com vistas à deliberação do Ministro do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão; ou

III – no prosseguimento do pedido.

Seção XIII

Da Avaliação

Art. 53. A avaliação para o aforamento oneroso deverá ser da seguinte maneira:

§ 1º O valor do preço mínimo será estabelecido mediante avaliação realizada no âmbito da SPU/UF, ou da CAIXA, se necessário, em laudo de avaliação de precisão, realizada especificamente para esse fim, e corresponderá a 83% do valor do domínio pleno do terreno.

§ 2º O laudo terá prazo de validade de 12 (doze) meses, podendo a SPU/UF ou CAIXA contratar serviços especializados para a avaliação, que deverá ser homologada pelo contratante.

Art. 54. A avaliação para o aforamento gratuito deverá ser feita através do cálculo do valor de referência – CVR.

Parágrafo único. Não havendo impugnação por parte dos órgãos consultados, caberá ao setor de caracterização da SPU/UF elaborar o CVR, calcular o foro e verificar a existência de débitos porventura devidos à Fazenda Nacional.

Seção XIV

Do Procedimento Licitatório

Art. 55. Inexistindo preferência ao aforamento na forma dos arts. 13 e 17 da Lei nº 9.636, de 1998, o exercício do direito de que trata o art. 104, do Decreto-lei nº 9.760, de 1946, ou o caso previsto no art. 9º da Lei nº 13.240, de 2015, será autorizada a concessão de aforamento, mediante deflagração de certame licitatório.

Art. 56. Nas situações previstas no inciso II 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.

Art. 57. Todos os procedimentos relativos à Licitação deverão observar o disposto na Instrução Normativa nº 4, de 11 agosto de 2010, ou nas normas que vierem a lhe substituir.

Art. 58. Todas as peças, minutas, editais e contratos deverão ser submetidos à apreciação da Consultoria Jurídica da União no respectivo Estado - CJU/UF.

Seção XV

Da Concessão do Aforamento

Art. 59. Não havendo impugnação informada nas consultas do art. 100 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, nas situações em que forem aplicáveis, o Superintendente da SPU/UF apreciará a documentação (check-lists do Anexo XI) e, deferindo o pedido, concederá o aforamento, conforme minuta constante dos Anexos XII e XII (despacho concessório de aforamento gratuito ou oneroso, conforme o caso), para formalizar-se em ato subsequente, a respectiva contratação, com averbação no Cartório de Registro Imóveis.

§ 1º O foreiro deverá comprovar sua regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional até o ato da contratação.

§2º A concessão do aforamento não se submete ao referendo do Secretário do Patrimônio da União.

Seção XVI

Da Contratação do Aforamento Gratuito

Art. 60. Decidido o aforamento, a SPU/UF elaborará minuta do respectivo contrato (Anexo XIV), encaminhando o processo à CJU/UF para que exerça o controle prévio da legalidade do ato do Superintendente e, se for o caso, aprovação da minuta do contrato.

Art. 61. Previamente à assinatura do contrato enfiteutico, a SPU/UF deverá observar:

I - que a avaliação do domínio pleno do terreno, para efeito de cálculo do foro, deverá ser anualmente atualizada; e

II - que o pretense foreiro comprove sua regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional até o ato da assinatura do contrato.

Art. 62. Após a assinatura do contrato, a SPU/UF providenciará a publicação do seu extrato na Imprensa Oficial, nos termos do parágrafo único do art. 61 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art. 63. Nos contratos de aforamento anteriores à Portaria CONJUR nº 2, de 10 de abril de 2013, constituídos em terrenos presumidamente de propriedade da União, a finalização do procedimento demarcatório poderá render ensejo à alteração das dimensões do terreno e ao reajuste proporcional do foro.

Parágrafo único. O disposto no **caput** não importará a devolução de qualquer valor pago anterior à demarcação.

Seção XVII

Da Contratação do Aforamento Oneroso

Art. 64. Decidido o aforamento, a SPU/UF elaborará minuta do contrato de constituição de aforamento oneroso (Anexo XV), encaminhando o processo à CJU/UF para que exerça o controle prévio da legalidade do ato do Superintendente e, se for o caso, aprovação da minuta do contrato.

Art. 65. A contratação deverá estar concluída no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da notificação para assinatura do contrato, 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 quando o atraso ocorrer por responsabilidade deste.

Parágrafo único. O prazo citado no **caput** não poderão ultrapassar o prazo de 6 (seis) meses prorrogáveis por igual período, previstos no art. 13, parágrafo 1º e 2º, da Lei nº 9.636 de 1998.

Art. 66. 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 SPU/UF, sendo a União representada pelo Superintendente do Patrimônio da União no Estado, 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.

Art. 67. 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 SPU/UF e anexada ao processo, incumbindo à SPU/UF verificar ainda, previamente à assinatura do contrato, a regularidade do ocupante quanto ao recolhimento das receitas patrimoniais de sua responsabilidade, bem como a previsão de que o adquirente assume a responsabilidade pelo pagamento de quaisquer taxas ou impostos porventura incidentes na transação.

§ 1º O contrato de compra e venda de domínio útil e constituição de aforamento (contrato enfiteútico) será lavrado em duas vias, incumbindo ao adquirente promover o seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo que uma das vias integrará o livro de contratos da SPU/UF, sendo escaneada e incluída no processo eletrônico.

§ 2º No prazo de 60 (sessenta) dias contados do registro no Cartório competente, o adquirente deverá apresentar à SPU/UF a matrícula averbada de constituição de aforamento, devendo a via ser arquivada no correspondente processo administrativo.

Art. 68. No contrato de compra e venda de domínio útil e constituição de aforamento com pacto adjeto de hipoteca as condições básicas do contrato devem estabelecer, entre outras exigências, o pagamento no ato de assinatura, 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 e a responsabilidade do adquirente pelo pagamento de quaisquer taxas ou impostos porventura incidentes na transação.

§ 1º O valor de cada parcela não poderá ser inferior a um salário mínimo, salvo se enquadrado no art. 26 da Lei nº 9.636, de 1998.

§ 2º Após a assinatura do respectivo contrato, o adquirente deverá providenciar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o seu registro, em duas vias, no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 3º Uma vez registrado o contrato, o adquirente terá o prazo de até 60 (sessenta) dias para apresentá-lo à Agência da CAIXA.

Art. 69. Após a assinatura do contrato, a SPU/UF providenciará a publicação do seu extrato na Imprensa Oficial nos termos do parágrafo único, do art. 61, da Lei 8.666, de 1993.

Art. 70. Os contratos de aforamento firmados antes da Portaria CONJUR nº 2, de 10 de abril de 2013, constituídos em terrenos presumidamente de propriedade da União, após a homologação das linhas, poderão ter alteradas as dimensões do terreno e reajustado, proporcionalmente, o foro.

Parágrafo único. O disposto no **caput** não importará a devolução de qualquer valor pago anterior à homologação.

Art. 71. A avaliação do domínio pleno do terreno, para efeito de cálculo do foro, deverá ser atualizada, por ocasião da assinatura do contrato enfiteútico.

Seção XVIII

Da Transferência do Domínio Útil

Art. 72. A transferência do domínio útil sobre área da União somente se dará após a emissão de Certidão de Autorização para Transferência - CAT, quitadas as taxas e laudêmio, quando for o caso, observada a legislação patrimonial.

Art. 73. A transferência onerosa entre vivos do domínio útil de terreno da União ou cessão de direito a eles relativo dependerá do prévio recolhimento do laudêmio, em

quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor atualizado do domínio pleno do terreno, excluídas as benfeitorias.

Art. 74. Quando a transferência estiver relacionada a terreno localizado 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, dependerá de prévia autorização do Ministro de Estado do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, se o adquirente for pessoa estrangeira, física ou jurídica, ou pessoa jurídica brasileira cuja maioria do capital social pertença a pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras.

Art. 75. Fica dispensada a autorização ministerial de que trata o parágrafo anterior quando se tratar de unidade autônoma de condomínios, regulados pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 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.

Seção XIX

Das Alterações Cadastrais e Da Cobrança de Taxas.

Art. 76. Assinado o contrato enfiteutico, a SPU/UF fornecerá uma via ao outorgado, arquivando-se a outra no livro de contratos, a qual deve ser escaneada e incluída no processo eletrônico.

Art. 77. Após a formalização do contrato de constituição de aforamento com a representação da União pelo Superintendente da SPU/UF e providenciado o respectivo registro pelo interessado no CRI (Cartório de Registro de Imóveis) local, a SPU/UF promoverá as alterações cadastrais necessárias.

Parágrafo único. A SPU/UF solicitará ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca competente o envio de certidão com registro do respectivo contrato de compra e venda, para baixa do imóvel no sistema.

Art. 78. A cobrança do foro, em substituição à taxa de ocupação, será implantada a partir do registro do contrato de aforamento no CRI e, quando for o caso, deverão ser feitos os ajustes no lançamento dos respectivos débitos.

Art. 79. São isentas do pagamento de laudêmio e de foro:

I – as pessoas jurídicas de direito privado sem fins lucrativos, reconhecidas como entidades beneficentes de assistência social com a finalidade de prestação de serviços nas áreas de assistência social, saúde ou educação, que se enquadrem na Lei nº 12.101, de 27 de novembro de 2009;

II - as pessoas jurídicas de direito privado que desenvolvam ações de salvaguarda para bens culturais registrados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, quando os imóveis da União utilizados forem essenciais à manutenção, produção e reprodução dos saberes e práticas associados, na forma de ato do Secretário do Patrimônio da União; e

III - as pessoas consideradas carentes ou de baixa renda cuja situação econômica não lhes permita pagar esses encargos sem prejuízo do sustento próprio ou de sua família, e que se enquadrem no art. 1º do Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981.

Art. 80. São isentas do pagamento de laudêmio as transferências do domínio útil de bens imóveis foreiros à União que se enquadrem no art. 2º do Decreto-Lei nº 1.876, de 1981.

Art. 81. São dispensados de lançamento e cobrança os foros e os laudêmos referentes aos terrenos de marinha e seus acrescidos aforados quando localizados em ilhas oceânicas ou costeiras que contenham sede de Município, desde a data da publicação da Emenda Constitucional nº 46, de 5 de maio de 2005, até a conclusão do processo de demarcação, sem cobrança retroativa por ocasião da conclusão dos procedimentos de demarcação.

Art. 82. A União repassará 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.

Seção XX

Da Caducidade e da Revigoração de Aforamento

Art. 83. Aplicada a caducidade em decorrência do não pagamento do foro durante 3 (três) anos consecutivos ou 4 (quatro) anos intercalados, 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.

Art. 84. Identificados os imóveis que se enquadram na situação prevista no parágrafo único do art. 101 Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, a SPU/UF deverá examinar a consistência da informação previamente à notificação da caducidade ao foreiro.

Parágrafo único. Para efeito da caducidade deverão ser considerados exclusivamente os foros de responsabilidade do titular do domínio útil do imóvel, relativos a este último.

Art. 85. Verificada a consistência da informação e aplicada a caducidade, a SPU/UF notificará o responsável da sua ocorrência, informando-o dos valores devidos e marcando o prazo de 90 (noventa) dias para apresentar qualquer reclamação ou solicitar a revigoração do aforamento.

§1º 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, 7 de abril de 2015.

§2º Em caso de apresentação de reclamação pelo responsável, o prazo para pedido de revigoração será contado da data de notificação ao foreiro da decisão final proferida a propósito da reclamação promovida.

Art. 86. A SPU/UF encaminhará a notificação por carta com o Aviso de Recebimento – AR (Anexo XVI), em conformidade com o endereço existente no sistema da SPU, ou na sua ausência, o endereço do imóvel.

Parágrafo único. Retornando o AR sem recebimento, a SPU/UF deverá notificar o responsável por Edital (Anexo XVII), que observará as condições da notificação por carta.

Art. 87. Os pedidos de revigoração serão preenchido através de requerimento eletrônico, constante no Portal de Serviços da SPU (e-SPU), e-spu.planejamento.gov.br, e os pedidos de reclamação serão preenchidos nos moldes dos Anexos XVIII, cabendo à SPU/UF promover, previamente à análise do pedido, a conferência de todos os dados constantes do formulário com aqueles presentes nos registros cadastrais do sistema da SPU, atualizando os dados inconsistentes no cadastro.

Art. 88. Da decisão proferida pelo Superintendente do Patrimônio da União caberá recurso, ao Secretário do Patrimônio da União, última instância recursal, nos termos do art. 56, inciso XVII, do Regimento Interno da SPU, aprovado pela Portaria MP nº 152, de 5 de maio de 2016.

Art. 89. A insubsistência da caracterização da situação de caducidade deverá ser reconhecida no correspondente processo administrativo por despacho do Superintendente do Patrimônio da União.

Art. 90. A providência concernente a revigoração deverá ser precedida da verificação da necessidade de utilização do terreno no serviço público, que deverá ser reconhecida pelo do Superintendente do Patrimônio da União.

Parágrafo único. Em tais casos, a indenização das benfeitorias porventura existentes deverá ser providenciada em ato concomitante ao reconhecimento, incumbindo ao órgão interessado a prévia obtenção dos recursos orçamentários necessários, em conformidade com o laudo de avaliação providenciado pela SPU/UF ou a seu requerimento.

Art. 91. Atendido o prazo para solicitação de revigoração do aforamento, o interessado deverá preencher o requerimento de revigoração, o qual deverá ser juntado ao correspondente processo administrativo, observada a necessidade de atendimento da providência apontada no art. 87 desta Instrução Normativa.

Art. 92. Verificada a viabilidade de atendimento do pedido de revigoração, deverão ser emitidos os documentos de arrecadação - DARF das receitas devidas, anexando-se ao processo os comprovantes de efetivo pagamento dos valores inadimplidos.

Art. 93. A revigoração poderá ser solicitada pelo responsável apontado nos controles da SPU/UF, ou pelo adquirente do imóvel no regime de autolançamento (implantado pelo Decreto-lei nº 2.398, de 1987, e revogado pela Lei nº 9.636, de 1998, que deu nova redação ao art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987), desde que apresentada certidão da cadeia sucessória e demonstrada a regularidade de recolhimento dos laudêmos no regime revogado, ainda que pendente o recolhimento de diferenças a esse título.

Art. 94. A revigoração será concedida, conforme Anexo XIX, pelo Superintendente do Patrimônio da União.

Art. 95. Caberá à SPU/UF elaborar a minuta do contrato de revigoração do aforamento, encaminhando o processo à CJU/UF para exame, aprovação e assinatura do contrato enfiteutico.

Parágrafo único. Na elaboração da minuta dos contratos de revigoração a serem firmados caberá à SPU/UF inserir cláusula estipulando que o valor mínimo para efeito de foro corresponderá ao custo de processamento da respectiva cobrança, em observância ao disposto no art. 41 da Lei nº 9.636, de 1998.

Art. 96. Decorrido o prazo de 90 (noventa) dias sem que tenha sido requerida a revigoração do aforamento, a SPU/UF deverá proceder ao seu cancelamento no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 97. O despacho de cancelamento (Anexo XX) será exarado pelo Superintendente do Patrimônio da União e será anotado no contrato enfiteutico pertinente, arquivado no livro de contratos da SPU/UF.

Art. 98. Cancelado o aforamento, a SPU/UF promoverá, na forma do art. 110 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, a venda do domínio útil, observando-se as regras contidas nos arts. 12 e seguintes da Lei nº 9.636, 1998.

Parágrafo único. Após o despacho do Superintendente, o cancelamento deverá também ser registrado no sistema da SPU.

Art. 99. 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-MP/CGU/AGU.

Seção XXI

Da Remição do Foro

Art. 100. A remição do foro, de que trata esta Instrução Normativa, refere-se ao disposto na Lei nº 13.240, de 2015.

Art. 101. O processo de remição do aforamento terá início com a publicação de portaria (Anexo XXI) autorizando a remição do aforamento nas zonas onde não mais subsistam os motivos determinantes da aplicação do regime enfiteutico, a critério do Presidente da República e por proposta do Ministro do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão ou autoridade que detenha competência para tanto.

§1º As zonas a que se refere o **caput**, podem englobar: terrenos nacionais interior, terrenos de marinha e seus acrescidos, assim como outras categorias de bens da União.

§2º 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 disponibilizado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, fora da faixa de segurança, conforme Lei nº 13.240, de 2015.

Art. 102. Autorizada a remição através da Portaria, a SPU/UF notificará os foreiros por edital (Anexo XXII) inserido no sítio eletrônico da SPU, afixada na respectiva SPU/UF e publicado no Diário Oficial da União e por 3 (três) vezes, durante o período de convocação, nos 2 (dois) jornais de maior veiculação local, e, sempre que houver interessados conhecidos, por carta registrada.

Parágrafo único. A apresentação de requerimento de remição do aforamento, anteriormente à notificação ao interessado conhecido, dispensa o encaminhamento da notificação por carta registrada mencionado no **caput**.

Art. 103. O foreiro manifestará seu interesse na remição do aforamento através de requerimento eletrônico que deve ser formalizado no Portal de Serviços da SPU (e-SPU), e-spu.planejamento.gov.br, acompanhado dos documentos comprobatórios.

Parágrafo único. A relação de documentos necessários à remição de aforamento pode ser acessada no formulário de requerimento disponibilizado no Portal de Serviços (e-SPU).

Art. 104. Ressalvada a hipótese prevista no art. 21, § 3º da Lei nº 13.240, de 2015, são procedimentos administrativos a cargo da SPU/UF no procedimento de remição:

I - verificada a necessidade de documentos complementares à instrução processual, a SPU/UF notificará o foreiro, por carta registrada (AR) e também através do Portal de serviços da SPU (e-SPU), estipulando prazo de 30 (trinta) dias para apresentação dos documentos, sob pena de arquivamento do processo; e

II - considerada em ordem a documentação apresentada, caberá à SPU/UF promover a elaboração do laudo técnico de avaliação, notificando o foreiro (Anexo XXIII) para conhecimento e manifestação (Anexo XXIV), do valor atribuído ao domínio direto e das formas de pagamento.

Art. 105. Nos casos de remição do aforamento com pagamento à vista, caberá à SPU/UF elaborar a minuta do contrato de remição do aforamento (Anexo XXV) e encaminhar o processo à CJU/UF para exame e aprovação da minuta, observando-se o prazo de validade do laudo de avaliação do terreno por ocasião da assinatura do contrato.

Art. 106. A remição do aforamento também poderá se dar a pedido do interessado, hipótese em que caberá à SPU/UF analisar, de acordo a legislação em vigor, deferir ou indeferir o pedido.

Art. 107. Após a formalização do contrato de remição do aforamento e efetuado seu respectivo pagamento, a SPU/UF expedirá certificado de remição (Anexo XXVI) para averbação no cartório de registro de imóveis competente, promovendo as alterações cadastrais.

Seção XXII

Da Extinção do Aforamento

Art. 108. O aforamento extinguir-se-á:

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.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 109. O pedido para confirmação de aforamento, na forma do art. 7º do Decreto-Lei nº 5.666, de 1943, das concessões enfitêuticas de terrenos, feitas pelos Estados ou Municípios, por supô-los de sua propriedade, deverá ser feito no prazo de 6 (seis) meses, contado a partir da notificação de que trata o art. 104 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

Parágrafo único. Inobservado o prazo previsto no **caput**, será declarada a caducidade do aforamento.

Art. 110. 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.

Parágrafo único. Os casos em que a demarcação seja desnecessária para fins de declaração do domínio da União, assim como do respectivo registro, deverão constar certificados no processo.

Art. 111. Poderá ser outorgado diretamente o aforamento gratuito, prescindindo-se a inscrição de ocupação, no caso previsto no art. 14, inciso I, desta Instrução Normativa.

Art. 112. 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 à sua origem comum, deverá a SPU/UF adotar providências visando à aplicação do regime enfitêutico a todas as ocupações.

Art. 113. Para os terrenos submetidos ao regime enfitêutico, incluídos nas zonas onde for autorizada a remição do foro e a consolidação do domínio pleno com o foreiro, ocorrerá o pagamento do valor correspondente ao domínio direto do terreno, conforme previsto no art. 123 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, e das obrigações pendentes na Secretaria do Patrimônio da União, inclusive aquelas que tenham sido objeto de parcelamento.

Art. 114. Na faixa de segurança a transferência de direitos reais se limitará, no máximo, ao aforamento.

Parágrafo único. 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.

Art. 115. Quando do aforamento, na eventualidade da existência de benfeitoria de propriedade da União, o valor desta (100%) deverá ser especificado no respectivo laudo, para fins de alienação.

Art. 116. Promovida a assinatura do contrato de aforamento, a SPU/UF providenciará publicação do extrato, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data (Anexo XXVII).

Art. 117. Nos contratos celebrados pela Caixa Econômica Federal, incumbirá a esta adotar a providência relativa à publicação resumida do contrato.

Art. 118. O adquirente receberá desconto de 25% (vinte e cinco por cento) na aquisição, com fundamento no art. 3º da Lei 13.240, de 2015, requerida no prazo de um ano, contado da data de entrada em vigor da portaria de que trata o art. 3º desta Instrução Normativa, que incluir o bem na lista de imóveis sujeitos à alienação.

Art. 119. Toda receita advinda da venda de imóveis da União lastreada na Lei nº 13.240, de 2015 deve ser revertida para a rubrica do Programa de Administração Patrimonial Imobiliária da União – PROAP.

Parágrafo único. Em casos de receitas advindas da remição de aforamento (art. 3º, da Lei nº 13.240, de 2015) o código de arrecadação patrimonial é 1259.

Art. 120. As certidões abaixo deverão ser apresentadas quando da assinatura do contrato constituição de aforamento:

I - Certidão negativa de débitos tributários fornecida pela Receita Federal;

II – Certidão negativa de dívida ativa fornecida pela Procuradoria da Fazenda Nacional;

III – Certidão negativa de débitos junto ao INSS;

IV - Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Geral de Contribuintes (CGC).

V - Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do interessado, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

VI - Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do interessado, ou outra equivalente, na forma da lei;

VII - Prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

VIII - Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1º de maio de 1943.

Parágrafo único. Os itens IV, V, VI, VII e VIII são documentos relativos à regularidade fiscal e trabalhista, de acordo com o art. 29 da Lei 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art. 121. Os procedimentos relativos à concessão de aforamento gratuito e oneroso de imóveis da União encontram-se especificados no Anexo XXVIII desta Instrução Normativa.

Art. 122. Os anexos desta Instrução Normativa serão disponibilizados exclusivamente via internet, na página eletrônica da SPU.

Art. 123. Os requerimentos de utilização/regularização de áreas da União e de pedido de revigoração de aforamento, assim como o requerimento de remição de aforamento somente serão realizados através de formulários eletrônicos constantes no Portal de Serviços da SPU (e-SPU), e-spu.planejamento.gov.br.

Parágrafo único. Os documentos necessários para formalização dos requerimentos citados no caput podem ser acessados no próprio formulário do requerimento, disponibilizado no Portal de Serviços (e-SPU).

Art. 124. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 125. Ficam revogadas a ON-GEANE-001, de 2002, a ON-GEANE-002, de 2002, Instrução Normativa SPU nº 001, de 30 de março de 2005, e as demais disposições em contrário.

GUILHERME ESTRADA RODRIGUES