

MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO
Secretaria do Patrimônio da União

ORIENTAÇÕES PARA A DESTINAÇÃO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO



MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO

Ministro do Planejamento, Orçamento e Gestão
PAULO BERNARDO SILVA

Secretário Executivo
JOÃO BERNARDO DE AZEVEDO BRINGEL

Secretária do Patrimônio da União
ALEXANDRA RESCHKE

Secretários-Adjuntos
JORGE ARZABE
LOUISE HENRIQUES RITZEL

Departamento de Destinação do Patrimônio
Diretor - LUCIANO RICARDO AZEVEDO RODA

Coordenadores:

André Luis Pereira Nunes - Coordenação-Geral de Apoio ao Desenvolvimento Local
Anna Cristina de Moura Cruz - Coordenação-Geral de Administração de Bens de Uso da Administração Pública Federal
Cristiane Siggea Benedetto - Coordenação-Geral de Habitação e Regularização Fundiária
Patrícia Menezes de Cardoso - Coordenação-Geral da Amazônia Legal

Equipe Técnica:

Técnicos da Coordenação-Geral de Apoio ao Desenvolvimento Local:

Andréia Alves Ferreira de Oliveira
Auto da Cruz Oliveira
Cleudson Alves dos Santos
Cleonice Cardozo da Silva
Dolores Cristina Lopes Xavier Berbel
Edineide Pereira de Souza
Ivanilde Maria Borges
Jair Gonçalves da Silva
Luciene das Graças Campanato da Mota
Mara Angel Oliveira Monteiro
Márcia Ribeiro Fantuzze Dias
Maria do Rosário de Fátima Santos
Maria Nelcina Matos
Miguel de Souza Cruz
Pedro Evangelista de Oliveira
Perla Faria Coura
Reinaldo Magalhães Redorat
Renata Moreira de Almeida
Renata Portuguez de Souza Braga

Técnicos da Coordenação-Geral de Administração de Bens de Uso da Administração Pública Federal:

Antônia Mourão Gutierrez
Celso Luiz da Costa Faria
Eneida Bueno Benevides
Evaldo de Santana Rodrigues
José de Ribamar Silva
José Malheiros Franca
Márcia Augusta Marques do Egito
Maria Celina de Mello Carvalho
Maria Cecília Soares Pimentel
Ronaldo Lopes de Sousa
Rui Barbosa
Tânia Márcia M. da Silveira

Estagiária:

Gisele Oisiovici

Técnicos da Coordenação Geral de Habitação e Regularização Fundiária:

Anita Dias dos Santos
Aline Pinheiro Macedo Couto
Carolinne Maciel Fernandes
Cícero Ribeiro de Souza Junior
Débora Cristina Barreto
Fernanda Accioly Moreira
Marcelle Barros dos Santos
Maria Salomé da Costa Barros
Regiane Oliveira Brígido

Técnicas da Coordenação-Geral da Amazônia Legal:

Fernanda Cardoso Amado
Gizelle Barros Costa lida
Naiara Tavares da Silva

MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO
Secretaria do Patrimônio da União

ORIENTAÇÕES PARA A DESTINAÇÃO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

Brasília-DF
2010

SUMÁRIO



5

GT Interministerial 2003



19

Memorando Nº 90 - SPU/MP



27

Matriz de Critérios



35

Critérios de Destinação: Instrumentos e Exemplos





GT INTERMINISTERIAL 2003



INTRODUÇÃO

A política de Gestão do Patrimônio da União foi delineada a partir de uma reflexão coletiva formulada pelo Grupo Interministerial de Trabalho sobre Gestão do Patrimônio da União - GTI, instituído pelo Decreto de 11 de setembro de 2003.

Este grupo, coordenado pelo Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, contou com a participação de representantes dos ministérios das Cidades, da Defesa, da Previdência Social, do Meio Ambiente, da Fazenda e, ainda, da Advocacia Geral da União e da Casa Civil da Presidência da República, totalizando 18 técnicos especialistas de 8 instituições envolvidas.

O objetivo do grupo foi estabelecer os princípios e diretrizes que devem orientar o conjunto de ministérios e órgãos do Governo Federal na gestão do patrimônio imobiliário e fundiário da União no país, envolvendo critérios para administração, uso, compartilhamento, aquisição e destinação.

Os pontos considerados prioritários para discussão do GTI foram:

- Administração e destinação do Patrimônio da União, na consecução dos objetivos maiores do Governo Federal, estabelecendo equilíbrio entre os objetivos sócio-ambientais do governo e a necessidade de financiamento do setor público;
- Proposição de Política pública específica para balizamento do uso do Patrimônio da União, urbano ou rural; (inclusive mediante possível estabelecimento de roteiro técnico-administrativo com vistas a operacionalizar a atuação da União em relação aos Estados, Distrito Federal e Municípios da Federação);
- Necessidade de consolidação da legislação patrimonial vigente.

O documento de Política de Gestão do Patrimônio da União, elaborado pela SPU, tem como base o trabalho do GTI.

POLÍTICA DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

PRINCÍPIOS 1

- Gestão eficiente, ética e transparente do Patrimônio da União;
- Garantia do cumprimento da função socioambiental do Patrimônio da União, ressaltando sua articulação com as políticas de inclusão social e seu equilíbrio com a função arrecadadora;
- Gestão compartilhada com estados, municípios e Distrito Federal, considerado o pacto federativo e a articulação do Governo Federal com a sociedade.

DIRETRIZES 2

2.1 Gerais

- Concessão do uso dos imóveis da União feita a partir de uma abordagem integrada das diversas leis aplicáveis ao caso, analisando a concessão à luz das Leis patrimoniais, das Leis que se referem ao parcelamento do solo para fins urbanos (Estatuto da Cidade), o Código Florestal e demais leis ambientais aplicáveis, bem como a legislação de proteção do patrimônio cultural;
- Modernização organizacional e administrativa da SPU.
- Constituição de um Cadastro Único dos imóveis do Patrimônio da União.
- Estruturação e qualificação das Gerências Regionais do Patrimônio da União, para: melhorar o atendimento às necessidades do cidadão, o cumprimento da função sócio-ambiental do patrimônio e a descentralização de procedimentos para sua agilização;
- Ação articulada entre os Ministérios com vistas à regulamentação e implementação dos Princípios e Diretrizes aqui descritos.

2.2. Compartilhamento Patrimonial com Estados e Municípios.

- Análise da solicitação de uso de patrimônio da União feita pela SPU para garantir a definição da função socio-ambiental de cada bem, atendendo às políticas e estratégias definidas no Plano Pluri-Anual - PPA, de forma articulada com as políticas estadual e municipal;
- Utilização preferencial do instituto jurídico da cessão de uso, sem passar o domínio/propriedade para atender finalidades sócio-ambientais;
- Limite do compartilhamento dado pela finalidade da cessão, ou seja, o ente político beneficiário só poderá fazer uso do imóvel da União de acordo com a política preestabelecida, mediante aplicação do instituto jurídico da cessão de uso, na órbita do direito público, podendo o contrato de compartilhamento contemplar o uso, gestão, manutenção e receitas advindas do imóvel/empreendimento.

2.3. Uso de Imóveis Vazios

- Priorização da cessão do uso, e não da propriedade. As cessões a serem feitas devem ser gratuitas ou onerosas. Admite-se ainda, legalmente, a autorização de condições especiais (sublocação, subarrendamento, etc);

- Possibilização da alienação, por licitação, dos imóveis dominiais vazios que não tenham destinação a órgãos públicos, preservação ambiental, ação social ou sejam objeto de regularização de posse ou concessão de uso;
- Possibilização da venda direta para Estados, Municípios e Distrito Federal dos imóveis ocupados pelos mesmos para uso da administração, visando também o alcance de projetos sociais, caso haja interesse entre as partes;
- Os imóveis aceitos pela União, por intermédio da Secretaria do Tesouro Nacional, na modalidade de Dação em Pagamento, após análise do impacto fiscal, serão repassados a SPU para as destinações cabíveis;
- Será admitida a permuta de terreno por imóvel, terreno por construção, ou outros, com particulares, estados e municípios, desde que observados os mesmos princípios descritos anteriormente.

2.4 Usos de Imóveis Urbanos para Fins de Moradia

- Disponibilização de imóveis da União para programas habitacionais, desde que estes programas sejam destinados única e exclusivamente para habitação de interesse social, isto é, para famílias com renda familiar mensal de até 5 salários mínimos.
- Os imóveis vazios pertencentes ao INSS, e outros nas mesmas condições, poderão ser vendidos diretamente para promotor/gestor do programa, inclusive para a Caixa Econômica Federal, para fins de reforma e destinação para moradia, na faixa de renda até 5 salários mínimos.
- A forma de disponibilização destes imóveis dependerá da natureza do programa e principalmente, de seus beneficiários. A princípio são três critérios:
 - os imóveis podem ser vendidos para o promotor/gestor do programa, mediante avaliação que leve em consideração os custos de reforma, no caso de beneficiar famílias na faixa de 5 salários mínimos (método involutivo de avaliação);
 - os imóveis podem ser cedidos para o promotor/gestor de programas de locação social destinados para famílias/indivíduos de renda inferior a 3 salários mínimos, sem transferência de domínio para os beneficiários finais;
 - os imóveis podem ser cedidos gratuitamente para o promotor/gestor do programa desde que este seja destinado apenas para a faixa de 0-3 salários mínimos de renda familiar. Neste caso o imóvel entra como subsídio da União ao programa, barateando o custo para o beneficiário final. O Governo Federal, no âmbito de um plano de ação para as metrópoles, em comum acordo com o Ministério do Planejamento, o Ministério das Cidades e o Ministério da Fazenda, deverá identificar e informar quantos e quais imóveis poderiam ser cedidos nestas condições, sendo sempre avaliado, preliminarmente, o seu impacto fiscal.

- A cessão de imóveis do INSS e de outros, de forma gratuita para programas habitacionais requer sua transferência dominial em primeiro lugar para a SPU, para que então os imóveis possam ser transferidos para os promotores/gestores dos programas habitacionais.

2.5. Imóveis Ocupados

- Regularização de todas as ocupações de imóveis, sendo que aqueles para fins de moradia devem ter ação conjunta com o Ministério das Cidades, condicionando, sempre, a regularização jurídico-patrimonial à regularização urbanística e ambiental dessas ocupações;
 - Nas hipóteses de desconstituição parcial ou total das ocupações que, por qualquer restrição insuperável – de natureza jurídica, ambiental, urbanística etc. –, não sejam passíveis de regularização, deverá ser analisada a realocação dos ocupantes em lotes remanescentes nas áreas passíveis de regularização, ou em outras áreas apropriadas para esse fim;
 - Para implementação desse processo é necessária uma integração institucional União/Governo Local, sendo assim conveniente a celebração de Convênio de Cooperação Técnica entre esses entes, com a finalidade de promover a regularização ou a desconstituição de ocupações para fins urbanos em áreas de domínio da União;
 - O Ministério das Cidades deverá coordenar a ação conjunta dos diversos Ministérios e órgãos federais (MP/SPU, IBAMA e IPHAN) que têm interface com essa matéria, em articulação com o Governo Local;
 - As soluções propostas deverão ser amplamente discutidas, especialmente com as comunidades afetadas, devendo o próprio convênio prever mecanismos de controle social de sua implementação;
- O Grupo de Trabalho propôs o seguinte encaminhamento no que se refere à forma de transferência dos lotes registrados (cumpridos todos os requisitos legais, técnicos, ambientais e histórico-culturais), considerando o perfil dos ocupantes das terras da União:

2.5.1. Ocupantes de Baixa Renda: (Renda Familiar de até 5 Salários Mínimos)

- para aqueles que satisfaçam determinados requisitos (especialmente, não terem outro imóvel no Município ou no DF, demonstrarem residência no Município ou no DF há pelo menos 5 anos e não terem sido beneficiários de outro programa habitacional de interesse social) poderá ser feita a venda direta, nos termos da legislação aplicável;

2.5.2 Ocupantes de Renda Média: (Renda Familiar acima de 5 Salários Mínimos)

- aos ocupantes com mais de um ano de ocupação em 15/02/1997 que satisfaçam determinadas condições (inclusive, não terem outro imóvel residencial e residirem há pelo menos 5 anos no Município ou no DF), será assegurado, anteriormente à licitação, o direito de preferência na compra e venda, precedida de Concessão de Direito Real de Uso por prazo de 5 anos;
- aos ocupantes com até um ano de ocupação em 15/02/1997 que satisfaçam as demais condições mencionadas na alínea “a” será dada a preferência na licitação – no sentido de poder igualar a proposta vencedora – na compra e venda, precedida de Concessão de Direito Real de Uso pelo prazo de 5 anos;
- os lotes desimpedidos, bem como aqueles ocupados sobre os quais não venha a incidir qualquer forma de direito de preferência, serão alienados em licitação pública, cujo edital deverá estabelecer critérios de preço combinados com pontuação por efetiva necessidade habitacional (maior oferta, prevista no art. 45 da Lei nº 8.666/93), com vistas a atender, de maneira geral, à demanda dessa faixa de renda e evitar a reprodução de loteamentos clandestinos.

2.5.3 No caso de ocupação de terrenos de marinha de forma ilegal

- a regularização da situação das famílias que ocupam terrenos, garantidos o respeito à legislação urbanística e ambiental, adotar-se-á as seguintes linhas de ação:
 - a. Legalização da posse das famílias com renda até 5 salários mínimos, ocupantes de terrenos de marinha de forma ilegal, em núcleos de concentração de pessoas em áreas públicas de modo irremediável, por meio da concessão de uso especial, nos termos estabelecidos na MP nº 2.220/2001, sem prejuízo das demais garantias fixadas para manutenção do instituto;
 - b. Cessão de aforamento gratuito ao Município;
 - c. Reintegração de posse em áreas ocupadas de forma ilegal, onde a regularização é impossível por ofensa à legislação; e
 - d. Aforamento, após processo licitatório, para terrenos passíveis de regularização, após análise de classificação e destinação do bem, para famílias com renda acima de 5 salários mínimos.

2.6 Terrenos de Marinha.

- Manutenção e aprimoramento do instituto “terrenos de marinha”, baseada nos seguintes princípios:

- a. utilização racional, ambiental e social;
 - b. função social da propriedade pública;
 - c. gestão compartilhada com Municípios e controle social;
- Manutenção da Linha Preamar Média de 1831 para demarcação dos terrenos de marinha, realizando efetivo cadastramento, com prazos definidos para início e término, divididos em áreas e etapas.
 - Afetação dos terrenos de marinha, tendo como critério a utilização ou exploração em:
 - a. Terrenos de marinha, de uso comum do povo: áreas que não podem ter seu domínio útil apropriadas individualmente, tais como as que se encontram em área de preservação ambiental, e faixas destinadas ao acesso público as praias, assim como ruas, praças e áreas verdes;
 - b. Terrenos de marinha de uso especial: são aqueles que estão afetados a um determinado uso público, como os prédios públicos e áreas destinadas às Forças armadas; e
 - c. Terrenos de marinha dominicais: são aqueles não afetados a uma destinação pública, passíveis de serem objeto de cessão de uso ou aforamento.
 - Adoção, com incentivo à implementação mais intensa, do modelo de gestão da orla marítima estabelecido pelo Projeto ORLA (MMA, SPU/MP) inclusive para logradouros públicos em áreas urbanas, pela simplificação das iniciativas de intervenção, flexibilizando a articulação dos diferentes atores envolvidos e pelo compartilhamento/divisão de tarefas nas três esferas de governo, sendo o Município o principal executor.
 - Estabelecimento de parcerias com os Estados, Distrito Federal e Municípios interessados, para que estes executem a demarcação e, em contraprestação, explorem o uso, nos termos do contrato a ser firmado.
 - As inscrições de novas ocupações, para pessoas de baixa renda ou não, serão sempre precedidas de licitação, porém com verificação do impacto ambiental e verificação se a área recebeu a classificação “terreno de marinha dominical”, com participação imprescindível dos Municípios.
 - Evitar a construção de prédios públicos em terrenos de marinha, salvo para capacitação e aprimoramento da população local ou exploração do turismo. Nesses casos, os prédios deverão ser objeto de ato ou contrato administrativo (cessão, permissão ou autorização de uso), evitando-se o aforamento.
 - Estabelecer critérios específicos de ocupação em áreas com concentração de atividades portuárias, sendo mantidos os critérios de regularização acima expostos, priorizando a reurbanização da orla e revitalização da região portuária.

2.7. Aquisição, Locação, Arrendamento e Uso Recíprocos:

- Fica definida a seguinte ordem de prioridade no que diz respeito à necessidade de novo imóvel por parte de um órgão da federação:
 - a. Verificar a existência de imóvel disponível da União, Estados ou Município, no local pretendido.
 - b. Buscar o compartilhamento de imóveis já ocupados por órgãos federais.
 - c. Alugar um imóvel.
 - d. A compra de um imóvel só será admitida no caso de atestada impossibilidade das alternativas anteriores.

MEMORANDO N° 90 - SPU/MP



MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO

Secretaria do Patrimônio da União

Diretoria de Destinação

Esplanada dos Ministérios, Bloco C, 2º andar, 70.046-900, Brasília/DF

(61) 2020.1249 – spu@planejamento.gov.br

MEMORANDO CIRCULAR Nº 90 / 2010 – SPU/MP

Brasília, 29 de outubro de 2010.

Às Superintendências do Patrimônio da União

Assunto: Parâmetros para a Destinação do Patrimônio da União

1. Com o propósito de divulgar entre as Superintendências do Patrimônio da União o entendimento firmado entre o Conselho de Gestão Estratégica da Secretaria do Patrimônio da União e a Secretaria Executiva do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, na discussão iniciada em meados de 2009, que teve como pauta a *Matriz para a Destinação do Patrimônio da União*, passamos a expor os critérios norteadores da destinação patrimonial.
2. Partindo do paradigma lançado pela Constituição Federal de 1988, substituiu-se a idéia de “terra pública, terra sem dono” por “terra pública, terra de todos”. Configurou-se, assim, o entendimento e a expectativa contemporâneos que exigem o cumprimento da função socioambiental do patrimônio imobiliário federal.
3. Na Carta Magna registrou-se, além da identificação dos bens da União (art. 20), a nova orientação sobre o uso da terra no País: a função social da propriedade como princípio da ordem econômica nacional (art. 170, III); reconhecimento do direito fundamental à moradia (art. 7º e 6º); e concessão de áreas públicas para reforma urbana e agrária (art. 183/189).
4. Com a promulgação da Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, que contou com grande mobilização de diversos segmentos da sociedade brasileira durante os 13 anos de tramitação no Congresso Nacional, a regularização fundiária passou a ser considerada diretriz da política nacional de desenvolvimento urbano.

5. Nesse sentido, o ilustre jurista Edésio Fernandes nos ensina que:

O reconhecimento do direito social a moradia pode e deve conviver com a manutenção da propriedade pública.¹

6. Em 2003, foi instituído o Grupo de Trabalho Interministerial, de acordo com a Portaria s/nº, de 11 de setembro de 2003, sobre Gestão do Patrimônio da União – GTI, composto por 18 técnicos especialistas, designados pelos Ministérios do Planejamento, das Cidades e da Fazenda, AGU e Casa Civil/PR, com o objetivo de estabelecer os princípios e diretrizes para orientar o conjunto de órgãos do Governo Federal na gestão do patrimônio imobiliário e fundiário da União.

7. Dentre as diretrizes definidas pelo GTI destacam-se:

- a. Priorizar a destinação de imóveis da União para políticas de inclusão socioterritorial, preservação ambiental e apoio à provisão habitacional para a população de baixa renda;
- b. Promover a gestão compartilhada dos bens imóveis da União;
- c. Promover a regularização fundiária das áreas ocupadas pela população de baixa renda;
- d. Utilização preferencial do instituto jurídico da cessão de uso, sem passar o domínio/propriedade para atender finalidades socioambientais;
- e. Promover a racionalização do uso dos imóveis da União.

8. A partir dessa nova orientação, em 2004, delineou-se a missão da Secretaria do Patrimônio da União:

Conhecer, zelar e garantir que cada imóvel da União cumpra sua função socioambiental, em harmonia com a função arrecadadora, em apoio aos programas estratégicos para a nação.

9. Ato contínuo houve alterações no Regimento Interno da SPU (Portaria 232/2005) e na Legislação do Patrimônio da União: MPs 292 e 335, de 2006, e a aprovação da Lei 11.481/2007 e a Lei 11.483/2007.

1. FERNANDES, Edésio. Princípios, Bases e Desafios de uma política nacional de apoio à Regularização Fundiária Sustentável

10. Estes esforços acabaram por definir os instrumentos para destinação do patrimônio da União: Alienação (Venda, Permuta, Doação); Transferência; Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia – CUEM; Aforamento (Gratuito e Oneroso); Cessão de Uso (Gratuita; Onerosa; em Condições Especiais; sob o Regime de Aforamento; de Concessão de Direitos Reais de Uso), Entrega; Entrega Provisória; Cessão Provisória; e Servidão Administrativa.
11. Podemos dispor de outros importantes instrumentos de apoio, tais como a Autorização de Uso, Inscrição de Ocupação, a Permissão de Uso, a Autorização de Obra, a Guarda Provisória e as portarias de Declaração do Interesse do Serviço Público.
12. Em relação a tais instrumentos, destacamos critérios para suas definições e aplicações:
13. A **Alienação**, capítulo II, da Lei nº 9.636/1998, é o instrumento a ser utilizado para os imóveis que ao longo do tempo perderam a capacidade de atender as necessidades da União, levando-se em consideração, também, a previsão de intervenções por parte do Governo Federal. É aplicável quando não houver interesse público, econômico ou social em manter o domínio da União. A Alienação dos imóveis da União é realizada mediante a Venda, Permuta ou Doação do domínio pleno e deve ser respeitada a Lei 8.666/93 em todos os casos.
14. A **Venda**, prevista nos arts. 24 a 29 da 9.636/1998, é o instrumento pelo qual a União transfere, mediante pagamento, o domínio pleno do bem, sendo obrigatória a avaliação prévia. É o instrumento adequado para os imóveis que tem alto valor comercial e vocação ligada a atividades da iniciativa privada, divergentes ou incompatíveis com as funções da União. Este instrumento pode ser aplicado em ações de regularização fundiária cujo beneficiário não seja de baixa renda.
15. Já a **Permuta**, prevista no art. 30 da 9.636/1998 e nos arts. 17 e 24 da 8.666/1993, é aplicável quando houver imóveis da União disponíveis, em condições de serem alienados, e imóveis de interesse da União ofertados por terceiros. Destaca-se que deve haver equivalência dos valores dos imóveis envolvidos na permuta, comprovado o interesse público na utilização do imóvel e atendendo, como em qualquer processo de alienação, os preceitos da legislação de alienação.
16. Por fim, a **Doação**, prevista no art. 31 da 9.636/1998, é a outorga gratuita, com encargos e discricionária do domínio pleno de um bem para Estados, Distrito

Federal, Municípios, Fundações e Autarquias Públicas Federais, Estaduais e Municipais e beneficiários de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social. A doação deve ser realizada preferencialmente em áreas de ocupação consolidada, integradas ao tecido urbano, com infraestrutura instalada e operando, sem perspectivas de pressões para expulsão dos beneficiários, bem como para a implementação de empreendimentos de caráter permanente, como as instituições de ensino superior e pesquisa, saúde etc., da União ou dos demais entes federados. É prevista também a doação direta para famílias de baixa renda que não possuam outro imóvel urbano ou rural.

17. Mesmo tratando-se de doação – transferência de domínio pleno – deverá constar no Termo, cláusula resolutiva por descumprimento de finalidade ou outro encargo e prazo para seu cumprimento, além da possibilidade de se registrar cláusula de inalienabilidade do imóvel. Esses itens resguardam os interesses da SPU e seu descumprimento provoca a reversão automática do bem ao patrimônio da União. Importante ressaltar que a autorização da doação deverá ser precedida de avaliação do imóvel, podendo o donatário arcar com os custos.
18. Por meio da Portaria nº 211, de 28 de abril de 2010, o Ministro de Estado do Planejamento, Orçamento e Gestão autorizou o Secretário do Patrimônio da União, podendo ser subdelegado, a fazer a doação de imóveis da União avaliados em até R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) para projetos das áreas de educação, saúde e pesquisa, quando figurarem como donatários estados, Distrito Federal, municípios, autarquias, fundações e empresas públicas federais, estaduais, distritais e municipais. Para imóveis com valores acima desse, os processos deverão ser instruídos pela SPU/UF e submetidos ao Gabinete do Ministro.
19. Ato contínuo, por meio da Portaria nº 200, de 29 de junho de 2010, a Secretária subdelegou aos superintendentes a doação de imóveis avaliados em até R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).
20. A **Transferência** se assemelha a uma doação. Nos casos de transferência ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, com vistas a realizar projeto de assentamento e reforma agrária, optou-se por manter a expressão “transferência do domínio pleno”, consagrada pelo uso e que permite uma melhor identificação com o art. 10, § 3º, da Lei 4.504/64. Ressalta-se que outras transferências são possíveis mediante autorização legislativa específica, como nos casos de empresas públicas extintas.

21. A **Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia – CUEM**, prevista na MP 2.220/2001 e Lei 11.481/2007, visa regularizar a ocupação de áreas públicas urbanas com fins de moradia. É o reconhecimento gratuito do direito subjetivo, com fundamento no art. 183 da Constituição Federal, e deverá ser outorgado, obrigatoriamente, àqueles que atenderem aos requisitos legais previstos na MP. O direito à moradia deve ser garantido em outro local quando houver situação de risco à vida ou à saúde dos ocupantes. Nos casos em que a área ocupada for de uso comum do povo, destinada a projeto de urbanização, possuir destinação específica, como defesa nacional, preservação ambiental poderá ser exercido em local diferente daquele em que se encontra a posse.
22. Com o **Aforamento**, previsto nos Decretos-Lei 9.760, 2.398/1987 e 3.438/1941 e Lei 9.636/1998, a União concede a terceiros o domínio útil do imóvel de sua propriedade, equivalente a 83% do domínio pleno do imóvel. Deve ser utilizado preferencialmente nas áreas onde a aplicação deste instrumento já é consolidada. O aforamento refere-se especificamente ao terreno e é ato discricionário da União, que o concede a partir de critérios que garantam a função socioambiental da área.
23. O ocupante que comprove a ocupação anterior a 1946 tem preferência ao aforamento nas hipóteses do art. 105 e 215 do Decreto-Lei 9.760/46. Essa situação não gera direito ao aforamento, porém no caso da União optar por alienar o domínio útil, o **aforamento será gratuito**, conforme disposto no art. 5º, I, do Decreto-Lei 2.398/1987. Em casos de regularização fundiária de interesse social, basta comprovar renda familiar inferior a 5 salários mínimos, enquadrando-se nos critérios da Lei 11.481/2007. Quando o aforamento se destinar a atividade lucrativa, ações de apoio ao desenvolvimento local, comércio, indústria, deverá ser concedido de forma **onerosa**.
24. Quando se tratar de unidade plurihabitacional, deve-se otimizar os procedimentos para sua aplicação: quando uma unidade residencial estiver aforada, deve-se replicar o mesmo instrumento para demais unidades. Também deve ser considerada sua aplicação nas situações em que seja necessária a consolidação da atividade econômica e não haja envolvimento ou interesse para atividades essenciais à União ou de relevante interesse público.
25. A **Cessão**, prevista nos arts. 18 a 21 da Lei 9.636/1998, no Decreto-Lei 9.760/1946 e na Lei 11.481/2007, é efetivada quando a União transfere o uso ou outros direitos reais sobre seus bens para alcançar um interesse público. Os imóveis da

União poderão ser cedidos gratuitamente ou em condições especiais, de forma onerosa ou com encargos específicos, sob quaisquer dos regimes aos Estados, Distrito Federal ou Municípios; a entidades sem fins lucrativos das áreas de educação, cultura, assistência social e saúde e a pessoas físicas ou jurídicas, como as associações e cooperativas, em se tratando de interesse público ou social ou de aproveitamento econômico de interesse nacional.

26. Antes do advento da Portaria nº 211, de 28 de abril de 2010, a autorização da cessão gratuita e onerosa era feita pelo Ministro do Planejamento, Orçamento e Gestão, contudo, o Ministro delegou competência para o Secretário do Patrimônio da União autorizar a cessão gratuita nos imóveis com área inferior a 55ha, permitindo a subdelegação quando se tratar de imóveis com área inferior a 50ha.
27. A **Cessão de Uso Gratuito**, prevista no Decreto-Lei 9.760/1946 e Leis 9.636/1998 e 11.481/2007, é um instrumento geral de destinação que não transfere direitos reais. Isto significa que é autorizado o uso em determinadas condições definidas no contrato, mas este direito é pessoal e não pode ser transferido a terceiros. É utilizada nas situações em que há o interesse em manter o domínio da União sobre o imóvel, quando o cessionário for entidade que exerça atividade comprovadamente de interesse público ou social.
28. A **Cessão de Uso Onerosa**, prevista na Lei 9.636/98, deve ser aplicada quando se destinar a atividade lucrativa e ações de apoio ao desenvolvimento local, como comércio, indústria, turismo etc. e, havendo condições de competitividade, deve-se respeitar o disposto na Lei 8.666/93.
29. A **Cessão em Condições Especiais**, prevista na Lei 9.636/98, pode ser aplicada quando for necessário estabelecer encargos contratuais específicos, como condição resolutiva contratual. Pode-se citar como exemplos a realização de audiência pública e elaboração de plano de intervenção (como instrumento de gestão), a prestação de serviços, como reforma e manutenção do imóvel, implantação de melhorias, benfeitorias e recuperação etc. Neste caso, os serviços a serem prestados devem ser quantificados no contrato permitindo o controle e fiscalização.
30. A **Cessão sob o regime de Aforamento**, prevista no art. 18 e qualificada no art. 19 da Lei 9.636/1998, transfere os direitos enfiteúticos – domínio útil – sobre o imóvel e permite que o cessionário aliene parte desse domínio para obter recursos para a execução do contrato, incluindo a construção de edificações.

Este instrumento permite, também, delegar ao município, estado ou Distrito Federal a obrigação de transferir gratuitamente os direitos enfiteúticos aos beneficiários de programas habitacionais e de regularização fundiária de interesse social. O cessionário pode ser isentado do pagamento do foro neste caso.

31. A **Concessão de Direito Real de Uso – CDRU**, prevista no Decreto-Lei 271/1967, na Lei 11.481/2007 e na Lei 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, deverá ser aplicada nos casos previstos no 7º do DL 271/1967: a) em terrenos de marinha e acrescidos – áreas inalienáveis; b) em áreas vazias destinadas à provisão habitacional; c) áreas ocupadas, sujeitas à pressão imobiliária ou em áreas de conflito fundiário; d) para o uso sustentável das várzeas e para a segurança da posse de comunidades tradicionais; e e) para fins comerciais. A CDRU é aceita como garantia real nos contratos de financiamento habitacional e é alternativa a CUEM, pois não são exigidos requisitos de posse, tamanho de terreno etc., podendo ser gratuita (renda familiar mensal de até 5 salários mínimos) ou onerosa. Esta última é alternativa para os casos de atividades comerciais ou outras atividades econômicas em áreas de regularização fundiária de interesse social.
32. A **Entrega**, prevista no art. 79 do Decreto-Lei 9.760/1946, tem como beneficiário a administração direta, para o uso no serviço público federal. Pela Instrução Normativa nº 1 de 10 de outubro de 2007 e Portaria MP nº 327 de 28 de setembro de 2007, ampliou-se o uso da entrega a Secretaria Especial de Aquicultura e Pesca – SEAP, em cujo termo, permite que a SEAP promova a cessão total ou parcial de espaços físicos em águas de domínio da União, para fins de aquicultura, aplicando-se no que couber o disposto no art. 18 da 9.636/1998.
33. Situação semelhante propôs a Portaria Interministerial nº 436, de 02 de dezembro de 2009, que autoriza a Entrega das áreas de domínio da União, ainda que não incorporadas ao seu patrimônio, localizadas em Unidades de Conservação Federais de posse e domínio públicos integrantes do Sistema Nacional de Unidades de Conservação - SNUC, conforme Lei nº 9.985, de 2000, ao Ministério do Meio Ambiente – MMA, que fará a gestão da área.
34. Já a **Entrega Provisória**, prevista art. 11, § 3º, do Decreto 3.725/2001, no uso do serviço público, poderá ser utilizada quando houver inconsistência documental e urgência na Entrega à Administração Pública Federal, em razão da necessidade de proteção ou manutenção do imóvel.

35. A **Cessão Provisória**, prevista no art. 11, § 3º do Decreto 3.725/2001, deverá ser aplicada quando houver inconsistência documental e urgência na cessão, em razão da necessidade de proteção ou manutenção do imóvel. Já a Cessão Provisória, prevista no art. 21 da Lei 11.483/2007, deverá ser aplicada quando houver urgência na cessão de imóveis não operacionais oriundos da extinta RFFSA para órgãos e entidades da administração pública direta e indireta da União, dos estados, do Distrito Federal e dos municípios.
36. Dentre os importantes instrumentos de apoio, a **Autorização de Uso** é um ato unilateral, precário e discricionário, por meio do qual a União permite que o particular usufrua o bem público. Representa um avanço significativo quando há dificuldades de demarcação e identificação exata dos limites da área utilizada, permitindo o início da formalização da atividade de comunidades tradicionais. Este instrumento pode evoluir para: a) Concessão de Direito Real de Uso, nos casos de inalienabilidade ou necessidade de garantir a fixação da população ao local, mitigando situações de conflito fundiário; b) Doação, nas situações em que a ocupação esteja completamente consolidada e as pressões externas não ameacem a permanência ou a subsistência dessas populações.
37. A **Autorização de Uso** pode ser individual ou coletiva nos termos da Portaria MP nº 100, de 03/06/2009, para possibilitar o aproveitamento racional e sustentável dos recursos naturais disponíveis em vista do uso tradicional, voltado à subsistência da população ribeirinha.
38. Deve-se citar ainda, a autorização de uso prevista na MP 2.220/2001, que permite a concessão de autorização de uso, gratuitamente, para fins comerciais, com os mesmos requisitos e procedimentos da CUEM.
39. A **Inscrição de Ocupação**, prevista na Lei 9.636/1998 e no Decreto-Lei 9.760/1946, é um ato administrativo precário que pressupõe o efetivo aproveitamento do terreno pelo ocupante e enseja o pagamento anual da taxa de ocupação. Há isenção para famílias com renda de até cinco salários mínimos. A inscrição de ocupação não gera direito real sobre o imóvel, sendo apenas para o reconhecimento de uma situação de fato, podendo, porém, gerar indenização nos casos em que houver benfeitorias erigidas de boa fé, construídas com anuência da SPU. É um instrumento de controle do uso, administração e cobrança de receitas patrimoniais, de bens imóveis da União.

40. A Inscrição de Ocupação é vedada em área de uso comum do povo, segurança nacional, preservação ambiental e em áreas necessárias a preservação dos ecossistemas naturais, implantação de programas ou ações de regularização fundiária de interesse social, ou habitacionais de reservas indígenas, de áreas remanescentes de quilombos, das vias federais de comunicação e das áreas reservadas para construção de hidrelétricas ou congêneres.
41. A **Permissão de Uso**, prevista no art. 14 do Decreto 3.725/2001 e no art. 22 da Lei 9.636/1998, é um ato unilateral, precário e discricionário, no qual a União permite que o particular usufrua o bem público, por tempo determinado, três meses, prorrogáveis por igual período. Tem como pré-requisito a prévia autorização pelos órgãos federais, estaduais e municipais competentes para autorizar a realização do evento de curta duração, de natureza recreativa, esportiva, cultural, religiosa ou educacional. Cita-se como exemplo a instalação de arena para jogos em área de praia, quiosques promocionais etc.
42. Já a **Autorização de Obras**, referida no art. 6º do Decreto-Lei 2.398/1987, pode ser emitida para a execução e programas prioritários do Governo Federal em áreas de uso comum do povo, desde que não mude a natureza do bem. Em situações específicas esse instrumento pode prescindir de uma evolução para um instrumento de transferência de domínio ou de direitos reais, como, por exemplo, intervenções de manutenção em bens de uso comum, estações elevatórias de esgoto de pequeno porte, portos, etc. A Autorização de Obras que necessariamente exigir posterior cessão onerosa só poderá ser expedida pelo Sr. Ministro, desde que justificadas e embasadas na legislação.
43. A **Guarda Provisória**, prevista na ON MP/SPU-GEAPN 004/2001 e no Memorando 128/2008, poderá ser aplicada em imóveis vagos ou semiocupados para sua proteção e manutenção. Tendo em vista a urgência que caracteriza e justifica o instituto, esta SPU emitiu o Memorando-Circular nº 128 que prevê a possibilidade de ampliação do uso da guarda provisória, permitindo a guarda do imóvel em casos especiais a critério do gerente regional, dentro do âmbito de sua competência, antes de finalizado o processo de entrega/cessão.
44. A **Declaração de Interesse do Serviço Público**, prevista no Decreto-Lei 2.398/1987, deverá ser aplicada quando houver interesse em reservar a área para implantação de atividade ou programa de interesse público, como, por exemplo,

para a implementação de projetos habitacionais, portos, regularização fundiária etc. Ressalta-se que não se constitui em instrumento de destinação, pois não transfere domínio e/ou direitos sobre a área. Destaque-se que a Declaração de Interesse do Serviço Público permite que o imóvel seja gravado para fins de regularização fundiária nos sistemas da SPU.

45. O desafio que se apresenta é aplicar tais instrumentos, nacionalmente, dentro da mesma lógica, fazendo clara a missão desta Secretaria em cada imóvel destinado. Tal destinação deve efetivar a função socioambiental do imóvel da União em harmonia com a função arrecadadora. Passamos a expor brevemente os parâmetros que devem ser adotados para a adequada destinação patrimonial pela SPU.
46. Independentemente da origem da demanda, um pressuposto inafastável na decisão da destinação é a leitura da vocação desse imóvel e do seu entorno imediato, considerando sua função para a cidade. Neste aspecto a análise das definições de uso do Plano Diretor Municipal ou outras leis específicas é relevante.
47. Outro pressuposto importante é a origem da dominialidade da União sobre o bem. Imóveis doados à União por estados ou municípios, finda a finalidade da doação, podem ser restituídos aos doadores. Seja pela recusa da doação, nos casos em que os imóveis ainda não foram incorporados, seja pela doação direta, nos casos de imóveis já incorporados. Exemplo dessa operação são os Centros Integrados de Atenção à Criança - CAICs, que tiveram a administração desvinculada do Governo Federal e aos poucos estão sendo restituídos aos estados e municípios.
48. Vencido este desafio, o próximo é a escolha do melhor instrumento para proceder essa destinação, levando-se em conta todos os disponíveis na legislação patrimonial. Assim, deverão ser considerados: a natureza jurídica do terreno; as características do imóvel e/ou ocupação; a existência de direitos adquiridos; a existência de agente intermediário; e as experiências locais; entre outros aspectos.
49. No tocante à regularização fundiária e provisão de habitação de interesse social em áreas da União, deverão ser consideradas as características locais, para as áreas altamente consolidadas, com os assentamentos inseridos na malha urbana do município, o instrumento da doação se apresenta como o mais indicado. Em outras situações, quando o empreendimento se propõe a fixar população em áreas sujeitas a pressões por ocupação de diferentes usos ou valorização imobiliária,

que possa gerar a expulsão da população de menor renda, o instrumento que melhor se adequa, permitindo ao poder público maior controle da ocupação, é a Cessão, preferencialmente, a Concessão do Direito Real de Uso.

50. A mesma ênfase deve ser dada às destinações de áreas em apoio ao desenvolvimento local, utilizando-se preferencialmente o instrumento da Cessão. A Cessão deve ser em condições especiais quando da exploração econômica na área, devendo ser estabelecida a retribuição financeira pelo seu uso. Pode-se considerar ainda prazo de carência, principalmente nos casos em que os cessionários necessitem realizar intervenções para adequação do imóvel, considerando que as benfeitorias realizadas serão incorporadas ao patrimônio.
51. Para os casos comuns à implantação de atividades econômicas – portos, incubadoras empresariais tecnológicas e/ou industriais etc., por exemplo – deverão ser verificadas: a necessidade de regulação do setor pelo Governo Federal (com a manutenção do domínio da União), que permita a instalação e existência de infraestrutura adequada para o fim; a capacidade de atração e captação de investimentos do empreendimento e do empreendedor, entre outras, com a utilização de instrumento definitivo. Especial atenção deve ser dada na identificação dos usos permanentes, como os sistemas viários urbanos, estradas, pontes etc.
52. Observa-se assim que a flexibilidade de gestão e a dinâmica de ocupação, comuns aos temas da regularização fundiária, provisão habitacional de interesse social e o apoio ao desenvolvimento local, permite nas situações em que há discricionariedade, a escolha do instrumento que melhor apoie as ações estratégicas do Governo Federal.
53. A identificação da capacidade de gestão por parte do empreendedor é outro fator importante que deve ser analisado para a escolha do instrumento a ser utilizado. Verificamos que muitos órgãos perderam a capacidade de gestão sobre seu patrimônio, resultando na depredação, irregularidades documentais etc. Como exemplo disso, destacam-se os imóveis a serem incorporados pela SPU quando da extinção de empresas e entidades públicas, tais como DNER, RFFSA, Portobras. Sob este viés, uma outra importante consideração que deve ser feita é quanto a racionalização de uso do imóvel pretendido, averiguando-se um possível compartilhamento com outras entidades.

54. De outra parte, considerando-se a capacidade de gestão do patrimônio, a SPU firmou acordo com o Ministério da Educação objetivando dar maior incremento ao patrimônio das universidades e outras instituições de ensino federais e, corroborando com o espírito presente no Plano Plurianual de 2008-2011, definiu-se como instrumento prioritário nas destinações de imóveis às unidades federais de ensino, a DOAÇÃO com encargos.
55. Ainda deverão ser observadas as restrições ambientais locais e federais, de uso e ocupação do solo e presentes nas leis de extinção de órgãos federais, que tiveram ou terão seu patrimônio incorporado ao patrimônio da União, visto que, em algumas delas existem alguns óbices na destinação dos imóveis.
56. A regularidade ou irregularidade documental ou cadastral de determinados imóveis, em muitos casos, não é determinante para sua destinação, uma vez que há a cessão /entrega provisória. Importantíssimo nesses casos, todavia, é que não se perca de vista a necessária regularização documental, possibilitando então a efetiva destinação.
57. Deve preponderar na destinação dos imóveis públicos federais a condição primordial de que cada um cumpra sua função socioambiental, no âmbito da missão desta SPU, considerando-se as especificidades locais, atendendo as demandas por habitação social, pelo desenvolvimento local e pelo apoio às administrações públicas destacando atenção especial no sentido de se evitar a especulação imobiliária com áreas públicas, inclusive pelos próprios órgãos da Administração.
58. Acompanham, anexos a este memorando, apresentação exemplificando situações de destinação, o documento Política de Gestão do Patrimônio da União – Diretrizes e Princípios; e a matriz de critérios de destinação.
59. Este memorando, bem como seus anexos, devem ser conhecidos por todos os servidores da SPU.

À consideração superior.

André Luís Pereira Nunes Coordenador-Geral de Apoio ao Desenvolvimento Local	Cristiane Benedetto Coordenadora-Geral de Habitação e Regularização Fundiária	Anna Cristina de Moura Cruz Coordenadora-Geral de Administração de Bens de Uso da Administração Pública Federal
--	---	--

De Acordo. Encaminhe-se a apreciação da Senhora Secretária do Patrimônio da União.

Luciano Ricardo de Azevedo Roda
Diretor de Destinação Patrimonial

De Acordo. Aprovo o presente memorando. Encaminhe-se conforme proposto.

Alexandra Reschke
Secretária do Patrimônio da União

MATRIZ DE CRITÉRIOS



MATRIZ DE CRITÉRIOS DE DESTINAÇÃO				
CATEGORIA	NATUREZA	TIPOLOGIA	FORMA DE DESTINAÇÃO	
Inalienáveis domínio pleno	terrenos de marginha, marginha e seus acrescidos, praias e varzeas	terrenos na orla marítima	> CDRU/Aforamento/Cessão de uso/Autorização de Uso	
		terrenos na orla fluvial	> CUEM/CDRU/Aforamento/Cessão de uso/Autorização de Uso	
	terreno marginal/ marginha de ilhas federais	imóveis rurais		
		imóveis urbanos		
afetados ao uso da AP Federal	bens de uso comum destinação para usos de interesse público compatível com a vocação do bem da União	espaço físico em águas federais (espelho d'água)	> Entrega/Cessão	
		várzeas e praias	> CDRU e Autorização de Uso para comunidades tradicionais CUEM garantindo moradia em outro local	
	vias de comunicação federal	vias de comunicação federal	> Cessão	
		espaço aéreo	> Cessão	
		cavernas e grutas	> Cessão	
	imóveis de uso especial imóveis destinados ao serviço ou estabelecimento de órgãos e entidades da Adm. Pública Federal	Unidades de Conservação	> Entrega	
		Terras Indígenas	> Usufruto exclusivo	
		Adm. Direta (Ministérios, Secretarias)	> Entrega	
		Adm. Indireta (Autarquias, Fundações, etc.)	> Cessão/Doação	

(continua)

MATRIZ DE CRITÉRIOS DE DESTINAÇÃO			
CATEGORIA	NATUREZA	TIPOLOGIA	FORMA DE DESTINAÇÃO
Alienáveis domínio pleno	nacional interior nacional interior: Imóveis não caracterizados como de marinha, marginais ou acrescidos (terras alodiais da União, faixas de fronteira, interior de ilhas federais, por exemplo)	imóveis em faixa de fronteira	<ul style="list-style-type: none"> > Alienação/cessão com assentimento prévio CDN
		imóveis oriundos da ex-RFFSA não operacionais, que não sejam de marinha e não indicados ao fundo contingente	<ul style="list-style-type: none"> > cessão provisória até a incorporação ou Transmissão de posse venda via fundo contingente
		imóveis rurais para Projetos de Reforma Agrária	<ul style="list-style-type: none"> > Transferência=Doação ao INCRA
		imóveis rurais/urbanos	<ul style="list-style-type: none"> > Venda/Doação/Permuta/Cessão/CDRU/autorização de uso/permissão de uso > Venda/Doação/Permuta/Cessão em apoio ao desenvolvimento local com contrapartida de investimentos/serviços > Doação/Cessão em apoio ao serviço público > Alienação/Aforamento/CDRU em área de Habitação de Interesse Social > Alienação/Aforamento/CDRU para Regularização fundiária
		imóveis oriundos de órgãos e entidades extintas com restrição legal	<ul style="list-style-type: none"> > Destinação conforme lei de extinção
Alienação: Transferência de domínio pleno			
Nacional Interior: Imóveis não caracterizados como de marinha (terras alodiais da União, faixas de fronteira, interior de ilhas federais, por exemplo)			
Órgãos da AP Federal: Unidades administrativas que compõe a Administração Direta (Ministérios, Secretarias).			
Entidades da AP Federal: Pessoas Jurídicas que compõem a Administração Indireta (Autarquias, Fundações)			

MATRIZ DE CRITÉRIOS DE DESTINAÇÃO				
INSTRUMENTO	BASE LEGAL	APLICAÇÃO	BENEFICIÁRIO	OBS.
Venda	Arts. 24 a 29 da Lei 9.636/1998	Imóvel que não tenha vocação para outras destinações de interesse público. Regularização fundiária cujo beneficiário não seja de baixa renda. Comércio e atividades lucrativas em áreas de RF	Sem restrição, observada a Lei 8666/93	Poderá ser autorizada a venda de imóveis (ou fração) para que se atinja os objetivos dos projetos de interesse público
	Art. 30 da Lei 9.636/98; Art. 17, I, b e 24, X, da Lei 8666/93	Aplicável quando houver imóveis da União disponíveis, em condições de serem alienados e imóveis de interesse da União ofertados por terceiros. Deve haver equivalência dos valores dos imóveis envolvidos na permuta, comprovado o interesse público na utilização do imóvel e atendendo, como em qualquer processo de alienação, os preceitos da legislação.	Sem restrição, observada a Lei 8666/93	As condições de localização, o enquadramento no plano diretor do município podem levar a caracterização da inexistência, desde que fique claramente configurado o imóvel como único para o atendimento da necessidade do órgão.
Alienação Transferência		Habitação - pessoas físicas ou jurídicas no âmbito de programas de regularização fundiária (baixa renda), uso preferencial nas áreas de ocupação consolidada, integradas ao tecido urbano, com infra-estrutura instalada e operando, sem perspectivas de pressões para expulsão dos beneficiários. Empreendimentos sociais de caráter permanente. Ex: instituições de ensino e pesquisa, saúde, sistema viário e praças.	Sem restrição, porém, mediante a análise do projeto.	Considerar encargos permanentes e resolutivos no contrato e a reversão do imóvel para o caso de descumprimento do objeto. Lei específica pode definir a doação simples. Deve ser verificada a capacidade de gestão do órgão receptor
Doação	Arts. 23 e 31 da Lei 9.636/1998; Lei 11481/2007			
Transferência	Art. 10 da Lei 4.504/64	Viabilizar projetos de assentamento e reforma agrária	INCRA	A Transferência se assemelha a uma doação. A manutenção da expressão "transferência do domínio pleno", consagrada pelo uso permite uma melhor identificação com o artigo 10, § 3º da Lei 4.504/64. Ressalta-se que outras transferências são possíveis mediante autorização legislativa específica.
Concessão Especial de Uso para fins de Moradia (CUEM)	MP 2.220/2001 e Lei 11.481/2007	Obrigatória quando requerida pelos ocupantes que preencherem os requisitos da MP 2220/01	Beneficiários que comprovem posse sem oposição de área de até 250,00m², para sua residência e não seja proprietário ou cessionário de outro imóvel urbano ou rural	Trata-se de direito subjetivo que pode ser exercido em outro local (para desobstrução de áreas de risco e áreas de uso comum do povo); pode ser COLETIVA, quando não puderem ser identificados os limites dos lotes; Quando coletiva servirá como comprovação do tempo de posse o tempo de existência do assentamento.

(continua)

MATRIZ DE CRITÉRIOS DE DESTINAÇÃO				
INSTRUMENTO	BASE LEGAL	APLICAÇÃO	BENEFICIÁRIO	OBS.
Aforamento	Gratuito	Transferência do domínio útil (83%) dos Terrenos de Marinha e marginais. Deve ser aplicado, preferencialmente, onde o aforamento é consolidado.	Ocupante que comprove a ocupação anterior 1940 - direito de preferência nas hipóteses do art. 105 do Decreto-lei 9.760/46 ou no art. 20 do Decreto-lei 3.438/41. Em casos de regularização fundiária de interesse social, é necessário comprovar renda familiar inferior a 5 salários mínimos.	Não existe obrigatoriedade na concessão do aforamento e, no caso de estar configurada a preferência, esta só poderá ser exercida se houver decisão pela conveniência da União em efetuar o aforamento. O aforamento refere-se especificamente ao terreno. Quando se tratar de unidade plurihabitacional, se uma estiver aforada as demais do mesmo edifício devem receber o mesmo instrumento.
	Oneroso	Transferência do domínio útil (83%) Terrenos de Marinha e marginais, onde o instrumento (aforamento) é consolidado Quando se destinar a atividade lucrativa, ações de apoio ao desenvolvimento local, comércio, indústria	Quem se enquadrar nas hipóteses do art. 13 e 43 da Lei 9.636/98 ou qualquer interessado mediante licitação.	Competência delegada aos Superintendentes do Patrimônio da União nas UF pela Portaria SPU 437/2008, com exceções. Devem ser respeitadas as exigências da lei 8666/1993
Cessão	de Uso Gratuita	Instrumento utilizado para as situações em que há o interesse a necessidade em manter o domínio da União sobre o imóvel. Quando o destinatário for entidade que exerça atividade de interesse público comprovada. Não indicado para fins de habitação e regularização fundiária de interesse social.	Entidades da Administração Pública Federal Indireta, Estados, municípios e entidades sem fins lucrativos.	Deve ser comprovado o interesse público ou social de entidade. Depende de consulta ao Ministério afim. (MDS, Cultura...)
	de Uso Onerosa	quando se destinar a atividade lucrativa, ações de apoio ao desenvolvimento local, comércio, indústria.	sem restrições	Devem ser consideradas as condições de competitividade Lei 8666/93
	em condições especiais	Pode ser aplicada quando for necessário estabelecer encargos contratuais específicos, como condição resolutiva contratual. Pode-se citar como exemplos a realização de audiência pública e elaboração de plano de intervenção (como instrumento de gestão), a prestação de serviços, como reforma e manutenção do imóvel, implantação de melhorias, benfeitorias e recuperação etc. Neste caso, os serviços a serem prestados devem ser quantificados no contrato permitindo o controle e fiscalização. Para fins de regularização fundiária, pode haver casos de comércio (oneroso), vizinho às habitações que em geral são gratuitas.	Entidades ou Pessoas cuja qualificação esteja abrangida pelo art. 18 da Lei 9.636/98.	Sendo onerosa devem ser respeitados as condições de competitividade
sob regime de aforamento	preferencialmente em terrenos de marinha e acrescidos. Onde o aforamento esteja consolidado no entorno.	Pessoas cuja qualificação esteja abrangida pelo art. 18 da Lei 9.636/98.	Sendo onerosa devem ser respeitados as condições de competitividade	

(continua)

MATRIZ DE CRITÉRIOS DE DESTINAÇÃO				
INSTRUMENTO	BASE LEGAL	APLICAÇÃO	BENEFICIÁRIO	OBS.
Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)	art. 7º do Decreto-Lei 271/1967 e Lei 11.481/2007, e Lei 11.952/2009	a) Cessão em terrenos de marinha, marginais e acrescidos – inalienáveis; b) cessão em áreas destinadas à provisão habitacional (áreas vazias) e/ou ocupadas, sujeitas a pressão imobiliária; c) cessão em áreas ocupadas NÃO consolidadas, com infra-estrutura precária ou inexistente. Utilizada para fins de regularização fundiária de interesse social, provisão habitacional; urbanização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas. Pode ser individual ou coletiva e de caráter gratuito ou oneroso, a depender dos beneficiários finais.	Pessoas cuja qualificação esteja abrangida pelo art. 18 da Lei 9.636/98.	Vantagens: Garantia real nos contratos de financiamento habitacionais; E alternativa a CUEM (não são exigidos os requisitos de posse, tamanho mínimo de terreno e não ter outra moradia urbana ou rural);
Entrega	Artigo 79 do Decreto-Lei 9.760/46.	Uso do Serviço Público Federal.	Administração direta	Portaria 327/2007 e IN 01/2007 estabelecem o fluxo para o uso do instrumento para espelhos d'água utilizados na aquicultura sob a gestão da SEAP Unidades de Conservação ao MMA, para cessão ao ICMBio
Entrega provisória	Art. 11, § 3º, do Decreto 3.725/2001	Quando houver inconsistência documental e urgência na ENTREGA, em razão da necessidade de proteção ou manutenção do imóvel, poderá a SPU-UF/SPU-OC fazê-lo em caráter provisório	Administração direta	devem ser tomadas as medidas necessárias para a formalização da entrega definitiva
Cessão Provisória	Art. 11, § 3º do Decreto-Lei 3.725/2001	Quando houver inconsistência documental e urgência na cessão, em razão da necessidade de proteção ou manutenção do imóvel	Órgãos e entidades da administração pública direta e indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios	Destina-se à proteção de imóveis em fase de incorporação
	Art. 21 da Lei 11.483/07.	Quando houver urgência na cessão, nos casos de imóveis não-operacionais oriundos da extinta RFFSA,		Destina-se à proteção de imóveis não-operacionais oriundos da ex-RFFSA, excetuados aqueles destinados ao Fundo Contingente, ainda em processo de incorporação
Autorização de Uso	Portaria 100 da SPU e MP 2.220/01	<p>Podem ser individual ou coletiva nos termos da Portaria MP 100, de 03/06/2009, para possibilitar o aproveitamento racional e sustentável dos recursos naturais disponíveis em vista do uso tradicional, voltado à subsistência da população ribeirinha. A MP 2.220/01, permite a concessão de autorização de uso gratuita para fins comerciais. Os requisitos e os procedimentos são os mesmos da CUEM.</p>	Populações tradicionais que retiram a subsistência de áreas inalienáveis da União, diretamente explorando a área ou como apoio à atividade, de forma individual ou Coletiva	Necessidade de fixação tanto da família ao local quanto da atividade e necessidade de afastamento dos atravessadores e falsos "donos" que exploram a força de trabalho dessas populações.

(continua)

MATRIZ DE CRITÉRIOS DE DESTINAÇÃO				
INSTRUMENTO	BASE LEGAL	APLICAÇÃO	BENEFICIÁRIO	OBS.
Inscrição de Ocupação	Decreto-lei 9.760/98, art. 128 e Lei 9.636/98, art. 7.º	Instrumento de controle do uso de bens imóveis da União, observado o efetivo aproveitamento.	Ocupantes que comprovem o efetivo aproveitamento, observada a conveniência e oportunidade de manutenção da ocupação.	A inscrição de ocupação é ato administrativo precário, resolúvel a qualquer tempo, que pressupõe o efetivo aproveitamento do terreno pelo ocupante, outorgada pela administração, gera obrigação de pagamento anual da taxa de ocupação. Instrumento utilizado para efeito de administração e cobrança de receitas patrimoniais. Não se trata de instrumento de destinação e sim de controle do uso (administração e cobrança de receitas patrimoniais) de bens imóveis da União, observado o efetivo aproveitamento.
Permissão de Uso	art. 22 da lei 9.636/98 e art. 14 do Decreto 3725/2001	eventos de curta duração, de natureza recreativa, esportiva, cultural, religiosa ou educacional. Prazo de vigência de até 3 meses, podendo ser prorrogado por igual período.	Preferencialmente Estados e Municípios	Deve ser onerosa quando houver atividade com finalidade lucrativa
Autorização de Obras	art. 6.º do Decreto-Lei 2.398/1987, Portaria MP de 04/11/2010, resolução 384	Projeto e programas prioritários do Governo Federal e em áreas de uso comum do povo desde que não altere a natureza do bem. Nos casos de utilização em atividades lucrativas a atividade econômica só poderá ser expedida pelo Sr. Ministro, desde que justificada e embasada na legislação.	Órgãos e entidades da Administração direta e indireta, Estados, Municípios e Distrito Federal. Ocupantes ou foreiros regularmente inscritos.	Não é instrumento de destinação
Guarda Provisória	ON MP/SPU-GEAPN 004, de 29/11/2001 e Memorando 128/2008	Guarda do imóvel (vagos ou semiocupados) para sua proteção e manutenção.	Órgãos da administração indireta, Estados, Municípios e Distrito Federal.	É necessário ampliar para a cessão
Declaração de interesse do serviço público	Decreto 2398/1987	Quando houver necessidade ou interesse em resevar a área para implantação de atividade ou programa de interesse público. Ex. habitação, portos, regularização fundiária		Não é instrumento de destinação. É ato da Secretária do Patrimônio da União
Em caso de risco à vida, comprovado por laudo específico, a SPU deve tomar medidas para garantir a integridade da pessoas ou do imóvel				



CRITÉRIOS DE DESTINAÇÃO: INSTRUMENTOS E EXEMPLOS



Apresentação

Histórico da Propriedade Legal

Marco Legal

Construção da Política

Acúmulo de experiência e mudança de paradigma

Instrumentos de destinação dos imóveis da União

Critérios para destinação do patrimônio público, com sustentabilidade ambiental e equidade social

1850

- Lei de Terras (Lei nº 601 de 1850)
- Criação da Repartição Geral de Terras (art. 21)

Função: “dirigir a medição, divisão e descrição das terras devolutas, e sua conservação, de fiscalizar a venda e a distribuição delas, e de promover a colonização nacional e estrangeira”.

Ocupação do território para garantir a soberania e defesa nacional.

Compra como única forma de aquisições das terras devolutas .

“Aplicação dos recursos decorrentes das vendas exclusivamente na medição das terras devolutas e na importação de colonos livres” (art. 19).

1988

Constituição Federal:

- Função social da propriedade como princípio da ordem econômica nacional (art. 170, III);

- Reconhecimento do Direito fundamental à moradia (art. 7º e 6º);
- Concessão de áreas públicas para reforma urbana e agrária (art. 183/189).

2001

Lei 10.257/2001 - Estatuto da Cidade:

- Regularização fundiária como diretriz da política nacional de desenvolvimento urbano.

2003

Grupo de Trabalho Interministerial sobre Gestão do Patrimônio da União – GTI

Decreto sem número de 11 de setembro de 2003

- **Participantes:** MP (coord.); M.Cidades; M.Defesa; M.Previdência Social; MMA; M.Fazenda; AGU; e Casa Civil/PR - 18 técnicos especialistas.
- **Objetivo:** estabelecer os **princípios e diretrizes** para orientar o conjunto de órgãos do Governo Federal na gestão do patrimônio imobiliário e fundiário da União.

Dentre as diretrizes definidas pelo GTI:

Utilização preferencial do instituto jurídico da cessão de uso, sem passar o domínio/propriedade para atender finalidades socioambientais;

Priorizar a destinação de imóveis da União para políticas de inclusão socioterritorial, preservação ambiental e apoio à provisão habitacional para a população de baixa renda;

Promover a gestão compartilhada dos bens imóveis da União;

Promover a regularização fundiária das áreas ocupadas pela população de baixa renda;

Promover a racionalização do uso dos imóveis da União.

“O reconhecimento do direito social à moradia pode e deve conviver com a manutenção da propriedade pública”.

(FERNANDES, Edésio. *Princípios, Bases e desafios de uma Política Nacional de Apoio à Regularização Fundiária Sustentável*)

2004

Missão da Secretaria do Patrimônio da União

Conhecer, zelar e garantir que cada imóvel da União cumpra sua função socioambiental, em harmonia com a função arrecadadora, em apoio aos programas estratégicos para a Nação.

2006

Alteração da Legislação do Patrimônio da União: MP 292 e 335.

2007

Alteração da Legislação do Patrimônio da União: Aprovação da Lei nº 11.481/2007.

Lei 11.481/2007 – Adequação da legislação patrimonial ao Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e MP 2.220/2001 (CUEM)

Lei 11.483/2007 – Lei de Extinção da RFFSA

Portarias SPU nº 284/2005 - 100/2009 e 89/2010 – Termo de Autorização de Uso de várzeas federais para Comunidades Tradicionais

Lei 11.952/2009 – Regularização Fundiária de áreas da União na Amazônia Legal

Portaria MPOG/MMA nº 436/2009 - Regularização Fundiária de Unidades de Conservação Federais situadas em áreas da União

Portaria SPU nº 388/2008 e Portaria SPU nº 436/2008 - GTHIS

Bens da União (Art. 20, CF/88)

- O mar territorial e as ilhas oceânicas;
- A faixa litorânea da costa brasileira (terrenos de marinha e acrescidos);
- O rios federais e suas margens;
- Ilhas fluviais em zonas de fronteira;
- Cavernas, sítios arqueológicos e pré-históricos;

- Florestas Nacionais;
- Várzeas;
- Terras indígenas;
- Prédios públicos federais;
- Outros imóveis federais incorporados por processos de extinção;
- Ilhas fluviais localizadas em áreas sob influências de maré – 9760.

Classificação do bens da União

De Uso Comum do Povo

- rios, praias, o mar, praças etc.

De Uso Especial

- edifícios públicos, unidades de conservação e terras indígenas etc.

Dominiais

- terras alodiais da União, faixas de fronteira, interior de ilhas federais etc.

Inalienáveis (Domínio pleno)

- terrenos de marinha, marginais e seus acrescidos, praias e várzeas; (passíveis de transferência de direito real)
- unidades de conservação e terras indígenas.

Alienáveis (Domínio pleno)

- nacional interior

(imóveis não caracterizados como de marinha, marginais ou acrescidos (terras alodiais da União, faixas de fronteira, interior de ilhas federais, por exemplo)

Ações da SPU em apoio à regularização fundiária, provisão habitacional de interesse social e apoio ao desenvolvimento local:

Apoio aos Programas Prioritários do Governo Federal: PAC, Programas de Habitação de Interesse Social (*Minha Casa Minha Vida, Apoio à Produção Social da Moradia, dentre outros*).

Regularização Fundiária de Interesse Social em áreas da União.

Terra Legal - Regularização Fundiária Urbana na Amazônia com o apoio aos Municípios.

Projeto Nossa Várzea, Projeto Nossa Floresta, Projeto Campos Naturais - Regularização de comunidades ribeirinhas: sustentabilidade e cidadania na Amazônia Legal.

Projeto Orla - Ordenação da orla fluvial e marítima.

Instrumentos para Destinação do Patrimônio

- Alienação – Venda, Permuta e Doação
- Transferência
- Concessão Especial de Uso para fins de Moradia (CUEM)
- Aforamento
- Cessão – Uso (gratuita, onerosa e condições especiais), sob regime de Aforamento, CDRU
- Entrega e Entrega provisória
- Cessão provisória

Instrumentos de APOIO a Destinação do Patrimônio

- Autorização de Uso.
- Inscrição de Ocupação.
- Permissão de Uso.
- Autorização de Obras.
- Guarda Provisória.
- Declaração de interesse do serviço público.

Outras considerações além da vocação do imóvel e da realidade e especificidades locais:

- Flexibilidade da gestão e dinâmica da ocupação.
- Necessidade de regulação do setor pelo Governo Federal.
- Capacidade de atração e captação de investimentos.
- Capacidade de gestão do patrimônio pelo empreendedor.
- Questões relacionadas a óbices legais (DNER, INSS, LBA, RFFSA).
- Especulação com áreas públicas.
- Racionalização do uso (SPU/SOF, Revisão do SPIUnet).

DOAÇÃO

Apoio a políticas federais de incentivo ao ensino, pesquisa e saúde.

Atividades permanentes nessas áreas realizadas por estados e municípios.



Universidades
IFETS
Fundações de Pesquisa
Hospitais

DOAÇÃO DIRETA AOS BENEFICIÁRIOS

Regularização Fundiária – Município inteiro em área da União Inconfidentes/MG

Situação fundiária:

- áreas de propriedade indiscutível da União;
- áreas que foram liberadas, por meio de certidão emitidas pela Gerência, após apresentação de documentação comprobatória de propriedade privada;
- Declaração de interesse do Serviço Público, Reconhecimento do Parcelamento, Cadastro, Registro em Cartório.

Imóvel doado, ocupado pelo Sr. Benedito João Rufino de Freitas



DOAÇÃO ao Município

Esteio/RS – RM Porto Alegre



Ocupação informal iniciada há 25 anos não é área de risco ou conflito

CDRU ao Município

São Leopoldo/RS – RM Porto Alegre



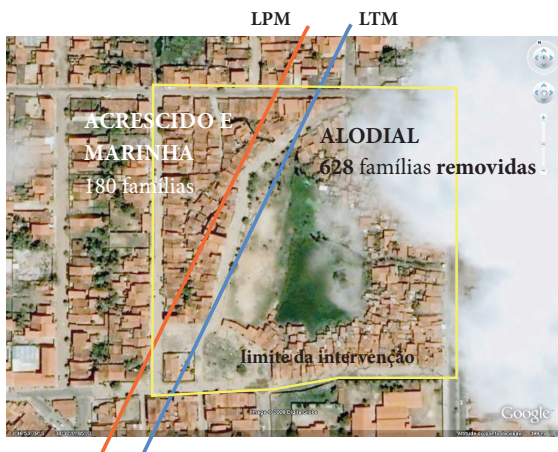
Área para Provisão Habitacional = 46.646,70m²
Área Preservação Permanente = 61.286,29 m²

CDRU ao Município

Regularização Fundiária – 17.538,33 m²
Lagoa da Zeza - Fortaleza/CE

Autorizações de Uso e CDRU (beneficiários)

Regularização Fundiária – Ribeirinhos
Ilha de Marajó - Pará



Art. 20, VII, CF/88 – Terrenos de marinha e acréscidos
INALIENÁVEIS

IMÓVEIS DOADOS À UNIÃO:

RECUSA de doação do Município

CAIC Ouro Preto/MG

Recusa da doação do terreno com área de
22.040,00m² (**sem registro em nome da União**)

Doação dos acessórios com área de 4.424,00m²

Imóvel NÃO registrado em nome da União

DOAÇÃO ao Município

CAIC Jataí/GO.

Terreno com área de 16.00,00m² e
Acessórios com 4.490,50m²

Imóvel registrado em nome da União



ARMAZÉNS DO EXTINTO IBC



Vocação do Imóvel:

Armazenagem de grãos e cumprimento de políticas sociais agrícolas e de abastecimento.

Entrega ao MAPA ou Cessão à CONAB.



Inserção na malha Urbana:

Armazéns de grande porte e alto custo de manutenção.

Uso Compartilhado, Alienação, Cessão para estados e municípios.

Regularização de Reservas Extrativistas Costeiro Marinhas - RESEX

Portaria MPOG/MMA nº 436/2009:

SPU → MMA/ICMBio → CDRU Extrativistas

10 Resex entregues a **30.800 famílias** extrativistas da Amazônia dentro de **430 mil hectares** de reservas de mangue e espelhos d'água federais regularizados



Grupos de Trabalho Estaduais de Habitação de Interesse Social

Vistorias participativas e Declaração de Interesse Público das áreas selecionadas para os Programas de Habitação do Ministério das Cidades



Cerca de **70 imóveis** da União reservados para Provisão Habitacional de Interesse Social

Projeto Orla - Ordenação da orla fluvial e marítima

A Coordenação Nacional é conjunta da SPU com o MMA.

Comitês Técnicos Estaduais

Comitês Municipais

86 municípios têm processo iniciado



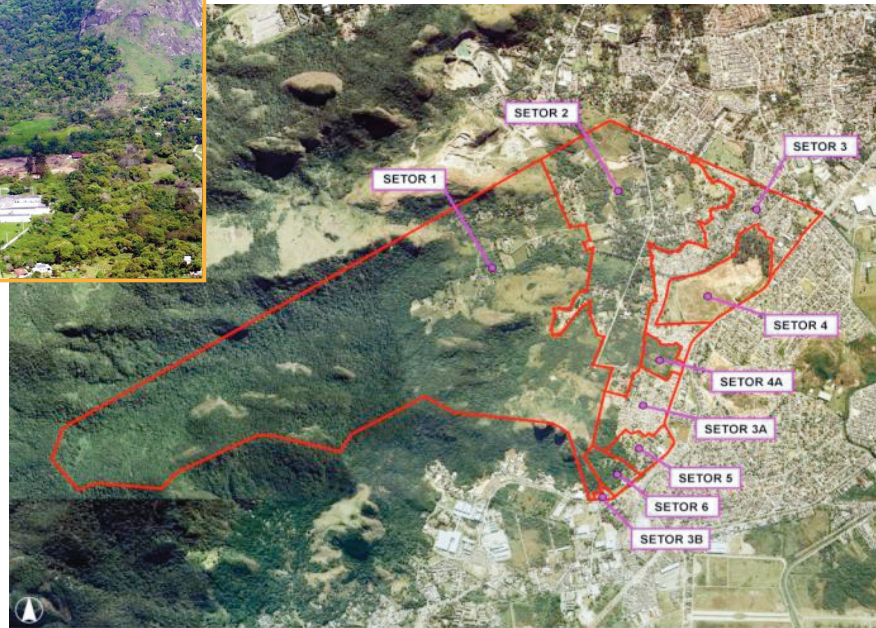
Búzios (RJ)

Niterói (RJ)

PAC - Urbanização de assentamentos precários, provisão habitacional e regularização fundiária urbana.



Colônia Juliano Moreira/RJ



CESSÃO DE USO onerosa

Gasoduto Baía da Guanabara – RJ

Terminal Flexível de GNL (Gás Natural Liquefeito).

Espaço físico em águas públicas e em área terrestre.



CESSÃO DE USO onerosa

Gasoduto Caraguatatuba, Santos – SP

Projeto Mexilhão – Plataforma e gasodutos marinhos e terrestres, construção da Unidade de Tratamento de Gás de Caraguatatuba.



CESSÃO DE USO onerosa

Thyssenkrupp CSA Siderúrgica do Atlântico Ltda.
 Baía de Sepetiba, Santa Cruz – RJ
 Terminal portuário de uso privativo.
 Espaço físico em águas públicas.
 Área de 98.953,00 m²



CESSÃO DE USO onerosa

Usina Termonuclear Angra 3 – projeto Angra dos Reis - RJ
 Usina termonuclear – Geração de energia elétrica por água leve pressurizada.
 Ações preparatórias e projetos.



CESSÃO DE USO gratuita

Arco Metropolitano do RJ
 Entre BR-040-BR-116 e BR-101
 Atravessa os municípios de Duque de Caxias, Nova Iguaçu, Japeri, Seropédica e Itaguaí.
 Extensão total: 70,9 km



AFORAMENTO oneroso

Estaleiro Atlântico Sul SA.
 Ilha de Tatuoca, Ipojuca - PE
 Área de 1.368.065,20 m²



CESSÃO DE USO Provisória

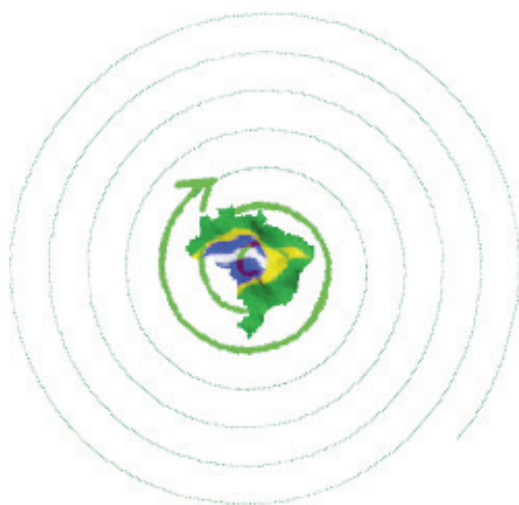
PORTARIA Nº 219, DE 7 DE MAIO DE 2010

Cessão Provisória ao IPHAN – Preservação da Memória Ferroviária

Recinto Ferroviário de Caxias do Sul – terreno e benfeitorias – 34.614,56 m².

Recinto Ferroviária de Forqueta – terreno e benfeitorias – 27.585,49 m².

Faixa de domínio da estrada de ferro entre as Estações Forqueta e Caxias do Sul, com 376.645,33m², com a extensão de 12.493,00 m e largura média de 30,00 m.



ALIENAÇÃO

- Utiliza-se para os imóveis dominiais que ao longo do tempo perderam a capacidade de atender as necessidades da União.
- Deve-se levar em consideração a previsão de intervenções por parte do Governo Federal.
- Por definição, Alienação é todo e qualquer ato que tem o efeito de transferir o domínio pleno ou útil de um bem para outra pessoa (física ou jurídica), podendo ser realizada através de venda, aforamento, permuta, doação e transferência.

Venda de Imóveis

- A União transfere, mediante pagamento, o DOMÍNIO PLENO do bem, sendo obrigatória a avaliação prévia.
- Instrumento adequado para os imóveis que têm alto valor comercial e vocação ligada a atividades da iniciativa privada, divergentes ou incompatíveis com as funções da União.
- Destaque-se que devem ser respeitados os procedimentos licitatórios para os processos de alienação.

Permuta de Imóveis

- Art. 30 da 9.636/1998 e arts. 17 e 24 da 8.666/93.
- Aplicável quando houver necessidade e interesse da União em imóveis para abrigar suas atividades e também disponha de imóveis inadequados para o uso público, em condições de serem alienados.
- Deve haver equivalência dos valores dos imóveis envolvidos.
- Comprovar o interesse público na utilização do imóvel e atender, como em qualquer processo de alienação, os preceitos da legislação de doação.

Doação de Imóvel

- Lei 9.636/98, Lei 8.666/93 e Lei 11.481/2007.
- É a outorga gratuita, discricionária e com encargos do DOMÍNIO PLENO de um bem.
- Para estados, Distrito Federal e municípios, fundações e autarquias públicas federais, estaduais e municipais e beneficiários pessoas físicas ou jurídicas no âmbito da regularização fundiária de interesse social.
- É dispensada a obrigatoriedade da licitação quando devidamente justificado o interesse público, por exemplo, imóvel destinado à regularização fundiária de interesse social.
- Adequado para as situações de regularização fundiária em **áreas consolidadas**, nas quais a população não está exposta aos riscos de expulsão nem sujeitas às pressões urbanas de ocupação.

Transferência de Imóvel

- A Transferência assemelha-se a uma doação.
- Casos de transferência ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma
- Agrária – Incra, com vistas a realizar projeto de assentamento e reforma agrária, optou-se por manter a expressão “**transferência do domínio pleno**”, consagrada pelo uso e que permite uma melhor identificação com o art. 10, § 3º, da Lei 4.504/64.
- Outras transferências são possíveis mediante autorização legislativa específica.

CUEM - Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

- MP 2.220/2001 e Lei 11.481/2007.
- Propósito: regularizar ocupação de áreas públicas com fins de moradia, uma vez que os imóveis públicos não podem ser adquiridos por usucapião
- É reconhecimento de direito subjetivo (não dependa da vontade da Administração).
- Formalização: contrato gratuito entre o poder público e o ocupante da área, ou sentença judicial, caso o morador tenha entrado com uma ação.
- Pode ser individual ou coletiva (para baixa renda).
- Pode ser transferida, desde que o adquirente cumpra o requisito de destinação exclusiva à moradia e não seja proprietário ou cessionário de outro imóvel urbano ou rural.

Requisitos:

- Somar cinco anos de posse, sem oposição, sobre o terreno público urbano de até 250m² (ou fração ideal), até 30 de junho de 2001.
- Utilizar o terreno apenas para fins de moradia.
- Não ser proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

Comprovação do tempo da posse para CUEM

- É permitido ao possuidor acrescer ao seu prazo, o de seu antecessor, desde que ambos sejam contínuos.

Comprovação:

- Registro de criança em escola e/ou dos moradores no Posto de Saúde.
- Existência de equipamentos públicos e comunitários na área pública ocupada: escola, creches, centros comunitários, postos de saúde.
- Prestação de serviços de coleta de lixo, transporte público, fornecimento de energia elétrica e água; iluminação pública.
- Cadastro em programas sociais como Renda Mínima, Bolsa Família, Vale Gás etc.
- Recibos, correspondências e documentos de entrega de mercadorias.
- Mapas e fotos aéreas.

CUEM Coletiva

- Quando não for possível identificar e individualizar os terrenos ocupados pelos moradores.
- Ocupantes terão direito a **fração ideal** de área.

Vantagens da CUEM coletiva:

- Facilita a execução de obras de urbanização.
- Desnecessária a comprovação individual da posse, basta a comprovação da existência do assentamento.

CUEM: Direito à moradia reconhecido, a ser exercido em outro local

Quando a área ocupada:

- For de uso comum do povo.
- For destinada a projeto de urbanização.
- Tiver destinação específica (defesa nacional, preservação ambiental, proteção dos ecossistemas naturais, construção de represas e outras).
- Acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes (remoção obrigatória).

AFORAMENTO

- Decreto-Lei 9.760/1946 e Lei 9.636/1998.
- A União concede a terceiros o **domínio útil (83%)** de imóvel de sua propriedade e mantém do **domínio direto (17%)**.
- Obriga o titular do aforamento (foreiro) ao pagamento de taxa anual: **o foro** (isenção para famílias com renda até 5 salários-mínimos).
- Comprovação da situação de baixa renda a cada 4 anos.
- Nas transferências do aforamento incide uma taxa chamada **laudêmio**, equivalente a 5% do valor do imóvel.
- Preferencialmente utilizado nas áreas onde é o instrumento consolidado, tais como as antigas ocupações ao longo da orla. Nessa situação destacam-se os casos onde se pode otimizar a sua aplicação, principalmente nas situações onde o instrumento já foi utilizado para uma unidade residencial de um determinado terreno, deve ser replicado para as demais unidades, nos mesmos moldes.
- Deve ser considerada a sua aplicação nas situações em há necessidade de consolidação da atividade econômica, e não haja envolvimento ou interesse para atividades essenciais ou de relevante interesse social.

CESSÃO

- Decreto-lei 9.760/1946; Lei 9.636/1998 e Lei 11.481/2007.
- Instrumento pelo qual a União concede o DIREITO REAL DE USO ou o DOMÍNIO ÚTIL de bem seu para alcançar um interesse público específico. (ex: programa de regularização fundiária, apoio a programas de geração de renda)
- Gratuita ou onerosa. **Exemplos:**
- Cessão de Uso.
- Cessão em Condições Especiais.
- Cessão sob o Regime de Aforamento.
- Cessão Provisória.

CDRU - Concessão de Direito Real de Uso

- Decreto-Lei 271/1967 e Lei 11.481/2007.
- Para fins de **regularização fundiária de interesse social, urbanização**, industrialização, edificação, cultivo da terra, **aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência** ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.
- Pode ser individual ou coletiva, e ainda, gratuita para famílias com renda de até 5 salários mínimos.

Vantagens

- Garantia real nos contratos de financiamento habitacionais.
- É alternativa à CUEM (não são exigidos os requisitos de posse, tamanho mínimo de terreno e não ter outra moradia urbana ou rural).

ENTREGA

- Art. 79, Decreto-Lei nº 9.760/46.
- À administração direta da União.
- Portaria e IN estabelecem o fluxo para o uso deste instrumento para **espelhos d'água** utilizados na aquicultura sob a gestão da SEAP.

ENTREGA PROVISÓRIA

- Art. 11, § 3º, do Decreto nº 3.725/2001.
- Quando houver inconsistência documental e urgência na ENTREGA, em razão da necessidade de proteção e/ou manutenção do imóvel.

CESSÃO PROVISÓRIA

- Decreto nº 3.725, de 2001 (art. 11, § 3º) e Lei 11.483/07 (art. 21).
- Quando houver urgência na cessão, em razão da necessidade de proteção ou manutenção do imóvel.
- Será usada prioritariamente ante as autorizações de obras, sem se perder de vista a regularização documental (cadastral e/ou cartorial) até a destinação efetiva.

AUTORIZAÇÃO DE USO

- Ato unilateral, precário e discricionário no qual a União permite que o particular usufrua de bem público.

Autorização de Uso para Fins Comerciais

- A MP 2.220/01 permite a concessão de autorização de uso, gratuitamente, para fins comerciais.
- Os requisitos e os procedimentos são os mesmos da CUEM.

Várzeas

- Portaria nº 284 da SPU: possibilita a concessão de “**autorização de uso para o desbaste de açazais, colheita de frutos ou manejo de outras espécies extrativistas**”, em favor da população ribeirinha e outras populações tradicionais locais.
- Poderá ser preliminar à CDRU, para os casos de ocupações perenes, e ainda coletivas, quando for caso de uso coletivo de várzea.
- Área circunscrita a um raio de 500 metros, a partir de um ponto geodésico estabelecido no local de moradia do ocupante, até a delimitação presumível dos terrenos de marinha ou marginais, respeitados os limites de tradição das posses existentes no local (Portaria SPU nº 100, de 03/06/2009).

Condições:

- Comprovação da situação do beneficiário como ocupante ribeirinho tradicional.
- Parecer prévio do órgão licenciador ambiental quanto ao não comprometimento pela extração especificada.
- Declaração de órgão ou entidade pública constatando a detenção da posse mansa e pacífica, pelo ocupante, sobre a área.

INSCRIÇÃO DE OCUPAÇÃO

- Lei 9.636/1993 e Lei 11.481/2007.
- Ato administrativo precário e que pressupõe o efetivo aproveitamento do terreno pelo ocupante.
- Enseja o pagamento anual da taxa de ocupação (isenção para renda familiar até 5 salários-mínimos).
- Não gera direito real sobre o imóvel, sendo apenas o reconhecimento de uma situação de fato.

Vedada:

- Ocupação posterior a 27 de abril de 2006.
- Uso comum do povo; segurança nacional; preservação ambiental; necessárias a: preservação dos ecossistemas naturais; implantação de **programas ou ações de regularização fundiária de interesse social ou habitacionais de reservas indígenas, de áreas remanescentes de quilombos**, das vias federais de comunicação e das áreas reservadas para construção de hidrelétricas ou congêneres.

PERMISSÃO DE USO

- Art. 14 do Decreto nº 3.725, de 10 de janeiro de 2001.
- Ato unilateral, precário e discricionário no qual a União permite que o particular usufrua de bem público, por tempo determinado – 90 dias, prorrogáveis.
- Requisito é a prévia autorização pelos órgãos federais, estaduais e municipais competentes para autorizar a realização do evento.

Exemplos

- Instalação de arena para jogos em área de praia, quiosques promocionais etc.

AUTORIZAÇÃO DE OBRAS

- Art. 6º do Decreto-Lei nº 2.398/1987.
- Projetos e programas prioritários do Governo Federal e em áreas de uso comum do povo desde que não mude a natureza do bem.

GUARDA PROVISÓRIA

- ON MP/SPU – GEPN 004, de 2001 e Memorando 128/2008.
- Guarda do Imóvel (vago ou semi-ocupado) para proteção/manutenção.

DECLARAÇÃO DE INTERESSE DO SERVIÇO PÚBLICO

- Decreto-Lei nº 2.398, de 1987 (art. 5º, Parágrafo Único), com redação dada pelo art. 33 da Lei 9.636/98:

*“Considera-se de interesse do serviço público todo imóvel necessário ao desenvolvimento de projetos públicos, sociais ou econômicos de interesse nacional, à preservação ambiental, à proteção dos ecossistemas naturais e à defesa nacional, **independentemente de se encontrar situado em zona declarada de interesse do serviço público, mediante portaria do Secretário do Patrimônio da União.**” (destaques acrescidos).*

- É a afetação de determinada área por interesse público específico (ex. regularização fundiária ou provisão habitacional).
- Não constitui-se em instrumento de destinação, pois não transfere domínio e/ou direito sobre a área.

