

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 2, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2014

Estabelece os procedimentos utilizados na destinação de imóveis da União para regularização fundiária de interesse social.

A SECRETÁRIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, no uso de suas atribuições previstas nos arts. 1º, inciso I, e 52, inciso II, do Regimento Interno da Secretaria do Patrimônio da União, aprovado pela Portaria MP nº 220, de 25 de junho de 2014 e com fundamento no art. 1º, III, art. 3º, III, art. 5º, XXII e XXIII, art. 6º, art. 20, art. 170, III da Constituição Federal de 1988, na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, no Decreto nº 4.887, de 20 de novembro de 2003, na Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, no art. 19 do Decreto nº 3.725, de 10 de janeiro de 2001, no art. 41 do Decreto nº 8.189, de 21 de janeiro de 2014, e art. 1º, 18, 22-A e 31 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, combinados com o art. 18-A do Decreto-lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, art. 7º do Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, art. 5º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, resolve:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Instrução Normativa disciplina os procedimentos utilizados na destinação de imóveis da União para regularização fundiária de interesse social e aplica-se à Secretaria do Patrimônio da União - SPU e às suas Superintendências, assim como a outros entes habilitados, mediante convênios e contratos, para o exercício das atividades nela estabelecidas, em cumprimento à legislação vigente.

CAPÍTULO II

GESTÃO COMPARTILHADA E PARCERIAS INSTITUCIONAIS

Art. 2º A regularização fundiária de interesse social em imóveis da União será orientada por diretrizes de gestão compartilhada e parcerias institucionais.

Parágrafo único. As parcerias devem ser formalizadas por meio de acordos e termos de cooperação técnica, convênios, contratos ou outros instrumentos apropriados.

Art. 3º Os instrumentos de formalização das parcerias serão propostos pelos Superintendentes ou pelos Coordenadores-Gerais da Secretaria do Patrimônio da União e assinados pela autoridade competente, a saber:

I - Superintendentes do Patrimônio da União para acordos ou termos de cooperação técnica que não envolvam repasse de recurso, para intercâmbio de informações sobre o patrimônio da União em seus respectivos Estados, nos termos da Portaria SPU nº 245 de 16 de agosto de 2007;

II - Secretário (a) do Patrimônio da União para os demais acordos ou termos de cooperação técnica, que não envolvam repasse de recurso, cujo objetivo seja a regularização fundiária de interesse social e a provisão de habitação de interesse social em imóveis da União.

Art. 4º Os instrumentos de formalização de parceria tratados no artigo anterior, quando assinados pelos Superintendentes do Patrimônio da União, deverão ser submetidos à ciência do(a) Secretário(a) do Patrimônio da União em até 30 dias.

Art. 5º O instrumento de formalização de parceria deverá explicitar o objeto e as finalidades da cooperação, bem como o planejamento e a forma de implementação das ações necessárias à regularização fundiária de interesse social nos imóveis da União, de acordo com as necessidades de cada caso e estabelecer a divisão de responsabilidades entre os signatários para garantir a regularização jurídico-cartorial, cadastral, urbanística e ambiental do(s) assentamento(s) informal(is), com previsão para:

I - a execução de plano de trabalho, que deve constar do acordo como anexo, consolidando os compromissos estabelecidos entre os partícipes;

II - a formação de um comitê gestor com a participação dos signatários do acordo, que terá como atribuições propor, discutir e deliberar sobre as ações necessárias ao alcance das finalidades e ao cumprimento do objeto da cooperação firmada;

III - a criação de grupos de trabalho sobre matérias específicas ligadas ao objeto da cooperação, cuja finalidade, composição e competências deverão ser aprovadas pelo comitê gestor, conforme a necessidade.

Parágrafo único. O instrumento de formalização de parceria deverá ainda estabelecer a atribuição dos partícipes, considerando as especificidades de cada caso, conforme as seguintes etapas da regularização fundiária:

I - diagnóstico do assentamento, cadastramento socioeconômico das famílias e levantamento físico das moradias com memorial descritivo dos lotes;

II - o levantamento físico e a produção de base cartográfica do assentamento com memorial descritivo da área total;

III - a elaboração de projeto de regularização fundiária, a indicação do assentamento como áreas ou zonas de especial interesse sociais, a responsabilidade de quem aprova e licencia o projeto de regularização;

IV - a necessidade de obras de infraestrutura melhorias e/ou urbanização;

V - a promoção de ações de cidadania, inclusão social e geração de trabalho e renda;

VI - a promoção de atividades para fomentar a participação da sociedade civil e a elaboração de material de capacitação e divulgação das ações de regularização fundiária;

VII - a disponibilização de corpo técnico, de equipamentos e de logística para deslocamento, a organização e logística do trabalho de campo, e a disponibilização de acervo técnico, histórico e de informações cadastrais;

VIII - a fiscalização e o monitoramento do assentamento, após sua regularização fundiária, em especial para o controle social, de forma a garantir a vinculação da área da União para moradia de interesse social.

CAPÍTULO III

GESTÃO DEMOCRÁTICA E PARTICIPAÇÃO SOCIAL

Art. 6º As ações de regularização fundiária de interesse social em áreas da União devem garantir a gestão democrática, por meio da participação da população diretamente afetada pelo projeto e do fortalecimento das instâncias da sociedade civil.

Art. 7º Devem ser realizadas reuniões, audiências, assembleias e consultas públicas, antes do início do cadastramento das famílias que ocupam os imóveis da União, visando a prestação de informações, esclarecimentos sobre direitos e a participação da população beneficiada em todas as etapas do processo de regularização fundiária.

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 8º No âmbito dos programas de regularização fundiária de interesse social em áreas da União poderão ser usados os seguintes instrumentos de destinação:

I - concessão de uso especial para fins de moradia - CUEM, nos termos da Medida Provisória nº 2220/2001, Lei nº 9.636/1998, Lei nº 10.257/2001 e IN SPU nº 02 de 23/11/2007;

II - concessão de direito real de uso - CDRU, nos termos do Decreto-Lei 271/67, da Lei nº 11.952/2009, Lei nº 9.636/1998, e Portaria SPU nº 89/2010;

III - cessão, nos termos do Decreto-Lei nº 9.760/1946 e Lei nº 9.636/1998, na seguinte modalidade:

a) sob regime de Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, nos termos do Decreto-Lei nº 271/1967, da Lei nº 9.636/1998 e da Lei nº 10.257/2001;

IV - doação, nos termos da Lei nº 9.636/1998;

V - titulação de reconhecimento de domínio aos remanescentes das comunidades de quilombos;

VI - autorização de uso para comércio, nos termos do art. 9º da Medida Provisória nº 2.220/2001.

Art. 9º Quando houver necessidade de reconhecimento de ocupação em área da União como medida intermediária no processo de regularização fundiária, poderá ser utilizada a Autorização de Uso Sustentável - TAUS, nos termos da Portaria SPU nº 89/2010.

Art. 10 Nos imóveis onde serão desenvolvidos projetos de regularização fundiária de interesse social, identificando-se ocupantes cujas rendas ultrapassem o limite de 5 salários mínimos, caso exista conveniência e oportunidade, bem como interesse público, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos onerosos, desde que preenchidos os requisitos legais:

I- a cessão de uso e a concessão de direito real de uso onerosa, regulamentada na IN SPU nº 01/2014;

II- a venda de imóveis residenciais oriundos da extinta RFFSA, não-operacionais, cuja ocupação por famílias de baixa renda seja comprovadamente anterior a 6 de abril de 2005, nos termos da Lei nº 11.483/2007, art. 12, e Lei nº 9.636/98, art. 26 e 27;

III- a venda do domínio pleno aos ocupantes que não se enquadrarem nos critérios de baixa renda, com preferência àqueles de boa-fé, observadas a legislação urbanística local e outras disposições legais pertinentes, conforme disposto na Lei nº 9.636/98, art. 26 e 29, § 1º e 2º.

IV - a venda do domínio pleno ou útil, com a preferência nas condições de que tratam os arts. 12 a 16 16, e 17, § 3o, conforme disposto na Lei nº 9.636/98, art. 29 caput.

Seção I

Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia – CUEM

Art. 11 A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia - CUEM será aplicada, como forma do reconhecimento do direito fundamental à moradia, ao ocupante que possuir como seu, por cinco anos, até 30 de junho de 2001, ininterruptamente e sem oposição, imóvel da União situado em área urbana, de até 250 metros quadrados, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural, conforme disposto no §1º do art. 183 da Constituição Federal e Medida Provisória nº 2.220/2001.

Art. 12 A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia deverá observar o disposto na Instrução Normativa SPU nº 02/2007, que dispõe sobre o procedimento para a Concessão de Uso Especial para fins de Moradia - CUEM e da Autorização de Uso em imóveis da União.

Seção II

Concessão de Direito Real de Uso – CDRU

Art. 13 A Concessão de Direito Real de Uso será outorgada para fins de regularização fundiária e habitação de interesse social, 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, nos termos do art. 7º do Decreto Lei nº 271/1967.

Art.14 A Concessão de Direito Real de Uso poderá ser outorgada gratuita e diretamente aos beneficiários finais que possuírem renda mensal familiar não superior a 5 (cinco) salários mínimos, de forma individual ou coletiva (a associações e cooperativas ou conjunto de famílias).

Art. 15 No âmbito da Amazônia Legal, a regularização fundiária de áreas rurais situadas parcial ou totalmente em áreas inalienáveis da União arrecadadas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, fica a cargo do Ministério do Desenvolvimento Agrário, que promoverá a alienação da área ou outorga de Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, nos termos da Lei nº 11.952/2009, do art. 6º do Decreto nº 7.341/2010 e Portaria Interministerial Nº 596 de 22 de dezembro de 2011.

§1º Compete à SPU a identificação das áreas inalienáveis da União para a outorga de CDRU pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário, de acordo com o art. 6º da Lei nº 11.952/2009.

§2º Cabe ao Ministério do Desenvolvimento Agrário realizar consulta junto à SPU quanto ao interesse na gleba a ser regularizada, nos termos do art. 10 do Decreto nº 6.992/2009.

Seção III

Cessão

Art.16 A destinação de imóveis da União poderá ser feita ao agente intermediário do processo de regularização fundiária de interesse social, responsável pela titulação dos beneficiários, por meio da cessão sob o regime de concessão de direito real de uso.

§1º Será aplicada preferencialmente a cessão sob regime de concessão de direito real de uso em áreas da União destinadas a projetos de habitação de interesse social promovidos por órgãos públicos ou entes privados.

§2º Na cessão para o agente intermediário, deverá constar na portaria autorizativa e no respectivo contrato a finalidade da cessão, o prazo para seu cumprimento, a periodicidade da prestação de contas e a fiscalização do cumprimento dos encargos do contrato.

Seção IV

Doação

Art. 17 A doação de imóvel da União poderá ser realizada diretamente ao ocupante ou para agente intermediário do processo de regularização fundiária de interesse social, responsável pela titulação dos beneficiários, sempre com encargo de se manter o imóvel como moradia e prazo de inalienabilidade por 5 (cinco) anos.

§1º O imóvel da União poderá ser doado, quando não houver interesse público ou social em manter o domínio público federal, nos termos do art. 23 da Lei nº 9.636/1998.

§2º Podem ser beneficiários da doação, conforme disposto no art. 31 da Lei 9.636/1998:

I - Estados, Distrito Federal, Municípios, fundações públicas e autarquias públicas federais, estaduais e municipais;

II - empresas públicas federais, estaduais e municipais;

III - fundos públicos e fundos privados dos quais a União seja cotista, nas transferências destinadas à realização de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social;

IV - sociedades de economia mista voltadas à execução de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social; ou

V - beneficiários, pessoas físicas ou jurídicas, de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública, para cuja execução seja efetivada a doação.

§3º Na doação para agente intermediário, deverá constar na portaria autorizativa e no respectivo contrato a finalidade da doação e o prazo para seu cumprimento, a periodicidade da prestação de contas e a fiscalização do cumprimento dos encargos do contrato.

§4º O beneficiário final pessoa física deve possuir renda familiar mensal não superior a 5 (cinco) salários mínimos e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, devendo constar no contrato de doação a proibição de alienar o imóvel recebido pelo prazo de 5 anos, nos termos do § 5º do art. 31 da Lei nº 9.636/1998.

Seção V

Título de Reconhecimento de Domínio

Art. 18 O Título de Reconhecimento de Domínio aplica-se aos remanescentes das comunidades de quilombos e deve seguir a delegação disposta na Portaria Interministerial nº 210/2014, de 16/06/2014.

§ 1º Como direito subjetivo garantido pela Constituição Federal, a titulação à comunidade remanescente de quilombo ocupante de área da União será obrigatoriamente conferida pelo Poder Público, não se submetendo à análise de conveniência e oportunidade administrativa.

§ 2º Em terrenos de marinha ou acrescidos de marinha o reconhecimento de domínio aos remanescentes das comunidades de quilombos será realizado por meio da CDRU.

§ 3º O Título de Reconhecimento de Domínio ou de Concessão de Direito Real de Uso será coletivo e pró-indiviso, em nome da associação representante da comunidade remanescente de quilombo legalmente constituída, sem qualquer ônus financeiro, com obrigatória inserção de cláusula de inalienabilidade, imprescritibilidade e impenhorabilidade, nos termos do Decreto nº 4.887/2003, art. 17, e IN nº 57 do INCRA, de 20/10/2009, art. 24.

Seção VI

Autorização de Uso para Comércio

Art. 19 Quando houver a utilização da área exclusivamente para desenvolvimento de atividade econômica, poderá ser aplicada a autorização de uso prevista no art. 9º da Medida Provisória nº 2.220, de 2001, a quem comprovar que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, imóvel da União de até duzentos e cinquenta metros quadrados, quando situado em área urbana desde que o requerente não possua outro estabelecimento, tenha renda familiar de até cinco salários mínimos e o exercício da atividade econômica seja para sustento próprio ou de sua família, de acordo com os procedimentos previstos na Instrução Normativa SPU nº 02/2007.

Seção VII

Autorização de Uso Sustentável

Art. 20 O Termo de Autorização de Uso Sustentável - TAUS poderá ser outorgado em caráter excepcional, transitório e precário, nos termos da Portaria SPU nº 89/2010, às comunidades tradicionais que ocupam ou utilizam as seguintes áreas da União:

I - áreas de várzeas e mangues, enquanto leito de corpos de água federais;

II - mar territorial;

III - áreas de praia marítima ou fluvial federais;

IV - ilhas federais fluviais, oceânicas ou situadas em faixa de fronteira;

V - acrescidos de marinha e marginais de rio federais;

VI - terrenos de marinha e marginais presumidos.

Parágrafo único. O Termo de Autorização de Uso Sustentável poderá ser outorgado nas seguintes modalidades:

I - coletiva, em nome de uma coletividade de famílias ou de sua entidade comunitária representativa: por poligonal fechada com coordenadas de pontos geodésicos da área utilizada para fins de moradia ou área de uso tradicional coletivo dos recursos naturais;

II - individual, de área circunscrita, conforme o caso: a uma área definida em poligonal fechada por pontos georreferenciados, respeitados os limites de tradição das posses existentes no local ou a um raio de até 500m, a partir de um ponto geodésico georreferenciado estabelecido no local de moradia do requerente, respeitados os limites de tradição das posses existentes no local.

CAPÍTULO V

TITULAÇÃO ADMINISTRATIVA

Art. 21 Considera-se titulação administrativa a formalização do instrumento de regularização mediante contrato ou termo, na forma individual ou coletiva, ao beneficiário final ou ao agente intermediário, especificando-se a finalidade da transferência de direitos sobre o imóvel, as condições e o prazo para que sejam atingidos os objetivos que motivaram a destinação do imóvel da União, se for o caso, respeitadas as demais exigências estabelecidas em lei, sem prejuízo de outras condições que a Administração entenda necessárias.

§ 1º Denomina-se titulação individual aquela em que cada beneficiário, pessoa física, recebe o título correspondente à área exata que ocupa.

§ 2º Denomina-se:

I - titulação coletiva pura: aquela em nome de entidade (pessoa jurídica) representativa, estando os beneficiários (pessoas físicas) identificados no processo administrativo correspondente;

II - titulação coletiva plúrima ou para conjunto de famílias: aquela em nome de vários beneficiários (pessoas físicas).

Art. 22 O título coletivo deverá explicitar a fração ideal e/ou área que caberá a cada beneficiário, podendo tratar de frações iguais ou diferentes, caso em que deverá haver registro de acordo entre as partes para a diferenciação.

Parágrafo único. A opção pela forma coletiva não impede que a Administração emita uma via do título para cada família beneficiada.

Art. 23 Os títulos administrativos deverão ser emitidos, prioritariamente, em nome da mulher ou dos dois cônjuges, se houver certidão de casamento ou declaração de união estável.

Art. 24 A titulação administrativa, no âmbito dos programas de regularização fundiária de interesse social, pode ser feita diretamente pela União às famílias beneficiárias, ou por agente intermediário promotor da regularização fundiária de interesse social que tenha recebido da União a cessão de direitos reais sobre o imóvel.

Art. 25 A titulação administrativa ao agente intermediário será realizada por meio de cessão sob regime de concessão de direito real de uso ou doação, prevendo-se no contrato a transferência de direitos reais aos beneficiários finais.

§1º - O contrato firmado pela União com o agente intermediário estabelecerá:

I - prazo determinado para o cumprimento das obrigações do agente intermediário;

- II - que a titulação aos beneficiários finais seja por prazo indeterminado;
- III - o cumprimento das etapas da regularização;
- IV - as condições em que será firmada a titulação com os beneficiários finais; e
- V - outras disposições que a Administração entenda necessárias.

§2º - Quando a titulação administrativa for feita ao Município, Estado ou ao Distrito Federal, além das cláusulas citadas no caput, o contrato deverá estabelecer que o agente intermediário, por instrumentos de controle de uso e ocupação do solo, mantenha o interesse social do imóvel destinado.

Art. 26 Após a realização da titulação administrativa deverá ser providenciada a regularização cadastral do imóvel nos sistemas cadastrais da SPU.

Art. 27 A titulação administrativa ao agente intermediário poderá ocorrer ainda que imóvel não esteja devidamente regularizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, devendo, neste caso, prever expressamente se a responsabilidade pelo registro definitivo em nome dos beneficiários finais, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, compete ao agente intermediário ou à União.

Art. 28 Quando o responsável pelo registro for o agente intermediário, este deverá informar à SPU, no prazo máximo de 10 (dez) dias após a efetivação do ato junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO VI

TRANSFERÊNCIA

Art. 29 O direito real de uso, o domínio útil ou pleno de área ou imóvel da União, outorgado pela União para fins de regularização fundiária e provisão habitacional de interesse social, são transferíveis por ato intervivos, por sucessão legítima ou testamentária, nos termos do Código Civil, Lei nº 10.406/02.

Art. 30 A transferência de direito do agente intermediário aos beneficiários finais, relativo ao imóvel cedido, concedido ou alienado gratuitamente, é permitida àqueles que se enquadrem como famílias de baixa renda, ou seja, aquelas com renda mensal familiar de até 5 (cinco) salários mínimos.

Art. 31 A transferência do direito relativo ao imóvel cedido ou concedido gratuitamente no âmbito de programas de regularização fundiária e provisão habitacional de interesse social depende de autorização prévia da Superintendência do Patrimônio da União no Estado onde o imóvel se localizar.

§1º - A Superintendência do Patrimônio da União emitirá a Certidão Autorizativa de Transferência (CAT) identificando o beneficiário da transferência e a comprovação de sua condição de baixa renda.

§2º - As transferências devem ser registradas no Cartório de Registro de Imóveis e averbadas na Superintendência do Patrimônio da União pelos adquirentes, nos prazos legais, conforme disposto no art. 3º, §§ 4º e 5º, do Decreto-Lei nº 2.398/87 e art. 116, do Decreto-Lei nº 9.760/46.

Art. 32 Os cessionários e concessionários de baixa renda são isentos do pagamento de laudêmio na transferência de direitos reais sobre imóveis da União para terceiros autorizados pela SPU nos termos dos arts. 1º e 2º do Decreto-Lei nº 1.876/1981.

Art. 33 Na transferência de imóveis da União, do agente intermediário aos beneficiários finais, deverá ser mantido o mesmo regime de utilização.

§1º O instrumento de contrato deverá conter cláusula expressa afirmando a possibilidade de transferência, caso em que serão mantidas todas as condições do direito transferido. Tal cláusula deverá estar também expressa no contrato particular de compra e venda.

§2º A transferência entre o agente intermediário e o beneficiário final que ocorrer em decorrência de encargo estabelecido em contrato de cessão ou doação, fica dispensada da emissão de Certidão Autorizativa de Transferência (CAT).

§ 3º É dispensada a realização de novo contrato entre a SPU e o beneficiário final que tenha recebido seu título do agente intermediário da regularização fundiária.

Art. 34 O Termo de Autorização de Uso Sustentável - TAUS, o Título de Reconhecimento de Domínio ou a Concessão de Direito Real de Uso - CDRU aos remanescentes das comunidades de quilombos não são transferíveis por ato intervivos, mas apenas por sucessão legítima ou testamentária.

§1º É vedada a transferência do Termo de Autorização de Uso Sustentável em áreas de várzeas, mangues e praias marítimas litorâneas, cuja finalidade é garantir a posse tradicional de comunidades tradicionais e preservação do meio ambiente.

§2º No caso de falecimento do beneficiário, os seus sucessores, se caracterizados como comunidade tradicional, deverão receber novo termo.

Art. 35 Poderá haver mudança do regime de utilização, promovida de ofício ou a pedido da parte interessada, após análise de oportunidade e conveniência por parte da SPU, dos imóveis da União regularizados, sem mudança de beneficiário responsável pelo imóvel, nos seguintes casos:

I - Conversão do TAUS em CDRU ou CUEM, após o processo demarcatório da Linha de Preamar Médio - LPM ou Linha Média de Enchentes Ordinárias - LMEO, em qualquer área do território nacional, ou da demarcação simplificada, quando se tratar de área localizada na Amazônia Legal;

II - Conversão de inscrição de ocupação em CUEM ou CDRU; Parágrafo único. No caso de conversão de regime a SPU deverá realizar a atualização cadastral no SIAPA e providenciar o novo registro na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO VII

INSTRUÇÃO PROCESSUAL

Art. 36 De acordo com o estabelecido nesta IN, todos os procedimentos de destinação de imóveis da União para regularização fundiária de interesse social deverão ser autuados em processos administrativos próprios, devidamente instruídos segundo as normas da Administração Pública.

§ 1º O processo administrativo poderá ser aberto por iniciativa da União ou por solicitação do interessado. Neste último caso, o requerimento para sua abertura deverá ser dirigido à Superintendência do Patrimônio da União no Estado onde o bem se localizar ou no Distrito Federal, devendo o(s) requerente(s) indicar, no momento da solicitação:

I - o endereço e descrição da área/imóvel solicitado;

II- o histórico da ocupação que justifica a regularização e demais informações complementares que auxiliem no diagnóstico da ocupação;

III - Documentos de identificação do(s) solicitante ou responsável pelo(s) solicitante(s):

a) Quando pessoa física: CPF, documento de identificação civil e certidão de casamento, se for o caso;

b) Quando pessoa jurídica: CNPJ, estatuto social ou regimento interno, ato que habilita e documentos de identificação do representante legal, observada a alínea anterior.

§ 2º A pessoa jurídica que se propuser a atuar como agente intermediário no processo de regularização fundiária, além da documentação presente no parágrafo anterior, deverá apresentar:

I - Diagnóstico geral da ocupação, incluindo situação física, urbanística, ambiental, cartorial, número de famílias estimado, dados socioeconômicos (informações sobre o cadastramento socioeconômico dos ocupantes, caso já tenha sido realizado) e outras informações disponíveis, como projetos de intervenção, cronogramas de execução, fontes de recursos, definição de diretrizes para a infraestrutura e urbanização, relatos e registros sobre eventuais ações que já tenham sido empreendidas para a regularização da área.

§ 3º O processo administrativo, aberto por iniciativa da União ou por solicitação do interessado, deverá conter ainda, cumulativamente ao indicado nos parágrafos §§ 1º e 2º, dentro das especificidades de cada caso:

I - Planta de situação e localização, e memorial descritivo do imóvel, devidamente assinado por profissional habilitado;

II - Comprovação do domínio da União sobre o imóvel e informação se existe ou não impedimento judicial para destinação da área;

III - Espelho atualizado dos sistemas de informações sobre imóveis da União referente à área em questão;

IV - Poligonal da área do assentamento informal com sobreposição das informações cadastrais (RIPs) e cartoriais (matrículas); e

V - Declaração de uso e ocupação do solo emitida pelo município ou pela Superintendência para o imóvel em questão.

Art. 37 Anteriormente à titulação administrativa, a Superintendência do Patrimônio da União deverá providenciar, durante a instrução processual, o seguinte conteúdo mínimo:

I - Portaria de Declaração de Interesse Público - PDISP, publicada no Diário Oficial da União;

II - Laudo de avaliação atualizada do imóvel, assinado por técnico habilitado, de acordo com os parâmetros estabelecidos na Instrução Normativa nº 1, de 02 de dezembro de 2014;

III - Nota Técnica circunstanciada e objetiva, que aborde a destinação e o instrumento proposto para a regularização fundiária da ocupação, sob aspectos fáticos, técnicos, jurídicos e de conveniência e oportunidade administrativa, evidenciando-se o atendimento do interesse público e o cumprimento da função socioambiental do imóvel;

IV - Despacho de dispensa de licitação, providenciando-se a publicação do extrato de dispensa ou inexigibilidade quando assim estabelecido pela lei nº 8.666/93; w

V - Portaria que autoriza a destinação do imóvel, adequada ao instrumento proposto e à situação específica, publicada no Diário Oficial da União.

Art. 38. No caso das destinações cujas autorizações extrapolem o limite de competência dos(as) Superintendentes, os processos administrativos deverão ser encaminhados pelas Superintendências, ao Departamento de Destinação Patrimonial da Unidade Central da Secretaria do Patrimônio da União, devidamente instruídos com os documentos tratados nos arts. 36 e 37 desta IN, ou com suas respectivas minutas. Parágrafo Único. A não observância do contido no caput deste artigo fará com que o processo seja remetido de volta à SPU/UF de origem, anteriormente à análise do pleito, para a devida complementação.

Art. 39 Os documentos e informações presentes no processo administrativo, além de comprovar o atendimento dos critérios gerais e específicos ao instrumento escolhido em cada caso, devem representar, o mais fielmente possível, a situação dominial, cadastral e urbanística-ambiental do imóvel objeto da ação de regularização fundiária. Art. 40 Autorizada a destinação do imóvel pela autoridade competente, por meio da publicação da respectiva portaria, o processo administrativo será encaminhado para assinatura do contrato ou termo.

§ 1º Caso seja necessária qualquer alteração na minuta do termo ou contrato, posteriormente à autorização, as alterações e justificativas para sua realização deverão ser registradas no processo, evidenciando-se não haver necessidade de nova consulta à autoridade que autorizou a transferência de direitos sobre o imóvel.

§ 2º Após a assinatura do contrato ou termo, deverá ser publicado seu extrato na imprensa oficial.

§ 3º Até a finalização da regularização fundiária, deverão ser juntados ao processo administrativo todos os documentos relativos aos procedimentos previstos nesta IN.

§ 4º A inexistência de alguns dos documentos referidos não impede a tramitação do processo, podendo ser providenciados posteriormente, desde que não fique comprometida a avaliação de legalidade, conveniência e oportunidade da transferência pretendida.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 41 Deverá ser procedida a regularização do imóvel objeto da ação quanto aos aspectos cadastral, jurídico-cartorial e urbanístico-ambiental, com base nos documentos e informações

presentes no processo administrativo, de acordo com as etapas representadas pelo fluxograma de regularização fundiária de interesse social (anexo I).

Art. 42 Deve-se declarar de interesse do serviço público (PDISP) toda a área/imóvel da União com assentamento irregular, em processo de regularização fundiária de interesse social, por meio de portaria.

Art. 43 A regularização cadastral compreende o cadastro de todos os imóveis em processo de regularização fundiária de interesse social no SIAPA.

§ 1º Caso haja cadastro preexistente, deverá ser procedida a correção cadastral, inclusive mediante cancelamento das inscrições de ocupação, aforamentos e outras destinações incidentes, devendo ocorrer desvinculação dos débitos dos antigos inscritos incidentes sobre o imóvel.

§ 2º Se o cadastro existente for do SPIUnet, este cadastro deverá ser cancelado para abertura de RIP no SIAPA, imediatamente após a área ser declarada de interesse do serviço público.

§ 3º Após os cancelamentos das utilizações antigas no SIAPA ou do imóvel no SPIUNET - deverá ser realizada a regularização cadastral do imóvel no SIAPA, permanecendo como cadastro unificado, enquanto não for possível individualizar as posses.

§ 4º Nos casos em que a regularização fundiária for feita mediante a doação, após a titulação administrativa, o cadastro do imóvel no SIAPA deverá ser cancelado, mantendo-se o seu histórico.

§ 5º No caso de comunidade remanescente de quilombo reconhecida por relatório técnico de identificação e demarcação do INCRA ou de órgão estadual, o RIP do imóvel cadastrado em nome da União, bem como o respectivo registro em cartório, deverá ser cancelado em favor da outorga do título de domínio à comunidade quilombola, respeitando a legislação incidente se o território quilombola situar-se em terreno marinha, quando deverá ser emitido título de CDRU - Concessão de Direito Real de Uso em nome da comunidade quilombola.

Art. 44 A regularização jurídico-cartorial compreende as transferências de direitos sobre imóveis da União feitas no âmbito administrativo e o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º Verificada a situação dominial do imóvel, e identificado o domínio incontestado da União, a inexistência do termo de incorporação ou do registro em cartório não impede o início do processo de regularização, podendo os procedimentos necessários para a comprovação efetiva de domínio ser encaminhados concomitantemente, de forma a estarem concluídos quando do envio dos títulos administrativos para registro em cartório, ao fim do processo.

§ 2º Verificada a inexistência de registros ou transcrições correspondentes à área a ser regularizada, deverá ser aberta matrícula em nome da União.

§ 3º Os encargos da regularização jurídico-cartorial, inclusive em relação aos trabalhos técnicos necessários para a abertura da matrícula e eventuais correções nos registros do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis, poderão ser repassados ao agente intermediário do processo de regularização fundiária, devendo esta incumbência constar expressamente no contrato ou termo de destinação.

Art. 45 A regularização urbanístico-ambiental consiste no reconhecimento do assentamento informal por meio de aprovação de Projeto de Regularização Fundiária pelos órgãos responsáveis.

§ 1º O licenciamento ambiental (LA), necessário para a regularização do assentamento, será requerido ao órgão ambiental competente pelo ente responsável pela regularização.

§ 2º Nos casos em que a União não for diretamente responsável pelo projeto, os procedimentos necessários para regularização urbanístico-ambiental deverão ser acompanhados pela Superintendência do Patrimônio da União no estado onde o assentamento se localizar, visando garantir que haverá articulação com a regularização jurídico-cartorial e cadastral.

Art. 46 Nas áreas costeiras, a regularização urbanístico-ambiental deverá considerar as diretrizes do Projeto Orla, coordenado pela SPU em conjunto com o Ministério do Meio Ambiente, independente do município ter aderido oficialmente ao Projeto.

Art. 47 Todos os documentos que compõem a instrução processual deverão seguir o padrão estabelecido nos anexos II a XXIV desta Instrução Normativa devendo as informações ser ajustadas e adequadas à realidade e especificidade de cada caso.

Art. 48 Os anexos desta Instrução Normativa serão disponibilizados exclusivamente via internet, na página eletrônica da SPU.

Art. 49 As minutas de portarias autorizativas, bem como as dos contratos de destinação, devem ser previamente examinadas por assessoria jurídica da Administração.

Art. 50 O Departamento de Destinação Patrimonial expedirá, se necessário, orientações complementares para a operação e instrução dos processos e atos previstos nesta IN.

Art. 51 Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

CASSANDRA MARONI NUNES

Publicada no DOU de 19/12/2014, Seção 1