

INSTRUÇÃO NORMATIVA SPU Nº 04, DE 11 DE AGOSTO DE 2010.

Dispõe sobre os procedimentos de alienação de imóveis da União, a serem adotados pelas Superintendências do Patrimônio da União.

O **SECRETÁRIO-ADJUNTO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO**, no uso de suas atribuições, e tendo em vista o disposto no Decreto-Lei nº 9.760, de 05 de setembro de 1946, na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, no Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, no Decreto nº 3.725, de 10 de janeiro de 2001 e na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, em suas atuais redações, resolve:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Os procedimentos relativos à alienação de bens imóveis da União obedecerão ao disposto nesta Instrução Normativa.

Parágrafo Único. Não são alcançados por esta instrução normativa os imóveis elencados no art. 1º do Decreto nº 3.292, de 15 de dezembro de 1999, bem como aqueles regidos pela Lei nº 8.025, de 12 de abril de 1990.

Seção I DAS DEFINIÇÕES

Art. 2º Para os efeitos desta Instrução Normativa, consideram-se:

I – Alienação: todo e qualquer ato que tem o efeito de transferir o domínio pleno ou útil de um bem para outra pessoa (física ou jurídica).

II – Venda: todo e qualquer ato que tem o efeito de transferir o domínio pleno ou útil de um bem para outra pessoa (física ou jurídica), mediante pagamento.

III – Domínio: é a propriedade (direito exclusivo ou poder absoluto e exclusivo que, em caráter permanente, se tem sobre a coisa que pertence a si) ou o direito de propriedade (poder de usar, gozar e dispor da coisa) que recai sobre bens imóveis.

IV – Domínio pleno: é aquele que reúne nas mãos de um mesmo titular os direitos de utilização e de disposição de determinado bem imóvel, correspondendo à propriedade plena.

V – Domínio útil: É o direito atribuído ao enfiteuta (foreiro), que pode exercer sobre o bem todas as faculdades inerentes à posse, uso e gozo, sendo-lhe permitido construir, vender, hipotecar, etc. Representa 83% do domínio pleno.

VI – Direito de Preferência: toda e qualquer preferência prevista em lei, outorgada a determinada pessoa física ou jurídica para que possa ser atendida em seu direito antes de qualquer outra, caracterizando-se como privilégio.

VII – Concorrência: modalidade de licitação entre quaisquer interessados que, na fase inicial de habilitação preliminar, comprovem possuir os requisitos mínimos de qualificação exigidos no edital para a execução de seu objeto.

VIII – Leilão: modalidade de licitação entre quaisquer interessados para a venda de bens imóveis da Administração Pública, cuja aquisição haja derivado de procedimentos judiciais ou de dação em pagamento, a quem oferecer o maior lance, igual ou superior ao valor da avaliação.

IX – Valor de Avaliação do Imóvel: é o valor mínimo de oferta que deverá ser fixado com base no valor de mercado do imóvel, obtido a partir de avaliação de precisão (exata) ou expedita (aproximada).

X – Cessionário de Direito Real: pessoa a quem se cede ou transfere um direito real.

XI – Cessionário de Direito Pessoal: pessoa a quem se cede ou transfere um direito pessoal.

XII – Locatário: pessoa que recebe um determinado imóvel para utilizar mediante retribuição de um preço ajustado.

XIII – Arrendatário: pessoa que toma em arrendamento uma propriedade imóvel, mediante pagamento.

XIV – Expropriado: pessoa que é privada de uma determinada propriedade.

Art. 3º A alienação será, quando admitido, precedida de licitação, conforme dispõe o art. 37, inciso XXI da Constituição Federal de 1988, na modalidade de concorrência ou leilão, ou dispensada nos termos do art. 24 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998 e dos artigos 17, inciso I, 18, 19 e 24 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, ressalvado os casos os casos de exercício do direito de preferência de que trata o Capítulo II desta Instrução Normativa.

CAPÍTULO II DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Art. 4º Previamente ao início do procedimento licitatório para a alienação dever-se-á observar o direito de preferência de que tratam os artigos 13, 25 e 29 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, notificando o interessado.

§ 1º A notificação será feita por edital publicado no Diário Oficial da União, e sempre que possível, por carta registrada ao ocupante do imóvel, no endereço apontado nos registros da Secretaria do Patrimônio da União.

§ 2º A notificação especificará a identificação do imóvel, com sua localização, a área e seu valor de avaliação (preço mínimo), local e horário de atendimento ao interessado, bem como o prazo de 180 dias para formalização da contratação.

§ 3º A manifestação de interesse na aquisição, deverá ser expressa no prazo de até noventa dias, contados a partir do recebimento da notificação, sob pena de decadência, na forma do estabelecido no art. 13 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

§ 4º O direito de preferência de que trata esta Instrução Normativa não abrange os usuários de imóveis utilizados como residência obrigatória de servidor da União e de imóveis residenciais funcionais, conforme disposição contida no art. 25 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, bem como os submetidos ao regime especial da Lei nº 8.025, de 12 de abril de 1990.

Art. 5º O direito de preferência é reconhecido àquele que, comprovadamente, em 15 de fevereiro de 1997, já ocupava o imóvel há mais de um ano e estiver, até a data da formalização do contrato de alienação, regularmente inscrito como ocupante e em dia com suas obrigações junto a Superintendência do Patrimônio da União no qual se acha jurisdicionado o imóvel.

Parágrafo único. O direito de preferência para aquisição do domínio de imóveis residenciais de propriedade da União, que venham a serem colocados à venda, a critério da Administração, poderá ser estendido:

I – àqueles que, em 15 de fevereiro de 1997, já os ocupavam, na qualidade de locatários, independentemente do tempo da locação, conforme o art. 25 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998;

II – àqueles que, atendendo às condições previstas no art. 25 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, estiverem regularmente cadastrados como locatários, independentemente da existência de contrato locativo.

CAPÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS LICITATÓRIOS

Seção I DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Art. 6º Os Superintendentes estão autorizados a:

I - doar imóveis da União avaliados em até R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos 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 ou municipais, nos termos do inciso II, art. 2º da Portaria SPU-MP nº 200, de 29 de junho de 2010;

II - a vender e permutar imóveis cujo valor de avaliação não ultrapasse R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), nos termos do inciso IX do art. 2º da Portaria SPU-MP nº 200, de 29 de junho de 2010;

§ 1º Ao Secretário do Patrimônio da União compete autorizar os casos não abrangidos pelos incisos I e II do *caput*.

§ 2º Aos Superintendentes compete a abertura do respectivo processo licitatório em quaisquer casos.

Art. 7º As disposições deste capítulo aplicam-se ao processo licitatório tanto na modalidade de concorrência quanto na de leilão e, no que couber, nas demais formas de alienação.

Art. 8º Na decisão de se utilizar a modalidade de leilão ou de concorrência nos termos do art. 24 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, considerar-se-á, dentre outros fatores, os seguintes:

I - tendência de obtenção de maior preço;

II - qualidade e estado de conservação do(s) imóvel(eis), bem como as perspectivas do mercado local;

III - probabilidade de obtenção de pagamento à vista;

IV - existência de possíveis interessados.

Art. 9º O processo licitatório inicia-se com o despacho autorizativo do Superintendente do Patrimônio da União e deverá conter:

I – identificação do(s) imóvel(eis) a licitar;

II – portaria de nomeação da comissão de licitação, devidamente publicada no Diário Oficial da União.

III – minuta do Edital de Licitação e respectivos anexos;

IV – parecer de assessoria jurídica da Administração – Consultoria Jurídica-MP ou Núcleo de Assessoramento Jurídico nos Estados – acerca da minuta do Edital e seus anexos;

V – Edital e anexos devidamente aprovados pela assessoria jurídica, datados, rubricados em todas as suas folhas e assinados pela autoridade que o expedir (Presidente da Comissão de Licitação), dos quais deverão ser extraídas cópias para sua divulgação e fornecimento aos interessados (§ 1º do art. 40 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993);

VI – comprovante das publicações do aviso resumido do edital, na forma do art. 21 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993; e,

VII - demais exigências do art. 38 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, que porventura venham fazer parte do procedimento licitatório, incluindo-se nesta hipótese as impugnações ou recursos eventualmente apresentados, bem como as manifestações e decisões da Comissão.

§ 1º O inciso I compreende, cumulativamente:

a) consulta do imóvel no cadastro do SPIUNet (Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União), no caso de alienação do domínio pleno, e ao SIAPA (Sistema Integrado de Administração Patrimonial), no caso de alienação do domínio útil;

b) Certidão de inteiro teor do Registro de Imóvel, devidamente atualizada;

c) despacho da Superintendência do Patrimônio da União propondo a alienação do imóvel;

d) ato autorizativo da autoridade competente; e,

e) Laudo de Avaliação atualizado.

Art. 10 O preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em avaliação feita pela Superintendência do Patrimônio da União ou pela Caixa Econômica Federal, cuja validade será de 180 (cento e oitenta dias).

§ 1º Quando a avaliação for elaborada pela Caixa Econômica Federal, será homologada pelo Superintendente do Patrimônio da União.

§ 2º Na impossibilidade, devidamente justificada, de realização de avaliação de precisão, será admitida a avaliação expedita.

Art. 11 A comissão obedecerá aos procedimentos exigidos no art. 43 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, no processamento e julgamento da licitação.

§ 1º A fase de abertura dos envelopes contendo as propostas dos licitantes habilitados, só se realizará desde que tenha transcorrido o prazo sem interposição de recurso, ou tenha havido desistência expressa, ou após o julgamento dos recursos interpostos (inciso III do art. 43 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993).

Art. 12 Após a homologação do resultado da licitação e antes da sua adjudicação deverá ser aberto o prazo de 05 (cinco) dias úteis para que o cessionário de direito real ou pessoal, o locatário, o arrendatário ou o expropriado, sem direito à preferência de que trata o art. 5º da presente instrução normativa, manifeste interesse em adquirir o imóvel nas mesmas condições propostas pelo licitante vencedor.

Parágrafo único. As pessoas mencionadas neste artigo deverão se manifestar formalmente à Comissão de Licitação dentro do prazo estabelecido, sob pena de preclusão, comprovando estar em dia com suas obrigações na Secretaria do Patrimônio da União, conforme disposto no art. 24, §3º da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

Seção II DA CONCORRÊNCIA

Art. 13 A habilitação na concorrência para a venda de bens imóveis, limita-se, unicamente, a comprovação do recolhimento de quantia (caução) correspondente a 10% do valor de sua avaliação (art. 18 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 combinado com o inciso IV do art. 24 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998).

§ 1º A caução será recolhida em qualquer Agência da Caixa Econômica Federal, em conta específica a ser aberta em nome do licitante interessado.

§ 2º A liberação da caução aos licitantes vencidos, ocorrerá a partir do sexto dia útil subsequente à data da reunião da abertura e exame das propostas, exceto quando houver recurso contra decisão da Comissão, caso em que aguardará o seu julgamento e homologação do resultado.

§ 3º O valor da caução dada pelo o licitante vencedor será utilizado para complementação do preço ofertado à vista ou da entrada, conforme a forma de pagamento utilizada.

Art. 14 O aviso contendo o resumo do edital da concorrência deverá ser publicado, uma vez no Diário Oficial e jornal diário de grande circulação, no Estado onde haverá a alienação, num prazo mínimo de trinta dias antes da realização do evento.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo será contado a partir da última publicação do aviso da licitação.

Art. 15 O licitante deverá apresentar proposta distinta para cada imóvel, sob pena de sua desclassificação, caso apresente mais de uma proposta para o mesmo imóvel.

Seção III DO LEILÃO

Art. 16 O leilão poderá ser realizado por leiloeiro oficial ou por servidor especialmente designado.

§ 1º A contratação do leiloeiro oficial se fará mediante indicação da Junta Comercial do Estado onde se processará a licitação, por inexigibilidade de licitação, em processo administrativo específico, previamente examinado e aprovado por assessoria jurídica da Administração.

§ 2º O contrato a ser firmado com o leiloeiro oficial obedecerá aos preceitos da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e, a comissão por seus serviços será de até 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante juntamente com o sinal ofertado.

Art. 17 O aviso contendo o resumo do edital do leilão deverá ser publicado, uma vez no Diário Oficial e jornal diário de grande circulação no Estado onde haverá a alienação, num prazo mínimo de trinta dias antes da realização do evento.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo será contado a partir da última publicação do aviso da licitação.

Art. 18 O interessado deverá apresentar, no início do leilão, sinal correspondente a 10% (dez por cento) do valor da arrematação, complementando o preço no prazo e nas condições previstas no edital de licitação.

Parágrafo único. Na hipótese de não ser complementado o preço do imóvel na forma do edital de licitação, o arrematante perderá, em favor da União, o valor correspondente ao sinal e, em favor do leiloeiro, a respectiva comissão.

Seção IV DA DOAÇÃO

Art. 19 A doação com encargo será licitada e do seu contrato constará obrigatoriamente os encargos, o prazo de seu cumprimento e cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato.

Parágrafo único. Será dispensada da licitação a doação realizada para outro órgão da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, nos termos do art. 17, inc. I, alínea *b* da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art. 20 A doação pura e simples encontra amparo no Código Civil Brasileiro e o processo administrativo atenderá as normas da Secretaria do Patrimônio da União.

Seção V DO AFORAMENTO

Art. 21 Os imóveis situados em zonas sujeitas ao regime enfiteutico, poderão ser aforados, mediante leilão ou concorrência pública e o respectivo processo atenderá às exigências da ON-GEANE-001, de 25 de janeiro de 2002.

Art. 22 O aforamento gratuito poderá ser utilizado na regularização fundiária ou projetos sociais, sendo dispensada sua licitação, nos termos do art. 17, inc. I, alínea *f* da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Seção VI DA TRANSFERÊNCIA

Art. 23 A transferência do domínio pleno de imóveis da União para órgãos da Administração Federal indireta será precedida de Lei autorizativa específica.

Art. 24 A Portaria de transferência de imóvel da União, ato de competência da Secretaria do Patrimônio da União, obedecerá aos critérios da conveniência e oportunidade.

Parágrafo único. O processo administrativo de transferência atenderá, no que couber, às normas desta IN e às demais imposições da Secretaria do Patrimônio da União.

Seção VII DA PERMUTA

Art. 25 A permuta de imóvel da União encontra amparo no art. 23 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, com a possibilidade de dispensa de licitação nos termos do art. 17, inciso I, alínea *c*, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, sendo que o respectivo processo administrativo conterà:

I – Declaração de dispensa de licitação emitida pelo o Órgão interessado em ocupar o imóvel a ser permutado;

II – Ratificação e publicação na Imprensa Oficial da declaração de dispensa, aos moldes do caput do art. 26 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

III – Documentos de identificação do permutante, pessoa física ou jurídica e as certidões exigidas em Lei;

IV – Laudos de avaliações dos imóveis a serem permutados, elaborados por técnicos da SPU ou contratados junto à Caixa Econômica Federal, hipótese que deverá ser homologado pelo Superintendente do Patrimônio da União;

V – apurada diferença em favor da União e previamente à assinatura do contrato, deverá ser paga através de DARF, emitido pela Superintendência responsável pelo processo, código de receita 4327;

VI – apurada a diferença em favor de terceiros, deverá ser acostado aos autos a dotação orçamentária necessária ao complemento do negócio;

VII – Minuta do Contrato de Permuta;

VIII – Manifestação da Secretaria do Patrimônio da União acerca do negócio pretendido;

IX – Manifestação de assessoria jurídica acerca da permuta a ser realizada;

X – Autorização da Secretária do Patrimônio da União;

XI – Contrato de Permuta, assinado pelas autoridades competentes;

XII – Demais documentos necessários para a complementação processual.

CAPÍTULO IV DO CONTRATO

Art. 26 No que couber, os contratos conterão as cláusulas elencadas no art. 55 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Parágrafo único. A publicação resumida do instrumento de contrato ou de seus aditamentos na imprensa oficial é condição indispensável para sua eficácia e será providenciada pela Administração até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura.

Art. 27 O Contrato de Compra e Venda será formalizado junto à Superintendência do Patrimônio da União no Estado onde se processará a licitação, no prazo de trinta dias corridos, contados a partir do recebimento, pelo licitante vencedor, de sua convocação.

§ 1º O adquirente terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, para requerer o registro do Contrato de Compra e Venda no Cartório de Registro da Comarca competente.

§ 2º A Superintendência solicitará ao Cartório de Registro da Comarca competente, o envio de certidão com a averbação do respectivo Contrato de Compra e Venda, para baixa do imóvel no sistema (SPIUnet).

Art. 28 O Contrato de Promessa de Compra e Venda será formalizado junto a qualquer Agência da Caixa Econômica Federal, à escolha do licitante vencedor na forma estipulada em sua proposta.

Parágrafo único. O licitante vencedor terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, para requerer o registro do Contrato de Promessa de Compra e Venda no Cartório de Registro da Comarca competente.

Art. 29 A inexecução total ou parcial do contrato enseja a sua rescisão, com as consequências contratuais e as previstas em regulamento.

CAPÍTULO V DO PAGAMENTO

Art. 30 O pagamento do imóvel licitado poderá ser realizado à vista ou a prazo, independente da modalidade de licitação adotada – concorrência ou leilão.

Art. 31 O licitante vencedor terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir do recebimento de sua convocação para pagar o valor restante de sua proposta, sob pena de, não o fazendo, ser sua proposta cancelada e a perda, em favor da União, do valor dado em caução.

Art. 32 O pagamento a prazo será realizado via contrato de promessa de compra e venda, formalizado junto à Caixa Econômica Federal, em até quarenta e oito prestações mensais e consecutivas e obedecerá as condições impostas pelos incisos I a VII do art. 27, da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

CAPÍTULO VI DO PRAZO

Art. 33 Na contagem dos prazos estabelecidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento, e considerar-se-ão os dias consecutivos, exceto quando for explicitamente disposto em contrário.

Art. 34 Qualquer modificação no edital exige divulgação pela mesma forma que se deu o texto original, reabrindo-se o prazo inicialmente estabelecido, exceto quando, inquestionavelmente, a alteração não afetar a formulação das propostas.

Art. 35 A obediência aos prazos estipulados em lei é condição essencial para a eficácia dos atos administrativos e a não obediência poderá acarretar a anulação do respectivo processo.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36 Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade, devendo protocolar o pedido até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a abertura dos envelopes de habilitação.

Art. 37 É vedada a alienação de bens imóveis que trata esta Instrução Normativa, nos termos do art. 23, §1º da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, quando houver:

I – interesse público, econômico ou social em manter o imóvel no domínio da União;

II – inconveniência quanto à preservação ambiental e à defesa nacional, pelo desaparecimento do vínculo de propriedade da União;

III – interesse do serviço público, nos termos do parágrafo único do art. 5º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987.

Art. 38 As terras tradicionalmente ocupadas pelos índios são inalienáveis, nos termos do art. 231, § 4º da Constituição Federal de 1988.

Art. 39 Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, nos termos do art. 100 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo único. Consideram-se bens de uso comum do povo os rios, os mares, as praias, as estradas, as ruas e as praças, e bens de uso especial os edifícios ou terrenos destinados à execução de serviços públicos.

Art. 40 A alienação de área superior a dois mil e quinhentos hectares dependerá de prévia aprovação do Congresso Nacional, nos termos do art. 49, inciso XVII, e do art. 188, §1º, ambos da Constituição Federal de 1988, exceto quando tiver por finalidade a reforma agrária.

Art. 41 Às pessoas estrangeiras, física ou jurídica, não serão alienados, concedidos ou transferidos imóveis da União, nos termos do art. 205 do Decreto-Lei nº 9.760, de 05 de setembro de 1946, quando situados dentro:

I – da faixa de fronteiras;

II – da faixa de 100 (cem) metros ao longo da costa marítima;

III – de uma circunferência de 1.320 (um mil, trezentos e vinte) metros de raio em torno das fortificações e estabelecimentos militares.

Parágrafo único. A alienação de que trata o artigo anterior poderá ocorrer por autorização do Senhor Ministro de Estado do Planejamento, Orçamento e Gestão, conforme disposição contida no art. 1º, inciso IV do Decreto nº 3.125/99, devendo ser observado o que dispõe a Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971, bem como a Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993.

Art. 42 Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

JORGE ARZABE

Publicada no DOU de 12/08/2010, Seção 1, Págs. 59 e 60

Retificada no DOU de 18/08/2010, Seção 1, pág. 128