

## **INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 003, DE 01 DE JUNHO DE 2010.**

Estabelece os procedimentos operacionais para a transferência da posse de bens imóveis não operacionais oriundos da extinta Rede Ferroviária Federal S.A. – RFFSA.

A **SECRETÁRIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO**, no uso de suas atribuições e com fundamento no disposto no art. 16, inciso III, da Lei nº 11.483 de 31 de maio de 2007, e no art. 40 do Anexo I do Decreto nº 7.063, de 13 de janeiro de 2010, e no art. 1º, inciso VI, da Portaria SPU nº 173, de 31 de agosto de 2009, resolve:

### **CAPÍTULO I**

#### **Das Disposições Gerais**

Art.1º Os procedimentos para efetivação da transferência da posse de bens imóveis não operacionais oriundos da extinta Rede Ferroviária Federal S.A. – RFFSA de que trata o inciso III do art. 16 da Lei nº 11.483, de 31 de maio de 2007, obedecerão ao disposto nesta Instrução Normativa.

Art.2º Para os fins do disposto nesta Instrução Normativa, entende-se por:

I- Ocupantes de baixa renda: responsável por imóvel cuja renda familiar mensal for igual ou inferior ao valor correspondente a 5 (cinco) salários mínimos, conforme art. 1º, § 2º, do Decreto-lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981;

II- imóvel: o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural e artificialmente;

III- não operacional: bem imóvel desvinculado de contratos de arrendamento celebrados pela extinta RFFSA, bem como de delegação a Estados ou Municípios para operação ferroviária;

VI- posse: exercício de fato, em nome próprio, das prerrogativas inerentes à propriedade, podendo ser:

a) direta: aquela em que a pessoa tem o controle material do bem, ou seja, exerce de forma imediata e plena algum dos poderes da propriedade; ou

b) indireta: aquela em que o controle material ou o uso do bem é autorizado a outrem pelo possuidor antecedente.

V- possuidor: todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

### **CAPÍTULO II**

#### **Da Transferência da Posse**

## Seção I

### Do Objeto e Requisitos

Art.3º Poderão ser objeto da transferência da posse aqueles bens imóveis não operacionais oriundos da extinta RFFSA cuja dominialidade em nome da União, dessa empresa ou de suas antecessoras não seja possível comprovar, nas alienações previstas nos artigos 10, 12, 13 e 14 da Lei nº 11.483/2007.

§ 1º A impossibilidade de comprovação da dominialidade do imóvel será demonstrada e confirmada mediante declaração de inexistência de registro em nome da União, da RFFSA ou de suas antecessoras, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição onde se localiza o bem e da localidade da estação inicial da respectiva linha férrea.

§ 2º A comprovação da posse em favor da União deverá, para efeito de sua transferência, ser comprovada mediante apresentação dos seguintes elementos:

I- declaração de posse assinada por representante legal da Inventariança da extinta RFFSA, ou, quando da extinção deste órgão, do Superintendente do Patrimônio da União no respectivo Estado;

II- espelho do sistema de controle patrimonial da extinta RFFSA, ou outra documentação oficial da Inventariança dessa empresa, contendo indicação do número de controle patrimonial do bem (NBP); e

III- laudo de vistoria atestando a existência do bem, acompanhado, se possível, de documentos históricos, publicitários ou jornalísticos, oficiais ou não, que indiquem o controle físico do imóvel por parte da extinta RFFSA, tais como fotografias, cadastros municipais, estaduais ou federais e correspondência com indicação do endereço.

§ 3º Na hipótese do bem imóvel ser objeto de termo de permissão de uso, promessa de compra e venda ou qualquer outro instrumento de cessão de direitos celebrado pela extinta RFFSA, será suficiente para comprovação da posse em favor da União o respectivo contrato.

§ 4º Não são passíveis de transferência da posse aquelas edificações não operacionais total ou parcialmente inseridas em terrenos operacionais ou em imóveis enquadrados como reserva técnica, as quais deverão ter sua documentação remetida ao Departamento Nacional de Infra-estrutura de Transportes – DNIT para o fim de incorporação ao patrimônio daquela autarquia.

§ 5º Na impossibilidade de comprovação da posse de imóvel não operacional, nos termos do § 2º cuja documentação fora transferida à SPU, fica configurada a inexistência ou perda da posse pela União, cabendo a devida baixa do imóvel no sistema corporativo.

Art.4º Para o fim de comprovação do preenchimento dos requisitos para alienação previstos nos arts. 10, 12, 13 e 14 da Lei nº 11.483/2007, o processo será instruído com os seguintes documentos:

I- para comprovação da condição de baixa renda: recibos de salários ou rendimentos, contracheques ou outros documentos que comprovem renda dos membros da família ocupante, ou, na falta destes, declaração de próprio punho feita pelo responsável pelo imóvel ou fornecida por ente federado responsável pela regularização do imóvel;

II- para comprovação do tempo de ocupação: cadastros municipais, estaduais ou federais; matérias jornalísticas; publicações; boletos de cobrança emitidos por concessionárias de serviços públicos; correspondência ou recibo com indicação do endereço; registro escolar; carteira de saúde; documento de entrega de mercadorias; entre outros que contenham indicação de data e localização; e

para comprovação das destinações previstas no inciso I do art. 14: documento expedido e assinado pelo representante legal do órgão responsável pelo respectivo programa ou empreendimento contendo descrição da finalidade, dos recursos e dos prazos para execução do mesmo.

## **Seção II**

### **Da Transferência Onerosa**

Art.5º Para transferência onerosa de direitos possessórios dos imóveis de que trata esta IN, deverão ser observados os procedimentos e critérios estabelecidos pela legislação e normativos internos aplicáveis à alienação onerosa, bem como o seguinte:

I- Do Edital de Licitação deverá constar necessariamente como objeto da alienação a transferência dos direitos possessórios do imóvel ou do conjunto de imóveis de que tratar;

II- Deverá ser considerada necessariamente na avaliação do imóvel a depreciação em decorrência da ausência de titularidade em nome da extinta RFFSA ou de suas antecessoras, a ser devidamente fundamentada no respectivo laudo ou parecer; e

III- Para a avaliação de imóveis residenciais ocupados por famílias de baixa renda, para as quais os direitos possessórios venham a ser transferidos, sem prejuízo do disposto no inciso precedente, deverá ser deduzido o valor correspondente às benfeitorias realizadas pelo ocupante.

Art.6º O processo de alienação por meio da transferência da posse será instruído com os seguintes documentos mínimos, sem o prejuízo do cumprimento da Lei 8.666/1993, no que couber:

I- edital de licitação de alienação dos direitos possessórios do imóvel, constando necessariamente a minuta do Contrato de Transferência da Posse ou de Promessa de Transferência da Posse;

II- comprovação da posse em favor da União nos termos dos §§ 1º a 3º do art. 3º desta Instrução Normativa;

III- comprovação da transferência da documentação pela Inventariança da extinta RFFSA, à União;

IV- comprovação da renda familiar, quando se tratar de venda direta apoiada no art. 12 da Lei nº 11.483/2007;

V- comprovação do tempo de ocupação anterior a 06 de abril de 2005, quando fundamentada nos arts. 12 e 13 da Lei nº 11.483/2007;

VI- planta e memorial descritivo do imóvel;

VII- laudo de avaliação do imóvel;

VIII- manifestação da Advocacia Geral da União - AGU quanto à existência de ações possessórias referentes ao imóvel; e

IX- manifestação dos Estados e dos Municípios atestando que o imóvel não é de sua propriedade.

### **Seção III**

#### **Da Transferência Gratuita**

Art.7º A transferência gratuita dos direitos possessórios de bens imóveis de que trata esta IN restringe-se às situações previstas no art. 14 da Lei nº 11.483/2007, devendo ser utilizada preferencialmente para destinações vinculadas a programas de regularização fundiária e provisão habitacional de interesse social, desde que não haja finalidade lucrativa.

### **Seção IV**

#### **Dos Contratos**

Art.8º Constituem instrumentos pelos quais o Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, por intermédio da Secretaria do Patrimônio da União, efetivará e formalizará a transferência dos direitos possessórios de bens imóveis não operacionais oriundos da extinta RFFSA:

**I- Contrato de Promessa de Transferência da Posse**, para formalização de atos de transferência onerosa:

- a) cujo pagamento for efetuado de forma parcelada;
- b) decorrentes da renegociação de contratos pré-existent;

**II- Contrato de Transferência da Posse**, para formalização dos atos de transferência gratuita ou onerosa mediante pagamento à vista; e

**III- Termo de Quitação** para convalidação dos contratos plenamente quitados de promessa de transferência de direitos possessórios celebrados pela extinta RFFSA ou pela União.

Art.9º O Superintendente do Patrimônio da União no Estado é a autoridade competente para autorizar a lavratura dos instrumentos de que trata o art. 8º.

Art.10 Para elaboração dos documentos referidos nos incisos I, II e III do art. 9º desta Instrução Normativa, a Superintendência do Patrimônio da União no Estado deverá utilizar os modelos constantes dos Anexos II, III e IV, V e VI, adequando-os à realidade de cada caso.

Art.11 Os contratos ou termos de transferência de direitos possessórios de que trata a presente Instrução Normativa não são passíveis de registro nos Cartórios de Registros de Imóveis, podendo tal ato ser efetuado, havendo interesse por parte dos respectivos adquirentes, e a cargo exclusivamente destes, pelos Cartórios de Ofício de Notas e de Registro de Títulos e Documentos.

## CAPÍTULO III

### Das Disposições Finais

Art.12 Será dada preferência à incorporação prévia do imóvel utilizando o instituto da usucapião administrativa previsto no inciso II do art. 1º da Lei nº 5.972, de 11 de dezembro de 1973, quando se tratar:

I- de assentamento de baixa renda onde não for possível ou viável identificar as parcelas ocupadas por cada possuidor; e

II- de terreno desocupado destinado a programa de habitação de interesse social.

§ 1º Na hipótese de incorporação por usucapião, a destinação do bem deverá observar os critérios e regras pertinentes ao respectivo instrumento selecionado, ficando vedada a transferência de direitos possessórios.

§ 2º Aqueles imóveis passíveis de transferência de direitos possessórios remetidos ao Fundo Contingente serão dispensados da incorporação prévia ao patrimônio da União, devendo tal procedimento, caso seja pretendida a alienação da propriedade, ser efetivado previamente ao ato de remessa do bem ao citado Fundo.

§3º Nos casos previstos no inciso I, poderá ainda ser adotada a demarcação urbanística prevista na Lei 11.977, de 07 de julho de 2009.

Art.13 Os seguintes procedimentos e critérios deverão ser observados para lançamento e exclusão no sistema informatizado da SPU dos imóveis oriundos da extinta RFFSA dos quais se detenha exclusivamente direitos possessórios:

I- caso integrante da carteira imobiliária da extinta RFFSA, manutenção no SARP, ou no sistema informatizado para o qual eventualmente for migrada a sua base de dados, até o fornecimento de contrato definitivo de transferência da posse ou de termo de quitação, ou ainda a incorporação do bem ao patrimônio da União;

II- nos demais casos, lançamento no SPIUNet, ou no sistema que o substituir, após recebimento da respectiva documentação da Inventariança da extinta RFFSA.

§ 1º Na hipótese prevista no inciso I do *caput*, deverá ser dado baixa do imóvel no SARP imediatamente após o ato que formalizar a transferência definitiva dos direitos possessórios ou a incorporação do bem ao patrimônio da União, com lançamento, neste último caso, no SPIUNet.

§ 2º Na hipótese de que trata o inciso II deste artigo, a Superintendência do Patrimônio da União no Estado deverá lançar no sistema da SPU, em campo a ser especificado pelo Departamento de Incorporação de Imóveis – DII, o tipo de direito exercido sobre o respectivo bem.

Art.14 Competirá ao Departamento de Incorporação de Imóveis a coordenação das atividades necessárias à efetivação do cadastro dos imóveis de que trata esta Instrução Normativa no sistema informatizado da SPU, assim como à regularização patrimonial desses bens, cabendo por sua vez ao Departamento de Destinação Patrimonial coordenar, controlar e orientar aquelas ações relacionadas com a transferência dos respectivos direitos possessórios.

Art.15 Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

ALEXANDRA RESCHKE

**Anexo I**  
**Modelo de Check-list**

**Processo n.º** : *(Processo principal e apensos)*

**Assunto**               **TRANSFERÊNCIA DE POSSE DE IMÓVEL ORIUNDO DA EXTINTA RFFSA**

**Identificação** : *(Área do terreno, das benfeitorias, endereço, Município e Estado).*

**N.º do NBP** : *(N.º do Registro de Identificação Patrimonial, quando houver)*

<b>DOCUMENTOS CONSTANTES DO PROCESSO</b>	<b>Fls.</b>
01- Edital de licitação dos direitos possessórios do imóvel, quando for o caso de transferência onerosa da posse.	
02- Minuta do Contrato de Promessa de Transferência da Posse ou de Transferência da Posse	
03- Contrato de permissão de uso, promessa de compra e venda ou qualquer outro instrumento de cessão de direitos, quando se tratar de imóvel integrante da Carteira Imobiliária	
04- Declaração de Posse assinada por representante legal da Inventariança da extinta RFFSA, ou, quando da extinção desse órgão, da Superintendência do Patrimônio da União no Estado	
05- Espelho de sistema de controle patrimonial da extinta RFFSA, ou outra documentação oficial da Inventariança dessa empresa, contendo indicação do número de controle patrimonial do bem (NBP);	
06- Laudo de Vistoria atestando a existência do bem, acompanhado, se possível, de documentos históricos, publicitários ou jornalísticas, oficiais ou não, que indiquem o controle físico do imóvel por parte da extinta RFFSA.	
07- Declaração negativa de registro fornecido pelo Cartório da localidade mais próxima de onde se situa o imóvel e por aquele correspondente à estação inicial da respectiva linha férrea	
08- Comprovação da transferência da documentação do imóvel pela Inventariança da extinta RFFSA (Termo de Transferência)	
09- Planta do terreno e benfeitorias	
10- Memorial Descritivo	
11- Laudo de avaliação	

12- Comprovação da renda familiar, quando se tratar de venda direta apoiada no art. 12 da Lei nº 11.483/2007	
13- Comprovação do tempo de ocupação anterior a 06 de abril de 2005, quando fundamentado nos arts. 12 e 13 da Lei nº 11.483/2007	
14- Parecer circunstanciado ou Nota Técnica assinada pelo Superintendente do Patrimônio da União	

**Informamos que a documentação constante do presente *check-list* encontra-se devidamente conferida e acostada aos autos e que atendem às exigências formais, técnicas e legais para a transferência da posse do respectivo imóvel.**

Em    /    /

Responsável pelo preenchimento  
(Assinatura sobre carimbo)

Superintendente do Patrimônio da União  
(Assinatura sobre carimbo)



## Anexo II

### Modelo de Contrato de Promessa de Transferência Onerosa da Posse

Aos dias do mês de..... do ano de ....., nesta Superintendência do Patrimônio da União, situada na....., no Município de ....., Estado da.....compareceram partes entre si justas e acordados, a saber: de um lado, como Outorgante TRANSMITENTE, a **UNIÃO**, representada neste ato pelo Superintendente do Patrimônio da União no Estado da ....., Sr....., e do outro lado do Sr(a)....., portador da carteira de identidade nº..... expedida pela ....., e CPF nº....., doravante denominado apenas como PROMITENTE. E, na presença das mesmas testemunhas, foi dito o seguinte: **PRIMEIRO** – que o aludido imóvel, com área total de .....m<sup>2</sup> (.....) e localizado à....., assim se descreve e caracteriza: .....  
**SEGUNDO** – que, tendo em vista o disposto na Lei nº 11.483, de 31 de maio de 2007, que extinguiu a Rede Ferroviária Federal S.A. – RFFSA e transferiu para a União seus bens imóveis não operacionais, e considerando não se encontrarem os bens da União sujeitos a usucapião, tem o TRANSMITENTE incorporado ao seu patrimônio os direitos sobre a posse do imóvel ora transferido. **TERCEIRO** – que assim, na melhor forma permitida em direito, e com fundamento no inciso III do art. 16 da Lei nº 11.483/2007, o TRANSMITENTE transfere ao PROMITENTE todo o direito, ação e posse do imóvel. **QUARTO** – que o preço de venda dos direitos objeto do presente contrato foi de R\$.....(.....), parcelado em ..... prestações mensais calculadas pela Tabela *Price*, com taxa nominal de juros de 10% (dez por cento) ao ano [*Ou 7% ao ano em se tratando de imóvel inserido em projeto de caráter social para fins de moradia*]; **QUINTO** – que ocorrerá atualização mensal do saldo devedor e das prestações de amortização e juros e dos prêmios de seguros, no dia do mês correspondente ao da assinatura do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável ao depósito em caderneta de poupança com aniversário na mesma data; **SEXTO** – que ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia devida corresponderá ao valor da obrigação, em moeda corrente nacional, atualizado pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança com aniversário no primeiro dia de cada mês, desde a data de vencimento até a do efetivo pagamento, acrescido de multa de mora de 2% (dois por cento), bem como de juros de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso ou fração; **SÉTIMO** – que a falta de pagamento de três prestações importará o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução deste contrato; **OITAVO** – o imóvel objeto do presente Contrato é transferido nas condições físicas e documentais de conservação, ocupação e de titulação em que se encontram, estando o ADQUIRENTE ciente das obrigações e direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio. **NONO** – que as acessões e benfeitorias não declaradas no presente contrato foram efetivadas por terceiros ocupantes, sendo de inteira responsabilidade do PROMITENTE as despesas decorrentes de indenizações quando obrigatórias, incluindo, neste caso, as providências necessárias à imissão na posse do imóvel; **DÉCIMO** – que o PROMITENTE é neste ato imitado na posse plena do imóvel; **DÉCIMO PRIMEIRO** – que todas as despesas relacionadas com a presente transação e regularização do imóvel, tais como impostos, taxas, contribuições e encargos, quer sejam federais, estaduais ou municipais, certidões, registros, averbações, averbações, desmembramento, retificação de área, e tudo mais que vise a regularização, ocupação e utilização do imóvel, correrão por única e exclusiva conta do PROMITENTE. **DÉCIMO SEGUNDO** – que

o outorgado PROMITENTE tem pleno conhecimento das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual ou federal relacionadas ao uso e ocupação do imóvel, nada podendo reclamar à TRANSMITENTE com fundamento em redução de área, limitação de uso ou qualquer outra restrição imposta ao exercício dos direitos de uso e ocupação do solo; **DÉCIMO TERCEIRO** – que fica eleito o foro da Cidade de(o)....., Estado de....., para dirimir quaisquer questões decorrentes da presente escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado ou especial que seja. Pelos contratantes foi dito, então, que aceitam o presente Contrato de Promessa Transferência Onerosa da Posse como está redigida. E, por acharem perfeitamente justas e contratadas, após lido o presente Contrato de Promessa de Transferência Onerosa da Posse como está redigida, aceitam e assinam as partes e as testemunhas.

---

**UNIÃO**

**Transmitente**

**Promitente**

TESTEMUNHAS:

---

Nome:

RG:

CPF:

---

Nome:

RG:

CPF:

### Anexo III

#### Modelo de Contrato de Transferência Gratuita da Posse

Aos dias do mês de..... do ano de ....., nesta Superintendência do Patrimônio da União, situada na....., no Município de ....., Estado da.....compareceram partes entre si justas e acordados, a saber: de um lado, como Outorgante TRANSMITENTE, a **UNIÃO**, representada neste ato pelo Superintendente do Patrimônio da União no Estado da ....., Sr....., e do outro lado do Sr(a)....., portador da carteira de identidade nº..... expedida pela ....., e CPF nº....., doravante denominado apenas como ADQUIRENTE. E, na presença das mesmas testemunhas, foi dito o seguinte: **PRIMEIRO** – que o aludido imóvel, com área total de .....m<sup>2</sup> (.....) e localizado à....., assim se descreve e caracteriza: ..... **SEGUNDO** – que, tendo em vista o disposto na Lei nº 11.483, de 31 de maio de 2007, que extinguiu a Rede Ferroviária Federal S.A. – RFFSA e transferiu para a União seus bens imóveis não operacionais, e considerando não se encontrarem os bens da União sujeitos a usucapião, tem o TRANSMITENTE incorporado ao seu patrimônio os direitos sobre a posse do imóvel ora transferido. **TERCEIRO** – que assim, na melhor forma permitida em direito, e com fundamento no inciso III do art. 16 da Lei nº 11.483/2007, o TRANSMITENTE transfere ao ADQUIRENTE todo o direito, ação e posse do imóvel. **QUARTO** – que o imóvel objeto do presente Contrato é transferido nas condições físicas e documentais de conservação, ocupação e de titulação em que se encontram, estando o ADQUIRENTE ciente das obrigações e direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio. **QUINTO** – que as acessões e benfeitorias não declaradas no presente contrato foram efetivadas por terceiros ocupantes, sendo de inteira responsabilidade do ADQUIRENTE as despesas decorrentes de indenizações quando obrigatórias, incluindo, neste caso, as providências necessárias à imissão na posse do imóvel; **SEXTO** – que o ADQUIRENTE é neste ato imitado na posse plena do imóvel; **SÉTIMO** – que todas as despesas relacionadas com a presente transação e regularização do imóvel, tais como impostos, taxas, contribuições e encargos, quer sejam federais, estaduais ou municipais, certidões, registros, averbações, averbações, desmembramento, retificação de área, e tudo mais que vise a regularização, ocupação e utilização do imóvel, correrão por única e exclusiva conta do ADQUIRENTE. **OITAVO** – que o outorgado ADQUIRENTE tem pleno conhecimento das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual ou federal relacionadas ao uso e ocupação do imóvel, nada podendo reclamar à TRANSMITENTE com fundamento em redução de área, limitação de uso ou qualquer outra restrição imposta ao exercício dos direitos de uso e ocupação do solo; **NONO** – que fica eleito o foro da Cidade de(o)....., Estado de....., para dirimir quaisquer questões decorrentes da presente escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado ou especial que seja. Pelos contratantes foi dito, então, que aceitam o presente Contrato de Transferência Gratuita da Posse como está redigida. E, por acharem perfeitamente justas e contratadas, após lido o presente Contrato de Transferência Gratuita da Posse como está redigida, aceitam e assinam as partes e as testemunhas.

---

**UNIÃO**

**Transmitente**

**Adquirente**

TESTEMUNHAS:

---

Nome:

RG:

CPF:

---

Nome:

RG:

CPF:

## Anexo IV

### Modelo de Contrato de Transferência Onerosa da Posse

Aos dias do mês de..... do ano de ....., nesta Superintendência do Patrimônio da União, situada na....., no Município de ....., Estado da.....compareceram partes entre si justas e acordados, a saber: de um lado, como Outorgante TRANSMITENTE, a **UNIÃO**, representada neste ato pelo Superintendente do Patrimônio da União no Estado da ....., Sr....., e do outro lado do Sr(a)....., portador da carteira de identidade nº..... expedida pela ....., e CPF nº....., doravante denominado apenas como ADQUIRENTE. E, na presença das mesmas testemunhas, foi dito o seguinte: **PRIMEIRO** – que o aludido imóvel, com área total de .....m<sup>2</sup> (.....) e localizado à....., assim se descreve e caracteriza: .....  
**SEGUNDO** – que, tendo em vista o disposto na Lei nº 11.483, de 31 de maio de 2007, que extinguiu a Rede Ferroviária Federal S.A. – RFFSA e transferiu para a União seus bens imóveis não operacionais, e considerando não se encontrarem os bens da União sujeitos a usucapião, tem o TRANSMITENTE incorporado ao seu patrimônio os direitos sobre a posse do imóvel ora transferido. **TERCEIRO** – que assim, na melhor forma permitida em direito, e com fundamento no inciso III do art. 16 da Lei nº 11.483/2007, o TRANSMITENTE transfere ao ADQUIRENTE todo o direito, ação e posse do imóvel. **QUARTO** – que o preço de venda dos direitos objeto do presente contrato foi de R\$......(.....), devidamente pago, dando plena e irrevogável quitação. **QUINTO** – que o imóvel objeto do presente Contrato é transferido nas condições físicas e documentais de conservação, ocupação e de titulação em que se encontram, estando o ADQUIRENTE ciente das obrigações e direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio. **SEXTO** – que as acessões e benfeitorias não declaradas no presente contrato foram efetivadas por terceiros ocupantes, sendo de inteira responsabilidade do ADQUIRENTE as despesas decorrentes de indenizações quando obrigatórias, incluindo, neste caso, as providências necessárias à imissão na posse do imóvel; **SÉTIMO** – que o ADQUIRENTE é neste ato imitado na posse plena do imóvel; **OITAVO** – que todas as despesas relacionadas com a presente transação e regularização do imóvel, tais como impostos, taxas, contribuições e encargos, quer sejam federais, estaduais ou municipais, certidões, registros, averbações, averbações, desmembramento, retificação de área, e tudo mais que vise a regularização, ocupação e utilização do imóvel, correrão por única e exclusiva conta do ADQUIRENTE. **NONO** – que o outorgado ADQUIRENTE tem pleno conhecimento das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual ou federal relacionadas ao uso e ocupação do imóvel, nada podendo reclamar à TRANSMITENTE com fundamento em redução de área, limitação de uso ou qualquer outra restrição imposta ao exercício dos direitos de uso e ocupação do solo; **DÉCIMO** – que fica eleito o foro da Cidade de(o)....., Estado de....., para dirimir quaisquer questões decorrentes da presente escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado ou especial que seja. Pelos contratantes foi dito, então, que aceitam o presente Contrato de Transferência Onerosa da Posse como está redigida. E, por acharem perfeitamente justas e contratadas, após lido o presente Contrato de Transferência Onerosa da Posse como está redigida, aceitam e assinam as partes e as testemunhas.

---

**UNIÃO**

**Adquirente**

**Transmitente**

TESTEMUNHAS:

---

Nome:

RG:

CPF:

---

Nome:

RG:

CPF:

**Anexo V**  
**Modelo de Termo de Quitação**

**PROMITENTE:**

**CONTRATO No.:**

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

**Nº PROCESSO ADMINISTRATIVO/SPU:**

A **UNIÃO**, representada neste ato pelo Superintendente do Patrimônio da União no Estado da ....., Sr....., com fundamento no art. 2º da Lei nº 11.483, de 31 de maio de 2007, no art. 5º do Decreto nº 6.018, de 22 de janeiro de 2007, e na Portaria SPU nº 173, de 31 de agosto de 2009, pelo presente e na melhor forma de direito, dá **PLENA e GERAL e INTEGRAL** quitação da totalidade do débito proveniente do instrumento supra especificado, e ainda declara que:

I- Fica transferido ao **ADQUIRENTE**, em definitivo, todo o direito, ação e posse do imóvel objeto do contrato;

II- Todas as despesas relacionadas com a regularização do imóvel, tais como impostos, taxas, contribuições e encargos, certidões, registros, averbações, desmembramento, retificação de área, e tudo mais que vise a regularização, ocupação e utilização do imóvel, correrão por única e exclusiva conta do outorgado **ADQUIRENTE**;

LOCAL , ..... de ..... de .....

---

Superintendente do Patrimônio da União

## Anexo VI

### Modelo de Declaração de Posse

**DECLARO**, com fundamento no inciso II do art. 2º da Lei nº 11.483, de 31 de maio de 2007, e tendo em vista o disposto no inciso VI do art. 3º, c/c o art. 5º, inciso III, alíneas “a” e “b”, do Decreto nº 6.018, de 22 de janeiro de 2007, e para fins previstos na Lei nº 5.972, de 11 de dezembro de 1973, alterada pela Lei n.º 9.821, de 23 de agosto de 1999, que o imóvel de número de bem patrimonial ....., localizado na ....., com área de ....., estava na posse da extinta Rede Ferroviária Federal S.A. – RFFSA nos últimos vinte anos anteriores à 22 de janeiro de 2007, sem qualquer contestação ou reclamação feita administrativamente, por terceiros, quanto ao domínio ou posse do mesmo, conforme informações contidas na documentação transferida ao Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão por meio do Termo de Transferência nº ....., cuja conformidade dos dados e informações nela contidas, assim como da situação físico-ocupacional do bem a que se refere, serão posteriormente avaliados pela Secretaria do Patrimônio da União.

Local e data

Inventariança da extinta RFFSA

Superintendente do Patrimônio da União no Estado do(a) .....