

PORTARIA Nº 07, DE 31 DE JANEIRO DE 2001

A SECRETÁRIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, no uso de suas atribuições, e tendo em vista o disposto no art. 2º do Decreto nº 3.725, de 10 de janeiro de 2001, resolve:

Art. 1º O cadastramento de terras ocupadas dependerá da comprovação do efetivo aproveitamento do imóvel.

§ 1º Será considerada de efetivo aproveitamento, para efeito de inscrição, a área de até duas vezes a área de projeção das edificações de caráter permanente existentes sobre o terreno, bem como as medidas correspondentes às demais áreas efetivamente aproveitadas, principalmente daquelas ocupadas com outras benfeitorias de caráter permanente, observada a legislação vigente sobre o parcelamento do solo.

§ 2º As áreas de acesso necessárias ao terreno, quando possível, bem como as remanescentes que não puderem constituir unidades autônomas, a critério da Administração, poderão ser incorporadas àquelas calculadas na forma do parágrafo anterior.

§ 3º Poderão ser consideradas, a critério da Administração, no cadastramento de que trata este artigo, independentemente da comprovação de efetivo aproveitamento, as faixas de terrenos de marinha e de terrenos marginais que não possam constituir unidades autônomas, utilizadas pelos proprietários de imóveis lindeiros, observado o disposto no Decreto nº 24.243, de 10 de julho de 1934 (Código de Águas), e legislação superveniente.

Art. 2º Serão considerados, para efeito de comprovação de efetivo aproveitamento:

I - a utilização do imóvel da União em fim habitacional, de prestação de serviços em geral, comercial, industrial ou rural, o atendimento às demais exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressas em seu plano diretor, ou aos requisitos de aproveitamento racional e de utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e à preservação ambiental, desde que comprovado o correspondente proveito econômico, a pertinência de utilização da área em conformidade com sua vocação, ou atendido interesse público;

II - área efetivamente aproveitada, correspondente à medida de superfície calculada com base nos critérios previstos nos parágrafos do artigo anterior;

III - qualquer melhoramento, incorporado permanentemente ao solo pelo homem, que não possa ser retirado, sem destruição, fratura ou dano;

IV - áreas de acesso necessárias, assim consideradas aquelas que sejam indispensáveis para permitir o acesso a terreno ocupado que se encontre totalmente encravado, cuja largura, havendo possibilidade de serem incorporadas às demais áreas passíveis de cadastramento, não poderá ser superior a sete metros, observado o disposto no inciso V quanto às áreas remanescentes;

V - áreas remanescentes que não podem constituir unidades autônomas, em razão do cadastramento de uma ou mais ocupações, de realização de obras públicas, da existência de acidentes geográficos ou de outras circunstâncias semelhantes, encravadas ou que possuam medidas inferiores às estabelecidas pelas posturas municipais ou à fração mínima rural fixada para a região;

VI - faixas de terrenos de marinha e de terrenos marginais que não possam constituir unidades autônomas, por circunstâncias semelhantes às mencionadas no inciso anterior;
e

VII - a exteriorização do ânimo de posse, com a conservação do bem imóvel e o recolhimento de impostos e taxas incidentes sobre a propriedade, aos detentores de títulos outorgados por Estados ou Municípios e registrados no cartório competente, na suposição de tratarem-se de bens alodiais.

§ 1º Nas composses horizontais, para comprovação do efetivo aproveitamento, será exigido o atendimento das posturas previstas para formação de condomínios e loteamentos na região.

§ 2º No cadastramento de composses, a aplicação dos critérios previstos no art. 1º deverá considerar as áreas de uso coletivo e individual, observada a fração mínima local de uso privativo para fins de constituição de condomínio.

§ 3º Inexistindo fração mínima local definida para condomínio, deverá ser observado, para fins do que estabelece o parágrafo anterior, o disposto no inciso V.

§ 4º A situação de que trata o inciso VII deverá ser comprovada em processo administrativo devidamente fundamentado e instruído pelo Gerente Regional de Patrimônio da União, com reconhecimento da ocorrência por este último, ratificada pelo Secretário do Patrimônio da União.

Art. 3º Os inscritos na SPU, até 15 de fevereiro de 1997, deverão recadastrar-se, situação em que serão mantidas, se mais favoráveis, as condições de cadastramento utilizadas à época da realização da inscrição originária, independentemente da existência de efetivo aproveitamento, desde que estejam ou sejam regularizados os pagamentos das taxas de ocupação e laudêmio.

Art. 4º A inscrição como ocupação regular será mantida enquanto não contrariar o interesse público, podendo a União proceder ao seu cancelamento em qualquer tempo e reintegrar-se na posse do terreno após o decurso do prazo de noventa dias da notificação administrativa que para esse fim expedir, em cada caso.

Art. 5º É vedado o loteamento ou o desmembramento de áreas objeto de ocupação sem preferência ao aforamento ou alienação estabelecida em lei, exceto quando:

I - realizado pela própria União, em razão do interesse público;

II - se tratar de ocupação inscrita até 15 de fevereiro de 1997; ou

III - solicitado pelo próprio ocupante, comprovada a existência de benfeitorias suficientes para caracterizar, nos termos desta Portaria, o aproveitamento efetivo e independente da parcela a ser desmembrada.

Art. 6º A comprovação de efetivo aproveitamento para fins de cadastramento e inscrição de ocupação de imóvel da União será promovida mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - requerimento de inscrição apresentado à Gerência Regional de Patrimônio da União acompanhado de documentos de identificação do requerente;

II - identificação do imóvel, contendo logradouro, área total, área construída e planta ou croquis indicando as suas dimensões e confrontações;

III - certidão de matrícula do imóvel, quando existente;

IV - fotografia do imóvel;

V - comprovação do efetivo aproveitamento e da ocupação anterior a 15 de fevereiro de 1997, por todos os meios admitidos em direito, tais como mediante a apresentação de “Habite-se”, declaração de órgãos públicos atestando a idade da edificação do imóvel, lançamento da edificação em carnê de imposto predial e territorial urbano, e laudo firmado por profissional habilitado pelo CREA.

Parágrafo único. A critério da Gerência Regional de Patrimônio da União poderá ser dispensada a vistoria para o cadastramento de terras ocupadas, quando apresentada documentação idônea ao cadastramento da ocupação e comprovação de efetivo aproveitamento.

Art. 7º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

MARIA JOSÉ VILALVA BARROS LEITE