INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 205, DE 18 DE OUTUBRO DE 2019

Estabelece as diretrizes e procedimentos utilizados na alienação por venda de imóveis da União, na forma do disposto nas Leis nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015.

O SECRETÁRIO DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DA SECRETARIA ESPECIAL DE DESESTATIZAÇÃO, DESINVESTIMENTO E MERCADOS, DO MINISTÉRIO DA ECONOMIA, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 102 do Anexo I, do Decreto nº 9.745, de 8 de abril de 2019, e em vista o disposto no Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, no Decreto nº 3.725, de 10 de janeiro de 2001, na Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, e na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolve estabelecer os procedimentos relativos à alienação por venda de bens imóveis da União.

Art. 1º A alienação de imóveis de domínio da União ocorrerá quando não houver interesse público, econômico ou social em manter o imóvel no domínio da União, nem inconveniência quanto à preservação ambiental e à defesa nacional, no desaparecimento do vínculo de propriedade.

CAPÍTULO I

Seção I

DAS DEFINIÇÕES

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

I - Alienação por Venda: todo e qualquer ato que tem o efeito de transferir o domínio pleno de um bem para outra pessoa (física ou jurídica), mediante pagamento em dinheiro.

II - 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.

III - 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.

IV - Concorrência: modalidade de licitação para a venda de bens imóveis da Administração Pública entre quaisquer interessados que, na fase inicial de habilitação, comprovem possuir os requisitos mínimos exigidos no edital para a aquisição do bem imóvel.

V – Leilão: modalidade de licitação entre quaisquer interessados para a venda de bens imóveis da Administração Pública, a quem oferecer o maior lance, igual ou superior ao valor da avaliação.

VI - Valor de Avaliação do Imóvel: é o valor mínimo de oferta que deverá ser fixado com base no valor de mercado do imóvel, consoante o disposto no inciso VII c/c o §1º, ambos do artigo 24 da Lei 9.636, de de 15 de maio de 1998, cuja validade será de doze meses.

Art. 3º A alienação, quando admitida, será precedida de licitação, ressalvadas as hipóteses legais de contratação direta, obedecendo aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, conforme dispõe o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, na modalidade de concorrência ou leilão, nos termos do art. 24 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, observado o disposto nos artigos 17, inciso I, 18, 19 e 24 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e demais legislação aplicável.

Art. 4º No procedimento licitatório para a alienação deverá ser observado o direito de preferência na forma prevista na legislação vigente.

CAPÍTULO II

DOS PROCEDIMENTOS LICITATÓRIOS

Seção I

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Art. 5º Os imóveis a serem alienados em processo licitatório a que se refere essa IN, deverão ser previamente submetidos a estudo de viabilidade e maturidade para habilitação, contemplando, cumulativamente:

I – Levantamento das informações de incorporação, devidamente atualizadas, incluindo o registro em Cartório de Registro de Imóvel competente, com certidão da matrícula expedida pelo respectivo serviço registral; ficha de cadastro do SPIUnet (Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União), nos casos de alienação do domínio pleno, e do SIAPA (Sistema Integrado de Administração Patrimonial), nos casos de alienação do domínio útil e/ou pleno;

II – Informação expressa de inexistência de óbices relacionados à preservação ambiental ou à defesa nacional dos imóveis já destinados à utilização comercial, residencial ou institucional, bem como daqueles localizados em área urbana. Nos demais casos, a Superintendência deverá elaborar manifestação fundamentada, ouvido, se for o caso, os órgãos competentes, cujo silêncio, no prazo de 30 dias, será reconhecido como anuência;

III - Levantamento quanto aos pedidos formulados por órgão da administração pública para utilização de imóvel proposto para alienação com o objetivo de caracterizar ou não o interesse público ou social na manutenção da titulação do imóvel na União;

IV - Situação atualizada de desocupação e ou ocupação dos imóveis;

~~V - Verificação se o imóvel encontra-se sem utilização por mais de 2 anos ou estudo técnico específico que caracterize o desinteresse econômico na manutenção do bem;~~

~~VI - Despacho da Superintendência do Patrimônio da União propondo a alienação do imóvel;~~

~~VII - Laudo de Avaliação atualizado; e~~

~~VIII - Parecer de viabilidade jurídica.~~

~~Parágrafo único. Nos casos de imóveis residenciais sem uso ou imóveis não edificados, fica caracterizado o desinteresse econômico independentemente de tempo sem utilização e/ou estudo técnico, ressalvados aqueles caracterizados como residência obrigatória de servidor da União a que se refere o artigo 80 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.~~

~~Art. 6º 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 por empresa especializada.~~

~~§ 1º Quando a avaliação for elaborada por terceiros, será homologada pelo Superintendente do Patrimônio da União, ficando dispensada de homologação as avaliações que porventura sejam realizadas pela Caixa Econômica Federal ou unidade gestora da União.~~

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

~~Art. 7º O Comitê Central de Alienação - CCA tem como atribuição analisar e deliberar previamente sobre as propostas de alienação mediante venda com posterior publicação de ato autorizativo do Secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.~~

~~Art. 8º Compete as comissões de licitação a abertura do respectivo processo relativo à licitação em quaisquer casos.~~

~~Parágrafo único. As disposições deste capítulo aplicam-se ao processo licitatório tanto na modalidade de concorrência quanto na de leilão.~~

~~Art. 9º O processo relativo à licitação deverá conter:~~

~~I - portaria autorizativa do Secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União com 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 jurídico do órgão de assessoramento jurídico respectivo, nos termos do art. 38, parágrafo único, da Lei nº 8.666, de 1993;~~

~~V - edital e anexos devidamente aprovados pelo órgão de assessoramento jurídico, datados, 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.~~

~~Art. 10. 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.~~

~~Art. 11. Após a homologação do resultado da licitação e antes da sua adjudicação, na forma do art. 24, §3º, e art. 15, §2º, da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, deverá ser aberto o prazo de cinco dias úteis para que o respectivo detentor do direito de preferência que atenda aos requisitos legais manifeste interesse em adquirir o imóvel nas mesmas condições propostas pelo licitante vencedor.~~

~~Parágrafo único. Os detentores do direito de preferência indicado no caput 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 de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.~~

~~Seção II~~

~~DA CONCORRÊNCIA~~

~~Art. 12. A habilitação na concorrência para a venda de bens imóveis limita-se, unicamente, à comprovação do recolhimento de quantia (caução) correspondente a 5% (cinco por cento) do valor de sua avaliação para os casos de concorrência pública (art. 18 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993).~~

~~§ 1º A caução será recolhida em instituição financeira a ser indicada no edital, 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 licitante vencedor será utilizado para complementação do preço ofertado à vista ou da entrada, conforme a forma de pagamento utilizada.~~

~~Art. 13. O aviso contendo o resumo do edital da concorrência deverá ser publicado, uma vez no Diário Oficial da União e em sítio eletrônico oficial, num prazo mínimo de trinta dias corridos antes da realização do evento.~~

Art. 14. O licitante deverá apresentar uma proposta distinta para cada imóvel, sob pena de sua desclassificação.

Seção III

DO LEILÃO

Art. 15. O leilão poderá ser realizado por leiloeiro oficial ou por servidor especialmente designado.

Parágrafo único. 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. 16. O arrematante deverá apresentar, no prazo de cinco dias úteis contados da data do leilão, pagamento de sinal equivalente a 10% (dez por cento) do valor da arrematação, mediante apresentação de Documento de Arrecadação de Receitas Federais – DARF, complementando o pagamento do valor da arrematação nos prazos e nas condições previstos no edital de licitação.

Art. 17. 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, caso aplicável, em favor do leiloeiro a respectiva comissão paga na forma do parágrafo único do art. 15 desta IN.

Art. 18. O aviso contendo o resumo do edital do leilão deverá ser publicado, uma vez no Diário Oficial da União e sítio eletrônico oficial, num prazo mínimo de quinze dias corridos antes da realização do evento.

CAPÍTULO III

DO CONTRATO

Art. 19. Os Contratos de Compra e Venda 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, observado o disposto no parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/1993.

Art. 20. O Contrato de Compra e Venda deverá ser firmado no prazo previsto no edital junto à Superintendência do Patrimônio da União, onde realizada a licitação.

§ 1º O adquirente terá o prazo de trinta dias corridos contados da assinatura, para requerer o registro do Contrato de Compra e Venda no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 2º A Superintendência solicitará ao Cartório de Registro de Imóveis competente o envio de certidão com o registro do respectivo Contrato de Compra e Venda, para baixa do imóvel no Sistema Patrimonial da União (SPIUnet, SIAPA, etc).

~~Art. 21. A inexecução total ou parcial do contrato poderá ensejar a sua rescisão, com as consequências contratuais e as previstas no edital de licitação e na legislação vigente.~~

~~CAPÍTULO IV~~

~~DO PAGAMENTO~~

~~Art. 22. O pagamento do valor da arrematação deve ser realizado na forma do edital de licitação independentemente da modalidade de licitação adotada - concorrência ou leilão.~~

~~Art. 23. Na concorrência, o licitante vencedor terá o prazo de trinta dias corridos, contados a partir do recebimento de sua convocação, para pagar o valor restante de sua proposta com recursos próprios ou mediante financiamento.~~

~~§1º Após findo o prazo previsto no caput, até o centésimo vigésimo dia após a convocação, o comprador ainda poderá quitar o valor devido com recursos próprios ou mediante financiamento com incidência de correção monetária por índice indicado no edital de licitação, bem como juros moratórios na ordem 0,5% ao mês, pro rata tempore.~~

~~§2º Após o centésimo vigésimo dia da convocação prevista no caput haverá a perda do direito de compra do licitante vencedor, com a rescisão de eventuais contratos de promessa de compra e venda ou de compra e venda, reversão do bem ao patrimônio da União, bem como a perda, em favor da União, do valor dado em caução.~~

~~CAPÍTULO V~~

~~DO PRAZO~~

~~Art. 24. Na contagem dos prazos estabelecidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, exclui se o dia do início e inclui se o do vencimento, e considera se os dias consecutivos, exceto quando for explicitamente disposto em contrário.~~

~~Art. 25. 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. 26. 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 VI~~

~~DAS DISPOSIÇÕES FINAIS~~

~~Art. 27. Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade, devendo protocolar o pedido até cinco dias úteis antes da data fixada para a abertura dos envelopes de habilitação na concorrência pública ou do dia marcado para realização do leilão.~~

~~Art. 28. Fica revogada a Instrução Normativa SPU nº 3, de 11 de agosto de 2010, publicada no Diário Oficial da União em 12 de agosto de 2010.~~

~~Art. 29. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.~~

~~FERNANDO ANTON BASUS BISPO~~

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.

Revogada pela Portaria SPU nº 1.777, de 21 de março de 2024.