INSTRUÇÃO NORMATIVA SPU Nº 01, DE 09 DE MARÇO DE 2018

Dispõe sobre as orientações para a cessão de direitos e transferência de titularidade de imóveis da União em regime de aforamento ou de ocupação.

O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, no uso de suas atribuições, com fundamento no art. 20 da Constituição Federal de 1988, na Lei nº 6.830, de 22 de setembro de 1980, na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, na Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, no Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, no Decreto-Lei nº 147, de 3 de fevereiro de 1967; na Portaria Conjunta SPU/PGFN nº 8, de 10 de junho de 2014, resolve:

TÍTULO I

DA TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE

CAPÍTULO I

DOS ASPECTOS GERAIS

Art. 1º Esta Instrução Normativa - IN disponibiliza orientações que devem ser observadas nos processos de cessão de direitos e de transferência de titularidade de imóveis da União, sob os regimes de aforamento ou de ocupação, e aplica-se à Secretaria do Patrimônio da União e as suas Superintendências.

Art. 2º Para efeito desta IN, considera-se:

I – Transferência de titularidade a alteração do responsável pelo imóvel da União no cadastro da Secretaria do Patrimônio da União - SPU, com a inclusão dos dados do adquirente, que passa a ser o novo responsável pela utilização e pelas obrigações do imóvel;

II – Cessão de direitos a transmissão dos direitos decorrentes de contrato de promessa de transferência do domínio útil ou da ocupação de imóvel dominial da União, ainda não levado a registro no cartório competente;

III – Transações onerosas a compra e venda, permuta, dação em pagamento, fusão de empresas, promessa de compra e venda e integralização de capital social de empresas.

IV – Transações não onerosas as que decorrem de extinção de empresa, cisão ou incorporação de empresas, doação, sucessão ou meação.

V – Laudêmio o percentual de cinco por cento sobre o valor atualizado do domínio pleno do terreno, excluídas as benfeitorias, paga previamente à venda de imóvel pertencente à União.

VIII – Certidão de Autorização para Transferência – CAT o documento em que a Secretaria do Patrimônio da União autoriza a realização da transferência de imóveis da União.

IX – Data de Conhecimento a data em que o requerimento eletrônico foi enviado à Secretaria do Patrimônio da União para instrução do processo, ou, quando de iniciativa da Secretaria do Patrimônio da União, a data em que o documento de transferência tenha sido anexado ao processo.

Parágrafo único: Caso o requerimento eletrônico seja enviado em dia não útil, considera-se como data de conhecimento o próximo dia útil.

Art. 3º A transferência de titularidade do imóvel no cadastro da Secretaria do Patrimônio da União deve ser efetuada quando da realização de transações imobiliárias envolvendo transmissão de terrenos da União, estando condicionada à emissão prévia de Certidão de Autorização para Transferência, conforme disposto no Capítulo IV.

Art. 4º O adquirente deve requerer a transferência de titularidade do imóvel no cadastro da Secretaria do Patrimônio da União, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados:

I – da data em que foi lavrada o título aquisitivo, no caso de ocupação; ou

II – da data em que foi efetivado o registro da transferência na matrícula do imóvel, no caso de foro.

Parágrafo único. Na inobservância dos prazos estabelecidos neste artigo, o adquirente fica sujeito à multa de transferência, quando a data de conhecimento da transação pela Secretaria do Patrimônio da União for superior ao prazo tratado neste artigo, da seguinte forma:

I - Nos casos de imóveis inscritos na Secretaria do Patrimônio da União sob regime de ocupação:

a. 0,05% (cinco centésimos por cento) ao mês ou fração, sobre o valor do terreno e benfeitorias, quando a escritura ou título aquisitivo lavrada ou escritutada até 30 de dezembro de 2015;

b. 0,05% (cinco centésimos por cento) ao mês ou fração, sobre o valor do terreno, quando a escritura ou título aquisitivo lavrada ou escritutada de 31 de dezembro de 2015 a 22 de dezembro de 2016; e

c. 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao mês ou fração, sobre o valor do terreno, a partir de 23 de dezembro de 2016.

II - Nos casos de imóveis inscritos na Secretaria do Patrimônio da União sob regime de aforamento:

a. 0,05% (cinco centésimos por cento) ao mês ou fração, sobre o valor do terreno e benfeitorias, quando a escritura ou título aquisitivo lavrada ou escritutada até 26 de outubro de 2015;

b. 0,05% (cinco centésimos por cento) ao mês ou fração, sobre o valor do terreno, quando a escritura ou título aquisitivo lavrada ou escritutada de 27 de outubro de 2015 a 22 de dezembro de 2016; e

c. 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao mês ou fração, sobre o valor do terreno a partir de 23 de dezembro de 2016.

Art. 5º A transferência de titularidade de imóveis oriunda de transações onerosas entres vivos depende do recolhimento de laudêmio pelo transmitente.

Art. 6º A comunicação de transferência, pelo transmitente, ou a solicitação de transferência, pelo adquirente, deve ser efetuada por intermédio do requerimento específico no Portal da Secretaria do Patrimônio da União (patrimoniodetodos.gov.br).

Art. 7º O processo para transferência de titularidade de imóveis da União compreende as seguintes etapas no âmbito da Secretaria do Patrimônio da União:

I – Cálculo de laudêmio e emissão do respectivo DARF;

II – Emissão da CAT; e

III – Requerimento para alterar responsável pelo imóvel no cadastro da Secretaria do Patrimônio da União.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS

SEÇÃO I

DOS INSTRUMENTOS DE TRANSFERÊNCIA

Art. 8º São instrumentos válidos para a efetivação da transferência:

I – Escritura Pública:

a) se transação realizada até 21 de dezembro de 1987, deve constar menção ao Alvará de Licença expedido pela autoridade local da Superintendência do Patrimônio da União; e

b) se transmissão realizada entre 22 de dezembro de 1987 e 15 de fevereiro de 1997, no chamado regime auto lançado, devem estar mencionados os dados constantes do DARF de laudêmio pago, se for o caso, de qualquer valor;

II – Formal de Partilha, constando a homologação por sentença judicial;

III – Instrumento/Contrato Particular de Compra e Venda com força de Escritura Pública, se celebrados por instituições financeiras autorizadas, devem ser aceitos quando registrados no Cartório de Registro de Imóveis, devendo a Superintendência do Patrimônio da União verificar se houve a emissão da Certidão de Autorização para Transferência a que se refere.

IV – Carta de adjudicação, Carta de Arrematação ou instrumento decorrente de sentença judicial, se a transação incidir laudêmio, deve ser aceito o

documento, ainda que não se mencione a CAT. Neste caso, a CAT, na modalidade Especial, é emitida pela Superintendência, mediante autorização da Unidade Central.

§1º Os documentos para transmissão emitidos após 15 de fevereiro de 1997 devem mencionar a Certidão de Autorização para Transferência e o pagamento do laudêmio ou sua isenção.

§2º Para os títulos aquisitivos de imóveis sob o regime de aforamento, deve ser exigido o registro no Cartório de Registro de Imóveis - CRI competente, por meio de certidão do CRI ou da anotação em carimbo ou selo próprio do cartório no título, constando o número do registro e matrícula do imóvel em questão.

§3º Para a transferência de titularidade de imóveis inscritos sob regime de ocupação são aceitos, independentemente do registro nos cartórios de registro de imóveis, os títulos públicos, desde que com recolhimento prévio do laudêmio em transferência onerosa.

§4º No caso de imóveis sob o regime de ocupação, os títulos públicos lavrados ou quaisquer contratos celebrados entre particulares até 27 de abril de 2006 são aceitos como documentos que comprovem a cadeia de posse, independentemente do recolhimento do laudêmio e da emissão de CAT, nos termos do § 7º, do art. 7º, da Lei nº 9.636 de 1998.

§5º Consideram-se contratos celebrados entre particulares os documentos de venda, recibos que identificam a transação de venda, promessas de compra e venda etc.

§6º Os títulos apresentados que não estiverem em conformidade com a norma deverão ser retificados ou aditados, de forma que passem a se enquadrar nas exigências legais.

§7º As promessas de transferência devem ser consideradas apenas para comprovação das circunstâncias que se referem ao recolhimento do laudêmio necessário à emissão da CAT, nos termos do art. 13, e para verificação de eventuais cessões intermediárias, conforme Capítulo VIII - Do Registro da Cessão de Direito.

§8º O documento comprobatório da averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, do título aquisitivo de imóvel sob o regime de ocupação é suficiente para transferência da titularidade, desde que mencione a CAT, devendo a Superintendência do Patrimônio da União, verificar em seus sistemas a existência de crédito de laudêmio, no caso de transferência onerosa.

SEÇÃO II

DOS INSTRUMENTOS DE CESSÃO DE DIREITO

Art. 9º Para que seja promovido o registro de cessão de direito, no cadastro da Secretaria do Patrimônio da União, são consideradas as informações contidas nos seguintes instrumentos:

I – instrumento público de cessão;

II – instrumento particular de cessão;

III – instrumento público de transferência que mencione a cessão e identifique o cedente.

Art. 10. No caso de ausência de designação formal de cessão de direito no instrumento apresentado, devem ser consideradas também as designações anuência ou interveniência.

CAPÍTULO III

LAUDÊMIO

SEÇÃO I

INCIDÊNCIA DO LAUDÊMIO

Art. 11. O laudêmio corresponde ao percentual de cinco por cento sobre o valor atualizado do domínio pleno do terreno, excluídas as benfeitorias, que deve ser pago pelo transmitente, previamente à venda do imóvel pertencente à União.

§ 1º Para efeito de recolhimento de laudêmio, no caso de instrumentos de cessão de direito lavrados antes da transferência efetiva do imóvel, o cedente equipara-se ao transmitente.

§ 2º Para os títulos aquisitivos com data de lavratura anterior a 31 de dezembro de 2015, a base de cálculo de laudêmio e multa de transferência inclui o valor do terreno e das benfeitorias nele existentes, aplicando-se a atualização monetária prevista em lei.

SEÇÃO II

ISENÇÃO DE PAGAMENTO DE LAUDÊMIO

Art. 12. Além das transações não onerosas citadas no art. 2º, são isentos do pagamento do laudêmio:

I – Pessoas físicas com registro de anotação de carência no sistema de administração de imóveis da Secretaria do Patrimônio da União, conforme definições do Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981, e Decreto nº 6.190, de 20 de agosto de 2007;

II – Pessoas jurídicas de direito privado sem fins lucrativos, reconhecidas como entidades beneficentes de assistência social com a finalidade de prestação de serviços nas áreas de assistência social, saúde ou educação, que se enquadrem na Lei nº 12.101, de 27 de novembro de 2009;

III – Pessoas jurídicas de direito privado que desenvolvam ações de salvaguarda para bens culturais registrados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan), quando os imóveis da União utilizados forem essenciais à manutenção, produção e reprodução dos saberes e práticas associados, na forma de ato do Secretário do Patrimônio da União

IV – Transferências relativas a terrenos de marinha e seus acrescidos inscritos em regime de ocupação, quando localizados em ilhas oceânicas ou costeiras que contenham sede de Munícipio, desde a data da publicação da Emenda

Constitucional nº 46, de 5 de maio de 2005, até a conclusão do processo de demarcação, sem cobrança retroativa por ocasião da conclusão dos procedimentos de demarcação, na forma do art. 6º, do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987; e

V – Transferências de bens imóveis dominiais pertencentes à União, nos termos do art. 2º, do Decreto-Lei nº 1.876, de 1981, cadastrados em regime de aforamento quando os adquirentes forem:

a) os Estados, o Distrito Federal, os Territórios e os Municípios, bem como as autarquias e as fundações por eles mantidas ou instituídas;

b) as empresas públicas, as sociedades de economia mista e os fundos públicos, nas transferências destinadas à realização de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social;

c) as autarquias e fundações federais; e

d) pessoas físicas, por qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores, desde que vinculadas a programas habitacionais de interesse social.

V – Demais casos previstos em legislação específica.

SEÇÃO III

DA EMISSÃO DO DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO DE RECEITAS FEDERAIS

Art. 13. Para a emissão de Documento de Arrecadação de Receitas Federais – DARF de laudêmio deve ser efetuado o cálculo do laudêmio no Portal da Secretaria do Patrimônio da União (patrimoniodetodos.gov.br), mediante o preenchimento da Ficha de Cálculo do Laudêmio – FCL, a qual ficam vinculados o DARF e a CAT.

Art. 14. O valor do laudêmio é determinado pelo sistema, a partir da inserção do:

I – Número do Registro Imobiliário Patrimonial - RIP do imóvel;

II – Valor da transação do imóvel;

III – Percentual de transferência, para os casos em que o imóvel seja transmitido parcialmente, considerando que, no caso de transferência do imóvel em sua totalidade, este campo deve ser preenchido com o percentual de 100%;

IV – Valor de laudêmio eventualmente já recolhido para a mesma transação, onde se informa a soma de laudêmios recolhidos anteriormente pelo atual responsável e que será abatida do valor do laudêmio a ser recolhido, se verificada pelo sistema a existência de créditos que correspondam a valor igual ou maior que o informado.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no inciso IV, serão considerados como laudêmios recolhidos aqueles vinculados a uma FCL que esteja dentro do prazo de cinco anos do seu pagamento.

Art. 15. O DARF de laudêmio tem validade de trinta dias, a contar da data de geração da FCL, e pode ser reemitido no Portal da Secretaria do Patrimônio da União, com a informação do número da FCL.

Art. 16. O sistema considera como satisfeita a exigência de recolhimento do laudêmio, quando não houver saldo a pagar ou se o valor for inferior a R$ 10,00 (dez reais).

Art. 17. O valor do laudêmio é revisto pelo sistema durante o registro dos dados da transferência de titularidade no cadastro da Secretaria do Patrimônio da União, podendo ser lançada ao transmitente eventual diferença de laudêmio para pagamento.

§1º A diferença de laudêmio pode ser gerada por alteração dos dados técnicos do imóvel, tais como PVG, trecho, área, testada, etc., no período decorrido entre o cálculo do laudêmio e a data da efetiva transferência do imóvel no cartório competente.

§2º Para as transferências realizadas até 31 de dezembro de 2015, também pode haver diferença de laudêmio em função de divergência entre o valor da benfeitoria informada no Cálculo do Laudêmio e o valor constante do ITBI, ou, se inexistente, do IPTU.

CAPÍTULO IV

CERTIDÃO DE AUTORIZAÇÃO PARA TRANSFERÊNCIA

SEÇÃO I

EMISSÃO DA CERTIDÃO DE AUTORIZAÇÃO PARA TRANSFERÊNCIA

Art. 18. A Certidão de Autorização para Transferência - CAT é o instrumento pelo qual a Secretaria do Patrimônio da União autoriza a realização da transferência de imóveis da União e deve ser apresentada ao cartório competente para a lavratura do documento de transferência do imóvel.

Art. 19. A CAT deve ser emitida no Portal da Secretaria do Patrimônio da União, após o pagamento do DARF de laudêmio.

Parágrafo único. No caso de transação não onerosa ou situações de isenção previstas na Seção II, Capítulo III, desta Instrução Normativa, a emissão da CAT pode ser realizada sem o pagamento de laudêmio.

Art. 20. Para as situações em que houver mais de um responsável pelo imóvel, a CAT é emitida em nome do principal responsável pelo imóvel cadastrado no sistema.

Art. 21. A CAT pode ser emitida quando o imóvel não se encontrar em área de interesse do serviço público e desde que:

I – Os débitos de responsabilidade do transmitente que estejam na situação "Quitado" ou "Parcelado", com os pagamentos em dia, de acordo com a Lei nº 13.139, de 2015.

II – Existindo débito patrimonial inscrito em Dívida Ativa da União - DAU em nome do transmitente, a CAT somente será expedida se o processo de inscrição estiver extinto ou na situação parcelado e em dia;

III – Seja comprovado o recolhimento tempestivo do laudêmio, nas transações onerosas;

III – Se trate de transações não onerosas e dela constar o motivo da não onerosidade;

IV – Seja requerida para RIP em que conste a anotação de carência para o exercício em que for solicitada; ou

V – O DARF de laudêmio não seja emissível em razão de valor inferior a R$ 10,00 (dez reais).

Parágrafo único. A suspensão da utilização dos imóveis que estiverem em área de interesse do serviço público ou que, em decorrência de decisão administrativa ou judicial, não se possam ser transferidos deve ser registrada no sistema de administração patrimonial da Secretaria do Patrimônio da União.

Art. 22. A CAT tem validade de noventa dias a contar da data de sua emissão e poderá ser reemitida dentro do prazo de noventa dias a, a contar da data da FCL.

Parágrafo único. Expirado o prazo de validade da CAT, o usuário deve preencher nova FCL.

Art. 23. Da CAT constarão:

I – Os dados de identificação e utilização do imóvel;

II – Nome e CPF ou CNPJ do responsável principal pelo imóvel;

III – Valor do laudêmio recolhido, nas transferências onerosas;

IV – Motivos da não incidência de laudêmio nas transferências em que não se aplica a cobrança de laudêmio;

V – O número de referência da FCL e os dados de recolhimento do DARF de laudêmio;

VI – O percentual do imóvel a ser transferido, no caso de transferência parcial;

VII – Data da expedição e validade; e

VIII – Código de controle para validação no Portal da Secretaria do Patrimônio da União.

Art. 24. O valor do laudêmio constante da Certidão de Autorização para Transferência corresponde à soma dos valores do laudêmio pago anteriormente, se for o caso, com o valor do complemento de laudêmio da FCL vinculada.

Art. 25. Havendo diferença de valor de laudêmio a recolher, o sistema lançará, durante os procedimentos de registro da transferência no sistema da Secretaria

do Patrimônio da União, o valor correspondente para pagamento em nome do transmitente.

SEÇÃO II

DA CAT ESPECIAL

Art. 26. A CAT Especial é a certidão autorizativa de transferência para as situações em que se observa requisitos específicos para sua emissão, impossibilitada a emissão automática pelo sistema.

Art. 27. A CAT Especial é emitida pela Superintendência, mediante requerimento de autorização à Unidade Central, e tem prazo de validade para emissão.

Parágrafo único. Na emissão da CAT Especial, devem ser registrados o motivo e a informação sobre o documento que motivou a certidão (determinação judicial, carta de adjudicação, carta de arrematação, sentença etc.), conforme inciso IV, art. 9º.

CAPÍTULO V

COMUNICAÇÃO OU SOLICITAÇÃO DE TRANSFERÊNCIA

SEÇÃO I

DO REQUERIMENTO DE TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE

Art. 28. A solicitação ou a comunicação da transferência de titularidade de imóveis da União deve ser iniciada no Portal de Atendimento da Secretaria do Patrimônio da União (patrimoniodetodos.gov.br), a partir da informação do número do RIP e do CPF/CNPJ do transmitente.

Art. 29. Para solicitação de alteração de responsável por imóvel da União no cadastro da Secretaria do Patrimônio da União, além do documento de transferência do imóvel, previsto na Seção I, do Capítulo II, e dos demais documentos obrigatórios parametrizados no Portal, são exigidas informações sobre:

I – Dados do Transmitente;

II – Dados do Adquirente Titular;

III – Dados do Imóvel.

§ 1º. O protocolo de eventual requerimento físico deve ser efetuado somente se a documentação e as informações exigidas para a transferência de titularidade estiverem em conformidade com o disposto neste normativo.

§ 2º Caso a documentação anexada não corresponda à exigida na seção Documentos do Portal, o processo poderá ser cancelado durante a triagem ou na análise técnica.

Art. 30. Devem ser apresentados documentos complementares, conforme abaixo:

I – Para pessoa casada:

a) certidão de casamento; e

b) CPF do cônjuge.

II – Para pessoa estrangeira:

a) carteira de identidade de estrangeiro; e

b) CPF.

III – Para o inventariante:

a) termo de compromisso de inventariante;

IV – Para o procurador:

a) documento de representação legal.

Art. 31. Em caso de inoperância do Portal da Secretaria do Patrimônio da União, o requerimento, as informações e a documentação descritos nos artigos 30 e 31 devem ser recebidos em meio físico.

§1º O registro do requerimento físico deve ser realizado pela Superintendência no Portal da Secretaria do Patrimônio da União, quando do restabelecimento do sistema.

§2º Para fins de data de conhecimento pela Secretaria Patrimônio da União, deve ser considerada a data do protocolo do requerimento físico.

Art. 32. Para os requerimentos de transferências recebidos antes de 7 de novembro de 2016 e que se encontravam pendentes de conclusão nas Superintendências, a documentação a ser exigida para a conclusão do processo também é a parametrizada no Portal de Atendimento da Secretaria do Patrimônio da União.

Art. 33. No caso de documentação incompleta:

I – de processos protocolados antes de 7 de novembro de 2016, deve-se oficiar o requerente para que apresente os documentos ou informações necessárias à continuidade da transferência;

II – de requerimentos eletrônicos, deverão ser registradas durante a triagem ou análise técnica no Sistema de Gestão Integrada dos Imóveis Públicos Federais - SPUNet, para que o interessado regularize a pendência e retorne o pedido para análise; e

III – o processo será cancelado, caso não seja apresentada, em até 60 dias, a documentação solicitada em eventual diligência da Superintendência do Patrimônio da União.

Art. 34. O procedimento de transferência de titularidade de imóvel no cadastro da Secretaria do Patrimônio da União poderá ser iniciado:

I – pelo adquirente;

II – pelo transmitente;

III – de ofício, quando a Secretaria do Patrimônio da União tiver conhecimento da transferência.

Art. 35. No caso de requerimento apresentado por iniciativa do transmitente, o novo titular do imóvel deve ser notificado, para que apresente os demais documentos exigidos no Portal de Atendimento da Secretaria do Patrimônio da União, visando à complementação de seu cadastro na SPU.

Art. 36. Após o envio da solicitação de transferência pelo requerente via Portal de Atendimento, o processo é direcionado automaticamente à Superintendência regional responsável pela administração do imóvel.

Art. 37. Caso o requerimento seja iniciado presencialmente por procurador ou representante legal na Secretaria do Patrimônio da União, deve ser anexado no requerimento o instrumento de representação, acompanhado de cópia dos documentos pessoais do procurador ou representante.

CAPÍTULO VI

DAS AUTORIZAÇÕES PELA UNIDADE CENTRAL

Art. 38. O processo deve ser encaminhado ao Departamento de Destinação Patrimonial, quando envolver:

I – Transferência para pessoa física ou jurídica estrangeira de imóveis situados dentro da faixa de fronteiras, da faixa de 100 (cem) metros ao longo da costa marítima ou de uma circunferência de 1.320 (mil trezentos e vinte) metros de raio em torno das fortificações e estabelecimentos militares;

II – Transferência de imóveis inscritos sob o regime de ocupação com área igual ou superior a 500.000m², observado que no cálculo serão considerados:

a) Áreas de terrenos que tenham sido objeto de desmembramento, ainda que as áreas remanescentes individualizadas possuam metragem inferior ao estabelecido neste parágrafo; e

b) Terrenos que tenham sido objeto de unificação que resulte em área igual ou superior ao definido neste dispositivo.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto neste artigo para transferências a pessoas físicas estrangeiras de imóvel situado na faixa de 100 (cem) metros ao longo da costa marítima com área de até 1.000m² (mil metros quadrados), ainda que o requerimento tenha sido protocolado até 22 de dezembro de 2016.

CAPÍTULO VII

DO PROCESSAMENTO DA TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE

Art. 39. A transferência de titularidade do imóvel no cadastro da Secretaria do Patrimônio da União é realizada mediante utilização do sistema de administração patrimonial da Secretaria do Patrimônio da União, que centraliza os lançamentos de receitas de laudêmio e de eventuais multas de transferência.

Art. 40. O conhecimento do processo de transferência de titularidade pela União ocorre com a geração do protocolo eletrônico do requerimento para Alterar o Responsável pelo Imóvel no Cadastro da Secretaria do Patrimônio da União, desde que

os documentos anexados no Portal de Atendimento da Secretaria do Patrimônio da União correspondam aos requisitados na seção Documentos.

§1º Em caso de inoperância do Portal de Atendimento, considera-se data de conhecimento, o protocolo atribuído pela Superintendência na documentação física.

§2º Nos casos em que a Secretaria do Patrimônio da União identificar que houve a transferência de titularidade sem a solicitação de alteração cadastral, considera-se data de conhecimento a data do documento que comprove a transferência, anexado no Sistema Eletrônico de Informações – SEI.

Art. 41. Concluída a triagem do requerimento para alterar o responsável pelo imóvel no cadastro da Secretaria do Patrimônio da União, no Sistema de Gestão Integrada dos Imóveis Públicos Federais - SPUNet, o requerimento e os documentos enviados eletronicamente são anexados automaticamente ao respectivo processo do imóvel no SEI ou a novo processo, conforme informado durante a triagem.

Art. 42. Estando os documentos e informações do requerimento de transferência em conformidade, devem ser registradas as anotações no sistema da Secretaria Patrimônio da União, no módulo Transferência de Utilização, inserindo os dados relativos:

I – ao processo;

II – ao adquirente;

III – à transação;

IV – ao título transmissivo e seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, no caso de aforamento; e

V – ao contrato de aforamento, se for o caso.

Art. 43. Caso o sistema não possua os parâmetros necessários para apuração do valor do laudêmio, o processo deve ser submetido previamente à área de caracterização de imóveis da Superintendência, para que seja definida a base de cálculo do laudêmio devido à União.

Art. 44. Para as transferências enquadradas nas situações previstas no Capítulo VI, deve ser verificada a existência de autorização prévia pela Unidade Central.

Art. 45. Os dados relacionados ao processo no sistema da Secretaria do Patrimônio da União são:

I – Número do processo em que está anexado o requerimento para alterar o responsável pelo imóvel no cadastro da Secretaria do Patrimônio da União ou, na transferência ex officio, onde está anexado o documento que comprove a transmissão; e

II – Data do conhecimento da transação.

Art. 46. O adquirente é identificado a partir do número do CPF ou do CNPJ informado no título aquisitivo.

§ 1º O nome e endereço correspondentes ao CPF ou do CNPJ informado são capturados do banco de dados da Secretaria da Receita Federal do Brasil.

§ 2º Demais dados, bem como eventuais correções de endereço, são informados diretamente no módulo Responsável Alteração de Dados Pessoais no sistema da Secretaria do Patrimônio da União.

Art. 47. Os dados da transação e do título no sistema da Secretaria do Patrimônio da União são:

I – natureza da transação, se onerosa ou não, e o tipo de título aquisitivo, conforme as opções da tabela constante do respectivo campo no sistema da Secretaria do Patrimônio da União;

II – se não onerosa, o motivo, conforme as opções constantes da tabela;

III – se onerosa, o valor da transação, constante do título transmissivo;

IV – data de expedição do título;

V – nome do Cartório de Registro de Imóveis, data do registro, número de ordem ou matrícula, livro ou ficha, e folha do registro, se for o caso; e

VI – Número da CAT.

Art. 48. Cumpridas todas as condições para a transferência de titularidade, o processo deve ser concluído no sistema da Secretaria do Patrimônio da União, no SEI e no SPUNet pelo servidor que efetuou a análise do respectivo processo.

§ 1º O documento de conclusão no processo SEI deve ser enviado para ciência do superior imediato da área de receitas e do superintendente.

§ 2º A ausência de novo Termo de Outorga emitido pelo adquirente não constitui óbice à conclusão do processo no sistema de administração patrimonial da Secretaria do Patrimônio da União.

§ 3º Em se tratando de imóvel com mais de um adquirente, caso não sejam apresentados os documentos de identificação de todos os envolvidos na transação, os dados constantes do título de transferência devem ser utilizados para registro das informações no sistema da Secretaria do Patrimônio da União.

§ 4º A existência de eventuais gravames sobre o imóvel (hipoteca, alienação, penhora etc.) não constitui óbice à conclusão do processo de transferência de titularidade no sistema da Secretaria do Patrimônio da União.

Art. 49. Em caso de documentação não conforme ou de ausência de informações solicitadas no requerimento para alterar o responsável pelo imóvel no cadastro da Secretaria do Patrimônio da União, o interessado deve ser notificado para que, no prazo e nos termos da Portaria SPU nº 269, de 2016, dê cumprimento ao solicitado, sob pena de arquivamento do processo.

Art. 50. A inscrição de um titular como corresponsável principal pelo imóvel no cadastro da Secretaria do Patrimônio da União depende da apresentação dos documentos e informações previstos nos artigos 30 e 31 desta Instrução Normativa.

CAPÍTULO VIII

DO REGISTRO DA CESSÃO DE DIREITO

Art. 51. A cessão de direitos de imóveis da Secretaria do Patrimônio da União não configura, por si só, transferência de titularidade, não sendo exigida a CAT, somente o recolhimento de laudêmio, que é calculado pelo sistema da Secretaria do Patrimônio da União após o registro dos dados.

Art. 52. Quando houver cessão de diretos sobre o domínio do imóvel, o laudêmio decorrente da transação poderá ser recolhido previamente ao registro do título definitivo.

Art. 53. O lançamento da receita proveniente da cessão de direito na Secretaria do Patrimônio da União é realizado a partir do conhecimento do título definitivo pela União, para regularização da cadeia possessória do imóvel, quando a Secretaria do Patrimônio da União não tiver sido cientificada em momento anterior.

Art. 54. No módulo Cessão de Direito do sistema da Secretaria do Patrimônio da União serão informados:

I – Número do RIP do imóvel;

II – Identificação do Cedente, através de CPF ou CNPJ;

III – Data do conhecimento;

IV – Data da cessão; e

V – Valor de cessão.

§ 1º A data do conhecimento é a data do protocolo de recebimento do título aquisitivo definitivo ou, na sua ausência, da juntada ao processo do instrumento de cessão ou do documento que a mencione.

§ 2º Os dados de data e valor de cessão são aqueles assim descritos no instrumento público de cessão, no instrumento particular autêntico ou aqueles descritos no instrumento público definitivo de transferência.

§ 3º Na impossibilidade de obtenção dos dados de data e valor da cessão conforme o § 2º, são adotados os dados da transação definitiva que a sucedeu.

§ 4º Na hipótese prevista no § 3º, deve ser informado como valor da cessão o valor do imóvel adotado pelo sistema como base de cálculo do laudêmio quando da transferência de titularidade do imóvel definitiva.

CAPÍTULO IX

DAS RECEITAS DECORRENTES DE TRANSFERÊNCIA

Art. 55. São receitas decorrentes da transferência de titularidade de imóvel da União e da cessão de direito os laudêmios, as multas de transferência, e os foros ou taxas de ocupação referentes aos exercícios ocorridos entre a data do título e a da transferência de titularidade do imóvel.

Art. 56. O lançamento de receitas decorrentes da transferência e da cessão ocorre no processo administrativo e realizado por meio do sistema da Secretaria do Patrimônio da União, no momento da transferência de titularidade do imóvel ou da anotação da cessão de direito.

Art. 57. Do processo administrativo devem constar os documentos que evidenciem os fatos e circunstâncias que caracterizam a hipótese de incidência, identificam o sujeito passivo e definem os parâmetros para o cálculo do valor dos créditos.

Art. 58. No sistema de administração patrimonial da Secretaria do Patrimônio da União, devem ser inseridos os dados extraídos da documentação constante do processo, que integrarão o cálculo das respectivas receitas.

§ 1º O sistema da Secretaria do Patrimônio da União adota o maior valor entre o valor de avaliação informado e o valor da transação, se onerosa, no caso de transferências ocorridas antes de 31 de dezembro de 2015.

§ 2º No caso de ocorrência de diferenças de laudêmio e/ou multa na revisão dos processos, deve ser dada sequência à análise e procedimentos necessários à conclusão do registro de transferência no sistema da Secretaria do Patrimônio da União, caso deferido o requerimento, para que os lançamentos das diferenças de laudêmio e/ou multas possam ser lançadas automaticamente.

Art. 59. Na anotação da cessão de direito no sistema da Secretaria do Patrimônio da União, o laudêmio é lançado com base no valor da cessão informado no respectivo campo na função Inclusão Cessão de Direito no módulo Utilização, para efeito de cálculo de laudêmio anterior a 31 de dezembro de 2015.

Art. 60. A multa de transferência é lançada automaticamente pelo sistema no procedimento de transferência de titularidade do imóvel e o débito seguirá a rotina de cobrança.

Parágrafo único. Nos imóveis que tenham regime misto de utilização, a multa é calculada considerando a data do registro para ambas as utilizações.

Art. 61. Os foros e taxas de ocupação já lançados no sistema, que se refiram a exercícios ocorridos entre a data do título aquisitivo e a da transferência de titularidade do imóvel, serão retificados quanto ao sujeito passivo e terão o vencimento prorrogado, automaticamente.

Art. 62. As receitas lançadas em decorrência da transferência de titularidade e da anotação de cessão de direito estão sujeitas à decadência e à inexigibilidade, que são avaliadas e aplicadas automaticamente pelo sistema.

Art. 63. Os parâmetros considerados para o lançamento das receitas tratados neste Capítulo podem ser revistos, mediante recurso administrativo ou de ofício, quando verificadas circunstâncias que assim o justifiquem.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 64. Inseridos os dados da nova utilização no sistema de administração patrimonial da Secretaria do Patrimônio da União, o servidor responsável pela ação deve juntar ao processo cópia do extrato dos dados básicos do novo responsável.

Art. 65. Os casos não previstos nesta Instrução Normativa devem ser submetidos à área de receitas patrimoniais da Unidade Central, para orientação.

Art. 66. Ficam revogados a Portaria SPU nº 293, de 2007, a Portaria SPU nº 345, de 2007, e o item 5.1.1 do Anexo III, da Portaria SPU nº 259, de 2014.

Art. 67. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília/DF, 09 de março de 2018.

SIDRACK DE OLIVEIRA CORREIA NETO

Secretário do Patrimônio da União

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.