PORTARIA Nº 2.826, DE 31 DE JANEIRO DE 2020

O SECRETÁRIO DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DA SECRETARIA ESPECIAL DE DESESTATIZAÇÃO, DESINVESTIMENTO E MERCADOS, DO MINISTÉRIO DA ECONOMIA, no uso de suas atribuições, previstas no art. 102 do Anexo I do Decreto nº 9.745, de 8 de abril de 2019, tendo em vista o disposto no art. 1º da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e dando cumprimento ao estabelecido no arts. 83 e 89 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, resolve:

Art. 1º Estabelecer as normas e procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana - REURB em áreas da União, cadastradas ou não, conforme previsto na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, complementarmente ao disciplinado no Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018.

Parágrafo único. Os procedimentos definidos nesta Portaria dizem respeito aos imóveis da União sob a gestão da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União - SPU.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º Para fins de aplicação desta portaria, serão objetos da REURB os imóveis da União localizados em núcleos urbanos informais, nos termos da Lei 13.465/2017.

§ 1º Consideram-se cadastrados na SPU:

I - Os imóveis registrados nos sistemas da SPU, com Registro Imobiliário Patrimonial - RIP atribuído; e

II - Os imóveis provenientes de entidades federais extintas ou cuja gestão tenha sido transferida para a SPU na forma da lei.

§ 2º Os imóveis enquadrados no disposto no inciso II do § 1º do caput, deverão ser registrados no Sistema da SPU para fins de obtenção de Registro Imobiliário Patrimonial - RIP previamente à titulação.

Art. 3º Os imóveis da União, passíveis de REURB, nos termos desta portaria, dividem-se em quatro grupos, quais sejam:

I - Grupo 1: Imóveis individuais cadastrados na SPU e com matrículas individualizadas correspondentes aos cadastros;

II - Grupo 2: Imóveis individuais cadastrados na SPU e sem matrículas individualizadas correspondentes aos cadastros;

III - Grupo 3: Áreas cadastradas na SPU sem matrículas correspondentes ou com matrículas, e cujos parcelamentos e aberturas de matrículas individualizadas encontram-se pendentes; e

IV - Grupo 4: Imóveis não cadastrados na SPU.

Parágrafo único. Os imóveis da União não cadastrados na SPU poderão ser regularizados na forma das legislações patrimoniais, sem prejuízo da adoção dos instrumentos previstos na Lei 13.465/2017.

DAS FORMAS E DA CLASSIFICAÇÃO DA REURB EM ÁREAS DA UNIÃO

Art. 4º A REURB em áreas da União poderá acontecer de forma direta ou indireta, sendo:

I - direta: a SPU é a responsável pelas ações necessárias à titulação ao(s) ocupante(s); e

II - indireta: a SPU delega a um agente intermediário as ações necessárias à titulação do(s) ocupante(s).

§ 1º Na possibilidade prevista no inciso II do caput, o agente intermediário poderá realizar a titulação do (s) ocupantes (s), por delegação expressa da SPU, desde que seja um dos legitimados para promover os atos da REURB, conforme art. 14, §1º, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 2º Na REURB promovida em áreas da União de forma indireta, com fundamento no art. 109-B do Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, os procedimentos administrativos do agente intermediário deverão ser autorizados pela SPU por meio de:

I - Formalização contratual com base nos instrumentos previstos na legislação patrimonial; ou

II - Acordos de cooperação técnica ou instrumentos congêneres.

Art. 5º A classificação da modalidade da REURB em áreas da União obedecerá ao disposto no § 5º do art. 31 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, quais sejam:

I - REURB de Interesse Social (REURB-S), destinada aos ocupantes com renda familiar mensal de até 05 salários mínimos e que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural; e

II - REURB de Interesse Específico (REURB-E), destinada aos ocupantes que não se enquadrem em REURB-S.

Art. 6º Na REURB em áreas da União, promovida de forma indireta, após a condução dos trabalhos técnicos com a consequente aprovação do projeto de regularização fundiária e geração das matrículas, deverá o agente intermediário:

I - Repassar para a SPU os dados relativos aos novos imóveis que originaram do parcelamento para fins de controle patrimonial e registro no sistema de cadastro da SPU, quando necessário;

II - Encaminhar a listagem dos beneficiários contendo informações sobre os lotes, as matrículas e as respectivas classificações nas modalidades da REURB; e

III - Fazer conhecer aos beneficiários das ações que os imóveis são originalmente da União.

§ 1º No caso de REURB-S, ainda que o instrumento de titulação seja a doação, os imóveis gerados pelo parcelamento e os respectivos beneficiários deverão ser informados à SPU para fins de controle patrimonial e fiscalização de cumprimento dos encargos.

§ 2º No caso de REURB-E, a transferência de direitos aos ocupantes somente se dará após assinatura do contrato de compra e venda do imóvel ou de outro instrumento cabível e o seu respectivo registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Quando da REURB promovida de forma indireta em área da União restarem unidades imobiliárias desocupadas, as matrículas correspondentes a estas unidades deverão ser geradas em nome da União, salvo disposição contratual em contrário.

Art. 7º Na REURB em áreas da União serão considerados ocupantes regulares dos imóveis a que referem o § 1º do art. 2º desta portaria, aqueles que comprovarem a efetiva ocupação e a existência de vínculo com a SPU, com órgãos extintos ou aqueles cujo patrimônio seja gerido pela SPU, na forma das legislações patrimonial e/ou específicas.

§ 1º Para comprovação da ocupação regular de que trata o caput será admitida a utilização da cadeia sucessória que remonte ao ocupante que estabeleceu o vínculo inicial com a SPU, com os órgãos extintos ou aqueles cujo patrimônio seja gerido pela SPU.

§ 2º O disposto no caput se aplica aos ocupantes dos imóveis da União, oriundos da extinta Rede Ferroviária Federal S/A - RFFSA, cujas ocupações tenham se dado por meio dos instrumentos previstos na Instrução Normativa SPU nº 01 de 13 de maio de 2010.

§ 3º O enquadramento previsto no parágrafo anterior não exime o adquirente original e, se for o caso, o sucessor autorizado e o terceiro ocupante de responder por possíveis débitos em aberto na SPU.

DA REURB-S EM ÁREAS DA UNIÃO

Art. 8º No âmbito da Reurb-S em áreas da União poderão ser usados os seguintes instrumentos de destinação:

I - Concessão de uso especial para fins de moradia - CUEM, nos termos da Medida Provisória nº 2.220/2001, da Lei nº 9.636/1998, e da Lei nº 10.257/2001;

II - Autorização de uso para comércio, nos termos do art. 9º da Medida Provisória nº 2.220/2001;

III - Concessão de direito real de uso - CDRU, nos termos do Decreto-Lei nº 271/1967, da Lei nº 11.952/2009 e da Lei nº 9.636/1998;

IV - Cessão, nos termos do Decreto-Lei nº 9.760/1946 e da Lei nº 9.636/1998, na seguinte modalidade:

a) sob regime de Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, nos termos do Decreto-Lei nº 271/1967, da Lei nº 9.636/1998 e da Lei n° 10.257/2001;

V - Doação, nos termos da Lei nº 9.636/1998; e

VI - Certidão de Autorização de Transferência para fins de REURB de Interesse Social - CAT-REURB-S, nos termos do art. 86 da Lei nº 13.465/2017.

Art 9º Os imóveis cadastrados na SPU, enquadrados nos Grupos 1 e 2 de que tratam o art. 3º desta portaria, poderão ser transferidos gratuitamente pela União, por meio de Certidão de Autorização de Transferência para fins de REURB de Interesse Social - CAT-REURB-S, aos ocupantes de baixa renda que, por qualquer título, os utilizem regularmente para fins de moradia até 22 de dezembro de 2016 e que estejam isentos do pagamento de qualquer valor, na forma da legislação patrimonial e dos cadastros da SPU, conforme previsto no art. 86 da Lei nº 13.465/2017.

§ 1º A transferência gratuita prevista no caput poderá ser:

I - Solicitada pelo ocupante que se enquadre nos requisitos previstos no § 5º do art. 31 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, por meio de requerimento no sítio eletrônico da SPU; e

II - Promovida por iniciativa da SPU.

§ 2º A transferência gratuita de que trata o caput somente poderá ser concedida uma única vez por beneficiário.

§ 3º A avaliação prévia do imóvel e a prévia autorização legislativa específica não se configuram como condição para a transferência gratuita de que trata o artigo.

§ 4º O procedimento para a emissão de CAT-REURB-S dispensa a emissão de portarias autorizativas.

§ 5º Em ambos os casos previstos nos incisos I e II do § 1º, o enquadramento nos requisitos deverá ser comprovado por meio da atualização do cadastro socioeconômico do ocupante, devendo ser anexada documentação que comprove as informações prestadas.

§ 6º Para emissão da CAT-REURB-S é indispensável a apresentação de todos os documentos obrigatórios indicados no sítio eletrônico da SPU.

§ 7º Caso seja necessário, a SPU poderá solicitar informações e documentos complementares ao ocupante.

§ 8º É vedado ao beneficiário da CAT-REURB-S alienar o imóvel transferido por um prazo de 05 anos, conforme o disposto no §4º, I, do art. 31 da Lei 9.636/1998.

§ 9º Nos casos em que não for possível a alienação do domínio pleno, a CAT-REURB-S poderá transferir direitos substantivos por meio da Concessão de Direito Real de Uso nos termos do art. 87 da Lei nº 13.465/2017.

§ 10º Nos casos tratados no § 9º, em caso de falecimento do beneficiário final, o direito sobre o imóvel é transferível aos herdeiros, por sucessão legitima ou testamentária, nos termos do art. 7º, §4, do Decreto-Lei nº 271/1967.

Art. 10 Na hipótese de imóveis destinados à REURB-S, cuja propriedade da União ainda não se encontre regularizada nos cartórios de registros de imóveis competentes, poderão ter a abertura da matrícula realizada por meio de requerimento da SPU, dirigido ao oficial do cartório, acompanhado dos seguintes documentos, nos termos previstos no art. 88 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017:

I - Planta e memorial descritivo do imóvel, assinados por profissional habilitado perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), condicionados à apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), quando for o caso; e

II - Ato de discriminação administrativa do imóvel da União para fins de REURB-S, a ser expedido pela SPU.

Parágrafo único. O ato de discriminação deverá ser emitido pelo Superintendente do Patrimônio da União nos Estados e no Distrito Federal, fazendo constar o título aquisitivo do imóvel e tendo como anexo a documentação inerente à respectiva forma de aquisição, nos termos da Instrução Normativa SPU n° 22/2017, ou normativo que vier a substituí-la.

Art. 11 A solicitação feita pelo interessado, cujo imóvel ocupado se enquadre nos Grupos 1 ou 2, de que tratam o art. 3º desta portaria, dará origem ao processo administrativo.

§ 1º Reunidas todas as informações exigidas, a CAT-REURB-S deverá ser emitida em nome do ocupante pela Superintendência do Patrimônio da União.

§ 2º Nos imóveis do Grupo 2, previamente à emissão da CAT-REURB-S, a SPU deverá providenciar a abertura da matrícula no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º Após a sua emissão, a CAT-REURB-S deverá ser encaminhada ao Cartório de Registro de Imóveis para registro da transferência na matrícula.

§ 4º O ocupante deverá ser notificado da decisão da SPU para que acompanhe junto ao cartório a transferência do imóvel ou, em caso de indeferimento, possa apresentar recurso.

§ 5º O prazo para apresentação de recurso será de 10 dias.

§ 6º Após o registro na matrícula, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis notificará a SPU sobre a efetivação da transferência do imóvel ao particular, informando o número da matrícula do imóvel e o seu Registro Imobiliário Patrimonial (RIP), o qual deverá constar da CAT-REURB-S, em cumprimento ao parágrafo único do art. 87 da Lei nº 13.465, 11 de julho de 2017.

§ 7º A transferência deverá ser registrada no sistema de cadastro da SPU para fins de controle.

§ 8º Deverá ser dada publicidade à CAT-REURB-S com a publicação do extrato no Diário Oficial da União.

Art. 12 Notificada pelo Município nos termos do §1º do art. 31 da lei 13.465/2017, a SPU deverá levantar as informações cadastrais relativas à área com fins a determinar a situação dominial do imóvel.

§ 1º A SPU deverá informar o Município que a REURB nas áreas da União somente poderá ser feita mediante celebração de acordo de cooperação técnica, ou de instrumento congênere, ou ainda, por meio da transferência formal da área ao Município.

§ 2º Nos casos em que o Município não tiver interesse na celebração de ACT ou na transferência formal da área, a SPU deverá impugnar o processo de REURB.

§ 3º A SPU deverá solicitar ao Município os documentos previstos no inciso II do art. 35 da lei 13.465/2017.

§ 4º Nos casos previstos neste artigo, a titulação dos beneficiários de baixa renda poderá ser feita por meio da legitimação fundiária.

§ 5º A legitimação fundiária nas áreas da União poderá ser reconhecida diretamente pelo Município quando este tiver firmado acordo de cooperação técnica ou de instrumento congênere, dispensada a necessidade de doação do imóvel para o Município.

§ 6º Nos casos em que não for possível a titulação via legitimação fundiária, registrado o projeto de regularização fundiária, o Município deverá solicitar a abertura das matrículas em nome da União nos termos do caput do art. 54 da Lei nº 13.465/2017.

§ 7º Na REURB promovida de forma indireta também é possível a alienação de parcelas do imóvel quando a finalidade for a execução, por parte do donatário, de projeto de assentamento de famílias carentes ou de baixa renda, na forma do disposto no § 3º do 31 da Lei nº 9.636, de 15 maio de 1998.

§ 8º Os imóveis pertencentes aos Grupos 03 e 04 poderão ser regularizados via legitimação fundiária nos termos deste artigo, observado o disposto no art. 9º, §2º, da Lei nº13.465/2017.

DA REURB-E EM ÁREAS DA UNIÃO

Art. 13 No âmbito da Reurb-E em áreas da União, poderão ser usados os seguintes instrumentos de destinação:

I - Venda direta;

II - Concessão de direito real de uso onerosa - CDRU, nos termos do Decreto-Lei nº 271/1967, da Lei nº 11.952/2009 e da Lei nº 9.636/1998;

III - concessão de uso especial para fins de moradia - CUEM, nos termos da Medida Provisória nº 2.220/2001, da Lei nº 9.636/1998 e da Lei n° 10.257/2001; e

IV - Autorização de uso para comércio, nos termos do art. 9º da Medida Provisória nº 2.220/2001;

Art. 14. Na REURB-E promovida em áreas da União, os imóveis dos Grupos referidos no art. 3º desta portaria, desde que tenham sido objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser vendidos diretamente aos seus ocupantes dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666/1993.

§ 1º A venda direta aos ocupantes dos imóveis de que trata o caput seguirá o procedimento interno estabelecido pela SPU.

§ 2º A venda direta se aplica unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja regularmente inscrito e esteja em dia com suas obrigações para com a SPU.

§ 3º A venda direta de que trata o caput somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário na SPU.

§ 4º A possibilidade de venda direta aos beneficiários da REURB, descrita no caput, é extensiva àqueles ocupantes cuja inscrição de ocupação foi feita em nome de condomínios ou associações.

§ 5º A venda direta aos ocupantes dos imóveis classificados no Grupo 3, descritos no inciso III do art. 3º desta portaria, não os eximem das responsabilidades previstas no inciso II do art. 33 e no § 1º do art. 38 da Lei nº 13.465/2017.

Art. 15. A SPU poderá realizar a venda direta ao atual ocupante de áreas da União ainda que não estejam cadastradas nos sistemas de gestão patrimonial, a fim de dar cumprimento ao §1º do art. 84 da Lei nº 13.465/2017, desde que:

I - A ocupação seja anterior à 22 de dezembro de 2016;

II - O ocupante e o imóvel a ser vendido sejam cadastrados previamente no sistema de gestão patrimonial, providência não sujeita ao prazo do inciso anterior; e

III - o ocupante esteja em dia com suas obrigações para com a SPU.

Parágrafo único. Para fins da comprovação que trata o inciso I do caput, é admitida a contagem de tempo de ocupações anteriores, desde que demonstrada a continuidade da cadeia de ocupação até o atual ocupante conforme o disposto no art. 94, §5º, do Decreto nº 9.310/2018.

Art. 16. A venda direta a que se referem os arts. 11 e 12 desta portaria poderá ser realizada das seguintes formas:

I - À vista, nos termos do art. 11 da Lei nº 13.240/2015; ou

II - Parcelado na forma dos §§ 4º e 5º do art. 84 da Lei nº 13.465/2017.

Parágrafo único. O parcelamento a que se refere o inciso II do caput será regulamentado em ato específico, conforme disposto no inciso III do art. 12 da Lei nº 13.240/2015, c/c o § 6º do art. 84 da Lei nº 13.465/2017.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17. Os imóveis da União enquadrados em quaisquer dos Grupos referidos no art. 3º desta portaria, localizados em terrenos de marinha, fora da faixa de segurança e da faixa de fronteira, poderão ter o domínio pleno alienado, desde que obedecidos os requisitos estabelecidos pela Lei 13.240/2015, em especial os contidos em seu art. 8º.

Parágrafo único. Os imóveis descritos no caput, pertencentes aos Grupos 3 e 4 e enquadrados em REURB-S, poderão ser regularizados por meio de legitimação fundiária.

Art. 18. Nos casos de REURB indireta, a SPU deverá fazer constar nos contratos de transferência, acordos de cooperação técnica ou instrumentos congêneres a obrigação de que o agente intermediário faça constar em todo material de divulgação a informação de que a regularização fundiária ocorreu em área da União, com o apoio do Governo Federal.

Art. 19. Quando não for possível a transferência do imóvel para algum dos beneficiários da REURB-E promovida em áreas da União, por desenquadramento, deverá manter ou inscrever o favorecido como ocupante perante a SPU, conforme o disposto no art. 108 do Decreto nº 9310/2018.

§ 1º No caso previsto no caput, deverá ser observado o disposto no art. 5º da Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, e no inciso I do art. 9º da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

§ 2º Permanecerá a cargo da SPU avaliar os critérios de conveniência e oportunidade para aplicação do estabelecido no caput deste artigo, uma vez que a inscrição de ocupação é instrumento precário.

Art. 20. Fica revogado o art. 21 da portaria 83, de 28 de agosto de 2019.

Art. 21. Esta portaria entra em vigor na data da sua publicação.

FERNANDO ANTON BASUS BISPO