**PORTARIA Nº 11.190, DE 1° DE NOVEMBRO DE 2018**

Estabelece cláusulas contratuais obrigatórias referentes a contratos onerosos firmados pela União que tenham como objeto a destinação de imóveis públicos administrados pela Secretaria do Patrimônio da União e altera as Portarias nº 404, de 28 de dezembro de 2012, e nº 7.145, de 13 de julho de 2018

O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DO MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 61 do Anexo X da Portaria GM/MP nº 11, de 31 de janeiro de 2018, e tendo em vista o disposto no art. 74 do Decreto-Lei nº 9.760, de 05 de setembro de 1946, resolve:

Art. 1º Esta Portaria Normativa dispõe sobre normas e cláusulas contratuais obrigatórias referentes a contratos onerosos firmados pela União que tenham como objeto a destinação de imóveis públicos administrados pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU.

Art. 2º Os contratos onerosos previstos na legislação patrimonial da União deverão estabelecer, no mínimo, as seguintes condições:

I - valor anual devido pelo uso privativo da área da União;

II - valor relativo à ocupação não autorizada até a data da efetiva regularização com a assinatura do contrato, se for o caso;

III - prazo de carência para início do pagamento, quando for o caso, com vencimento da primeira parcela no último dia útil do mês subsequente ao término da carência;

IV - correção anual do valor contratado, utilizando-se Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou índice que vier a substituí-lo;

V - valor da retribuição à União será pago em parcelas mensais e sucessivas vencíveis no último dia útil de cada mês;

VI - vencimento da primeira parcela no último dia útil do mês subsequente ao da assinatura do contrato ou do aditivo contratual;

VII - previsão dos seguintes acréscimos para as parcelas não pagas até a data do vencimento:

a) multa de mora, calculada à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, até o limite de 20% (vinte por cento); e

b) juros de mora equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais, acumulada mensalmente, do primeiro dia do mês posterior ao vencimento até o mês anterior ao efetivo pagamento, acrescida de 1% (um por cento) relativo ao mês do pagamento.

VIII - forma de parcelamento pactuada entre o cessionário e a União, se for o caso;

IX - rescisão contratual no caso de inadimplemento de parcela, total ou parcial, por prazo superior a 90 dias; e

X - revisão a qualquer tempo do valor de retribuição, desde que comprovada a existência de fatores supervenientes que alterem o equilíbrio econômico do contrato, nos termos da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Parágrafo único. Nos casos de contratos firmados com Municípios, Estados ou Distrito Federal o pagamento da retribuição à União poderá ser feito de acordo com os incisos V e VI do caput ou em parcelas semestrais, com vencimento no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano, sendo que o vencimento da primeira parcela ocorrerá no último dia útil dos meses junho ou dezembro subsequentes ao término da carência, quando for o caso.

Art. 3º A Portaria nº 404, de 28 de dezembro de 2012, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 8º Nos casos de cessão onerosa ou de cessão em condições especiais, o contrato estabelecerá, sem prejuízo de outras condições:

I - valor anual devido pelo uso privativo da área da União;

II - valor relativo à ocupação não autorizada até a data da efetiva regularização com a assinatura do contrato, se for o caso;

III - prazo de carência para início do pagamento, quando for o caso, com vencimento da primeira parcela no último dia útil do mês subsequente ao término da carência;

IV - correção anual do valor contratado, utilizando-se Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou índice que vier a substituí-lo;

V - valor da retribuição à União será pago em parcelas mensais e sucessivas vencíveis no último dia útil de cada mês;

VI - vencimento da primeira parcela ocorrerá no último dia útil do mês subsequente ao da assinatura do contrato ou do aditivo contratual;

VII - previsão dos seguintes acréscimos para as parcelas não pagas até a data do vencimento:

a) multa de mora, calculada à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, até o limite de 20% (vinte por cento); e

b) juros de mora equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais, acumulada mensalmente, do primeiro dia do mês posterior ao vencimento até o mês anterior ao efetivo pagamento, acrescida de 1% (um por cento) relativo ao mês do pagamento.

VIII - forma de parcelamento pactuada entre o cessionário e a União, se for o caso;

IX - rescisão contratual no caso de inadimplemento de parcela, total ou parcial, por prazo superior a 90 dias; e

X - revisão a qualquer tempo do valor da retribuição, desde que comprovada a existência de fatores supervenientes que alterem o equilíbrio econômico do contrato, nos termos da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Parágrafo único. Nos casos de contratos firmados com Municípios, Estados ou Distrito Federal o pagamento da retribuição à União poderá ser feito de acordo com os incisos V e VI do caput ou em parcelas semestrais, com vencimento no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano, sendo que o vencimento da primeira parcela ocorrerá no último dia útil dos meses junho ou dezembro subsequentes ao término da carência, quando for o caso."

Art. 4º A Portaria nº 7.145, de 13 de julho de 2018, passa a vigorar com as seguintes alterações e acréscimos:

"Art. 47 .....

.....

Parágrafo único. Os contratos de cessão de uso em condições especiais firmados com fundamento na presente portaria obedecerão ao modelo constante no Anexo II."

"Art. 58 .....

.....

I - valor anual devido pelo uso privativo da área da União;

II - valor relativo à ocupação não autorizada até a data da efetiva regularização com a assinatura do contrato, se for o caso;

III - prazo de carência para início do pagamento, quando for o caso, com vencimento da primeira parcela no último dia útil do mês subsequente ao término da carência;

IV - correção anual do valor contratado, utilizando-se Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou índice que vier a substituí-lo;

V - valor da retribuição à União será pago em parcelas mensais e sucessivas vencíveis no último dia útil de cada mês;

VI - o vencimento da primeira parcela ocorrerá no último dia útil do mês subsequente ao da assinatura do contrato ou do aditivo contratual;

VII - previsão dos seguintes acréscimos para as parcelas não pagas até a data do vencimento:

a) multa de mora, calculada à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, até o limite de 20% (vinte por cento); e

b) juros de mora equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais, acumulada mensalmente, do primeiro dia do mês posterior ao vencimento até o mês anterior ao efetivo pagamento, acrescida de 1% (um por cento) relativo ao mês do pagamento.

VIII - forma de parcelamento pactuada entre o cessionário e a União, se for o caso;

IX - rescisão contratual no caso de inadimplemento de parcela, total ou parcial, por prazo superior a 90 dias; e,

X - revisão a qualquer tempo do valor da retribuição, desde que comprovada a existência de fatores supervenientes que alterem o equilíbrio econômico do contrato, nos termos da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 1º Nos casos de contratos firmados com Municípios, Estados ou Distrito Federal o pagamento da retribuição à União poderá ser feito de acordo com os incisos V e VI do caput ou em parcelas semestrais, com vencimento no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano, sendo que o vencimento da primeira parcela ocorrerá no último dia útil dos meses junho ou dezembro subsequentes ao término da carência, quando for o caso.

§ 2º A critério da União, o cessionário poderá dispor de prazo de carência para início do pagamento quando comprovar uma das situações estabelecidas no inciso V do art. 19 da Lei nº 9.636, de 1998."

Art. 5º Os pedidos de destinação ou regularização, ainda não finalizados nas Superintendências do Patrimônio da União, devem ser revisados para atendimento às regras estabelecidas nesta Portaria Normativa.

Art. 6º A Superintendência do Patrimônio da União deve notificar, até 31/12/2018, os cessionários cujos contratos não estejam em conformidade com as alterações introduzidas por esta Portaria Normativa, para propor celebração de aditivo contratual.

Art. 7º A cessão dos terrenos e espaços físicos em águas públicas da União será formalizada mediante contrato assinado pela autoridade competente da Secretaria do Patrimônio da União e pelo cessionário, e estabelecerá as condições para o uso das áreas, conforme modelo constante no Anexo I desta Portaria Normativa, que poderá ser complementado com cláusulas específicas conforme a necessidade.

Art. 8º Fica revogado o Anexo III da Portaria nº 7.145, de 13 de julho de 2018.

Art. 9º Esta Portaria Normativa entrará em vigor na data da sua publicação.

**SIDRACK DE OLIVEIRA CORREIA NETO**

ANEXO I

Modelo de Contrato de Cessão de Uso Onerosa

| | |
|---|---|
| LIVRO / FOLHAS | CONTRATO DE CESSÃO DE USO ONEROSA, DE IMÓVEL DA UNIÃO COM VISTAS A [descrever finalidade] |

Por este instrumento contratual, com força de escritura pública, na forma do art. 74 do Decreto-Lei n° 9.760, de 5 de setembro de 1946, lavrado na Superintendência do Patrimônio da União [em/no/na] [estado de localização do imóvel], as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, justo e contratada a cessão de uso onerosa, conforme elementos constantes no processo administrativo [nº processo SEI], mediante as cláusulas, termos e condições seguintes:

**A- QUALIFICAÇÃO DAS PARTES**

**A1- OUTORGANTE CEDENTE:**

UNIÃO, pessoa jurídica de direito público interno, por meio da Secretaria do Patrimônio da União, CNPJ 00.489.828/0009-02, representada neste ato pelo Superintendente do Patrimônio da União no Estado [de/do/da] [nome do estado], [nome do superintendente], CPF nº [CPF], RG nº [RG], [órgão expedidor]/[UF emissora], emitida em [data de emissão], Matrícula SIAPE nº [SIAPE], residente e domiciliado na [rua/quadra/avenida], nº [número logradouro], [Nome município], [Nome Estado], nomeado através da Portaria SE/MP nº [nº portaria], publicada no DOU em [data publicação], Seção 1, página [nº], mediante competência atribuída pela Portaria SPU n° 40, de 18 de março de 2009, publicada no Diário Oficial da União em 20 de março de 2009, na Seção 2, página 43.

**A2 - OUTORGADO CESSIONÁRIO**

Pessoa Física - [NOME], CPF nº [CPF], RG nº [RG], [órgão expedidor]/[UF emissora], emitida em [data de emissão], [nacionalidade], [estado civil com regime de bens, se casado; se união estável, informar "convivente em união estável"], nascido em [data de nascimento], [profissão], residente e domiciliado na [rua/quadra/avenida], nº [número logradouro], [nome município], [nome Estado] Pessoa Jurídica - [RAZÃO SOCIAL], CNPJ nº [nº CNPJ], sediada na [logradouro], [nome do Município], [nome do Estado], representada neste ato por: [NOME REPRESENTANTE LEGAL], CPF nº [CPF], RG nº [RG], [órgão expedidor]/[UF emissora], emitida em [data de emissão], [nacionalidade], [estado civil com regime de bens, se casado; se união estável, informar "convivente em união estável"], [profissão], residente e domiciliado na [rua/quadra/avenida], nº [número logradouro], [nome município], [nome Estado] Dados complementares: [se não houver dados complementares de qualificação, este campo não deve aparecer no contrato]

PROCURADOR: [se houver] - [NOME], CPF nº [CPF], RG nº [RG], [órgão expedidor]/[UF emissora], emitida em [data de emissão], [nacionalidade], [estado civil], nascido em [data de nascimento], [profissão], residente e domiciliado na [rua/quadra/avenida], nº [número logradouro], [Nome município], [Nome Estado], representante do vendedor neste ato, conforme procuração lavrada em [data], no Cartório de Notas [nome do Cartório de Notas].

Dados complementares: [se não houver dados complementares de qualificação, este campo não deve aparecer no contrato]

**B - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO**

| | |
|---|---|
| B1 - Natureza: | [terreno se imóvel urbano, rural e/ou espelho d'água] |
| B2 - Nº Inscrição Municipal [se urbano] / Nº CNIR [se rural]: | |
| B3 - Localização: | [Logradouro], [nº], [complemento], [CEP] [Município], [Estado] |
| B4 - Área total do empreendimento: | [área] m² |
| B5 - Área total do terreno da União: | [área] m² |
| B6 - Área total construída no terreno da União: | [área] m² |
| B7 - Área total da estrutura sobre a água: | [área] m² |

| | |
|---|---|
| B8 - Área total do espelho d'água: | [área] m² |
| B9 - ÁREA TOTAL DA CESSÃO DE USO: | [área] m² |
| B10 - CARTÓRIO: | [Nome do Cartório] |
| B11 - MATRÍCULA(S): | [nº da matrícula do imóvel no Cartório] |
| B12 - MEMORIAL DESCRITIVO: | [descrever as poligonais do terreno e do espelho d'água, em coordenadas georreferenciadas] |

CLÁUSULA PRIMEIRA - A UNIÃO é senhora e legítima possuidora do imóvel descrito no item B, por força [do, da] [fundamento legal - citar artigo, inciso e/ou alínea da Constituição Federal, lei, decreto-lei ou decreto que originou o domínio da União].

CLÁUSULA SEGUNDA - Neste ato, a Outorgante Cedente formaliza a cessão das áreas constituídas por [conforme o caso, terrenos e/ou espaço físico em águas públicas] ao Outorgado Cessionário, que se incumbirá da administração, uso, conservação e demais responsabilidades sobre as despesas oriundas do(s) imóvel(is) destinados à [descrever finalidade da cessão e especificar o empreendimento, se for o caso, inclusive com denominação do empreendimento].

CLÁUSULA TERCEIRA - A cessão de uso onerosa foi autorizada pela Portaria nº [nº portaria], publicada no Diário Oficial da União em [data publicação], Seção 1, página [nº], expedida pelo(a) [cargo da autoridade], [fundamento legal da competência], (preencher estes dados somente nos casos de existência portaria de autorização), e tem fundamento no art. 18, [inciso], e [§§] da Lei nº 9.636 de 15 de maio de 1998, combinado com os arts. 95 e 96 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

CLÁUSULA QUARTA - A vigência do contrato será pelo prazo de [número] [(número por extenso)] anos, a contar da data da assinatura do contrato, prorrogável por aditamento, a critério e conveniência do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.

PARÁGRAFO ÚNICO - O prazo para implantação do projeto [descrever a destinação/finalidade da cessão] será de [número] [(número por extenso)] anos [ou meses], a contar da assinatura do contrato. (inserir o parágrafo único em caso de construção ou implantação de empreendimento)

CLÁUSULA QUINTA - Fica o Outorgado Cessionário obrigado a pagar anualmente à União, a título de retribuição pelo uso do imóvel, o valor de R$ [valor] [(valor por extenso)], que deverá ser recolhido diretamente à União em parcelas mensais e sucessivas vencíveis no último dia útil de cada mês pelo valor proporcional, sendo que o vencimento da primeira parcela ocorrerá no último dia útil do mês subsequente ao da assinatura do contrato ou do aditivo contratual. (utilizar esta redação para pagamentos mensais)

Fica o Outorgado Cessionário obrigado a pagar anualmente à União, a título de retribuição pelo uso do imóvel, o valor de R$ [valor] [(valor por extenso)], que deverá ser recolhido diretamente à União em parcelas semestrais e sucessivas vencíveis no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano pelo valor proporcional, sendo que o vencimento da primeira parcela ocorrerá no último dia útil dos meses junho ou dezembro imediatamente subsequentes ao mês da assinatura do contrato ou aditivo contratual. (utilizar esta redação para pagamentos semestrais)

PARÁGRAFO ÚNICO - As parcelas [mensais ou semestrais] não pagas até a data do vencimento, serão acrescidas de multa de mora, calculada à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, até o limite de 20% (vinte por cento), e juros de mora equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - Selic para títulos federais, acumulada mensalmente, do primeiro dia do mês posterior ao vencimento até o mês anterior ao efetivo pagamento, acrescida de 1% (um por cento) relativo ao mês do pagamento.

CLÁUSULA SEXTA - O valor anual convencionado, a título de retribuição pelo uso do imóvel, será corrigido a cada 12 (doze) meses, utilizando-se a variação Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou índice que vier a substituí-lo, e poderá ser revisto a qualquer tempo, desde que comprovada a existência de fatores supervenientes que alterem o equilíbrio econômico do contrato, nos termos da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

CLÁUSULA SÉTIMA - Fica o Outorgado Cessionário obrigado a arcar com as retribuições devidas entre a data da ocupação do imóvel e a assinatura do contrato de cessão de uso onerosa relativamente à área ocupada sem autorização prévia, podendo o montante ser parcelado no prazo de até 60 (sessenta) meses.

CLÁUSULA OITAVA - O prazo para início do pagamento da retribuição à União será de [número] [(número por extenso)] meses, contado da data de assinatura do contrato, salvo prorrogação devidamente autorizada pela outorgante. (utilizar esta cláusula somente no caso de carência)

PARÁGRAFO ÚNICO. O vencimento da primeira parcela ocorrerá no último dia útil do mês subsequente ao término da carência.

CLÁUSULA NONA - A cessão de uso conferida ao Outorgado Cessionário não exclui o direito da Superintendência do Patrimônio da União de fiscalizar seus imóveis, em especial, quanto aos aspectos envolvendo a garantia do público ao acesso aos bens de uso comum do povo.

CLÁUSULA DÉCIMA - Responderá o Outorgado Cessionário, judicial e extrajudicialmente, por quaisquer reivindicações que venham a ser efetuadas por terceiros, concernentes aos imóveis de que trata este contrato, inclusive com relação às obrigações trabalhistas e tributárias.

PARÁGRAFO ÚNICO - Incumbirá ao Outorgado Cessionário o pagamento dos impostos, taxas e tarifas incidentes, ou que venham a incidir, sobre os bens ora cedidos, ou sobre a sua utilização.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - O Outorgado Cessionário fica ainda obrigado a:

I - responsabilizar-se por quaisquer usos ou intervenções feitas nas áreas cedidas, devendo zelar pela integridade física dos bens recebidos em cessão, obrigando-se a utilizar das normas de direito para a proteção desses bens contra a ameaça de turbação ou esbulho;

II - solicitar à Superintendência do Patrimônio da União a averbação em cadastro próprio e na matrícula do imóvel quando houver incorporação de benfeitorias nas áreas cedidas;

III - reverter o bem da União em idênticas ou melhores condições do que as recebidas, ficando as benfeitorias realizadas pelo outorgado cessionário na área cedida incorporadas aos bens da União, ao final do contrato;

IV - obter autorizações, licenças ou alvarás para a implantação, funcionamento e manutenção do empreendimento, bem como suas renovações, se necessárias, devendo mantê-las em situação regular durante o período da cessão;

V - confeccionar e manter no imóvel cedido, em local visível, placa de publicidade, de acordo com modelo, nos termos da Portaria SPU nº 122, de 13 de junho de 2000, ou a que vier a substituí-la;

VI - zelar pelo imóvel cedido, realizar sua fiscalização, conservação e guarda, bem como obedecer às normas e legislações pertinentes sob pena de indenizar, objetivamente, quaisquer danos causados provenientes das atividades desenvolvidas no imóvel objeto desta cessão, a usuários ou terceiros, inclusive eventuais danos ambientais na forma disciplinada na legislação ambiental vigente;

VII - permitir o livre acesso às instalações do empreendimento, de servidores da Superintendência do Patrimônio da União e de outros órgãos com jurisdição sobre a área do imóvel cedido quando devidamente identificados e em missão de fiscalização;

VIII - atender ao disposto na Lei nº 10.048, de 08 de novembro de 2000, e na Lei nº 10.098, 19 de dezembro 2000, regulamentadas pelo Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, no que tange à promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida; e

IX - desenvolver o Plano de Prevenção e Combate a Incêndios - PPCI, nos termos da Lei nº 13.425, de 30 de março de 2017, quando necessário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Considerar-se-á rescindido o presente Contrato de Cessão, retornando o imóvel à Outorgante Cedente, sem direito a qualquer indenização ao Outorgado Cessionário, inclusive por benfeitorias realizadas, nos seguintes casos:

I - se ao imóvel, no todo ou em parte, vier ser dada utilização diversa da que lhe foi prevista;

II - se ocorrer inadimplemento de cláusula contratual;

III - se ocorrer inadimplemento dos valores devidos por um prazo superior a 90 (noventa) dias;

IV - se o Outorgado Cessionário renunciar à cessão, deixar de exercer as suas atividades específicas ou se extinguir;

V - se, em qualquer época, a Outorgante Cedente necessitar do imóvel para seu uso próprio, ressalvada, em tal caso, a indenização por benfeitorias de cuja realização tenha sido dado o prévio e indispensável conhecimento à União; e

VI - se permitir ou tolerar a invasão ou ocupação indevida do imóvel objeto do presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Os direitos e as obrigações aqui mencionados não excluem outros, explícita ou implicitamente, decorrente deste contrato e da legislação pertinente, especialmente quanto à rigorosa observância das leis de preservação ambiental.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Toda e qualquer alteração ao presente Contrato deverá ser processada mediante celebração de Termo Aditivo, vedada a alteração do objeto, assim como quaisquer modificações na destinação ou utilização.

Pela UNIÃO e pelo Outorgado Cessionário foi dito que aceitavam o presente contrato, em todos os seus termos e sob o regime estabelecido, para que produza os devidos efeitos jurídicos.

E, assim, por se acharem ajustados e contratados, assinam a UNIÃO, como Outorgante Cedente, e [nome do outorgado cessionário], como Outorgado Cessionário, por meio de seus representantes, acompanhado das testemunhas abaixo assinadas e identificadas, presentes a todo o ato, depois de lido e achado conforme o presente instrumento o qual é lavrado em livro próprio da Superintendência do Patrimônio da União no [UF], valendo o mesmo como escritura pública, nos termos do artigo 74, do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

Fica eleito o foro da Justiça Federal de [indicar a Seção Judiciária da UF], com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente instrumento contratual.

[Local], [data de assinatura por extenso]

.....

UNIÃO

[nome do Superintendente], Superintendente do Patrimônio da União

[de/do/da] [nome estado]

.....

Nome do(s) Cessionário(s)

[nome do representante legal] [nº do CPF]