PORTARIA SPU/MGI Nº 4.039, DE 13 DE MAIO DE 2026

Estabelece procedimentos técnicos e administrativos para a incorporação dos bens imóveis de domínio originário constitucional da União, incluindo a lavratura dos Termos de Incorporação de que trata o art. 2º da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

A SECRETÁRIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO DO MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS, no uso das atribuições que lhe confere o art. 49, incisos II, III e V do Anexo I do Decreto nº 12.904, de 27 de março de 2026, e tendo em vista o disposto no art. 2º da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, resolve:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Portaria estabelece os procedimentos técnicos e administrativos para a incorporação dos bens imóveis de domínio originário constitucional da União, observada a legislação vigente.

Parágrafo único. Considera-se incorporado o imóvel de domínio constitucional da União devidamente individualizado, cadastrado no adequado sistema corporativo da SPU, com termo de incorporação lavrado em livro próprio da SPU e registrado junto ao cartório de imóveis competente em nome da União.

Art. 2º A incorporação de imóveis da União situados total ou parcialmente em terrenos de marinha e seus acrescidos, os marginais e seus acrescidos, bem como dos imóveis localizados em ilhas de domínio constitucional da União, será formalizada mediante a lavratura e registro de Termo de Incorporação, em cumprimento ao que determina o art. 2º da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

§ 1º O Termo de Incorporação é o ato administrativo formal, lavrado pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU, com força de escritura pública, mediante o qual se formaliza a incorporação ao patrimônio da União dos imóveis de seu domínio originário constitucional previamente caracterizados de forma individualizada, após a conclusão do processo de demarcação ou de identificação direta.

§ 2º Salvo disposição legal específica em sentido contrário, não se aplica a lavratura de Termo de Incorporação aos imóveis:

I - adquiridos pela União por regimes diversos da aquisição originária constitucional, devendo

ser observados, nesses casos, os procedimentos previstos na Instrução Normativa SPU nº 22, de 22 de fevereiro de 2017; ou

II - que, em virtude de lei ou título legítimo, tenham sido transferidos ao domínio de terceiros.

Art. 3º A lavratura de Termo de Incorporação de imóveis situados total ou parcialmente em terrenos de marinha, marginais e seus acrescidos, bem como dos localizados em ilhas de domínio constitucional da União, está condicionada à conclusão do processo de demarcação ou de identificação direta, respectivamente, bem como da sua prévia caracterização físico-territorial individualizada.

§ 1º Considera-se concluído o processo de demarcação após o encerramento da fase de notificação e do julgamento dos recursos interpostos no âmbito do processo demarcatório, nos termos do art. 49 da Instrução Normativa SPU/SEDDM/ME nº 28, de 26 de abril de 2022.

§ 2º A incorporação de imóveis inseridos em ilhas de domínio constitucional da União deve ser realizada a partir de sua identificação direta, procedimento suficiente para comprovar a dominialidade originária pela União da ilha identificada, independentemente da prévia demarcação da Linha de Preamar Média (LPM) ou da Linha Média das Enchentes Ordinárias (LMEO).

§ 3º É vedada a lavratura de Termo de Incorporação sobre áreas cujo processo de demarcação não tenha sido concluído, exceto nas situações em que a dominialidade da União reste comprovada mediante o procedimento de identificação direta a que se refere o § 2º deste artigo.

Art. 4º O Termo de Incorporação deve ser aplicado exclusivamente aos imóveis do domínio constitucional passíveis de registro, excluindo-se as áreas de uso comum do povo, tais como espelhos d'água de qualquer natureza, áreas alagáveis, praias, manguezais, várzeas, logradouros públicos, entre outros.

§ 1º Não haverá lavratura de Termo de Incorporação para os logradouros públicos pertencentes a parcelamentos do solo para fins urbanos aprovados ou regularizados pelo poder local e registrados em cartório de registro de imóveis, localizados em terrenos de domínio da União e transferidos aos municípios nos termos do art. 15 da Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015.

§ 2º Para fins de aplicação do § 1º deste artigo, consideram-se logradouros públicos as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo dos parcelamentos do solo regulares.

CAPÍTULO II

PROCEDIMENTOS PARA LAVRATURA DO TERMO DE INCORPORAÇÃO

Art. 5º Previamente à incorporação de um imóvel ao patrimônio da União, é obrigatória a realização de diagnóstico que considere sua situação cartorial, cadastral, urbanística e dominial, além de sua caracterização física e de eventuais afetações incidentes, mediante o preenchimento obrigatório do Formulário de Diagnóstico constante do Anexo I desta Portaria.

Art. 6º A planta e o memorial descritivo do imóvel são partes integrantes do Termo de Incorporação, devendo sua elaboração observar o seguinte:

I - a planta e o memorial descritivo devem conter o endereço ou a identificação do imóvel, a

área da União sob incorporação, o número do processo administrativo correspondente, a indicação do assunto como "Incorporação de Imóvel da União" e a qualificação da União como interessada;

II - a planta deve ser georreferenciada, sobreposta a imagem legível do terreno, contendo a

indicação da LPM ou da LMEO e da respectiva Linha Limite de Terrenos de Marinha (LLTM), ou os limites da ilha identificada, bem como os limites das áreas de uso comum do povo lindeiras, tais como espelhos d'água de qualquer natureza, áreas alagáveis, praias, manguezais, várzeas, logradouros públicos, entre outros, com base no respectivo processo de identificação direta ou no limite oficial dos logradouros públicos;

III - a caracterização do imóvel da União sob incorporação deve conter, no mínimo, sua localização, medidas perimetrais, vértices definidores de seus limites, confrontantes e logradouro de referência;

IV - a planta deve ser assinada pelo técnico responsável da Superintendência do Patrimônio da União e pelo respectivo Superintendente, devendo ser apresentada em formato digital, em PDF e arquivo vetorial;

V - o memorial descritivo deve refletir fielmente as informações constantes na planta, mantendo correspondência integral quanto à identificação dos vértices, limites, confrontações, medidas perimetrais e área do imóvel incorporado, além de conter a assinatura do servidor técnico responsável;

VI - o Termo de Incorporação deve ter como objeto o terreno de domínio constitucional da União, vedada a indicação, nas plantas e nos memoriais descritivos, de benfeitorias nele existentes, regulares ou não;

VI - na hipótese de imóveis adjacentes a espelhos d'água de qualquer natureza, áreas alagáveis, praias, manguezais ou outros bens de uso comum do povo, a delimitação do imóvel deve ser definida após a conclusão de sua identificação direta, de modo a evitar que o Termo de Incorporação seja lavrado, mesmo que parcialmente, sobre essas áreas.

Art. 7º A instrução do processo de incorporação deverá ser iniciada somente após despacho

conclusivo do chefe do setor de caracterização da Superintendência do Patrimônio da União na Unidade da Federação - SPU/UF, contendo, no mínimo:

I - ateste de conclusão do processo de demarcação ou de identificação direta, fundamentado em documentos válidos com referência ao processo no sistema SEI;

II - declaração de não sobreposição do imóvel a bens de uso comum do povo, fundamentada, quando cabível, em procedimento de identificação direta de espelhos d'água, mangue, praia ou outras áreas equivalentes;

III - declaração de que o imóvel não se enquadra na hipótese do art. 15 da Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015;

IV - declaração de inexistência de decisão judicial que suspenda os efeitos da LPM ou LMEO para fins de incorporação do imóvel ao patrimônio da União, salvo nos casos de identificação direta;

V - validação da planta e do memorial descritivo do terreno da União objeto de incorporação.

Art. 8º O Termo de Incorporação deve ser lavrado por imóvel, com endereço ou identificação, área e dimensões idênticos aos constantes no respectivo assentamento registral, seja ele formalizado por transcrição ou matrícula.

§ 1º Na hipótese de imóvel que contenha áreas de uso comum do povo dentro de seus limites, o Termo deve se limitar às áreas passíveis de registro.

§ 2º Excepcionalmente, quando existir assentamento registral pré-existente cuja poligonal descrita se sobreponha à área de uso comum do povo, o Termo deve contemplar, em separado, a descrição das áreas passíveis de registro e das áreas de uso comum, com vistas à posterior solicitação ao cartório de imóveis da retificação ou desmembramento da matrícula para exclusão das áreas de uso comum.

§ 3º Não havendo assentamento registral individualizado para o terreno sob incorporação, estando este inserido em área maior já registrada, o Termo de Incorporação deverá contemplar todo o terreno objeto do registro.

§ 4º Na ausência de assentamento registral para o imóvel sob incorporação, comprovada com apresentação de certidão negativa expedida pelo cartório competente, devem ser adotados como referência o endereço ou identificação, a área e as dimensões constantes no parcelamento do solo regular, se houver.

§ 5º Admite-se a lavratura de Termo de Incorporação para imóveis não inseridos em áreas

objeto de parcelamentos regulares, com ou sem assentamento registral, desde que situados em áreas urbanas consolidadas e que não comprometam, nem tenham comprometido, áreas de uso comum do povo e que sejam observadas a legislação vigente sobre o parcelamento do solo.

§ 6º No caso de imóvel composto por subunidades autônomas, o Termo de Incorporação deve ser único, referente ao terreno objeto da incorporação imobiliária, utilizando-se como referência o assentamento registral originário.

Art. 9º O Termo de Incorporação deverá ser lavrado em livro eletrônico no sistema SEI, conforme o modelo constante do Anexo II desta Portaria, dispensada sua apreciação pela Advocacia-Geral da União.

Parágrafo único. Para a análise do cumprimento dos requisitos necessários à lavratura dos Termos de Incorporação, deverá ser utilizado, necessariamente, o Formulário de Análise constante do Anexo III desta Portaria.

CAPÍTULO III

PUBLICAÇÃO, CADASTRO E REGISTRO

Art. 10. A validade do Termo de Incorporação está condicionada à publicação de seu extrato no Diário Oficial da União, devendo a SPU/UF encaminhar a respectiva minuta ao setor competente para providências relacionadas à sua publicação, observado o modelo constante do Anexo IV desta Portaria.

Art. 11. Publicado o extrato do Termo de Incorporação, deve ser providenciado o cadastramento do imóvel no adequado sistema corporativo da SPU, com a criação do respectivo Registro Imobiliário Patrimonial - RIP ou, na hipótese de RIP já existente, suas informações devem ser atualizadas de acordo com o Termo.

Art. 12. Cadastrado o imóvel, deve ser solicitado ao cartório de registro de imóveis competente o registro do Termo de Incorporação do imóvel na respectiva matrícula, nos termos do art. 2º, § 2º da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, conforme modelo de ofício constante do Anexo V desta Portaria.

§ 1º O registro de que trata o caput é condição para a realização de destinações que impliquem transmissão de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º Caso o imóvel não possua assentamento registral, deve ser solicitada ao cartório competente a abertura de matrícula com base no Termo de Incorporação lavrado.

§ 3º Registrado o Termo de Incorporação, devem ser atualizados, no respectivo RIP, os dados relativos à matrícula cartorial correspondente.

CAPÍTULO IV

SISTEMA DE VERIFICAÇÃO DE CONFORMIDADE

Art. 13. Os Termos de Incorporação serão submetidos, por amostragem, a sistema de verificação de conformidade posterior, a cargo da unidade central da Secretaria do Patrimônio da União.

§ 1º A verificação de que trata o caput terá periodicidade anual, nas modalidades simples e qualificada.

§ 2º Ato da autoridade titular da Secretaria do Patrimônio da União regulamentará o sistema de que trata este artigo, em especial a sistemática de verificação de cada modalidade e os critérios de seleção de amostras.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14. As Superintendências do Patrimônio da União deverão providenciar a lavratura dos Termos de Incorporação e o registro dos imóveis já destinados, notadamente aqueles de uso especial da União.

Art. 15. As peças e os elementos processuais referentes à lavratura do Termo de Incorporação deverão integrar o processo administrativo próprio referente à incorporação pós-demarcatória.

Art. 16. A Secretaria do Patrimônio da União expedirá os atos normativos necessários à regulamentação do sistema de verificação de conformidade de que trata o art. 13, § 2º, e adotará as providências para sua implantação em até cento e oitenta dias a contar da data de publicação desta Portaria.

Art. 17. As áreas de uso comum do povo, tais como espelhos d'água de qualquer natureza, áreas alagáveis, praias, manguezais e várzeas, poderão ser diretamente cadastradas no SPUnet com base nos elementos constantes do respectivo processo de identificação direta.

Art. 18. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

CAROLINA GABAS STUCHI

ANEXO I
Formulário de Caracterização e Diagnóstico do Imóvel

<table>
<tr><td colspan="2">DIAGNÓSTICO DO IMÓVEL</td></tr>
<tr><td colspan="2">PROCESSO:</td></tr>
<tr><td colspan="2">1. DADOS DO IMÓVEL: IDENTIFICAÇÃO e LOCALIZAÇÃO</td></tr>
<tr><td colspan="2">IDENTIFICAÇÃO/ENDEREÇO:</td></tr>
<tr><td colspan="2">COORDENADAS : (informar par de coordenadas - Sistema de referência SIRGAS 2000)</td></tr>
<tr><td colspan="2">IMAGEM/FOTO:</td></tr>
<tr><td>TIPO DE IMÓVEL
( ) Lote/Terreno
( ) Gleba
( ) Ilha
( ) Outro .....</td><td>NATUREZA
( ) Urbano/Inscrição Municipal
.....
( ) Rural/CCIR
.....</td></tr>
<tr><td colspan="2">CONCEITUAÇÃO:
( ) Terreno de Marinha/acrescido
( ) Marginal/acrescido
( ) Ilha Costeira (com/sem sede de município)
( ) Ilha fluvial
( ) Praia (Marítima, Fluvial, Lacustre)
( ) Mar Territorial
( ) Água Publica de Domínio da União (especificar).....
( ) Manguezal</td></tr>
<tr><td colspan="2">CLASSIFICAÇÃO:
( ) Dominial
( ) Especial
( ) Uso Comum: (praia, mangue, espelho d'água, logradouro, etc.)</td></tr>
<tr><td colspan="2">ÁREA (a unidade de medida m², ha, etc). Informar se há diferença entre documentos:</td></tr>
<tr><td colspan="2">OBSERVAÇÕES:</td></tr>
<tr><td colspan="2">2. SITUAÇÃO CARTORIAL</td></tr>
<tr><td colspan="2">REGISTRO CARTORIAL
( ) Matrícula (nº, cartório, data registro) ..... (SEI certidão cartorial)
( ) Transcrição (nº, cartório, data registro)..... (SEI certidão cartorial)
( ) Registro Cartorial inexistente (SEI certidão inexistência de registro)
( ) Registro Cartorial não identificado</td></tr>
<tr><td>MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO INDIVIDUALIZADA
( ) Sim
( ) Não</td><td>CIRCUNSCRIÇÕES IMOBILIÁRIA ATUAL E ANTERIORES:</td></tr>
</table>

TITULARIDADE: ( ) União ( ) Outros	ÁREA TERRENO:
	ÁREA CONSTRUÇÃO:
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:	
3. SITUAÇÃO CADASTRAL	
SISTEMA ( ) SPUnet - RIP ..... ( ) SPIUnet - RIP ..... ( ) SIAPA - RIP ..... ( ) CIDI - NBP ..... ( ) SARP - nº contrato ..... ( ) Cadastro não localizado	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:	
4. SITUAÇÃO URBANÍSTICA	
PARCELAMENTO (loteamento ou desmembramento): ( ) Sim (nome do loteamento, lote, quadra OU área pública de loteamento) ( ) Não ( ) Sem informação	
PLANTA LOTEAMENTO SEI:	
ZONEAMENTO MUNICIPAL (Indicar zona em que se insere o imóvel conforme Plano Diretor):	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:	
5. SITUAÇÃO DOMINIAL	
5.1 FORMA DE AQUISIÇÃO	
( ) Próprio Nacional ( ) Domínio Constitucional ( ) Sucessão ( ) RAVI ( ) Recebimento em Doação ( ) Compra ( ) Usucapião ( ) Transferência de Domínio ( ) Desapropriação ( ) Outra:	
6. CARACTERIZAÇÃO	
6.1 DÁ ÁREA CONSTITUCIONAL DA UNIÃO (para bens de domínio constitucional da União)	
DEMARCAÇÃO ( ) Demarcação concluída ( ) LPM/LMEO posicionada ( ) Iniciada (indicar estágio) ( ) Não iniciada	IDENTIFICAÇÃO DIRETA ( ) Concluída (Relatório SEI) ( ) Iniciada (indicar estágio) ( ) Não iniciada

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (demandas Judiciais, recursos etc):	
6.2 DO IMÓVEL	
PLANTA PDF (SEI):	
MEMORIAL DESCRITIVO:	
ARQUIVO VETORIAL (SEI):	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:	
7. AFETAÇÕES	
7.1 INTERFERÊNCIAS	
( ) Faixa de Fronteira ( ) Faixa de Segurança ( ) 1.320 metros de raio em torno de estabelecimentos e fortificações militares ( ) Faixa de 100 metros ao longo da atual orla marítima ( ) Faixa de Domínio Ferrovia/Rodovia	
7.2 AFETAÇÕES	
( ) Unidade de Conservação (informar tipo) ( ) Terra Indígena ( ) Área de comunidades tradicionais ( ) Território Quilombolas ( ) Poligonal de Porto Organizado ( ) PDISP ( ) Área de regularização fundiária/REURB ( ) Operacional RFFSA ( ) Tombado Patrimônio Histórico (informar tipo) ( ) Outro.....	
OBSERVAÇÕES: Em casos de imóvel oriundos da RFFSA, preencher formulário específico. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:	
8. ENCAMINHAMENTOS	
1. ( ) Atesto que foram realizadas todas as diligências para a obtenção das informações prestadas neste formulário, que conferi seu preenchimento e que, diante disso, é possível dar prosseguimento à instrução processual de incorporação do imóvel. ou 2. ( ) Será necessário realizar diligências externas (cartórios, município etc) ou internas (setor de caracterização, fiscalização etc)..... ou 3. ( ) Faz-se necessário elaborar ou realizar ajustes nas peças técnicas.....	
XXXX ..... DE ..... DE 202..... _____ _ NOME CARGO	

ANEXO II

Modelo de Termo de Incorporação

TERMO DE INCORPORAÇÃO SPU/UF Nº (sequencial/ano)

A UNIÃO, pessoa jurídica de direito público interno, por meio da Secretaria do Patrimônio da União, conforme competência atribuída pelos Art. 1º da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e pelos incisos II, III e V do art. 49 do Anexo I do Decreto nº 12.904, de 27 de março de 2026, representada neste ato pelo Superintendente do Patrimônio da União em [ESTADO], [NOME DO SUPERINTENDENTE], nomeado através da Portaria nº [Nº PORTARIA], publicada no DOU em [DATA PUBLICAÇÃO], Seção 1, página [Nº], no uso das competências atribuídas pelos incisos I e III do art. 56 do Anexo I do Decreto nº 12.904, de 27 de março de 2026, e pelo art. 92 do Anexo XVIII da Portaria MGI nº 7.660, de 24 de outubro de 2024, publicada no DOU em 25 de outubro de 2024, Seção 1, página 33, na Sede da SPU-[SIGLA ESTADO], situada à [ENDEREÇO DA SUPERINTENDÊNCIA], LAVRA o presente TERMO DE INCORPORAÇÃO do imóvel adiante identificado e descrito e mediante as seguintes cláusulas:

PROCESSO:	
1. DO IMÓVEL	
1.1 TIPO DE IMÓVEL	1.2 NATUREZA DO IMÓVEL
(lote, terreno, gleba, ilha etc)	(urbano/Inscrição Municipal, rural/CCIR)
1.3 ENDEREÇO	
(URBANO: lote, quadra, loteamento ou logradouro, número, bairro; município e UF; RURAL: denominação, código, dados do CCIR)	
1.4 ÁREA DA UNIÃO/UNIDADE DE MEDIDA	
1.5 PLANTA (SEI)	1.6 MEMORIAL DESCRITIVO (SEI)
(SEI de planta da área sob incorporação)	(SEI de MD da área sob incorporação)
1.7 RIP	
(nº do RIP/sistema)	
1.8 MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO	
(tipo, nº, cartório)	
2. PROCEDIMENTO DEMARCATÓRIO	
2.1 CONCEITUAÇÃO CONSTITUCIONAL	2.2 FUNDAMENTAÇÃO CONSTITUCIONAL
(marinha, marginal, acrescido, ilha etc)	inciso .... do art. 20 da Constituição Federal de 1988
2.3 PROCESSO ADMINISTRATIVO	
(nº do processo SPU)	
3. TERMOS E CONDIÇÕES	
3.1 tendo em vista o domínio originário garantido pelo inciso .... do art. 20 da Constituição Federal de 1988, a UNIÃO é senhora, única e legítima proprietária do imóvel conforme identificação e caracterização acima; 3.2 em cumprimento ao disposto no art. 2º da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, por meio do presente Termo, o imóvel citado na cláusula anterior é incorporado ao	

patrimônio da UNIÃO, CNPJ n° 00.489.828/0009-02, e neste imitide-se na posse do imóvel. 3.3 em cumprimento ao disposto no § 1º do art. 2º da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, submete o presente termo de incorporação para registro no [nº e nome do cartório] de [comarca ou município]. 3.4 o presente TERMO DE INCORPORAÇÃO fica lavrado no Livro eletrônico no sistema SEI nº....., valendo o mesmo como escritura pública, nos termos do artigo do art. 2º da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998. Documento assinado eletronicamente [NOME DO SUPERINTENDENTE/SUPERINTENDENTE SUBSTITUTO] [CARGO]

ANEXO III

Formulário de Análise do Termo de Incorporação

FORMULÁRIO DE ANÁLISE DO TERMO DE INCORPORAÇÃO
PROCESSO:
IMÓVEL:
FORMULÁRIO DE DIAGNÓSTICO DO IMÓVEL
As informações contidas no FORMULÁRIO DO DIAGNÓSTICO DO IMÓVEL foram adequadamente preenchidas, tendo sido realizadas todas as diligências necessárias ao conhecimento das seguintes informações: ( ) Dados do imóvel ( ) Situação Cartorial ( ) Situação Cadastral ( ) Situação Urbanística ( ) Situação Dominial ( ) Caracterização ( ) Afetações
Pendências a serem saneadas:
PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO
A PLANTA e o MEMORIAL DESCRITIVO que integram o TERMO DE INCORPORAÇÃO foram elaboradas de acordo com Portaria ..., estando a planta assinada pelo superintendente.
Pendências a serem saneadas:
DESPACHO TÉCNICO CONCLUSIVO
O DESPACHO TÉCNICO CONCLUSIVO do setor de caracterização está assinado pela chefia do setor de caracterização da superintendência, contendo as seguintes informações/documentos mínimos: ( ) Ateste de conclusão do devido processo de demarcação ou de identificação direta, fundamentado em documentos válidos e referenciados (nº SEI) ( ) Declaração de não sobreposição do imóvel a bens de uso comum do povo, fundamentada, quando for o caso, em procedimento de identificação direta de espelhos d'água, mangue, praia, etc) ( ) Declaração de que o imóvel não se enquadra no art. 15 da Lei nº 13.240/2015 ( ) Declaração de inexistência de decisão judicial que suspenda os efeitos da LPM ou LMEO para fins de incorporação do imóvel ao patrimônio da União

( ) Validação da PLANTA e MEMORIAL DESCRITIVO do terreno da União sob incorporação
TERMO DE INCORPORAÇÃO
( ) O TERMO DE INCORPORAÇÃO foi elaborado em observância ao modelo constante no Anexo II da Portaria .... estando as informações nele contidas compatíveis com aquelas indicadas na PLANTA e no MEMORIAL DESCRITIVO. ( ) A numeração e identificação da SPU/UF no TERMO DE INCORPORAÇÃO foram adequadamente preenchidas. ( ) As informações contidas na ementa do TERMO DE INCORPORAÇÃO, relacionadas às competências legais e regimentais , bem como do superintendente, foram conferidas e estão adequadamente preenchidas. ( ) O Campo "1. DO IMÓVEL" foi preenchido com base nas informações constantes no FORMULÁRIO DE DIAGNÓSTICO DO IMÓVEL, observados os requisitos constantes na Portaria .... ( ) O Campo "2. PROCEDIMENTO DEMARCATÓRIO" (conceituação e fundamentação constitucional e nº do processo) formam preenchidos em observância ao contido no DESPACHO TÉCNICO CONCLUSIVO. ( ) A identificação/endereço, a área, as dimensões das divisas e demais informações comuns indicadas na planta, no memorial descritivo, no TERMO DE INCORPORAÇÃO e na minuta de extrato estão compatíveis entre si. ( ) As informações contidas no Campo 3. TERMOS E CONDIÇÕES, notadamente a FUNDAMENTAÇÃO CONSTITUCIONAL, o nome do cartório competente e respectiva comarca, bem como a especificação do livro SEI de lavratura do TERMO DE INCORPORAÇÃO foram conferidas e estão corretas.
EXTRATO
O EXTRATO DE TERMO DE INCORPORAÇÃO foi elaborado em observância ao modelo constante no Anexo IV da Portaria .... estando as informações nele contidas compatíveis com aquelas indicadas no TERMO DE INCORPORAÇÃO, na PLANTA e no MEMORIAL DESCRITIVO.
Atesto que conferi o preenchimento do FORMULÁRIO DE DIAGNÓSTICO DO IMÓVEL (SEI .....), que a PLANTA (SEI), o MEMORIAL DESCRITIVO (SEI) e o DESPACHO TÉCNICO CONCLUSIVO (SEI) contém as informações mínimas necessárias e que a Portaria .... foi obedecida, estando o TERMO DE INCORPORAÇÃO (SEI) apto a ser assinado pelo Superintendente e lavrado no livro eletrônico no sistema SEI. OU Foram identificadas pendências ou necessidade de ajustes no..... Após saneadas tais pendências, deve ser preenchido novo FORMULÁRIO DE ANÁLISE e apresentada nova proposta de encaminhamento. OU O imóvel sob análise não é passível de incorporação mediante a lavratura de termo de incorporação em virtude de .....
xxxx ..... de ..... de 202..... ---------- Técnico Analista ---------- Chefe do Setor de Incorporação ou de Caracterização

ANEXO IV

Modelo de Extrato para Publicação no DOU

EXTRATO DE TERMO DE INCORPORAÇÃO [SPU-UF NÚMERO/ANO]

PROCESSO: [Nº do processo SEI onde o termo de incorporação foi lavrado. Não confundir com o processo SEI de caracterização ou destinação]

OBJETO: [Tipo de imóvel - lote, terreno, gleba, área, ilha etc], conceituado como [marinha, marginal, acrescido, ilha, etc], classificado como bem [dominial, especial], localizado no [Endereço da área OU descrição sucinta que possa identificar sua localização], [Município, UF], cadastrado sob RIP [número do RIP imóvel e do Sistema, se houver] e registrado sob a Matrícula/Transcrição [número e cartório, se houver].

ÁREA: [Área do terreno] [unidade de medida - m², ha etc.].

FUNDAMENTO LEGAL: Inciso [xxxx], do artigo 20, da Constituição Federal de 1988, combinado com [inserir outra fundamentação legal, se houver], com base na competência atribuída pelos artigos 1º e 2º da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, pelo art. 49, incisos II, III e V do Anexo I do Decreto nº 12.904, de 27 de março de 2026, e pelo Art. 92 do Anexo XVIII da Portaria MGI nº 7.660, de 24 de outubro de 2024, publicada no DOU em 25 de outubro de 2024, Seção 1, página 33.

LAVRATURA: Em [dia] de [mês] de [ano], às folhas [inicial] a [final] do Livro [nome e/ou número] da Superintendência do Patrimônio da União em [UF].

UNIDADE SOLICITANTE DA PUBLICAÇÃO: SPU/[UF]

Documento assinado eletronicamente

NOME DO SERVIDOR

Cargo/Função

ANEXO V

Modelo de Ofício ao Cartório de Registro de Imóveis

Ao Senhor

@NOME_PESSOA_JURIDICA_ASSOCIADA_DESTINATARIO@

Registrador(a)

Cartório de Registro de imóveis de.....

@endereco_destinatario@, @complemento_endereco_destinatario@ - @bairro_destinatario@

@cep_destinatario@ - @cidade_destinatario@/@sigla_uf_destinatario@

Assunto: Solicitação de prenotação e registro de Termo de Incorporação

Senhor(a) Registrador(a),

A UNIÃO, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ n° 00.489.828/0009-02, neste ato representada pelo Superintendente do Patrimônio da União no Estado do(a) ....., com fundamento no art. 2º da Lei 9.636/1998, vem solicitar que seja prenotado, qualificado e ao final registrado o Termo de Incorporação nº ....., do imóvel (todo ou parcela) ....., cuja cópia segue acompanhada da respectiva certidão de inteiro teor, planta e memorial descritivo do referido imóvel.

Referido termo de incorporação possui força de escritura pública, nos termos do art. 2º da Lei 9.636/1998.

Na hipótese de ser elaborada exigência para o registro do título, solicita-se que a nota devolutiva seja encaminhada a esta Superintendência no seguinte endereço: ....., e-mail: .....

Requer-se, por fim, que, ultimando-se o registro, seja a 1ª via do traslado encaminhada à SPU com certidão da prática do ato.

Roga-se ainda a atenção de Vossa Senhoria para a isenção de custas e emolumentos de que goza a UNIÃO, com fundamento nos arts. 1º e 2º do Decreto-Lei nº 1.537, de 13 de abril de 1977. [Nome do Superintendente] Superintendente do Patrimônio da União no(a) .....

Atenciosamente,

Documento assinado eletronicamente

NOME DO SIGNATÁRIO

Superintendente do Patrimônio da União no estado de .....

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.