



**Presidência da República**  
**Casa Civil**  
**Subchefia para Assuntos Jurídicos**

**DECRETO Nº 3.725, DE 10 DE JANEIRO DE 2001.**

Regulamenta a Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, que dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União, e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**, no uso da atribuição que lhe confere o art. 84, inciso IV, da Constituição, e tendo em vista o disposto no art. 49 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998,

**DECRETA:**

Art. 1º A identificação, a demarcação, o cadastramento, a regularização e a fiscalização das áreas do patrimônio da União poderão ser realizadas mediante convênios ou contratos celebrados pela Secretaria do Patrimônio da União, que observem os seguintes limites para participação nas receitas de que trata o [§ 2º do art. 4º da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998](#), a serem fixados, em cada caso, em ato do Ministro de Estado do Planejamento, Orçamento e Gestão:

I - para Estados, Distrito Federal e Municípios, e respectivas autarquias e fundações, considerado o universo de atividades assumidas: de dez a cinquenta por cento; e

II - para as demais entidades: de dez a trinta por cento.

Parágrafo único. Excepcionalmente, em decorrência da complexidade, do volume e dos custos dos trabalhos a realizar, poderá ser estipulado regime distinto na participação das receitas de que trata este artigo.

Art. 2º Considera-se para a finalidade de que trata o [art. 6º da Lei nº 9.636, de 1998](#):

I - efetivo aproveitamento:

a) a utilização de área pública como residência ou local de atividades comerciais, industriais ou de prestação de serviços, ou rurais de qualquer natureza, e o exercício de posse nas áreas contíguas ao terreno ocupado pelas construções correspondentes, até o limite de duas vezes a área de projeção das edificações de caráter permanente; e

b) as ocorrências e especificações definidas pela Secretaria do Patrimônio da União;

II - áreas de acesso necessárias ao terreno: a parcela de imóvel da União utilizada como servidão de passagem, quando possível, definida pela Secretaria do Patrimônio da União;

III - áreas remanescentes que não constituem unidades autônomas: as que se encontrem, em razão do cadastramento de uma ou mais ocupações, da realização de obras públicas, da existência de acidentes geográficos ou de outras circunstâncias semelhantes, encravadas ou que possuam medidas inferiores às estabelecidas pelas posturas municipais ou à fração mínima rural fixada para a região; e

IV - faixas de terrenos de marinha e de terrenos marginais que não possam constituir unidades autônomas por circunstâncias semelhantes às mencionadas no inciso anterior.

Parágrafo único. Na hipótese de comprovação de efetivo aproveitamento por grupo de pessoas sob a forma de parcelamento irregular do solo, o cadastramento deverá ser realizado em nome coletivo.

Art. 3º No exercício das atribuições de fiscalização e conservação de imóveis públicos, afetados ou não ao uso especial, a Secretaria do Patrimônio da União poderá requisitar a intervenção de força policial federal, além do necessário auxílio de força pública estadual e, nos casos que envolvam segurança nacional ou relevante ofensa a valores, instituições ou patrimônio públicos, de forças militares federais, observado o procedimento previsto em lei.

Art. 4º Na concessão de aforamento, será dada preferência, com base no [art. 13 da Lei nº 9.636, de 1998](#), a quem, comprovadamente, em 15 de fevereiro de 1997, já ocupava o imóvel há mais de um ano e esteja, até a data da formalização do contrato de alienação do domínio útil, regularmente inscrito como ocupante e em dia com suas obrigações junto à Secretaria do Patrimônio da União.

§ 1º Previamente à publicação do edital de licitação, dar-se-á conhecimento do preço mínimo de venda do domínio útil ao titular da preferência de que trata este artigo, que poderá adquiri-lo por esse valor, devendo, para este fim, sob pena de decadência, manifestar o seu interesse na aquisição e apresentar a documentação exigida em lei e neste Decreto, e, ainda, celebrar o contrato de aforamento no prazo de seis meses, a contar da data da notificação.

§ 2º O prazo para celebração do contrato de que trata este artigo poderá ser prorrogado por mais seis meses, desde que o interessado apresente, antes do seu término, junto com a documentação que comprove a sua preferência, requerimento solicitando a prorrogação, situação em que, havendo variação significativa nos preços praticados no mercado imobiliário local, será feita nova avaliação, correndo os custos de sua realização por conta do respectivo ocupante.

§ 3º A notificação de que trata o § 1º deste artigo será feita por edital publicado no Diário Oficial da União e, sempre que possível, por carta registrada, a ser encaminhada ao ocupante do imóvel que se encontre inscrito na Secretaria do Patrimônio da União.

§ 4º O edital especificará o nome do ocupante, a localização do imóvel e a respectiva área, e o valor de avaliação, bem como o local e horário de atendimento aos interessados.

§ 5º Em se tratando de zona onde existam ocupantes regularmente inscritos, antes de 5 de outubro de 1988, o edital deverá conter, ainda, notificação para que os ocupantes que se enquadrem nesta situação exerçam a opção de que trata o [art. 17 da Lei nº 9.636, de 1998](#).

Art. 5º As manifestações de interesse na aquisição serão dirigidas ao Gerente Regional da Secretaria do Patrimônio da União e deverão ser entregues, acompanhadas dos documentos comprobatórios da preferência de que trata o [art. 13 da Lei nº 9.636, de 1998](#), e de planta ou croquis que identifique o terreno, com até noventa dias de antecedência do término do prazo previsto para celebração do contrato de aforamento.

Art. 6º Apreciados os documentos e as reclamações que tenham sido apresentadas, o Gerente Regional da Secretaria do Patrimônio da União concederá o aforamento, **ad referendum** do Secretário do Patrimônio da União, recolhidas as receitas porventura devidas à Fazenda Nacional.

Parágrafo único. A Secretaria do Patrimônio da União estabelecerá os parâmetros e as condições em que a concessão de aforamento se dará, independentemente de homologação do Secretário do Patrimônio da União.

Art. 7º Após o ato homologatório ou o despacho concessório, nos casos de que trata o parágrafo único do artigo anterior, o ocupante com preferência e que tenha manifestado o seu interesse na aquisição do domínio útil, terá seu nome, juntamente com os dados que identifiquem o imóvel que ocupa, encaminhado à Caixa Econômica Federal para celebração do contrato de compra e venda, que também poderá ser celebrado diretamente pela Secretaria do Patrimônio da União.

Art. 8º Com antecedência mínima de trinta dias do término do prazo para celebração do contrato, independentemente de nova notificação, o ocupante deverá dirigir-se à agência designada da Caixa Econômica Federal para entregar a documentação exigida em lei para contratação com a União, fornecer os demais dados necessários à celebração do contrato de compra e venda do domínio útil e, atendidas as disposições legais, marcar a data, o local e o horário da sua assinatura.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se aos contratos celebrados diretamente pela Secretaria do Patrimônio da União.

Art. 9º Na data, no horário e local estabelecidos, será celebrado o contrato de compra e venda, após a comprovação do recolhimento do valor total do domínio útil ou do respectivo sinal, das taxas cartorárias necessárias à realização do registro do contrato e, no caso de vendas a prazo, da garantia hipotecária, e, ainda, do pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI e das taxas, emolumentos e despesas incidentes na transação.

Art. 10. A preferência de que trata o [art. 25 da Lei nº 9.636, de 1998](#), poderá ser conferida ao interessado em ato do Secretário do Patrimônio da União, formalizado a requerimento da parte, previamente à publicação do aviso de concorrência ou leilão.

Art. 11. A entrega de imóvel para uso da Administração Pública Federal, nos termos do [art. 79 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946](#), compete privativamente à Secretaria do Patrimônio da União.

§ 1º A entrega será realizada, indistintamente a órgãos dos Poderes Legislativo, Executivo e Judiciário, e observará, dentre outros, os seguintes critérios:

I - ordem de solicitação;

II - real necessidade do órgão;

III - vocação do imóvel; e

IV - compatibilidade do imóvel com as necessidades do órgão, quanto aos aspectos de espaço, localização e condições físicas do terreno e do prédio.

§ 2º Havendo necessidade de destinar imóvel para uso de entidade da Administração Federal indireta, a aplicação far-se-á sob o regime de cessão de uso.

§ 3º Quando houver urgência na entrega ou cessão de uso de que trata este artigo, em razão da necessidade de proteção ou manutenção do imóvel, poderá a autoridade competente fazê-lo em caráter provisório, em ato fundamentado, que será revogado a qualquer momento se o interesse público o exigir, ou terá validade até decisão final no procedimento administrativo que tratar da entrega ou cessão de uso definitivo.

Art. 12. Não será considerada utilização em fim diferente do previsto no termo de entrega, a que se refere o [§ 2º do art. 79 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946](#), a cessão de uso a terceiros, a título gratuito ou oneroso, de áreas para exercício das seguintes atividades de apoio necessárias ao desempenho da atividade do órgão a que o imóvel foi entregue:

I - posto bancário;

II - posto dos correios e telégrafos;

III - restaurante e lanchonete;

IV - central de atendimento a saúde;

V - creche; e

VI - outras atividades similares que venham a ser consideradas necessárias pelos Ministros de Estado, ou autoridades com competência equivalente nos Poderes Legislativo e Judiciário, responsáveis pela administração do imóvel.

Parágrafo único. As atividades previstas neste artigo destinar-se-ão ao atendimento das necessidades do órgão cedente e de seus servidores.

Art. 13. A cessão de que trata o artigo anterior será formalizada pelo chefe da repartição, estabelecimento ou serviço público federal a que tenha sido entregue o imóvel, desde que aprovada sua realização pelo Chefe da Secretaria-Geral da Presidência da República, respectivos Ministros de Estado ou autoridades com competência equivalente nos Poderes Legislativo e Judiciário, conforme for o caso, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei e as seguintes condições:

I - disponibilidade de espaço físico, de forma que não venha a prejudicar a atividade-fim da repartição;

II - inexistência de qualquer ônus para a União, sobretudo no que diz respeito aos empregados da cessionária;

III - compatibilidade de horário de funcionamento da cessionária com o horário de funcionamento do órgão cedente;

IV - obediência às normas relacionadas com o funcionamento da atividade e às normas de utilização do imóvel;

V - aprovação prévia do órgão cedente para realização de qualquer obra de adequação do espaço físico a ser utilizado pela cessionária;

VI - precariedade da cessão, que poderá ser revogada a qualquer tempo, havendo interesse do serviço público, independentemente de indenização;

VII - participação proporcional da cessionária no rateio das despesas com manutenção, conservação e vigilância do prédio;

VIII - quando destinada a empreendimento de fins lucrativos, a cessão deverá ser sempre onerosa e sempre que houver condições de competitividade deverão ser observados os procedimentos licitatórios previstos em lei; e

IX - outras que venham a ser estabelecidas no termo de cessão, que será divulgado pela Secretaria do Patrimônio da União.

Art. 14. A utilização, a título precário, de áreas de domínio da União será autorizada mediante outorga de permissão de uso pelo Secretário do Patrimônio da União, publicada resumidamente no Diário Oficial.

§ 1º Do ato de outorga constarão as condições da permissão, dentre as quais:

I - a finalidade da sua realização;

II - os direitos e obrigações do permissionário;

III - o prazo de vigência, que será de até três meses, podendo ser prorrogado por igual período;

IV - o valor da garantia de cumprimento das obrigações, quando necessária, e a forma de seu recolhimento;

V - as penalidades aplicáveis, nos casos de inadimplemento; e

VI - o valor e a forma de pagamento, que deverá ser efetuado no ato de formalização da permissão.

§ 2º Os equipamentos e as instalações a serem utilizados na realização do evento não poderão impedir o livre e franco acesso às praias e às águas públicas correntes e dormentes.

§ 3º Constituirá requisito para que se solicite a outorga de permissão de uso a comprovação da prévia autorização pelos órgãos federais, estaduais e municipais competentes para autorizar a realização do evento.

§ 4º Durante a vigência da permissão de uso, o permissionário ficará responsável pela segurança, limpeza, manutenção, conservação e fiscalização da área, comprometendo-se, salvo autorização expressa em contrário, a entregá-la, dentro do prazo, nas mesmas condições em que inicialmente se encontrava.

§ 5º O simples início da utilização da área, ou a prestação da garantia, quando exigida, após a publicação do ato de outorga, independentemente de qualquer outro ato especial, representará a concordância do permissionário com todas as condições da permissão de uso estabelecidas pela autoridade competente.

§ 6º Nas permissões de uso, mesmo quando gratuitas, serão cobrados, a título de ressarcimento, os custos administrativos da União, relacionados direta ou indiretamente com o evento.

§ 7º A Secretaria do Patrimônio da União estabelecerá os parâmetros para a fixação do valor e da forma de pagamento na permissão de uso de áreas da União.

§ 8º A publicação resumida identificará o local de situação da área da União, o permissionário e o período de vigência da permissão.

Art. 15. Na hipótese de venda de bens imóveis mediante a atuação de leiloeiro oficial, a respectiva comissão será paga pelo arrematante, juntamente com o sinal, e será estabelecida em ato do Secretário do Patrimônio da União.

Art. 16. O edital de licitação conterá, no preâmbulo, o número de ordem em série anual, o nome do órgão, da repartição interessada e de seu setor, a modalidade da licitação, a menção de que a licitação será regida pela [Lei nº 9.636, de 1998](#), complementarmente pela [Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993](#), por este Decreto, pelo manual de alienação da Secretaria do Patrimônio da União e pelo edital de licitação, o enquadramento legal e a autorização competente para alienação do imóvel, o local, o dia e a hora em que será realizado o pregão ou o recebimento e a abertura dos envelopes contendo a documentação e as propostas e, no seu corpo, dentre outras condições, o que se segue:

I - o objeto da licitação, venda ou permuta de imóveis, com a identificação e descrição de cada imóvel, especificando as suas localizações, características, limites, confrontações ou amarrações geográficas, medidas, **ad corpus** ou **ad mensuram**, inclusive de área;

II - a menção da inexistência ou existência de ônus que recaiam sobre cada imóvel e, se for o caso, a circunstância de se encontrar na posse de terceiros, inclusive mediante locação;

III - a obrigatoriedade de cada adquirente de se responsabilizar, integralmente, pela reivindicação de posse do imóvel por ele adquirido, e nada alegar perante a União, em decorrência de eventual demora na desocupação;

IV - o valor de cada imóvel, apurado em laudo de avaliação;

V - o percentual, referente a cada imóvel, a ser subtraído da proposta ou do lance vencedor, correspondente às benfeitorias realizadas pelo ocupante, quando se tratar de imóvel que se encontre na situação de que trata o [§ 2º do art. 15 da Lei nº 9.636, de 1998](#);

VI - as condições de participação e de habilitação, especificando a documentação necessária, inclusive a comprovação do recolhimento da caução exigida, em se tratando de licitação na modalidade de concorrência;

VII - as condições de pagamento;

VIII - as sanções para o caso de inadimplemento;

IX - o critério de julgamento;

X - os prazos para celebração do contrato de compra e venda, promessa de compra e venda ou de permuta e para realização do registro junto ao cartório competente;

XI - a obrigatoriedade dos licitantes apresentarem propostas ou lances distintos para cada imóvel;

XII - as hipóteses de preferência;

XIII - os encargos legais e fiscais de responsabilidade do arrematante e, no caso de aforamento, o foro;

XIV - a comissão do leiloeiro a ser paga pelo arrematante;

XV - as sanções cominadas ao arrematante ou licitante vencedor, na hipótese de desistência ou não complementação do pagamento do preço ofertado;

XVI - a possibilidade de revigoração do lance ou proposta vencedora, na hipótese de desistência da preferência exercida;

XVII - a documentação necessária para celebração do respectivo termo ou contrato;

XVIII - os horários, os dias e as demais condições necessárias para visitação dos im oveis; e

XIX - os locais, horários e códigos de acesso dos meios de comunica o   distância em que serão fornecidos elementos, informaçoes e esclarecimentos relativos   licita o e ao seu objeto.

  1  O original do edital deverá ser datado, rubricado em todas as folhas e assinado pelo presidente da Comissão de Aliena o de Im oveis, pelo leiloeiro ou pelo servidor especialmente designado para realiza o do leilão, permanecendo no processo de licita o e dele se extraindo cópias integrais ou resumidas, para sua divulga o e fornecimento aos interessados.

  2  Constituirá anexo do edital, dele fazendo parte integrante, a minuta do contrato a ser firmado entre a União e o arrematante ou licitante vencedor.

Art. 17. Em se tratando de projeto de caráter social, para fins de assentamento de famílias de baixa renda, a venda do domínio pleno ou útil priorizar , na forma das instru oes a serem baixadas pelo Ministro de Estado do Planejamento, Orçamento e Gestão, aquelas mais necessitadas ou que já estejam ocupando as áreas a serem utilizadas no assentamento, ou, ainda, que estejam sendo remanejadas de áreas definidas como de risco, insalubres ou ambientalmente incompatíveis ou que venham a ser consideradas necessárias para desenvolvimento de outros projetos de interesse público, podendo o pagamento ser efetivado mediante um sinal de, no mínimo, cinco por cento do valor da avalia o, permitido o parcelamento deste sinal em até duas vezes e do saldo em até trezentas presta oes mensais e consecutivas, observando-se, como mínimo, a quantia correspondente a trinta por cento do valor do s lario mínimo vigente.

  1  Quando o projeto se destinar ao assentamento de famílias carentes, será dispensado o sinal, e o valor da presta o não poderá ser superior a trinta por cento da renda familiar do beneficiário, observando-se, como valor mínimo, aquele correspondente ao custo do processamento da respectiva cobrança.

  2  Para efeito do disposto neste artigo será considerada:

I - família de baixa renda, aquela cuja renda familiar for igual ou inferior ao valor correspondente a oito s larios mínimos, acrescido da importância equivalente a um quinto do s lario mínimo por dependente, que com ela comprovadamente resida, até o máximo de cinco dependentes; e

II - família carente, aquela cuja renda familiar for igual ou inferior ao valor correspondente a três s larios mínimos, acrescido da importância equivalente a um quinto do s lario mínimo por dependente, que com ela comprovadamente resida, até o máximo de cinco dependentes.

  3  Não serão consideradas de baixa renda ou carentes as famílias cuja situa o patrimonial de seus membros demonstre maior capacidade de pagamento, sem comprometimento do seu sustento.

  4  Será considerado membro de uma mesma família, para efeito do disposto neste artigo, a pessoa que conviver com os demais membros e que concorra para o sustento comum, independentemente da existência de consangüinidade.

§ 5º Havendo alteração na situação financeira das famílias de que trata este artigo que justifique o seu reenquadramento, as condições de venda deverão ser revistas, reduzindo-se o prazo de amortização proporcionalmente à capacidade financeira aferida.

§ 6º As situações de baixa renda e de carência serão comprovadas, pelo adquirente, por ocasião da habilitação, e por iniciativa do adquirente ou da Secretaria do Patrimônio da União, na hipótese prevista no parágrafo anterior, mediante prévia apresentação dos comprovantes de renda, observadas as instruções a serem baixadas pelo Ministro de Estado do Planejamento, Orçamento e Gestão.

§ 7º Nas vendas de que trata este artigo, aplicar-se-ão, no que couber, as condições previstas para a alienação de imóveis da União, não sendo exigido, a critério da Administração, o pagamento de prêmio mensal de seguro nos projetos de assentamento de famílias carentes.

Art. 18. As áreas necessárias à gestão ambiental, à implantação de projetos demonstrativos de uso sustentável dos recursos naturais e dos ecossistemas costeiros, de compensação por impactos ambientais, relacionados com instalações portuárias, marinas, complexos navais e outros complexos náuticos, desenvolvimento do turismo, de atividades pesqueiras, da aquicultura, da exploração de petróleo e gás natural, de recursos hídricos e minerais, aproveitamento de energia hidráulica e outros empreendimentos considerados de interesse nacional, serão reservadas segundo os seguintes critérios:

I - a identificação das áreas a serem reservadas será promovida conjuntamente pela Secretaria do Patrimônio da União e órgãos e entidades técnicas envolvidas, das três esferas de governo, federal, estadual e municipal, e das demais entidades técnicas não governamentais, relacionadas com cada empreendimento, inclusive daqueles ligados à preservação ambiental, quando for o caso;

II - as áreas reservadas serão declaradas de interesse do serviço público, mediante ato do Secretário do Patrimônio da União, em conformidade com o que prevê o [parágrafo único do art. 5º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987](#);

III - quando o empreendimento envolver áreas originariamente de uso comum do povo, a utilização dar-se-á mediante cessão de uso, na forma do [art. 18 da Lei nº 9.636, de 1998](#), condicionada, quando for o caso, à apresentação do Estudo de Impacto Ambiental e respectivo relatório, devidamente aprovados pelos órgãos competentes, observadas as demais disposições legais pertinentes; e

IV - no desenvolvimento dos empreendimentos deverão ser observados, sempre que possível, os parâmetros estabelecidos pelo Secretário do Patrimônio da União para a utilização ordenada de imóveis de domínio da União.

Art. 19. O Secretário do Patrimônio da União disciplinará, em instrução normativa, a utilização ordenada de imóveis da União e a demarcação dos terrenos de marinha, dos terrenos marginais e das terras interiores.

Art. 20. Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Brasília, 10 de janeiro de 2001; 180º Independência e 113º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO  
*Martus Tavares*

*Este texto não substitui o publicado no DOU de 11.1.2001*

\*