

SPU avalia que maioria tem direito ao aforamento

Foto de César Inácio Nunes

Marcos Rosetti

Brasília (Sucursal) – Entre os Estados de Pernambuco, São Paulo, Rio de Janeiro e Bahia, o Espírito Santo é o que se encontra em melhor situação em relação à regularização de bens imóveis de domínio da União. Devido a esta situação, a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) acredita que a maioria dos ocupantes de terrenos de Marinha no Estado já tenha direito a aforamento gratuito, conforme afirmou em entrevista, a A GAZETA, quinta-feira em Brasília, o secretário do Patrimônio da União, Hélio Carlos Gehrke.

Ele disse que no Espírito Santo foi feito um levantamento mais apurado do que nos outros Estados, e se constatou que a maioria dos que ocupam terras da União já conquistou o direito ao aforamento gratuito. O secretário chegou a citar como exemplo os bairros de Jucutuquara e Parque Moscoso. Ano passado, Gehrke esteve duas vezes em Vitória. E afirma que ninguém precisa sair correndo para regularizar sua área porque todos serão chamados. E depois de chamados ainda terão

um ano de prazo: “A medida provisória veio para regularizar a situação de todos e impedir novas ocupações. Ele tem um forte impacto social. Descentraliza e oferece diversas vantagens. O Governo vai cobrar pelo imóvel, mas o pagamento poderá ser feito parceladamente, de 120 a 300 prestações, com juros de 7 a 10% ao ano”, disse.

Prazo

O titular da SPU disse também que quanto aos prazos, podem ocorrer situações de prorrogações. E que todos devem aguardar a publicação de editais nos jornais convocando para a regularização na Delegacia de Patrimônio da União. “A MP 1.567, de 14 de fevereiro, só é ruim para quem invadiu terras da União há menos de um ano. Mesmo assim será dada prioridade a essas pessoas para adquirirem as áreas, em leilões. Agora não vamos mais permitir novas ocupações”, acrescentou.

O secretário disse que todas as ocupações depois de 14 de fevereiro deste ano serão retomadas. “Não vamos aceitar novas ocupações. Vamos normalizar a situação. Vamos chamar todos, ninguém precisa se preocupar. Demos

um tratamento especial ao Espírito Santo porque sabíamos que lá a maioria tem direito adquirido. Vai ser o Estado onde vamos resolver tudo primeiro”, reiterou.

Sobre a falta de estrutura da DPU capixaba, Hélio Gehrke disse que se for necessário, a SPU firmará convênios com as prefeituras e optará por terceirizar alguns serviços. Para ele, a maior tarefa no Espírito Santo é concluir o cadastramento das ocupações, o que está sendo feito há mais de dois anos.

“O artigo 37 da MP diz que no desenvolvimento do Programa de Administração Patrimonial Imobiliário, a SPU recorrerá, sempre que necessário, à execução indireta, mediante convênio, com outros órgãos públicos federais, estaduais ou municipais, e até iniciativa privada, inclusive as autarquias e fundações públicas. Teremos diversos meios de efetuar nosso trabalho”, acrescentou.

Hélio Gehrke vê com ressalvas a proposta do senador Gerson Camata (PMDB), de inserir emenda à MP destinando 30% dos recursos apurados pela SPU para destinar às prefeituras. Ele acha que não é viável fixar um percentual. Mas diz que até 50% podem ser destinados às prefeituras

que realmente executarem obras de melhoria. “A medida provisória prevê isso. Não é viável fixar limite. Vamos definir isso em decreto, mas com exigência da realização de obras de infra-estrutura”, concluiu.

O secretário também anunciou uma campanha para convocar os ocupantes de letras da União a regularizar sua situação. Serão publicados editais em diversos jornais, a partir do mês que vem. A SPU tem ainda 90 dias para regulamentar a medida provisória, e com a Caixa Econômica Federal ainda vai ser discutida a parte operacional do processo de venda, alienação e financiamento dos imóveis. As propriedades serão vendidas pelo valor de mercado, com condições de pagamento diferentes.

O pagamento será feito com entrada de 20% e mais 120 prestações mensais, com taxa de juros de 10% ao ano mais correção definida pela CEF. Para a população de baixa renda, a MP define 10% de entrada – em quatro parcelas – e mais 300 prestações. Já a população carente terá 300 meses para pagar, sem entrada. Para os carentes e população de baixa renda os juros serão de 7% ao ano.



Segundo Hélio Gehrke, da SPU, a medida veio para impedir novas ocupações

Leia a íntegra da Medida Provisória

Medida provisória nº 1.567, de 14 de fevereiro de 1997. Dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União, altera dispositivos dos Decretos-Leis nºs 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987, regulamenta o 2º do art. 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, e dá outras providências. O VICE-PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no exercício do cargo de Presidente da República, usando da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Capítulo I DA REGULARIZAÇÃO E UTILIZAÇÃO ORDENADA

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a agilizar ações, por intermédio da Secretaria do Patrimônio da União – SPU, do Ministério da Fazenda, no sentido de identificar, demarcar, registrar, fiscalizar, regularizar as ocupações e promover a utilização ordenada dos bens imóveis de domínio da União, podendo, para tanto, firmar convênios com os Estados e Municípios em cujos territórios se localizem e, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei, celebrar contratos com a iniciativa privada.

Art. 2º Concluído, na forma da legislação vigente, o processo de identificação e demarcação das terras de domínio da União, a SPU lavrará, em livro próprio, com força de escritura pública, o termo competente, incorporando a área ao patrimônio da União.

Parágrafo único. O termo a que se refere este artigo, mediante certidão de inteiro teor, acompanhado de plantas e outros documentos técnicos que permitam a correta caracterização do imóvel, será registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 3º A regularização dos imóveis de que trata esta Medida Provisória, junto aos órgãos municipais e aos Cartórios de Registro de Imóveis, será promovida pela SPU e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – PGFN, com o concurso, sempre que necessário, da Caixa Econômica Federal – CEF.

Parágrafo único. Os órgãos municipais e os Cartórios de Registro de Imóveis darão preferência ao atendimento dos serviços de regularização de que trata este artigo.

Seção I Da Celebração de Convênios

do domínio pleno do terreno, por ano ou fração de ano da ocupação, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

Seção III

Da Fiscalização e Conservação

Art. 11. Caberá à Secretaria do Patrimônio da União a incumbência de fiscalizar e zelar para que sejam mantidas a destinação e o interesse público, o uso e a integridade física dos imóveis pertencentes ao patrimônio da União, podendo, para tanto, por intermédio de seus técnicos credenciados, embargar serviços e obras, aplicar multas e demais sanções previstas em lei e, ainda, requisitar força pública federal e solicitar o necessário auxílio de força pública estadual.

1º A incumbência de que trata o presente artigo não implicará prejuízo para:

a) as obrigações e responsabilidades previstas nos arts. 70 e 79, 2º, do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946;

b) as atribuições dos demais órgãos federais, com área de atuação direta ou indiretamente relacionada, nos termos da legislação vigente, com o patrimônio da União.

2º As obrigações e prerrogativas previstas neste artigo poderão ser repassadas, no que couber, às entidades conveniadas ou contratadas na forma dos arts. 1º e 4º.

3º Constitui obrigação do Poder Público em todas as suas esferas, federal, estadual e municipal, observada a legislação específica vigente, zelar pela manutenção das áreas de preservação ambiental e de uso comum do povo, independentemente da celebração de convênio para esse fim.

Seção IV Do Aforamento

Art. 12. Observadas as condições previstas no 1º do art. 22 e resguardadas as situações previstas no inciso I do art. 5º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, os imóveis dominiais da União, situados em zonas sujeitas ao regime enfiteuticário, serão aforados mediante leilão ou concorrência pública, respeitado, como preço mínimo, o valor de mercado do respectivo domínio útil, estabelecido em avaliação de precisão, realizada, especificamente para esse fim, pela Secretaria do Patrimônio da União ou, sempre que necessário, pela Caixa Econômica Federal, com validade de seis meses a contar da data de sua publicação.

1º Para realização das avaliações de que trata este ar-

1987, os respectivos contratos de aforamento serão nulos de pleno direito, sem prejuízo das sanções penais aplicáveis, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, retornando automaticamente o imóvel ao domínio pleno da União e perdendo os compradores o valor correspondente aos pagamentos eventualmente já efetuados.

Seção V

Dos Direitos dos Ocupantes Regularmente Inscritos Até 5 de Outubro de 1988

Art. 17. Os ocupantes regularmente inscritos até 5 de outubro de 1988, que não exerceram a preferência de que trata o art. 13, terão os seus direitos e obrigações assegurados mediante a celebração de contratos de cessão de uso onerosa, por prazo indeterminado.

1º A opção pela celebração do contrato de cessão de que trata este artigo deverá ser manifestada e formalizada, sob pena de decadência, observando-se os mesmos prazos previstos no art. 13, para exercício da preferência ao aforamento.

2º Havendo interesse público, a União poderá, a qualquer tempo, revogar o contrato de cessão e reintegrar-se na posse do imóvel, após o decurso do prazo de noventa dias da notificação administrativa que para esse fim expedir, em cada caso, não sendo reconhecidos ao cessionário quaisquer direitos sobre o terreno ou a indenização por benfeitorias realizadas.

3º A qualquer tempo, durante a vigência do contrato de cessão, poderá o cessionário pleitear novamente a preferência à aquisição, exceto na hipótese de haver sido declarado o interesse do serviço público, na forma do art. 3º, 2º, alínea “c”, do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987, com as alterações desta Medida Provisória.

Seção VI Da Cessão

Art. 18. A critério do Poder Executivo poderão ser cedidos, gratuitamente ou em condições especiais, sob qualquer dos regimes previstos no Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, imóveis da União a:

I – Estados, Municípios, entidades educacionais, culturais ou de finalidades sociais;

II – pessoas físicas ou jurídicas, em se tratando de interesse público ou social ou de aproveitamento econômico de interesse nacional, que mereça tal favor.

1º A cessão de que trata este artigo poderá ser realizada, ainda, sob o regime de direito real de uso, reser-

dez por cento do valor de avaliação e poderá ser prestada, a critério da administração e nos termos do regulamento, no todo ou em parte, em créditos securitizados ou em títulos da dívida pública de emissão do Tesouro Nacional.

IV – no caso de leilão público, o arrematante pagará, no ato do pregão, sinal correspondente a, no mínimo, vinte por cento do valor da arrematação, complementando o preço no prazo e nas condições previstas no edital, sob pena de perder, em favor da União, o valor correspondente ao sinal, e, em favor do leiloeiro, se for o caso, a respectiva comissão;

V – o leilão será realizado por leiloeiro oficial ou por serviços especialmente designado;

VI – quando o leilão público for realizado por leiloeiro oficial, a respectiva comissão será, na forma do regulamento, de até cinco por cento do valor da arrematação e será paga pelo arrematante, juntamente com o sinal;

VII – o preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em avaliação feita pela SPU, cuja validade será de seis meses.

1º Para realização das avaliações de que trata o inciso VII, poderão ser contratados serviços especializados de terceiros, devendo os respectivos laudos, para os fins previstos nesta Medida Provisória ser homologados pela SPU, quanto à observância das normas técnicas pertinentes.

2º Poderá adquirir o imóvel, em condições de igualdade com o vencedor da licitação, o locatário que esteja em dia com suas obrigações junto à Secretaria do Patrimônio da União.

3º A venda, quando realizada na modalidade de concorrência pública, poderá ser parcelada, mediante pagamento de sinal correspondente a, no mínimo, vinte por cento do valor de aquisição e o restante em até 48 prestações mensais e consecutivas, observadas as condições previstas nos arts. 26 e 27.

Art. 24. As preferências de que tratam os arts. 13 e 15, 2º, poderão, a critério da Administração, ser estendidas aos locatários, na aquisição do domínio pleno ou útil de imóveis da União que venham a ser colocados à venda, observadas, no que couber, as mesmas condições estabelecidas para os ocupantes.

Art. 25. Em se tratando de projeto de caráter social,

aplicação diversa de prevista.

3º Fica vedada ao beneficiário a possibilidade de alienar o imóvel recebido em doação.

Capítulo III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 31. Os arts. 79, 101, 103, 104, 110 e 128 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 79. A entrega de imóvel para uso da Administração Pública Federal direta compete privativamente à Secretaria do Patrimônio da União – SPU.

3º Havendo necessidade de destinar imóvel ao uso de entidade da Administração Pública Federal indireta, a aplicação se fará sob o regime da cessão de uso”.

“Art. 101. Parágrafo único. O não-pagamento do foro durante três anos consecutivos, ou quatro anos intercalados, importará na caducidade do aforamento”.

“Art. 103. 1º Consistindo o inadimplemento de cláusula contratual no não-pagamento do foro durante três anos consecutivos, ou quatro anos intercalados, é facultado ao foreiro, sem prejuízo do disposto no art. 120, revogar o aforamento mediante as condições que lhe forem impostas.

“Art. 104. Decidida a aplicação do regime enfiteuticário de terrenos compreendidos em determinada zona, a SPU notificará os interessados com preferência ao aforamento nos termos dos arts. 105 e 215, para que o requeiram dentro do prazo de cento e oitenta dias, sob pena de perda dos direitos que porventura lhes assistam.

Parágrafo único. A notificação será feita por edital afixado na repartição arrecadadora da Fazenda Nacional com jurisdição na localidade do imóvel, publicado três vezes durante o período de convocação no órgão local que inserir os atos oficiais e, de forma resumida, no Diário Oficial da União e nos dois jornais de maior circulação local e, sempre que houver interessados conhecidos, por carta registrada”.

“Art. 110. Expirado o prazo de que trata o art. 104 e não havendo interesse do serviço público na manutenção do imóvel no domínio da União, a SPU promoverá a venda do domínio útil dos terrenos sem posse, ou

3º O seguro de que trata o inciso IV do art. 26 será realizado por intermédio de seguradora a ser providenciada pela Caixa Econômica Federal.

Art. 34. A Caixa Econômica Federal fará jus a parte da taxa de juros, equivalentes a 3.15% ao ano, nas vendas a prazo de que trata o art. 33, como retribuição pelos serviços prestados à União, de que dispõe esta Medida Provisória.

Art. 35. Nas vendas de que trata esta Medida Provisória, quando realizadas mediante licitação, os adquirentes poderão, a critério da Administração, utilizar, para pagamento à vista do domínio útil ou pleno de imóveis de propriedade da União, créditos securitizados ou títulos da dívida pública de emissão do Tesouro Nacional.

Art. 36. Fica instituído o Programa de Administração Patrimonial Imobiliário, destinado ao incentivo à regularização, cadastramento, fiscalização, utilização ordenada e alienação de bens imóveis de domínio da União, ao incremento das receitas patrimoniais, bem como à modernização e informatização dos métodos e processos inerentes à SPU.

Parágrafo único. Comporão o fundo instituído pelo Decreto-Lei nº 1.437, de 17 de dezembro de 1975, e integração subconta especial destinada a atender às despesas com o Programa instituído neste artigo, que será gerida pelo Secretário do Patrimônio da União, as receitas patrimoniais decorrentes de:

a) multas; e

b) parcela do produto das alienações de que trata esta Medida Provisória, nos percentuais adiante indicados, observado o limite de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ao ano:

1. vinte por cento, nos anos 1997 e 1998;

2. quinze por cento, no ano 1999;

3. dez por cento, no ano 2000;

4. cinco por cento, nos anos 2001 e 2002.

Art. 37. No desenvolvimento do Programa de Administração Patrimonial Imobiliário, a SPU priorizará ações no sentido de desobrigar-se de tarefas operacionais, recorrendo, sempre que possível, à execução indireta, mediante convênio com outros órgãos públicos, federais, estaduais e municipais e contrato com a iniciativa privada, asseguradas as prioridades definidas na Estada-

Medida Provisória, junto aos órgãos municipais e aos Cartórios de Registro de Imóveis, será promovida pela SPU e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN, com o concurso, sempre que necessário, da Caixa Econômica Federal - CEF.

Parágrafo único. Os órgãos municipais e os Cartórios de Registro de Imóveis darão preferência ao atendimento dos serviços de regularização de que trata este artigo.

Seção I

Da Celebração de Convênios

Art. 4º Os Estados, Municípios e a iniciativa privada, a juízo e a critério do Ministério da Fazenda, observadas as instruções que expedir sobre a matéria, poderão ser habilitados, mediante convênios ou contratos a serem celebrados com a SPU, para executar a identificação, demarcação, cadastramento e fiscalização de áreas do patrimônio da União, assim como o planejamento e a execução do parcelamento e da urbanização de áreas vagas, com base em projetos elaborados na forma da legislação pertinente.

1º Na elaboração e execução dos projetos de que trata o caput deste artigo, serão sempre respeitados a preservação e o livre acesso às praias marítimas, fluviais e lacustres e a outras áreas de uso comum do povo.

2º Como retribuição pelas obrigações assumidas, os Estados, Municípios e a iniciativa privada farão jus a parte das receitas provenientes de:

- arrecadação anual das taxas de ocupação e foros, propiciadas pelos trabalhos que tenham executado;
- venda do domínio útil ou pleno dos lotes resultantes dos projetos urbanísticos por eles executados.

3º A participação nas receitas de que trata o parágrafo anterior será ajustada nos respectivos convênios, conforme critérios a serem estabelecidos em regulamento, que considerará a complexidade e o volume dos trabalhos de identificação, demarcação, cadastramento, recadastramento e fiscalização das áreas vagas existentes, bem como de elaboração e execução dos projetos de parcelamento e urbanização.

4º A participação dos Estados e Municípios nas receitas de que tratam as alíneas "a" e "b" se fará mediante repasse de recursos financeiros.

5º Na contratação, por intermédio da iniciativa privada, da elaboração e execução dos projetos de que trata este artigo, quando os serviços contratados envolvem, também, a cobrança e o recebimento das receitas deles decorrentes, poderá ser admitida a dedução prévia, pela contratada, da participação acordada.

Art. 5º A demarcação de terras, o cadastramento e os loteamentos, realizados com base no disposto no art. 4º, somente terão validade depois de homologados pela Secretaria do Patrimônio da União.

Seção II

Do Cadastro das Ocupações

Art. 6º O cadastramento de terras ocupadas dependerá da comprovação do efetivo aproveitamento do imóvel.

1º Será considerada de efetivo aproveitamento, para efeito de inscrição, a área de até duas vezes a área de projeção das edificações existentes sobre o terreno, acrescida das medidas correspondentes às demais benfeitorias de caráter permanente, observada a legislação vigente sobre parcelamento do solo.

2º As demais áreas efetivamente aproveitadas, definidas em regulamento, bem como as remanescentes que não puderam constituir unidades autônomas, poderão, a critério da administração e nos termos do regulamento, ser incorporadas àquelas calculadas na forma do parágrafo anterior.

3º Na execução dos procedimentos de que tratam os 1º e 2º, poderão ser consideradas, ainda, quando possível, as áreas de acesso necessárias ao terreno objeto do cadastramento.

4º Serão consideradas, no cadastramento de que trata este artigo, independentemente da existência de benfeitorias de caráter permanente, as faixas de terrenos de marinha e de terrenos marginais sem utilização autônoma, exploradas pelos proprietários de imóveis litorâneos, observado o disposto no Decreto nº 24.643, de 10 de julho de 1934 (Código de Águas) e legislação superveniente.

5º Fica vedada a regularização, a qualquer título, de posse sem a caracterização do efetivo aproveitamento de que trata este artigo.

Art. 7º Os ocupantes inscritos até a data da publicação desta Medida Provisória, na Secretaria do Patrimônio da União, deverão recadastrar-se, situação em que serão observadas as condições de cadastramento vigentes à época da realização originária.

Art. 8º Na realização do cadastramento ou recadastramento de ocupantes, serão observados os procedimentos previstos no art. 128 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, com as alterações desta Medida Provisória.

Parágrafo único. As eventuais despesas que a Administração tiver com o cadastramento ou recadastramento poderão ser repassadas ao ocupante, na forma do regulamento.

Art. 9º Fica vedada a inscrição de ocupações que:

- vieram a ocorrer após a data da publicação desta Medida Provisória;
- estejam concorrendo ou tenham concorrido para comprometer a integridade das áreas de uso comum do povo, de segurança nacional, de preservação ambiental, das reservas indígenas, das ocupadas por comunidades remanescentes de quilombos, das vias federais de comunicação, das reservadas para construção de hidrelétricas, ou congêneres, ressalvados os casos especiais autorizados na forma da lei.

Art. 10. Constatada a existência de posses ou ocupações em desacordo com o disposto nesta Medida Provisória, a União deverá imitir-se sumariamente na posse do imóvel, cancelando-se as inscrições eventualmente realizadas.

Parágrafo único. Até a efetiva desocupação do imóvel, será devida à União indenização pela ocupação ilícita, correspondente a dez por cento do valor atualizado

do art. 5º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, os imóveis dominiais da União, situados em zonas sujeitas ao regime enfiteutico, serão aforados mediante leilão ou concorrência pública, respeitado, como preço mínimo, o valor de mercado do respectivo domínio útil, estabelecido em avaliação de precisão, realizada, especificamente para esse fim, pela Secretaria do Patrimônio da União ou, sempre que necessário, pela Caixa Econômica Federal, com validade de seis meses a contar da data de sua publicação.

1º Para realização das avaliações de que trata este artigo, a SPU e a CEF poderão contratar serviços especializados de terceiros, devendo os respectivos laudos, para os fins previstos nesta Medida Provisória, ser homologados por quem os tenha contratado, quanto à observância das normas técnicas pertinentes.

2º Não serão objeto de aforamento os imóveis que, por sua natureza e em razão de norma especial, são ou venham a ser considerados indisponíveis e inalienáveis.

Art. 13. Na concessão do aforamento será dada preferência a quem, comprovadamente na data da publicação desta Medida Provisória, ocupe 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 para venda do domínio útil ao titular da preferência de que trata este artigo, que poderá adquiri-lo por esse valor, devendo, para este fim, celebrar o contrato de aforamento de que trata o art. 14 no prazo de seis meses, a contar da data da notificação, sob pena de decadência.

2º O prazo para celebração do contrato de que trata o parágrafo anterior poderá ser prorrogado, a pedido do interessado e observadas as condições previstas em regulamento, por mais seis meses, situação em que, havendo variação significativa 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 será feita por edital afixado na repartição arrecadadora da Fazenda Nacional com jurisdição na localidade do imóvel, publicado três vezes durante o período de convocação, no órgão local que inserir os atos oficiais e, de forma resumida, no Diário Oficial da União e nos dois jornais de maior circulação local, e por carta registrada a ser enviada ao titular da preferência na aquisição.

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

5º No aforamento com base no exercício da preferência de que trata este artigo, poderá ser dispensada, na forma do regulamento, a homologação na concessão pelo Secretário do Patrimônio da União, de que tratam os arts. 108 e 109 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

Art. 14. O domínio útil, quando adquirido mediante o exercício da preferência de que tratam os arts. 13 e 17, 3º, poderá ser pago:

I - à vista, no ato da assinatura do contrato de aforamento;

II - a prazo, mediante pagamento, no ato da assinatura do contrato de aforamento, de entrada mínima de vinte por cento do preço, a título de sinal e princípio de pagamento, e do saldo em até cento e vinte prestações mensais e consecutivas, devidamente atualizadas, observando-se, neste caso, que o término do parcelamento não poderá ultrapassar a data em que o adquirente completar oitenta anos de idade.

Parágrafo único. As vendas a prazo serão formalizadas mediante contrato de compra e venda em que estão previstas, entre outras, as condições de que trata o art. 26.

Art. 15. A SPU promoverá, mediante licitação, o aforamento dos terrenos de domínio da União, situados em zonas sujeitas ao regime enfiteutico, que estiverem vagos ou ocupados há até um ano na data da publicação desta Medida Provisória, bem assim daqueles cujos ocupantes não tenham exercido a preferência ou a opção de que tratam os arts. 13 e 17 desta Medida Provisória e o inciso I do art. 5º do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987.

1º O domínio pleno das benfeitorias incorporadas ao imóvel, independentemente de quem as tenha realizado, será também objeto de alienação.

2º Os possesores com até um ano de ocupação, regularmente inscritos como ocupantes e em dia com suas obrigações junto à Secretaria do Patrimônio da União na data da realização da licitação, poderão adquirir o domínio do imóvel, em caráter preferencial, pelo preço, abstraído o valor correspondente às benfeitorias por eles realizadas, e nas mesmas condições oferecidas pelo vencedor da licitação, desde que manifestem seu interesse no ato do pregão ou no prazo de 48 horas, contado da publicação do resultado do julgamento da concorrência.

3º O edital de licitação, nesses casos, especificará, com base na proporção existente entre os valores arrolados no laudo de avaliação, o percentual a ser subtraído do lance vencedor, correspondente às benfeitorias realizadas pelo ocupante, caso este exerça a preferência de que trata este artigo.

4º Ocorrendo a venda do domínio útil do imóvel a terceiros, não serão reconhecidos ao ocupante quaisquer direitos à indenização por benfeitorias por ele realizadas.

5º Caso o domínio útil do imóvel não seja vendido no primeiro certame, serão promovidas, após a reintegração sumária da União na posse do imóvel, novas licitações, nas quais não será dada nenhuma preferência ao ocupante.

Art. 16. Constatado, no processo de habilitação, que os adquirentes prestaram declaração falsa sobre pré-requisitos necessários ao exercício da preferência de que tratam os arts. 13, 15, 2º, e 17, 3º, desta Medida Provisória, e o inciso I do art. 5º do Decreto-Lei nº 2.398, de

Art. 18. A critério do Poder Executivo poderão ser cedidos, gratuitamente e em condições especiais, sob qualquer dos regimes previstos no Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, imóveis da União a:

1 - Estados, Municípios, entidades educacionais, culturais ou de finalidades sociais;

II - pessoas físicas ou jurídicas, em se tratando de interesse público ou social ou de aproveitamento econômico de interesse nacional, que mereça tal favor.

1º A cessão de que trata este artigo poderá ser realizada, ainda, sob o regime de direito real de uso resolúvel, previsto no art. 7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

2º O espaço aéreo sobre bens públicos, o espaço físico em águas públicas, as áreas de alveio de lagos, rios e quaisquer correntes d'água, de vazantes, da plataforma continental e de outros bens de domínio da União, insuscetíveis de transferência de direitos reais a terceiros, poderão ser objeto de cessão de uso, nos termos deste artigo, observadas as prescrições legais vigentes.

3º A cessão será autorizada em ato do Presidente da República e se formalizará mediante termo ou contrato, do qual constarão expressamente as condições estabelecidas, entre as quais a finalidade da sua realização e o prazo para seu cumprimento, e tomar-se-á nula, independentemente de ato especial, se ao imóvel, no todo ou em parte, vier a ser dada aplicação diversa da prevista no ato autorizativo e consequente termo ou contrato.

4º A competência para autorizar a cessão de que trata este artigo poderá ser delegada ao Ministro de Estado da Fazenda, permitida a subdelegação.

5º A cessão, quando destinada à execução de empreendimento de fim lucrativo, será onerosa e, sempre que houver condições de competitividade, deverá ser precedida de licitação.

Art. 19. O ato autorizativo da cessão de que trata o art. 18 poderá:

I - permitir a alienação do domínio útil ou de direitos reais de uso de frações do terreno cedido mediante regime competente, com a finalidade de obter recursos para execuções dos objetivos da cessão, inclusive para construção de edificações que pertencerão, no todo ou em parte, ao cessionário;

II - permitir a hipoteca do domínio útil ou de direitos reais de uso de frações do terreno cedido, mediante regime competente, e de benfeitorias eventualmente aderidas, com as finalidades referidas no inciso I;

III - permitir a locação ou o arrendamento de partes do imóvel cedido e benfeitorias eventualmente aderidas, desnecessárias ao uso imediato do cessionário;

IV - isentar o cessionário do pagamento de foro, enquanto o domínio útil do terreno fizer parte do seu patrimônio, e de laudêmos, nas transferências de domínio útil de que trata este artigo;

V - conceder prazo de carência para início de pagamento das retribuições devidas, quando:

a) for necessária a viabilização econômico-financeira do empreendimento;

b) houver interesse em incentivar atividade pouco ou ainda não desenvolvida no país ou em alguma de suas regiões; ou

c) for necessário ao desenvolvimento de microempresas, cooperativas e associações de pequenos produtores e de outros segmentos da economia brasileira que precisem ser incrementados.

Art. 20. Quando o projeto envolver investimentos cujo retorno, justificadamente, não possa ocorrer dentro do prazo máximo de dez anos, estabelecido no parágrafo único do art. 96 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, a cessão sob o regime de arrendamento poderá ser realizada por prazo superior, observando-se, neste caso, como prazo de vigência, o tempo seguramente necessário à viabilização econômico-financeira do empreendimento.

Seção VII

Da Permissão de Uso

Art. 21. A utilização, a título precário, de áreas de domínio da União para a realização de eventos de curta duração, de natureza recreativa, esportiva, cultural, religiosa ou educacional, poderá ser autorizada, na forma do regulamento, sob o regime de permissão de uso, em ato do Secretário do Patrimônio da União, publicado no Diário Oficial da União.

1º A competência para autorizar a permissão de uso de que trata este artigo poderá ser delegada aos titulares das Delegacias do Patrimônio da União nos Estados.

2º Em áreas específicas, devidamente identificadas, a competência para autorizar a permissão de uso poderá ser repassada aos Estados Unidos e Municípios, devendo, para tal fim, as áreas envolvidas lhes serem cedidas sob o regime de cessão de uso, na forma do art. 18.

Capítulo II

DA ALIENAÇÃO

Art. 22. A alienação de bens imóveis da União dependerá de autorização, mediante ato do Presidente da República, e será precedida de parecer da Secretaria do Patrimônio da União quanto à sua oportunidade e conveniência.

1º A alienação ocorrerá quando não houver interesse público, econômico ou social em manter o imóvel no domínio da União, nem inconveniência quanto à preservação ambiental e à defesa nacional, no desaparecimento do vínculo de propriedade.

2º A competência para autorizar a alienação poderá ser delegada ao Ministro da Fazenda, permitida a subdelegação.

Seção I

Da Venda

Art. 23. A venda de bens imóveis da União será feita mediante concorrência ou leilão públicos, observadas as seguintes condições:

I - na venda por leilão público, a publicação do edital observará as mesmas disposições legais aplicáveis à concorrência pública;

II - os licitantes apresentarão propostas ou lances distintos para cada imóvel;

III - a caução de participação, quando realizada licitação na modalidade de concorrência, corresponderá a

por cento do valor de aquisição e o restante em até 48 prestações mensais e consecutivas, observadas as condições previstas nos arts. 26 e 27.

Art. 24. As preferências de que tratam os arts. 13 e 15, 2º, poderão, a critério da Administração, ser estendidas aos locatários, na aquisição do domínio pleno ou útil de imóveis da União que venham a ser colocados à venda, observadas, no que couber, as mesmas condições estabelecidas para os ocupantes.

Art. 25. Em se tratando de projeto de caráter social, para fins de assentamento de famílias de baixa renda, a venda do domínio pleno ou útil observará os critérios de habilitação fixados em regulamento, podendo o pagamento ser efetivado mediante um sinal de, no mínimo, dez por cento do valor da avaliação, permitido o parcelamento deste sinal em até quatro vezes, e do saldo em até trinta prestações mensais e consecutivas, observando-se, como mínimo, a quantia correspondente a trinta por cento do valor do salário mínimo vigente.

1º Quando o projeto de destinar ao assentamento de famílias carentes, será dispensado o sinal, e o valor da prestação não poderá ser superior a trinta por cento da renda familiar do beneficiário, observando-se, como mínimo, o valor de que trata o art. 40.

2º As situações de baixa renda e de carência serão definidas e comprovadas, por ocasião da habilitação e periodicamente, conforme dispuser o regulamento.

3º Nas vendas de que trata este artigo aplicar-se-ão, no que couber, as condições previstas no art. 26, não sendo exigido, a critério da Administração, o pagamento de prêmio mensal de seguro, nos projetos de assentamento de famílias carentes.

Art. 26. As vendas a prazo serão formalizadas mediante contrato de compra e venda em que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições:

I - garantia, mediante hipoteca do domínio pleno ou útil, conforme o caso, em primeiro grau e sem concorrência;

II - valor da prestação de amortização e juros calculados pela Tabela Price, com taxa nominal de juros de dez por cento ao ano para as alienações de que trata o 2º do art. 23 e de sete por cento ao ano para as alienações de que trata o art. 25;

III - atualização mensal do saldo devedor e das prestações de amortização e juros e dos prêmios de seguros, no dia do mês correspondente ao da assinatura do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável ao depósito em caderneta de poupança com aniversário na mesma data.

IV - pagamento de prêmio mensal de seguro contra morte e invalidez permanente e, quando for o caso, contra danos físicos ao imóvel;

V - na amortização ou quitação antecipada da dívida, o saldo devedor será atualizado, **pro rata die**, com base no último índice de correção mensal aplicado ao contrato, no período compreendido entre a data do último reajuste do saldo devedor e o dia do evento;

VI - ocorrendo impositividade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia devida corresponderá ao valor da obrigação, em moeda corrente nacional, atualizada pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança com aniversário no primeiro dia de cada mês, desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento, acrescido de juros moratórios à razão de 0,033% por dia de atraso;

VII - a falta de pagamento de três prestações importará no vencimento antecipado da dívida e na imediata execução do contrato;

VIII - obrigação de serem pagos, pelo adquirente, taxas, emolumentos e despesas referentes à venda.

Parágrafo único. Os contratos de compra e venda de que trata este artigo deverão prever, ainda, a possibilidade, a critério da Administração, da atualização da prestação ser realizada em periodicidade superior à prevista no inciso III, mediante recálculo do seu valor com base no saldo devedor à época existente.

Art. 27. O término dos parcelamentos de que tratam os arts. 23, 3º, 25, **caput**, e 26 não poderá ultrapassar a data em que o adquirente completar oitenta anos de idade.

Art. 28. As condições de que tratam os arts. 12 a 16 e 17, 3º, poderão, a critério da Administração, ser aplicadas, no que couber, na venda do domínio pleno de imóveis de propriedade da União situados em zonas não submetidas ao regime enfiteutico.

Seção II

Da Permuta

Art. 29. Poderá ser autorizada, na forma do art. 22, a permuta de imóveis de qualquer natureza, de propriedade da União, por imóveis edificados ou não, ou por edificações a construir.

1º Os imóveis permutados com base neste artigo não poderão ser utilizados para fins residenciais funcionais, exceto nos casos de residências de caráter obrigatório, de que tratam os arts. 80 a 85 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946;

2º A permuta, sempre que houver condições de competitividade, deverá ser precedida de licitação, sobretudo quando se tratar de permuta por edificações a construir.

Seção III

Da Doação

Art. 30. Mediante ato do Poder Executivo e a seu critério, poderá ser autorizada a doação de bens imóveis de domínio da União a Estados, Municípios e a fundações e autarquias públicas federais, estaduais e municipais, observado o disposto no art. 22.

1º No ato autorizativo e no respectivo termo constará a finalidade da doação e o prazo para seu cumprimento.

2º O encargo de que trata o parágrafo anterior será permanente e resolutivo, revertendo automaticamente o imóvel à propriedade da União, independentemente de qualquer indenização por benfeitorias realizadas, se:

- não for cumprida, dentro do prazo, a finalidade da doação;
- cessarem as razões que justificaram a doação; ou
- c) ao imóvel, no todo ou em parte, vier a ser dada

com jurisdição na localidade do imóvel, publicado três vezes durante o período de convocação no órgão local que inserir os atos oficiais e, de forma resumida, no Diário Oficial da União e nos dois jornais de maior circulação local e, sempre que houver interessados conhecidos, por carta registrada".

"Art. 110. Expirado o prazo de que trata o art. 104 e não havendo interesse do serviço público na manutenção do imóvel no domínio da União, a SPU promoverá a venda do domínio útil dos terrenos sem posse, ou daqueles que se encontrem na posse de quem não tenha atendido à notificação a que se refere o mesmo artigo ou de quem, tendo requerido, não tenha preenchido as condições necessárias para obter a concessão do aforamento".

Art. 128. Para cobrança a taxa, a SPU fará a inscrição dos ocupantes, em ofício, ou a vista da declaração destes, notificando-os para requererem, dentro do prazo de cento e oitenta dias, o seu cadastramento.

1º A falta de inscrição não isenta o ocupante da obrigação do pagamento da taxa, devida desde o início da ocupação.

2º A notificação de que trata este artigo será feita por edital afixado na repartição arrecadadora da Fazenda Nacional, publicado três vezes, durante o período de convocação, no órgão local que inserir os atos oficiais e, de forma resumida, no Diário Oficial da União e nos dois jornais de maior circulação local.

3º Expirado o prazo da notificação, a União imitar-se-á amaramente na posse do imóvel cujo ocupante não tenha atendido à notificação, ou cujo possessor não tenha preenchido as condições para obter a sua inscrição, sem prejuízo da cobrança das taxas, quando for o caso devidas no valor correspondente a dez por cento do valor atualizado do domínio pleno do terreno, por ano ou fração".

Art. 32. Os arts. 3º, 5º e 6º do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987, passam a vigorar com a seguinte redação: "Art. 3º

2º Os Cartórios de Notas e Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade dos seus respectivos titulares, não lavrarão nem registrarão escrituras relativas a bens imóveis de propriedade da União, ou que contenham, ainda que parcialmente, área de seu domínio:

I - sem certidão da Secretaria do Patrimônio da União - SPU que declare:

a) ter o interessado recolhido o laudêmio devido, nas transferências onerosas entre vivos;

b) estar o transmitente quite com as demais obrigações junto ao Patrimônio da União; e

c) estar autorizada a transferência do imóvel, em virtude de não se encontrar em área declarada de interesse do serviço público em portaria do Secretário do Patrimônio da União;

II - sem a observância das normas estabelecidas em regulamento.

3º A SPU procederá ao cálculo do valor do laudêmio, mediante solicitação do interessado.

4º Concluída a transmissão, o adquirente deverá requerer ao órgão local da SPU, no prazo máximo de sessenta dias, que providencie a transferência dos registros cadastrais para o seu nome, observando-se, no caso de imóvel aforado, o disposto no artigo 116 do Decreto-lei 9.760/46.

5º A não-observância do prazo estipulado no 4º sujeitará o adquirente à multa de 0,05 (cinco centésimos por cento), por mês ou fração, sobre o valor do terreno e benfeitorias nele existentes.

6º Fica vedado o loteamento ou o desmembramento de áreas de ocupação sem preferência ao aforamento, nos termos dos arts. 105 e 215 do Decreto-Lei nº 9.760/46, exceto quando:

a) realizado pela própria União, em razão do interesse público;

b) solicitado pelo próprio ocupante, comprovada a existência de benfeitoria suficiente para caracterizar, nos termos da legislação vigente, o aproveitamento efetivo e independente da parcela a ser desmembrada".

"Art. 5º Ressalvados os terrenos da União que, a critério do Poder Executivo, venham a ser considerados de interesse do serviço público, conceder-se-á o aforamento:

I - independentemente do pagamento do preço corresponde ao valor do domínio útil, nos casos previstos nos arts. 105 e 215 do Decreto-Lei nº 9.760/46;

II - mediante leilão público ou concorrência, observado o disposto no art. 99 do Decreto-Lei nº 9.760/46.

Parágrafo único. Considera-se de interesse do serviço público todo imóvel necessário ao desenvolvimento de projetos públicos, sociais ou econômicos de interesse nacional, à preservação ambiental e à defesa nacional, independentemente de se encontrar situado em zona declarada de interesse público, na forma da alínea "o", inciso I, 2º, do art. 3º".

"Art. 6º

III - na automática aplicação de multa mensal em valor equivalente a R\$ 30,00 (trinta reais), atualizados anualmente em 1º de janeiro de cada ano, mediante portaria do Ministério da Fazenda, para cada metro quadrado das áreas aterradas ou construídas, que será cobrada em dobro após trinta dias da notificação, pelo correio ou por edital, se o interior não tiver removido o aterro e demolido a construção.

Art. 33. A Caixa Econômica Federal representará a União na celebração dos contratos de que tratam os arts. 14 e 26, cabendo-lhe, ainda, administrá-los no tocante à venda do domínio útil ou pleno, efetuando a cobrança e o recebimento do produto da venda.

1º Os contratos celebrados pela Caixa Econômica Federal, mediante instrumento particular, terão força de escritura pública.

2º Em se tratando de aforamento, as obrigações enfiteuticas, inclusive a cobrança e o recebimento de foros e inudêmos, continuarão a ser administrados pela Secretaria do Patrimônio da União.

1. vinte por cento, no ano 1997 e 1998;
2. quinze por cento, no ano 1999;
3. dez por cento, no ano 2000;
4. cinco por cento, anos anos 2001 e 2002.

Art. 37. No desenvolvimento do Programa de Administração Patrimonial Imobiliário, a SPU priorizará ações no sentido de desobrigar-se de tarefas operacionais, recorrendo, sempre que possível, à execução indireta, mediante convênio com outros órgãos públicos, federais, estaduais e municipais e contrato com a iniciativa privada, ressalvadas as atividades típicas de Estado e resguardadas os ditames do interesse público e as conveniências da segurança nacional.

Art. 38. As disposições previstas no art. 29 aplicam-se, no que couber, às entidades da Administração Pública Federal indireta, inclusive às autarquias e fundações públicas e às sociedades sob controle direto ou indireto da União.

Art. 40. Será observado como valor mínimo para efeito de aluguel, arrendamento, cessão de uso onerosa, foro e taxa de ocupação, aquele correspondente ao custo de processamento da respectiva cobrança.

Art. 41. Serão reservadas, na forma do regulamento, áreas necessárias à implantação de projetos relacionados com instalações portuárias, marinas e outros complexos náuticos, desenvolvimento do turismo, de atividades pesqueiras, da piscicultura e da aqüicultura, da exploração de petróleo e gás natural, de recursos hídricos e minerais, e outros empreendimentos considerados de interesse nacional.

Parágrafo único. Quando o empreendimento necessariamente envolver áreas originariamente de uso comum do povo, poderá ser autorizada a utilização dessas áreas, mediante cessão de uso na forma do art. 18, 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.

Art. 42. As condições previstas nesta Medida Provisória aplicar-se-ão às ocupações existentes nas terras de propriedade da União situadas na Área de Proteção Ambiental - APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, no Distrito Federal, que se tornarem passíveis de regularização, após o rezoneamento de que trata a Lei nº 9.262, de 12 de janeiro de 1996.

Parágrafo único. A alienação dos imóveis residenciais da União, localizados nas Vilas Operárias de Nossa Senhora das Graças e Santa Alice, no Conjunto Residencial Salgado Filho, em Xerém, no Município de Duque de Caxias (RJ), e na Vila Portuária Presidente Dutra, na Rua da América nº 31, no Bairro da Gamboa, no Município do Rio de Janeiro (RJ), observará, também, o disposto nesta Medida Provisória.

Art. 43. As receitas líquidas provenientes da alienação de bens imóveis de domínio da União, de que trata esta Medida Provisória, deverão ser integralmente utilizadas na amortização da dívida pública de responsabilidade do Tesouro Nacional, sem prejuízo para o disposto na alínea "b" do 2º e 4º do art. 4º, no art. 34 e no inciso II do parágrafo único do art. 36.

Art. 44. Ficam revogados o Decreto-Lei nº 178, de 16 de fevereiro de 1967, o art. 195 do Decreto-Lei nº 200, de 25 de fevereiro de 1967, o art. 4º do Decreto-Lei nº 1.561, de 13 de julho de 1977, a Lei nº 6.609, de 7 de dezembro de 1978, o art. 4º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, e a Lei nº 9.253, de 28 de dezembro de 1995.

Art. 45. O Poder Executivo regulamentará esta Medida Provisória no prazo de noventa dias, contados da sua publicação.

Art. 46. Esta Medida Provisória entra em vigor na data da sua publicação.