

OBTER AUTORIZAÇÃO PRÉVIA PARA TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL A ESTRANGEIRO



O que é?

É o serviço, previsto no art. 205 do Decreto-Lei 9.760/1946, que deve ser utilizado para solicitar a Autorização Prévia da Secretaria do Patrimônio da União - SPI para realizar a transferência de imóvel da União a estrangeiro, pessoa física ou jurídica. Tal **Autorização deve ser apresentada ao cartório competente, junto com a Certidão de Autorização de Transferência - CAT, EXCETO se a transferência de titularidade for para pessoa física estrangeira e o imóvel a ser transferido possuir área de até 1.000 (mil) m², hipótese que dispensa a utilização deste serviço.**

Quem pode utilizar o serviço?

Pessoa Física ou Pessoa Jurídica (Representante Legal): que pretenda transferir imóvel pertencente à União para estrangeiro pessoa física ou jurídica.

Documentação exigida (apresentação obrigatória):

- Pessoa Física:** Documento de Identificação válido com foto, do Transmitente e do Adquirente (RG, CNH, Carteira de Trabalho, Carteira de Identidade de Estrangeiro, Cartão de Cidadão, etc) além do CPF de ambas as partes;
- Pessoa Jurídica:** Documento de identificação do Representante Legal da Pessoa Jurídica e do Requerente válido com foto (RG, CNH, Carteira de Trabalho, Carteira de Identidade de Estrangeiro, Cartão de Cidadão, etc) além do CPF de ambas as partes/representantes; Documento de Designação do Representante Legal da Pessoa Jurídica (Ato Constitutivo, Contrato Social, Estatuto Social, Ata, Termo de Posse, etc); Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social registrado na Junta Comercial ou no Cartório de Pessoas Jurídicas.

* Em todos os casos que houver representação por Procurador, anexar: Documento de Identificação válido com foto do Procurador e Documento de Representação (Procuração válida com firma reconhecida, Termo de Compromisso de Inventariante, etc).

Tempo de execução do serviço:

Até 60 (sessenta) dias. A contagem do prazo de execução só inicia quando o analista da SPI confirma que a documentação de apresentação obrigatória foi enviada corretamente pelo solicitante.

Tipos de Autorização Prévia:

- Portaria Autorizativa:** expedida pela Autoridade Máxima da Secretaria do Patrimônio da União, nos casos de imóveis localizados em zona estratégica ou de interesse nacional, de acordo com o disposto nos arts. 205 e 100 "a" do Decreto-Lei 9.760/1946.

Em tais casos, a Superintendência da SPI de localização do imóvel (SPI/UF) iniciará os trâmites processuais encaminhando Ofício ao Comando Militar local, para manifestação quanto à transferência de titularidade do imóvel, já que a anuênciamilitar é requisito indispensável para que a Autoridade Máxima da SPI delibere sobre a concessão da Autorização Prévia.

Caso o Comando Militar local conceda anuênciamaterial para o prosseguimento da transferência de titularidade do imóvel ou não se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias (§2º, do art.100, do Decreto-Lei 9.760/1946), a Superintendência (SPI/UF) dará prosseguimento ao processo no âmbito da Secretaria do Patrimônio da União, notificando o requerente/interessado ao final, quando da publicação da Portaria Autorizativa pela Autoridade Máxima da SPI.

Caso o Comando Militar local não autorize o prosseguimento da transferência de titularidade, a Superintendência (SPI/UF) dará ciência ao requerente/interessado, notificando-o da decisão.

- Despacho Autorizativo:** expedido pelo(a) Superintendente do Patrimônio da União da unidade federativa de localização do imóvel, nos casos de imóveis localizados fora das zonas estratégicas especificadas na alínea "a", do art. 100, do Decreto-Lei 9.760/1946 ou enquadrados em dispensa, conforme art. 205 do referido Decreto-Lei.

Nestes casos, a Superintendência da SPI de localização do imóvel (SPI/UF) emitirá Nota Técnica motivando a dispensa de Autorização Prévia expedida pela Autoridade Máxima da SPI, que subsidiará o(a) Superintendente da respectiva unidade federativa ao proferir o Despacho Autorizativo de prosseguimento da tramitação processual, sem a necessidade da emissão de Portaria Autorizativa da Autoridade Máxima da SPI.

Como solicitar:

1 Acesse o portal: <https://sistema.patrimoniodetodos.gov.br>;

Ou **acesse** diretamente por aqui:

2 Clique em “Transferência de Titularidade, Laudêmio e CAT”;



3 Clique em “Obter Autorização Prévia para Transferência de Imóvel a Estrangeiro”.



OBTER AUTORIZAÇÃO PRÉVIA PARA TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL A ESTRANGEIRO



APÓS A CONCESSÃO DA AUTORIZAÇÃO PRÉVIA PELA SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, SEGUIR OS PASSOS:

- 1 Calcular o Laudêmio. No Portal de Serviços da SPU (www.patrimoniodetodos.gov.br) clicar em "Transferência de Titularidade, Laudêmio e CAT" e utilizar o serviço "Calcular Laudêmio";
- 2 Emitir o DARF do Laudêmio e pagar (se for o caso). No Portal de Serviços da SPU (www.patrimoniodetodos.gov.br) clicar em "Transferência de Titularidade, Laudêmio e CAT" e utilizar o serviço "Emitir DARF de Laudêmio";
- 3 Emitir a Certidão de Autorização para Transferência - CAT. No Portal de Serviços da SPU (www.patrimoniodetodos.gov.br) clicar em "Transferência de Titularidade, Laudêmio e CAT" e utilizar o serviço "Emitir a Certidão de Autorização para Transferência - CAT";
- 4 Registrar/averbar a Transferência de Titularidade do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- 5 Transferir o Responsável pelo Imóvel no Cadastro da SPU. No Portal de Serviços da SPU (www.patrimoniodetodos.gov.br) clicar em "Transferência de Titularidade, Laudêmio e CAT" e utilizar o serviço "Transferir o Responsável pelo Imóvel no Cadastro da SPU".

CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES:

- Para **assegurar a validade do processo** de transferência de titularidade, a **EMISSÃO da CAT** deve ocorrer **SOMENTE APÓS** a concessão/publicação da **AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DA SPU**.
- Para **imóveis situados em áreas estratégicas ou de interesse nacional**, ou seja, terrenos localizados dentro da **faixa de fronteiras, da faixa de 100 (cem) metros ao longo da costa marítima ou de uma circunferência de 1.320 (mil trezentos e vinte) metros de raio em torno das fortificações e instalações militares**, será **necessária publicação de Portaria Autorizativa** subscrita pela autoridade máxima da SPU. Somente após a publicação da Portaria Autorizativa, pela Autoridade Máxima da SPU, é que o interessado/requerente deverá dar prosseguimento às etapas subsequentes para a consolidação da transferência de titularidade do imóvel, quais sejam: cálculo do Laudêmio, pagamento do respectivo DARF, emissão da Certidão de Autorização para Transferência (CAT), registro/averbação em Cartório de Registro de Imóveis e solicitação da atualização do responsável pelo imóvel no cadastro da SPU.
- Para os **imóveis que NÃO estão localizados em áreas estratégicas ou de interesse nacional (art. 100, alínea "a", Decreto-Lei nº 9.760/1946)** ou se enquadre nas exceções estabelecidas no art. 205 do referido Decreto-Lei, caberá ao Superintendente da unidade federativa de localização do imóvel a **emissão de Despacho Autorizativo para prosseguimento do processo de transferência de titularidade**; a partir desse momento, o interessado/requerente deverá dar continuidade à solicitação de transferência de titularidade do imóvel a estrangeiro, avançando para as demais etapas, sendo elas: cálculo do Laudêmio, pagamento do respectivo DARF, emissão da Certidão de Autorização para Transferência (CAT), registro em Cartório e solicitação da atualização do responsável pelo imóvel no cadastro da SPU.
- Se o estrangeiro já foi **naturalizado**, a **autorização é dispensada**, já que ele adquiriu a cidadania brasileira.
- A SPU não detém competência legal para reconhecer a naturalização de estrangeiros, cabe ao estrangeiro obter a naturalização junto ao órgão competente.
- Pessoa Jurídica: quando a participação societária estrangeira em uma empresa nacional for majoritária, presume-se o controle acionário e se atribui à entidade a natureza de equiparada à estrangeira. Ainda que a participação estrangeira seja minoritária, a empresa poderá ser equiparada a estrangeira caso o controle societário seja detido pelos sócios estrangeiros.

Legislação:

- [IN SPU nº 1, de 09 de março de 2018](#);
- [Decreto-Lei nº 9760, de 5 de setembro de 1946](#).

Contatos:

- Site: <https://sistema.patrimoniodetodos.gov.br>;
- Fale Conosco: <https://www.gov.br/pt-br/servicos/mgi-fale-conosco-spu>;
- Telefone: 0800 978 9005 - dias úteis - das 08h às 18h;
- Agendamento de Atendimento Presencial ou Remoto: serviço "Agendar Atendimento" em <https://sistema.patrimoniodetodos.gov.br/#/>.