

Secretaria do Patrimônio da União

Coordenação-Geral de Demarcação

**MANUAL DE PROCEDIMENTO OPERACIONAL PADRÃO
POP/CGDEM 07, VERSÃO 1.0:**

CONSULTA DE DOMÍNIO

CRÉDITOS

Departamento de Caracterização e Incorporação de Imóveis

Thaís Brito de Oliveira

Coordenação-Geral de Demarcação

Rafael Lopes da Silva

Daniel de Araujo Sobrinho

Jessica Carvalho Vianna Có

Nicollas Milani

Grupo de Trabalho

Daniel Sobrinho - CGDEM/DECIP;

Jessica Carvalho Vianna Có - CGDEM/DECIP;

Lucas Caldeira - CGINC/DECIP;

Jeuid Oliveira Junior- SPU/SC;

Cláudio Marcus Schmitz - CGBAP/DEDES;

Tatiana Ambrósio Batista - SPU/MG;

Ariosvaldo Ferreira da Silva SPU/PB;

Apresentação e Diagramação

Daniel de Araujo Sobrinho

Jessica Carvalho Vianna Có

SUMÁRIO

Apresentação	03
1. Introdução	04
2. Requerimentos	06
3. Triagem no SPUnet	05
4. Análise Técnica	06
4.1 Validação dos dados de entrada	06
4.2 Confrontação de dados de localização por município	07
4.3 Análise de Sobreposição	07
4.3.1 Bases de Dados de áreas da União	08
4.3.1 Tolerância	09
4.3.2 Áreas sob Gestão de outras Instituições	11
4.3.4. Áreas Presumidas	11
4.4 Mapa de Sobreposição	13
5. Certidões	13
Legislação de referência	15

ANEXOS

I – Modelos de Certidão	17
II – Fluxograma para consulta de domínio	25

APRESENTAÇÃO

O **Procedimento Operacional Padrão (POP)** é um instrumento técnico-administrativo que descreve, de forma detalhada e padronizada, as etapas necessárias para a execução de tarefas, garantindo uniformidade, qualidade e eficiência nos processos organizacionais. Seu objetivo é minimizar desvios, reduzir não conformidades, evitar erros subjetivos e assegurar a consistência dos resultados.

A intensa demanda por consultas de domínio em processos de usucapião, que está entre as três atividades mais recorrentes nas superintendências da SPU, evidencia desafios que requerem atenção imediata. A ausência de uniformidade nos procedimentos, somada a divergências interpretativas e ao acúmulo de retrabalho, compromete tanto a eficiência quanto a segurança técnica e jurídica. Com cada superintendência adotando metodologias próprias, torna-se evidente a necessidade urgente de padronização e modernização das práticas.

Este POP surge como resposta direta a esses desafios. Ele padroniza os fluxos de trabalho, orienta os servidores com clareza e reduz os desvios e as não conformidades, garantindo qualidade nas análises e segurança jurídica. Com diretrizes claras e modelos padronizados, o POP oferece um roteiro seguro para que os servidores atuem com confiança, mesmo diante das peculiaridades regionais.

No entanto, o sucesso dessa iniciativa não está apenas na sua publicação, mas na sua aplicação prática e no engajamento dos servidores que o utilizam. A revisão periódica, pautada na experiência da ponta, será essencial para que o POP evolua com as demandas reais da SPU. Mais do que um manual, este documento é o marco inicial de uma SPU mais ágil, moderna e preparada para atender às necessidades do Brasil.

Ao final deste documento estão disponíveis ainda, os modelos de certidão, o link para o fluxograma mapeado do Processo Consulta de Domínio e links para acompanhamento do PNC e atualizações dos normativos.

Diretoria de Caracterização e Incorporação de Imóveis
Coordenação-Geral de Demarcação

	POP – PROCEDIMENTO OPERACIONAL PADRÃO
CARACTERIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO	DATA: 03/ 12 / 2024

POP CGDEM 07/2024	CONSULTA DE DOMÍNIO
Versão 1.00	

FINALIDADE:

Orientar sobre os procedimentos e critérios a serem observados na análise de requerimentos de Consulta de Domínio e apresentar os modelos de documentos que devem ser produzidos e encaminhados ao requerente. Serão abordados os seguintes requerimentos no Portal Patrimônio de Todos:

- I. Consultar Dominialidade de Imóvel da União em Processo de Usucapião Judicial;
- II. Consultar Dominialidade de Imóvel da União para Fins de Usucapião Extrajudicial - exclusivo Cartório; e
- III. Obter Declaração de Domínio de Imóvel da União.

PERIODICIDADE: Variável - Sob Demanda	APLICATIVOS/SISTEMAS UTILIZADOS: Sistemas SEI, SPUnet, SIAPA, Spiunet e CIDI. Aplicativos Excel, QGIS, Google Earth.
---	---

RESPONSÁVEIS PELA EXECUÇÃO:

Servidores da SPU que atuam na triagem e na análise de processos de Consulta de Domínio.

1. INTRODUÇÃO

A SPU é o órgão responsável pela gestão das áreas e imóveis da União. Nessa atribuição, uma das maiores demandas em volume da Secretaria é para definir se um determinado imóvel é ou está em área de propriedade da União.

Para receber essa demanda, existem atualmente três tipos de serviço no [Portal de Serviços da SPU](#), que são direcionados para três principais públicos: [AGU](#), [cartórios](#) e [cidadão](#).

De maneira geral, a Consulta de Domínio busca subsidiar os processos de usucapião (judicial ou extrajudicial). O usucapião, por sua vez, é uma forma originária de aquisição do direito de propriedade sobre um imóvel, por quem detém a sua posse *animus domini*, por determinado período de tempo, contínua e incontestadamente.

É importante ressaltar que a atuação da SPU está restrita aos bens imóveis da Administração Direta Federal, não englobando os imóveis pertencentes a autarquias, fundações, empresas públicas e de economia mista, aos quais cabe manifestação conclusiva sobre o domínio dos respectivos imóveis, de acordo com o art. 77 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

Desta forma, o processo de consulta de domínio pode ser entendido como o procedimento administrativo e técnico que objetiva verificar a existência de sobreposição de um imóvel único com área ou imóvel de domínio da União.

2. REQUERIMENTOS

A formalização dos processos de consulta de domínio ou de usucapião na SPU será preferencialmente realizada por meio do preenchimento e envio do requerimento específico no Portal de Serviços.

O interessado pode enviar às superintendências três tipos de requerimentos diferentes que tratam do tema, São eles:

- I. Consultar Dominialidade de Imóvel da União em Processo de Usucapião Judicial;
- II. Consultar Dominialidade de Imóvel da União para Fins de Usucapião Extrajudicial - exclusivo Cartório; e
- III. Obter Declaração de Domínio de Imóvel da União.

Os Requerentes devem enviar os requerimentos diretamente pelo Portal de Serviços da SPU, na opção "[Consultar Propriedade de imóveis da União](#)".

A solicitação pela AGU poderá ser apresentada fora do SPUnet. Desse modo, o processo se iniciará com a instrução do processo no SEI por parte da SPU/UF.

Os requerimentos mencionados tem por objetivo fornecer a certidão adequada (positiva ou negativa) da Secretaria do Patrimônio da União - SPU quanto à propriedade de imóvel consultado para fins de: Usucapião (Judicial ou extrajudicial), Registro cartorial (com ou sem abertura de matrícula), ou comprovação de domínio.

Os interessados aptos a enviar os tipos de requerimentos tratados neste POP são:

- I. Órgão ou entidade pública: que tenha qualidade de interessado nos termos do art. 9º da Lei nº 9.784/1999;
- II. Pessoa física: que tenha capacidade para fins de processo administrativo e qualidade de interessado nos termos dos arts. 10º e 9º, respectivamente, da Lei nº 9.784, de 1999;

III. Pessoa jurídica de direito privado: que tenha qualidade de interessado nos termos do art. 9º da Lei nº 9.784, de 1999; e

VI. Cartório de Registro de Imóveis/Cartórios de Registro de Títulos e Documentos: que vise ao reconhecimento extrajudicial de usucapião, nos termos do art. 216-A da Lei nº 6.015/1973.

A resposta à Consulta de Domínio do imóvel fica condicionada às informações apresentadas pelo requerente, sendo o mesmo responsável pela veracidade das informações e pela precisão dos dados apresentados.

O prazo para a análise e resposta aos requerimentos enviados será de **15 dias**, quando forem enviados pela AGU ou Cartórios, e de **90 dias** quando for enviado pelo cidadão.

3. TRIAGEM NO SPUNET

A triagem deverá ser realizada pelo Portal SPUnet e tem como objetivo:

1. Verificar se foi escolhido o requerimento adequado para a solicitação. Em caso de erro na seleção do tipo de requerimento, o requerente deve ser informado por meio de atualização de situação no portal SPUnet, orientando o uso do requerimento adequado e concluindo o requerimento.
2. Verificar se os documentos anexados foram incluídos corretamente. Caso falem documentos obrigatórios, o analista deverá solicitar a complementação via SPUnet antes de concluir a triagem.

Após a conclusão da triagem, será criado um processo individualizado contendo todos os dados enviados pelo requerente no SEI, de forma automática. São os tipos de processo SEI possíveis:

- I. Patr. União: Consulta de Domínio; (novo!)
- II. Patr. União: Usucapião Extrajudicial; e
- III. Patr. União: Usucapião Judicial.

O processo deverá ser aberto da Unidade SEI designada para a instrução dos processos de consulta de domínio. Na maioria das SPU/UFs, tal unidade é o NUSUC - Núcleo de Usucapião.

4. ANÁLISE TÉCNICA

A análise técnica da Consulta de Domínio deve passar pelas seguintes etapas:

1. Validação dos dados de entrada;
2. Confrontação de dados de localização por município;
3. Análise de sobreposição; e
4. Emissão da certidão, conforme análise técnica.

A Consulta de Domínio sempre deverá ser realizada para o imóvel inteiro, não sendo permitida a consulta de domínio de fração do imóvel. Nos casos em que o imóvel consultado estiver sobreposto a mais de uma Unidade da Federação, a SPU/UF que receber o requerimento deve analisar o imóvel como um todo, consultando as outras

superintendências responsáveis pelas Unidades da Federação que o imóvel consultado estiver sobreposto.

Sugere-se que a análise técnica seja realizada por equipe ordinária designada pelo Superintendente para compor o Núcleo de Usucapião - NUSUC. Tal equipe deverá conter, quando possível, servidores de forma geral para realizar as etapas “Validação de dados de entrada” e “Confrontação de dados de localização por município” e técnicos especializados de Caracterização para a etapa “Análise de Sobreposição”, preferencialmente quando houver possível sobreposição.

4.1 Validação dos dados de entrada

Nesta etapa, os técnicos responsáveis devem analisar os dados enviados pelo requerente no intuito de identificar eventuais equívocos ou imprecisões nas informações de endereço, área, planta, memorial descritivo ou de outras informações de localização que impeçam a análise. Deverá ser avaliado se é possível localizar o imóvel a partir dos dados apresentados.

Poderão ser utilizadas ferramentas de consulta de endereços como o [Google Maps](#), [Google Earth](#), [Open Street Maps](#) para validar o endereço informado e se o imóvel se encontra de fato no município informado.

Nos casos em que os dados enviados pelo requerente apresentarem documentação incorreta ou insuficientes para a consulta de domínio do imóvel, o requerente deve ser informado, por meio do portal SPUnet, da necessidade do fornecimento de dados complementares e o requerimento ficará na situação "Aguardando requerente".

Enquanto o requerimento se encontrar na situação “Aguardando requerente” o prazo para conclusão da consulta de domínio ficará suspenso.

4.2 Confrontação de dados de localização por município

Nesta etapa, o responsável técnico deverá verificar a existência de imóveis ou áreas da União no município em questão.

Para isso, o técnico responsável pode utilizar uma planilha de municípios, o Geoportal ou um software de sistema de informação geográfica (ex: QGIS, Google Earth).

Nas consultas de domínio de imóveis em municípios onde não houver nenhum tipo de área da União, uma **Certidão Negativa** deverá ser emitida, sem a elaboração do Mapa de Sobreposição.

Nas consultas de domínio de imóveis em municípios onde houver algum tipo de área da União no município, deverá ser realizada a etapa de Análise de Sobreposição.

4.3 Análise de Sobreposição

Na análise preliminar de sobreposição, o responsável técnico deverá avaliar a localização do imóvel consultado no mapa frente às tipologias de áreas da União existentes no

município, conforme as bases de dados listadas no item 4.3.1 deste POP. Recomenda-se a utilização de um ponto do imóvel para esta análise.

Caso o imóvel esteja localizado muito afastado da(s) tipologia(s) de imóvel existente(s) no município, sem a possibilidade de sobreposição, uma **Certidão Negativa** deverá ser emitida, sem a elaboração do Mapa de Sobreposição.

Caso o imóvel esteja localizado próximo da tipologia de imóvel existente no município, o processo deverá ser classificado no SEI com o marcador “Possível Sobreposição” e deverá necessariamente ser analisado por um técnico especializado de Caracterização, para a continuidade da etapa de Análise de Sobreposição.

A análise de sobreposição conclusiva deverá ser realizada em software que permita a visualização, edição e análise dos dados geográficos do imóvel consultado frente à(s) tipologias de áreas da União próximas.

Para os casos em que o imóvel consultado estiver, sem dúvidas, totalmente inserido em imóvel/área da União, o técnico deverá emitir uma **Certidão Positiva**, apresentando o Mapa de Sobreposição sem a necessidade de detalhamento do imóvel consultado. Tal situação é comum quando a área da União é muito extensa quando comparada ao imóvel consultado.

Para os casos em que o imóvel consultado estiver parcialmente inserido em imóvel/área da União, o técnico deverá emitir uma **Certidão Positiva**, apresentando o Mapa de Sobreposição com a necessidade de detalhamento do imóvel consultado e área da União.

Nos casos em que for possível identificar o imóvel sob consulta pelo CEP e endereço, contudo seja necessário um componente vetorial para a perfeita identificação do Imóvel, poderá ser usada a base vetorial fornecida por prefeituras como subsídio para a continuidade da consulta de domínio. Preferencialmente, devem ser utilizadas bases cartográficas originalmente digitais. As fontes de dados devem ser citadas no Mapa de Sobreposição.

4.3.1 Base de Dados de áreas da União

A base de dados de áreas e imóveis da União usadas para a consulta de domínio é composta pelas seguintes informações:

I. Imóveis cadastrados nos sistemas da SPU

1. SPUNet/SPIUnet;
2. SIAPA; e
3. CIDI (ex-RFFSA).

Os arquivos vetoriais referentes às informações da base de imóveis da União podem ser acessados por meio dos links:

- [Portal da Transparência Ativa da SPU: Extração completa](#)
- Geoportal da SPU: [Localização Imóvel - IDE-SPU](#)

- Os dados dos imóveis da extinta RFFSA podem ser acessados pelo sistema [CIDI](#).¹
-

II. Áreas Constitucionais da União

1. Terrenos de marinha e acrescidos (LPM) - Posicionado/Homologado²;
2. Terrenos Marginais de rio e acrescidos (LMEO) - Posicionado/Homologado³;
3. Espelho d'água federal;
4. Mangue;
5. Praia;
6. Ilhas costeiras sem sede de município;
7. Ilhas fluviais em faixa de fronteira; e
8. Áreas Presumidas da União.

Os arquivos vetoriais referentes às informações de Áreas da União podem ser obtidos, quando disponíveis, pelo [Geoportal da SPU](#):

- [LPM](#), [LTM](#), [Terrenos de Marinha](#), [Acrescidos de Marinha](#);
- [LMEO](#), [LLTM](#), [Terrenos Marginais](#), Acrescidos Marginais;
- Identificação Direta (Espelho d'água, mangue, praia e ilha).

OBS: O Geoportal está passando por constante atualização e os muitos dados ainda estão em processo de conversão, estruturação e validação.

III. Áreas sob Gestão de outras Instituições

1. Terras indígenas - FUNAI
2. Unidades de conservação ambiental – ICMBIO
3. Malha rodoviária - DNIT
4. Malha ferroviária - DNIT
5. Assentamentos de reforma agrária - INCRA
6. Glebas Federais - INCRA
7. Quilombos - INCRA
8. Redes de Transmissão de Energia - ANEEL

Os arquivos vetoriais referentes às Bases Externas à SPU, devem ser acessados nas plataformas específicas ou geosserviços de cada instituição.

¹ O acesso ao sistema pode ser solicitado à CGTEC.

² É considerada "Posicionada" a linha resultante de processo demarcatório que teve seus procedimentos técnicos e administrativos concluídos até a etapa de determinação da posição da LPM ou da LMEO, restando ainda concluir as etapas posteriores de notificação dos interessados e impugnação.

³ É considerada "Homologada" a linha resultante de processo demarcatório que teve seus procedimentos técnicos e administrativos (até a etapa de análise das impugnações) concluídos.

4.3.2 Tolerância

Quando houver sobreposição entre o imóvel consultado e qualquer tipologia de área da União, o imóvel consultado deve ser adequadamente individualizado das demais feições vizinhas, observados os critérios de tolerância do erro da posição geodésica dos seus vértices, formando um contínuo consistente do território.

A tolerância deve ser verificada quando a sobreposição for muito pequena, sendo admitida a emissão da Certidão Negativa para os casos em que a sobreposição esteja dentro da tolerância. A análise de sobreposição do imóvel depende da classificação do imóvel quanto à natureza (rural ou urbano).

4.3.2.1 Imóveis Rurais

A tolerância admitida na consulta de domínio para que seja identificada sobreposição com área da União será de no máximo três vezes o valor da precisão para o tipo de limite, de acordo com NTGIR 3ª Edição.

- Limite Artificiais (melhor ou igual a 0,50 m), tolerância de 1,5 metros;
- Limite Naturais (melhor ou igual a 3,00 m), tolerância de 9 metros;
- Limite Inacessíveis (melhor ou igual a 7,50 m), tolerância de 22,5 metros.

Os valores de precisão da latitude e da longitude devem ser convertidos para valores lineares. Desta forma, os valores de precisão das coordenadas geodésicas devem ser expressos em metros.

4.3.2.2 Imóveis Urbanos

Para imóveis urbanos a tolerância admitida será de três vezes o valor da precisão posicional planimétrica do vértice do imóvel, 8 cm, conforme Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) a NBR 17.047, publicada em 30/06/2022.

Desta forma, a tolerância na consulta de domínio para que seja considerada a sobreposição entre a área do imóvel consultado e as áreas da União será de 24 cm para imóveis urbanos. O exemplo abaixo apresenta uma sobreposição de áreas que **não** é suficiente para que o imóvel consultado (imóvel - A) seja caracterizado como sobreposto a área da União.

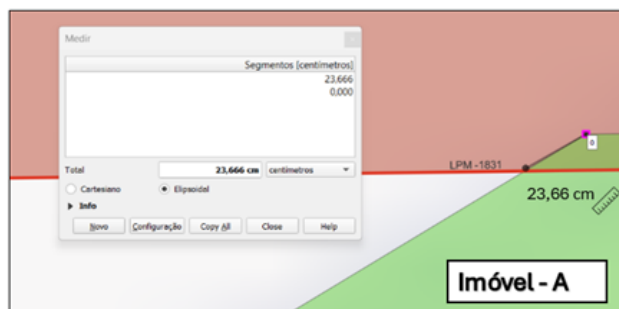
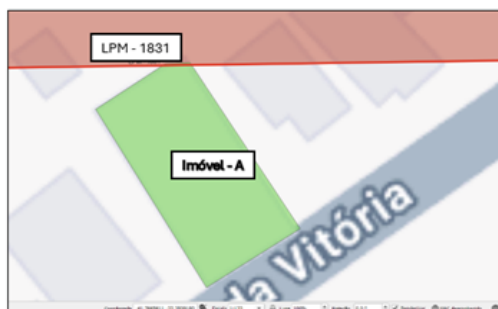


Figura 1: Exemplo de sobreposição menor que 24,00 cm entre Imóvel - A e área da União (Terreno de Marinha).

A tolerância aceita para a área total do imóvel também deve considerar o Código Civil Brasileiro, que estabelece que o erro admissível nas ações envolvendo venda e compra de imóveis, estabelecendo uma tolerância de 1/20 (5%) na determinação da extensão de um imóvel.

4.3.3 Áreas sob Gestão de outras Instituições

Nos casos em que o imóvel consultado estiver sobreposto ou confrontar com bens da União nas hipóteses de:

- I. Imóvel próximo ao reservatório formado por barragem para produção de energia elétrica;
- II. Imóvel margeia ou confronta rodovia ou ferrovia federal (DNIT);
- III. Imóvel margeia ou confronta com área sobre gestão do INCRA;
- IV. Imóvel margeia ou confronta com área de Terras indígenas - FUNAI;
- V. Imóvel margeia ou confronta com área de Unidades de Conservação federais – ICMBIO; e
- VI. Demais Unidades Gestoras (art. 77 DL 9.760/196).

Orienta-se o envio da demanda à Unidade Gestora do imóvel para **manifestação conclusiva**, sem prejuízo da manifestação da SPU quanto à existência de áreas da União em outras categorias.

É importante ressaltar que a atuação da SPU está restrita aos imóveis de uso especial e de dominiais da administração direta federal, não englobando os imóveis pertencentes a autarquias, fundações, empresas públicas e de economia mista, aos quais cabe manifestação conclusiva sobre o domínio dos respectivos imóveis, de acordo com o art. 77 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

Nos casos em que for identificada sobreposição a uma área não gerida pela SPU, deverá ser emitida uma **Certidão Positiva**, orientando o requerente que consulte a Unidade Gestora do imóvel para **manifestação conclusiva**, sem prejuízo da manifestação da SPU quanto à existência de áreas da União em outras categorias.

4.3.4 Áreas Presumidas

São consideradas presumidas as áreas da União nas quais a inexistência ou inconclusão de processo demarcatório nestas áreas impede a manifestação de domínio em definitivo por parte da SPU, permitindo apenas uma presunção de interesse na área (Art. 64 da [IN 28/22](#)).

Nos casos em que o imóvel consultado estiver sobreposto a áreas nas quais é permitida a Identificação Direta, conforme o Parágrafo Único do Art. 11 da [IN 28/22](#), ainda que com demarcação formal não concluída, o técnico deve emitir **Certidão Positiva**.

Art. 11.

Parágrafo único. Constitui objeto da Identificação Direta a delimitação das áreas de domínio da União estabelecidas pelos incisos III, IV e VI do art. 20 da Constituição Federal, correspondendo:

I - as águas públicas de uso comum pertencentes à União, incluindo as águas marítimas, o mar territorial, os golfos, baías e enseadas, as correntes, canais, represas, reservatórios, lagos e lagoas navegáveis ou flutuáveis, bem como as correntes de que se façam estas águas, nos termos dos arts. 2º e 29 do Decreto nº 24.643, de 10 de julho de 1934, e Lei nº 8.617, de 1993;

II - as ilhas costeiras e oceânicas, bem como as ilhas fluviais situadas na faixa de fronteira ou onde se faça sentir a influência de marés;

III - as praias marítimas, as fluviais e as localizadas onde se faça sentir a influência de marés, em conformidade com Lei nº 7.661, de 1988, e Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015.

IV - os terrenos de mangue, mangues ou manguezais, conforme Decreto-Lei nº 6.871 de 15 de setembro de 1944, alínea "I" do art. 1º do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, e inciso I do art. 20 da Constituição Federal de 1988.

Atenção: As várzeas dos rios não constituem objeto de Identificação Direta.

Nos casos em que o imóvel consultado estiver sobreposto a área que apresente elementos que demonstrem inequivocamente que o imóvel consultado se encontra em terreno de marinha ou marginal, sem o posicionamento formal da linha, o técnico deve emitir **Certidão Positiva**.

Considera-se demonstração inequívoca de domínio da União as áreas presumidas formalizadas em processo que apresentem estudos técnicos sólidos contendo:

- análise de documentos e cartografia histórica; e/ou
- cálculos hidrológicos da cota alinhados ao uso de dados altimétricos ou imagens da data/período de ocorrência de uma cota calculada.

Considera-se ainda demonstração inequívoca de domínio os aterros comprovadamente constituídos após 1831 em áreas com influência de maré, bem como os aterros realizados após 1867 em rios federais navegáveis.

Não se considera demonstração inequívoca de domínio da União:

- informação genérica de que a área é presumidamente da União;
- áreas presumidas a partir de 33 ou mais metros da “linha de jundu”⁴;
- áreas presumidas a partir de 15 metros do leito regular de rios federais;
- áreas presumidas a partir da delimitação das “várzeas” dos rios federais; e
- demais presunções que não demonstrem estudos técnicos contendo análise de documentação e cartografia histórica, cálculos hidrológicos das cotas, uso de dados altimétricos, entre outros elementos técnicos do processo demarcatório.

⁴ A **linha de jundu** marca o limite entre o final das praias e o início da vegetação conhecida como **jundu**. Essa vegetação, que também é chamada de vegetação de restinga, caracterizando-se como uma transição natural entre a área de areia e o ecossistema terrestre.

Dessa forma, nos casos em que o imóvel consultado estiver sobreposto a área com meros indícios da propriedade da União sobre a área demandada, sem a demarcação técnica finalizada, o técnico deve emitir **Certidão Negativa**.

Nessa hipótese, recomenda-se que conste expressamente a ressalva dos possíveis efeitos de uma futura demarcação ou discriminação que abranja total ou parcialmente o imóvel consultado.

4.4 Mapa de Sobreposição

O Mapa de Sobreposição é um anexo que deve ser produzido junto à **Certidão Positiva**.

A tabela a seguir demonstra as situações que demandam ou não a produção de um Mapa de Sobreposição.

Situação do imóvel consultado	Certidão de Domínio	Mapa de Sobreposição
Em município sem imóvel/área da União	Negativa	Não
Em município com imóvel/área da União, MUITO AFASTADO	Negativa	Facultativo
Não sobrepoë imóvel/área da União	Negativa	Facultativo
INEQUIVOCA sobreposição TOTAL imóvel/área da União	Positiva	Sim, representação simplificada
Sobreposição TOTAL e próximo aos limites de imóvel/área da União	Positiva	Sim
Sobreposição PARCIAL imóvel/área da União	Positiva	Sim

O Mapa de Sobreposição deverá apresentar, minimamente, os seguintes elementos:

- Número do Requerimento;
- Número do processo SEI;
- Endereço Completo do Imóvel;
- Responsável Técnico;
- Data da Elaboração;
- Fontes Utilizadas;
- Área de Sobreposição em m²;
- Representação geográfica do imóvel consultado e do imóvel/área da União;
- Fundo do tipo “Satellite” ou “Maps”; e
- Legenda.

Os modelos de Layout Qgis serão disponibilizados na página de [Normas e Padrões de Caracterização](#).

5. CERTIDÕES

A partir da análise técnica, as possíveis respostas aos requerimentos tratados neste POP são:

- I. Certidão de Domínio Positiva;
- II. Certidão de Domínio Negativa;
- III. Certidão de Interesse - Usucapião Judicial; e
- IV. Certidão de Não Interesse - Usucapião Judicial.

Os modelos de Certidão devem ser emitidas para cada caso conforme orientação a seguir:

Deve ser emitida a **Certidão de Domínio Positiva** ou **Certidão de Interesse - Usucapião Judicial** quando, após a realização da análise técnica, se identificar:

- A. Imóvel sobreposto a áreas com instrumento de destinação em vigor, mesmo que presumidas, demarcadas, cadastradas ou não, conforme subitem 4 do item 66 do Parecer 269/2021 ([39688619](#));
- B. Imóvel sobreposto a áreas onde existe demarcação com linha posicionada, mas sem homologação, ainda que não haja registro cartorial ou destinação em vigor, conforme subitem 2 do item 66 do Parecer 269/2021;
- C. Imóvel sobreposto a áreas onde a demarcação foi homologada, mas não há registro cartorial, porquanto já existe a certeza do domínio da União (exceto se comprovada a legitimidade do título de terceiro, conforme explicado anteriormente). Nesse caso, a regra se aplica mesmo que não haja destinação, conforme subitem 1 e 2 do item 66 do Parecer 269/2021;
- D. Imóvel sobreposto a áreas, do domínio constitucional ou fora dele, em que a União tem o justo título (contratos, leis etc.), registrados ou não em cartório. Nesse caso, a regra se aplica mesmo que não haja destinação, conforme subitem 1 do item 66 do Parecer 269/2021;
- E. Imóvel sobreposto a áreas onde a União detenha a posse, mesmo que indireta, que possa ensejar a aquisição prescritiva ou o apossamento vintentário. Os bens sucedidos pela União - como os da RFFSA - estão sob posse do ente federal mesmo que sem destinação em vigor. Entendimento conforme o subitem 1 do item 66 do Parecer 269/2021;
- F. Imóvel sobreposto a áreas, com cadastro ou não, registradas em cartório ou não, onde a União ou entidades federais (FUNAI, ICMBIO, INCRA, SFB, DNIT) tem destinação em vigor ou apresentam pedidos e estudos protocolados que tragam elementos que possam ensejar o domínio do ente federal. Entendimento conforme o subitem 4 do item 66 do Parecer 269/2021. Nesta hipótese, sugerimos ao requerente a consulta à entidade federal gestora do área sobreposta para manifestação conclusiva;
- G. Imóvel sobreposto a áreas passíveis de Identificação Direta, dispostas no Parágrafo Único do Art. 11 da IN 28/22; e
- H. Imóvel sobreposto a áreas presumidas de domínio inequívoco da União, nas hipóteses apresentadas no tópico 4.3.4.

Caso não exista sobreposição no imóvel com áreas nas situações acima, deve ser emitida a **Certidão de Domínio Negativa** ou **Certidão de Não Interesse - Usucapião Judicial**.

Possíveis Ressalvas da Certidão

A ressalva genérica de possíveis áreas "à demarcar" ou desconhecidas não devem constar na Certidão.

Nessa hipótese de emissão de uma **Certidão Negativa** em uma área presumida, formalmente instituída, que não cumpriu os requisitos dispostos no item 4.3.4 para ser considerada como domínio inequívoco da União, recomenda-se que conste expressamente a ressalva dos possíveis efeitos de uma futura demarcação ou discriminação que abranja total ou parcialmente o imóvel consultado.

Caso a SPU conclua a demarcação de um trecho após a emissão de uma manifestação negativa e houver sobreposição com o imóvel, o interessado será notificado, nos termos do Decreto-Lei 9.760/46.

Geração e Assinatura da Certidão

A Certidão deve ser gerada no mesmo processo SEI que contém o requerimento inicial e conforme os Modelos de Certidão disponíveis no Anexo I.

A Certidão deve ser assinada pelo responsável técnico e pelo Superintendente.

Anexos à Certidão

Em casos de manifestação positiva, devem ser incluídos como anexos à Certidão:

1. o Mapa de Sobreposição, conforme especificado no item 4.4 deste POP; e
2. o espelho dos dados básicos do imóvel, nos casos de sobreposição a imóveis cadastrados nos sistemas da SPU;

Envio e Encerramento do Requerimento

A Certidão e seus anexos devem ser enviados ao requerente pelo SPUnet, concluindo o requerimento com seu deferimento ou indeferimento.

A Certidão deverá ser enviada à AGU na forma acordada.

Após conclusão do requerimento no SPUnet, deverá ser concluído o processo SEI.

Validade e Condição de Domínio

A Certidão fica condicionada às informações apresentadas pelo requerente, sendo o mesmo responsável pela veracidade das informações e precisão dos dados apresentados.

A Certidão reflete a condição de domínio do imóvel na data de sua emissão.

A validade da Certidão é de **90 dias**.

LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA

1. BRASIL, Decreto Nº 9.310, de 15 de março de 2018 - Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm
2. INCRA. Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais. 3ª Edição. Brasília. 2013
3. BRASIL, Lei Nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 – Institui o Código Civil Brasileiro. 2002 Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm
4. Manual Técnico de Posicionamento: georreferenciamento de imóveis rurais – INCRA;
5. Lei 10406, de 2002, conhecida por tratar do Código Civil
6. Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)
7. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973
8. Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999
9. Portaria Conjunta AGU-SPU nº 1, de 15 de fevereiro de 2017
10. PARECER n. 269/2021/PGU/AGU
11. Decreto-Lei 9.760 de 5 de setembro de 1946.

REVISÃO	DESCRIÇÃO DAS ALTERAÇÕES	DATA
1.0	Versão inicial	02/12/2024

Elaborado por:

Daniel de Araújo Sobrinho
Jessica Carvalho Vianna Có

Validado por:

CGDEM e DECIP

ANEXO I - Modelos de Certidão

CERTIDÃO – MODELO I



MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

Certidão de Domínio Positiva

Número do requerimento: [nº do requerimento]

Número Processo SEI-MGI: [nº do processo SEI]

Certificamos que, com base nos critérios técnicos de localização geoespacial e na integração de diversas bases de dados oficiais, o imóvel em questão é de domínio [total ou parcial] da União, conforme as competências da SPU para determinar a propriedade federal. Essas bases incluem registros de propriedades federais nos sistemas da SPU, informações sobre terras quilombolas do INCRA, localização de rodovias e ferrovias federais do DNIT, terras indígenas da FUNAI, unidades de conservação do ICMBio, vegetação de mangue do IBAMA, entre outras fontes relevantes.

Dados do imóvel:

Coordenadas: [Lat/Long ou N/E]

Datum: SIRGAS 2000 [UTM 2X S ou N]

Município: [preencher]

UF: [preencher]

CEP: [preencher]

Endereço: [logradouro + número + complemento]

Bairro: [preencher]

Natureza do imóvel: [Urbano ou Rural]

Planta: [Nº SEI da Planta fornecida pelo requerente]

Área (m²): [00,00]

Imóvel sobreposto às seguintes áreas:

(Listar as tipologias de bem da União sobrepostas)

I - Terreno de marinha e/ou acrescido: [sobrepõe parcialmente ou completamente] / Nº do processo demarcatório: [Informar nº do processo de demarcação]

II - Terreno marginal e/ou acrescido: [sobrepõe parcialmente ou completamente] / Nº do processo demarcatório: [Informar número do processo de demarcação]

III - Imóvel da União cadastrado nos sistemas patrimoniais: [sobrepõe parcialmente ou completamente] / RIP SPU: [Informar nº do RIP]

IV - Espelho d'água Federal: [sobrepõe parcialmente ou completamente]

V - Mangue: [sobrepõe parcialmente ou completamente]

VI - Praia: [sobrepõe parcialmente ou completamente]

VII - Ilha Costeira sem sede de município: [sobrepõe parcialmente ou completamente]
VIII - Ilha Fluvial em Faixa de Fronteira: [sobrepõe parcialmente ou completamente]
IX - Terra indígena: [sobrepõe parcialmente ou completamente]
X - Unidade de Conservação Federal: [sobrepõe parcialmente ou completamente]
XI - Ferrovia Federal: [sobrepõe parcialmente ou completamente]
XII - Rodovia Federal: [sobrepõe parcialmente ou completamente]
XIII - Assentamento Federal: [sobrepõe parcialmente ou completamente]
XIV - Gleba Federal: [sobrepõe parcialmente ou completamente]
XV - Território Quilombola: [sobrepõe parcialmente ou completamente]
etc...

Área sobreposta: [XX,XX] m²

É importante ressaltar que a atuação da SPU está restrita aos bens imóveis da administração direta Federal, não englobando os imóveis pertencentes a autarquias, fundações, empresas públicas e de economia mista, aos quais cabe manifestação conclusiva sobre o domínio dos respectivos imóveis, de acordo com o art. 77 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

[Assim, sugerimos que esta consulta seja feita ao ente responsável pela área sobreposta, para manifestação **Conclusiva**]. (Esse texto aparece quando imóvel em análise for sobreposto a área ou imóvel sob gestão de ente diferente da SPU)

ATENÇÃO:

- Os bens da união são passíveis de usucapião, nos termos do art. 183, 3º, da Constituição Federal.
- Áreas de praia, espelho d'água e mangue são bens constitucionais da União, não sendo permitidas quaisquer construções sem prévia e específica autorização.
- Esta Certidão de Domínio permite comprovar domínio.
- Esta Certidão de Domínio **não** permite a transferência ou registro do imóvel junto a cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.
- Esta Certidão de Domínio **não** permite a execução de obras no imóvel.
- Esta Certidão de Domínio **não** constitui anuência de confrontação.
- Esta Certidão **não** supre o atendimento de outras exigências legais cabíveis e qualquer emenda ou rasura a invalidará.
- Esta certidão reflete apenas a situação dominial do imóvel nesta data e tem validade de 90 dias.
- Esta Certidão de Domínio é expedida gratuitamente.

Certidão emitida às [00:00] em [00/00/0000]

Documento assinado eletronicamente

NOME DO RESPONSÁVEL

Cargo do Responsável

Documento assinado eletronicamente

NOME DO SUPERINTENDENTE

Superintendente do Patrimônio da União - SPU/[UF]



MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

Certidão de Domínio Negativa

Número do requerimento: [nº do requerimento]

Número Processo SEI-MGI: [nº do processo SEI]

Certificamos que, com base nos critérios técnicos de localização geoespacial e na integração de diversas bases de dados oficiais, o imóvel em questão **não é de domínio da União**, conforme as competências da SPU para determinar a propriedade federal. Essas bases incluem registros de propriedades federais nos sistemas da SPU, informações sobre terras quilombolas do INCRA, localização de rodovias e ferrovias federais do DNIT, terras indígenas da FUNAI, unidades de conservação do ICMBio, vegetação de mangue do IBAMA, entre outras fontes relevantes.

Dados do imóvel:

Coordenadas: [Lat/Long ou N/E]

Datum: SIRGAS 2000 [UTM 2X S ou N]

Município: [preencher]

UF: [preencher]

CEP: [preencher]

Endereço: [logradouro + número + complemento]

Bairro: [preencher]

Natureza do imóvel: [Urbano ou Rural]

Planta: [Nº SEI da Planta fornecida pelo requerente]

Área (m²): [00,00]

É importante ressaltar que a atuação da SPU está restrita aos imóveis de uso especial e de dominiais da administração direta Federal, não englobando os imóveis pertencentes a autarquias, fundações, empresas públicas e de economia mista, aos quais cabe manifestação conclusiva sobre o domínio dos respectivos imóveis, de acordo com o art. 77 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

ATENÇÃO:

- Os bens da União são passíveis de usucapião, nos termos do art. 183, 3º, da Constituição Federal.
- Áreas de praia, espelho d'água e mangue são bens constitucionais da União, não sendo permitidas quaisquer construções sem prévia e específica autorização.
- Esta Certidão de Domínio permite comprovar domínio.
- Esta Certidão de Domínio **não** permite a transferência ou registro do imóvel junto a cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.
- Esta Certidão de Domínio **não** permite a execução de obras no imóvel.
- Esta Certidão de Domínio **não** constitui anuência de confrontação.
- Esta Certidão **não** supre o atendimento de outras exigências legais cabíveis e qualquer emenda ou rasura a invalidará.

- Esta certidão reflete apenas a situação dominial do imóvel nesta data e tem validade de 90 dias.
- Esta Certidão de Domínio é expedida gratuitamente.

Certidão emitida às [00:00] em [00/00/0000]

Documento assinado eletronicamente

NOME DO RESPONSÁVEL

Cargo Responsável

Documento assinado eletronicamente

NOME DO SUPERINTENDENTE

Superintendente do Patrimônio da União - SPU/[UF]



MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

Certidão de Interesse - Usucapião Judicial

Número do requerimento: [nº do requerimento]

Número Processo Judicial: [nº do processo judicial]

Certificamos que, com base nos critérios técnicos de localização geoespacial e na consulta a diversas bases de dados oficiais, a SPU **possui interesse** neste processo de usucapião judicial, conforme as competências da SPU para determinar a propriedade federal. Essas bases incluem registros de propriedades federais nos sistemas da SPU, informações sobre terras quilombolas do INCRA, localização de rodovias e ferrovias federais do DNIT, terras indígenas da FUNAI, unidades de conservação do ICMBio, vegetação de mangue do IBAMA, entre outras fontes relevantes.

Dados do imóvel:

Coordenadas: [Lat/Long ou N/E]

Datum: SIRGAS 2000 [UTM 2X S ou N]

Município: [preencher]

UF: [preencher]

CEP: [preencher]

Endereço: [logradouro + número + complemento]

Bairro: [preencher]

Natureza do imóvel: [Urbano ou Rural]

Planta: [Nº SEI da Planta fornecida pelo requerente]

Área (m²): [00,00]

Imóvel sobreposto às seguintes áreas:

[Listar as tipologias de bem da União sobrepostas]

I - Terreno de marinha e/ou acrescido: [sobrepõe parcialmente ou completamente] / nº do processo demarcatório: [Informar nº do processo de demarcação]

II - Terreno marginal e/ou acrescido: [sobrepõe parcialmente ou completamente] / nº do processo demarcatório: [Informar número do processo de demarcação]

III - Imóvel da União cadastrado nos sistemas patrimoniais: [sobrepõe parcialmente ou completamente] / RIP SPU: [Informar nº do RIP]

IV - Espelho d'água Federal: [sobrepõe parcialmente ou completamente]

V - Mangue: [sobrepõe parcialmente ou completamente]

VI - Praia: [sobrepõe parcialmente ou completamente]

VII - Ilha Costeira sem sede de município: [sobrepõe parcialmente ou completamente]

VIII - Ilha Fluvial em Faixa de Fronteira: [sobrepõe parcialmente ou completamente]

IX - Terra indígena: [sobrepõe parcialmente ou completamente]

X - Unidade de Conservação Federal: [sobrepõe parcialmente ou completamente]

XI - Ferrovia Federal: [sobrepõe parcialmente ou completamente]
XII - Rodovia Federal: [sobrepõe parcialmente ou completamente]
XIII - Assentamento Federal: [sobrepõe parcialmente ou completamente]
XIV - Gleba Federal: [sobrepõe parcialmente ou completamente]
XV - Território Quilombola: [sobrepõe parcialmente ou completamente]
etc...

Área sobreposta: [00,00] m²

É importante ressaltar que a atuação da SPU está restrita aos bens imóveis da administração direta Federal, não englobando os imóveis pertencentes a autarquias, fundações, empresas públicas e de economia mista, aos quais cabe manifestação conclusiva sobre o domínio dos respectivos imóveis, de acordo com o art. 77 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

[Assim, sugerimos que esta consulta seja feita ao ente responsável pela área sobreposta, para manifestação.] [Esse texto deve aparecer quando imóvel em análise for sobreposto a área ou imóvel sob gestão de ente diferente da SPU]

ATENÇÃO:

- Esta certidão reflete apenas a situação dominial do imóvel nesta data e tem validade de 90 dias.
- Esta certidão é expedida gratuitamente.

Certidão emitida às [00:00] em [00/00/0000]

Documento assinado eletronicamente

NOME DO RESPONSÁVEL

Cargo Responsável

Documento assinado eletronicamente

NOME DO SUPERINTENDENTE

Superintendente do Patrimônio da União - SPU/[UF]



MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

Certidão de Não Interesse - Usucapião Judicial

Nº do Requerimento: [nº do requerimento]

Número Processo Judicial: [nº do processo judicial]

Certificamos que, com base nos critérios técnicos de localização geoespacial e na consulta a diversas bases de dados oficiais, a SPU **não possui interesse** neste processo de usucapião judicial, conforme as competências da SPU para determinar a propriedade federal. Essas bases incluem registros de propriedades federais nos sistemas da SPU, informações sobre terras quilombolas do INCRA, localização de rodovias e ferrovias federais do DNIT, terras indígenas da FUNAI, unidades de conservação do ICMBio, vegetação de mangue do IBAMA, entre outras fontes relevantes.

Dados do imóvel:

Coordenadas: [Lat/Long ou N/E]

Datum: SIRGAS 2000 [UTM 2X S ou N]

Município: [preencher]

UF: [preencher]

CEP: [preencher]

Endereço: [logradouro + número + complemento]

Bairro: [preencher]

Natureza do imóvel: [Urbano ou Rural]

Planta: [Nº SEI da Planta fornecida pelo requerente]

Área (m²): [00,00]

É importante ressaltar que a atuação da SPU está restrita aos bens imóveis da administração direta Federal, não englobando os imóveis pertencentes a autarquias, fundações, empresas públicas e de economia mista, aos quais cabe manifestação conclusiva sobre o domínio dos respectivos imóveis, de acordo com o art. 77 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

ATENÇÃO:

- Esta certidão reflete apenas a situação dominial do imóvel nesta data e tem validade de 90 dias.
- Esta certidão é expedida gratuitamente.

Certidão emitida às [00:00] em [00/00/0000]

Documento assinado eletronicamente

NOME DO RESPONSÁVEL

Cargo Responsável

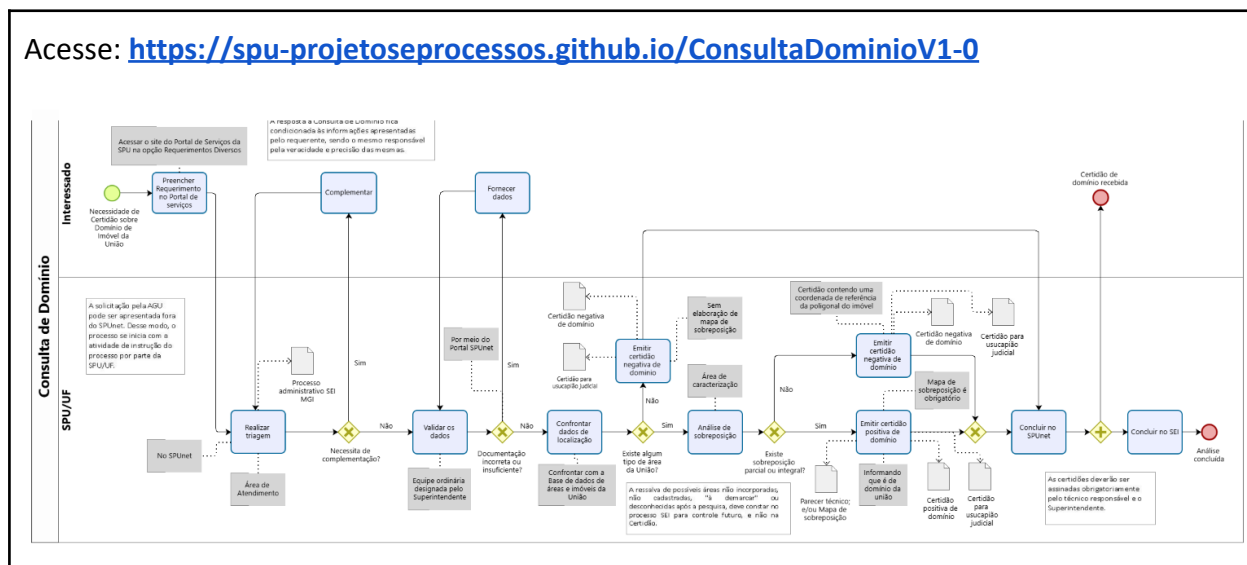
Documento assinado eletronicamente

NOME DO SUPERINTENDENTE

Superintendente do Patrimônio da União - SPU/[UF]

ANEXO II - Fluxo do Processo Consulta de Domínio

Acesse: <https://spu-projetoseprocessos.github.io/ConsultaDominioV1-0>





Para maiores informações, sugestões ou dúvidas:

cgdem.spu@gestao.gov.br

**Para saber mais sobre o Plano Nacional de
Caracterização, acesse:**



**Para saber mais sobre outras Normas e Padrões de
Caracterização, acesse:**

