



DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO



Publicado em: 04/10/2018 | Edição: 192 | Seção: 1 | Página: 1-2

Órgão: Presidência da República/Casa Civil/Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária/Gabinete

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 91, DE 3 DE OUTUBRO DE 2018

Dispõe sobre o procedimento para venda direta dos imóveis residenciais de propriedade do INCRA no âmbito da Amazônia Legal, nos termos do art. 38, da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DO INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelo art. 21, da Estrutura Regimental deste Instituto, aprovada pelo Decreto nº 8.955, de 11 de janeiro de 2017, publicado no Diário Oficial da União do dia 12 de janeiro de 2017, combinado com o art. 107, inciso VII, do Regimento Interno da Autarquia, aprovado pela Portaria/INCRA/P/Nº 338, de 09 de março de 2018, publicada no Diário Oficial da União do dia 13 seguinte, resolve:

Estabelecer o procedimento administrativo para a venda direta de imóveis residenciais de propriedade do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, situados na Amazônia Legal, nos termos do art. 38, da Lei 11.952, de 25 de junho de 2009.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Instrução Normativa regulamenta o procedimento de venda direta de imóveis residenciais de propriedade do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, localizados na Amazônia Legal, fundamentada nos seguintes atos normativos:

- I - Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (Lei das Licitações);
- II - Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998;
- III - Lei nº 10.406, de 12 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro);
- IV - Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007;
- V - Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009;
- VI - Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015;
- VII - Lei nº 13.465, de 15 de julho de 2017;
- VIII - Decreto nº 3.725, de 10 de janeiro de 2001;
- IX -- Decreto nº 9.309, de 15 de março de 2018;
- X - Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018.

Parágrafo único. Para os fins desta Instrução Normativa, considera-se imóvel residencial passível de venda direta o lote com ou sem edificações, de propriedade do Incra, localizado na Amazônia Legal, em zona urbana ou rural, destinado ao ocupante para fins residenciais.

Art. 2º As avaliações dos imóveis residenciais de propriedade do Incra destinados à venda direta serão realizadas diretamente pelo INCRA, com profissionais habilitados de seu próprio quadro de servidores ou por empresa especializada, contratada mediante licitação, observado as orientações do Parecer 02/2015/CPLC/DEPCONSU/PGF/AGU.

Art. 3º Para efeitos desta Instrução Normativa, o preço da venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante, nos termos do art. 95 do Decreto 9.310 de 15 de março de 2018.

Art. 4º Não são passíveis de venda direta aos ocupantes, nos termos desta Instrução Normativa, os imóveis residenciais de propriedade do INCRA:

- I - administrados pelas Forças Armadas, destinados à ocupação por militares;
- II - considerados indispensáveis ao serviço público;

Parágrafo único. São considerados imóveis indispensáveis ao serviço público os destinados ao serviço ou estabelecimento da Administração ou afetados a outra finalidade pública, por ato da autoridade pública.

CAPÍTULO II

DAS COMPETÊNCIAS

Art. 5º Compete às Superintendências Regionais do Incra na Amazônia Legal a elaboração, por ato do respectivo Superintendente Regional, de relação contendo os imóveis residenciais passíveis de venda direta, nos termos desta Instrução Normativa, com a devida caracterização dos imóveis, identificação de seus ocupantes e justificativa para a venda direta.

§ 1º A relação dos imóveis residenciais passíveis de venda direta será encaminhada à Diretoria de Gestão Administrativa - DA, para análise e manifestação conclusiva.

§ 2º Cabe ao Conselho Diretor do Incra - CD, após manifestação conclusiva da DA, a homologação dos imóveis residenciais que, nos termos da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, e desta Instrução Normativa, são suscetíveis de venda direta.

§ 3º Qualquer pessoa poderá, no prazo de 10 (dez) dias corridos a contar da homologação de competência do CD, impugnar a inclusão de imóvel na relação de passível de venda direta, devendo tal impugnação ser decidida pelo Superintendente Regional, decisão da qual caberá recurso administrativo ao CD, também no prazo de 10 (dez) dias corridos.

Art. 6º Após a homologação de que trata o § 2º do art. 5º, caberá às Superintendências Regionais do Incra na Amazônia Legal a execução do procedimento de alienação dos imóveis residenciais de propriedade do Incra previsto nesta Instrução Normativa, inclusive com a outorga de Escritura Pública de Compra e Venda.

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PARA A VENDA DIRETA

SEÇÃO I

DOS REQUISITOS DO COMPRADOR

Art. 7º Adotadas as providências previstas nos artigos 5º e 6º desta Instrução Normativa, o procedimento administrativo de venda direta dos imóveis residenciais do Incra, no âmbito da Amazônia Legal, terá início mediante requerimento padrão do interessado (Anexo I desta Instrução Normativa), ou de seu representante legal, dirigido ao Superintendente Regional do INCRA, cuja competência abranja a área de localização do imóvel.

§ 1º O requerimento deverá ser acompanhado da seguinte documentação:

I - CPF e documento oficial de identidade (originais e cópias autenticadas) do requerente e do cônjuge ou companheiro, se houver;

II - Certidão de Casamento ou declaração de União Estável (original e cópia autenticada), conforme o caso;

III - Documentos originais e cópias que comprovem o tempo de ocupação pelo interessado por um período igual ou superior a 05 (cinco) anos;

IV - Comprovantes de renda do grupo familiar residente no mesmo teto (originais e cópias autenticadas);

§ 2º Para efeitos de comprovação do tempo de ocupação dos imóveis do Incra passíveis de alienação, poderão ser utilizados, entre outros documentos: Termo de Ocupação de Unidade Residencial expedido pelo Incra; cadastros municipais, estaduais ou federais; boletos de pagamentos emitidos por empresas públicas ou concessionárias de serviços públicos (água, luz, telefone); correspondência ou recibo com indicação do endereço completo do imóvel; autorização de ocupação do Incra com data ou declaração emitida pelo Superintendente Regional.

§ 3º As cópias dos documentos apresentadas pelos interessados poderão ser autenticadas em cartório ou pelos servidores do Incra, mediante apresentação e conferência dos documentos originais.

§ 4º Compete à Divisão de Administração da Superintendência Regional do Incra da área de localização do imóvel a conferência dos documentos apresentados pelo interessado, a formalização do processo individual de compra direta, em meio físico e digital, e a juntada da matrícula imobiliária do imóvel.

SEÇÃO II

DAS PEÇAS TÉCNICAS E DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Compete às Superintendências Regionais do Incra, por meio de seu corpo técnico, elaborar planta e memorial descritivo simplificado do imóvel residencial passível de venda direta, contendo no mínimo:

I - localização, confrontantes, pontos extremos e área edificada, se houver, e área total;

II - planta baixa da edificação, se houver.

§ 1º A planta e o memorial descritivo assinados por servidor do Incra dispensa a apresentação da ART, no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou do RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, conforme o disposto no § 7º, do art. 31, do Decreto nº 9.310/2018.

§ 2º O interessado poderá apresentar, às suas expensas, as peças técnicas mencionadas neste artigo, assinadas por profissional habilitado, as quais serão avaliadas e, se de acordo com a legislação, validadas pelo Incra.

Art. 9º As Superintendências Regionais providenciarão as certidões cartorárias atualizadas da matrícula do imóvel residencial passível de venda direta, para instrução dos processos de alienação regulamentados por esta Instrução Normativa, bem como o desmembramento ou a fusão de matrículas, quando necessário à individualização do imóvel.

SEÇÃO III

DOS CRITÉRIOS E VEDAÇÕES PARA A VENDA DIRETA

Art. 10. A venda direta de imóveis residenciais de propriedade do Incra localizados na Amazônia Legal obedecerá aos seguintes critérios:

I - O preço do imóvel residencial a ser alienado será estabelecido por meio de laudo de avaliação elaborado nos Termos do Artigo 2º desta Instrução Normativa, que reflita o valor de mercado do bem;

II - A venda direta somente pode ser realizada à pessoa física que esteja ocupando o imóvel residencial por período igual ou superior a 5 (cinco) anos, devidamente comprovado nos termos desta Instrução normativa;

III - A venda direta não será realizada à pessoa física, ou a seu cônjuge ou companheiro, que seja proprietária de outro imóvel residencial no mesmo município.

IV- O interessado não poderá realizar junto ao Incra a compra de mais de um imóvel residencial.

V - O imóvel residencial será alienado mediante Escritura Pública de Compra e Venda, cujas despesas cartorárias e tributárias correrão às expensas do comprador.

§ 1º O valor pago pelo Incra para Terceiros pela avaliação do imóvel deverá ser ressarcido pelo comprador como requisito para a outorga da Escritura Pública de compra e venda.

§ 2º O interessado deverá apresentar declaração afirmando que ele e seu cônjuge ou companheiro, quando houver, não são possuidores ou proprietários de outro imóvel residencial no Município de localização do imóvel adquirido junto ao Incra.

SEÇÃO IV

DO PAGAMENTO E OUTORGA DA ESCRITURA

Art. 11. O valor total do imóvel será a soma do valor da avaliação (valor de mercado) acrescido do valor contratual cobrado pela empresa Contratada para o serviço de avaliação individualizada do imóvel.

§ 1º O pagamento do valor total do imóvel se dará das seguintes maneiras:

I - À vista, assim entendido o pagamento ocorrido em até 60 (sessenta) dias, contados da avença pela Superintendência Regional; ou

II - Financiado por qualquer entidade integrante do Sistema Financeiro de Habitação ou outras Instituições de crédito.

Art. 12. Quando não houver o pagamento à vista, a Escritura Pública de Compra e Venda conterá cláusula de alienação fiduciária em garantia em favor do agente financiador, na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Art. 13. A Escritura Pública de Compra e Venda somente será outorgada pelo Superintendente Regional do Incra após o recebimento do valor total do imóvel, seja diretamente do comprador, seja por parte do agente financiador.

Parágrafo único. A outorga de Escritura Pública de Compra e Venda será precedida de parecer da Procuradoria Regional do Incra, que apreciará conclusivamente a legalidade do procedimento.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14. Correrão às expensas do outorgado todas as despesas cartoriais, impostos, taxas públicas, emolumentos e outras decorrentes da avaliação do imóvel e de sua transmissão.

Art. 15. Caso haja processo judicial cujo litígio envolva imóvel residencial passível de venda direta, o processo administrativo de venda ficará sobrestado até o trânsito em julgado da decisão judicial, após o que o procedimento administrativo será avaliado pela Procuradoria Regional do Incra.

Art. 16. O Incra não poderá dispensar tratamento diferenciado aos interessados que preencham os requisitos desta Instrução Normativa, sejam eles servidores públicos ou particulares, sob pena de responsabilidade.

Art. 17. Os casos omissos desta Instrução Normativa serão submetidos à apreciação da Diretoria de Gestão Administrativa - DA.

Art. 18. Esta Instrução Normativa entrará em vigor na data de sua publicação.

LEONARDO GÓES SILVA

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada (pdf).

