



Rodrigo Passos Pinheiro: Imóvel da União pode também ser alienado

24/05/2012

No requerimento de inscrição de ocupação de imóvel de propriedade da União, há a necessidade de verificar se há o efetivo aproveitamento do mesmo, bem como a conveniência e oportunidade da inscrição da ocupação. Deve-se verificar se seria melhor para o interesse público alienar o imóvel, por exemplo, ou mesmo utilizar para finalidade pública. Princípio da indisponibilidade do bem público e da impessoalidade. Deve haver parecer técnico sobre a ocupação, informando-se, por exemplo, a existência de benfeitorias. Caso presentes os requisitos da ocupação, deve a União realizar a cobrança dos valores devidos.

Primeiramente, há que se perquirir se, caso seja a propriedade da União, admite-se a ocupação do referido imóvel.

Nesse passo, a ocupação de imóvel da União é tratada no artigo 127 do Decreto-Lei 9.760, de 1946, e artigo 7º da Lei 9636, de 1998, com alterações da Lei 11.481, de 2007.

Assim dispõe o Decreto-Lei 9.760/46 sobre a ocupação:

“CAPÍTULO VI

Da Ocupação

Art. 127. Os atuais ocupantes de terrenos da União, sem título outorgado por esta, ficam obrigados ao pagamento anual da taxa de ocupação.

Art. 128. Para cobrança da taxa, a SPU fará a inscrição dos ocupantes, ex officio, ou à vista da declaração destes, notificando-os para requererem, dentro do prazo de cento e oitenta dias, o seu cadastramento. (Redação dada pela Lei nº 9.636, de 1998)

§ 1º A falta de inscrição não isenta o ocupante da obrigação do pagamento da taxa, devida desde o início da ocupação. (Redação dada pela Lei nº 9.636, de 1998)

§ 2º A notificação de que trata este artigo será feita por edital afixado na repartição arrecadadora da Fazenda Nacional, publicado no Diário Oficial da União, e mediante aviso publicado três vezes, durante o período de convocação, nos dois jornais de maior veiculação local. (Incluído pela Lei nº 9.636, de 1998)

§ 3º Expirado o prazo da notificação, a União imitir-se-á sumariamente na posse do imóvel cujo ocupante não tenha atendido à notificação, ou cujo posseiro 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 10% (dez por cento) do valor atualizado do domínio pleno do terreno, por ano ou fração. (Incluído pela Lei nº 9.636, de 1998)

Art. 131. A inscrição e o pagamento da taxa de ocupação, não importam, em absoluto, no reconhecimento, pela União, de qualquer direito de propriedade do ocupante sobre o terreno ou ao seu aforamento, salvo no caso previsto no item 4 do artigo 105.

Art. 132. A União poderá, em qualquer tempo que necessitar do terreno, imitir-se na posse do mesmo, promovendo sumariamente a sua desocupação, observados os prazos fixados no § 3º, do art. 89.

§ 1º As benfeitorias existentes no terreno somente serão indenizadas, pela importância arbitrada pelo S.P.U., se por este for julgada de boa fé a ocupação.

§ 2º Do julgamento proferido na forma do parágrafo anterior, cabe recurso para o C.T.U., no prazo de 30 (trinta) dias da ciência dada ao ocupante.

§ 3º O preço das benfeitorias será depositado em Juízo pelo S.P.U., desde que a parte interessada não se proponha a recebê-lo. “

A Lei 9636, de 1998, com alterações da Lei 11.481, de 2007, reza o seguinte sobre a ocupação:

“Da Inscrição da Ocupação

(Redação dada pela Lei nº 11.481, de 2007)

Art. 7º A inscrição de ocupação, a cargo da Secretaria do Patrimônio da União, é ato administrativo precário, resolúvel a qualquer tempo, que pressupõe o efetivo aproveitamento do terreno pelo ocupante, nos termos do regulamento, outorgada pela administração depois de analisada a conveniência e oportunidade, e gera obrigação de pagamento anual da taxa de ocupação. (Redação dada pela Lei nº 11.481, de 2007).

§1º É vedada a inscrição de ocupação sem a comprovação do efetivo aproveitamento de que trata o caput deste artigo. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

§ 2º A comprovação do efetivo aproveitamento será dispensada nos casos de assentamentos informais definidos pelo Município como área ou zona especial de interesse social, nos termos do seu plano diretor ou outro instrumento legal que garanta a função social da área, exceto na faixa de fronteira ou quando se tratar de imóveis que estejam sob a administração do Ministério da Defesa e dos Comandos da Marinha, do Exército e da Aeronáutica. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

§ 3º A inscrição de ocupação de imóvel dominial da União, a pedido ou de ofício, será formalizada por meio de ato da autoridade local da Secretaria do Patrimônio da União em processo administrativo específico. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007).

§ 4º Será inscrito o ocupante do imóvel, tornando-se este o responsável no cadastro dos bens dominiais da União, para efeito de administração e cobrança de receitas patrimoniais. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007).



§ 5º As ocupações anteriores à inscrição, sempre que identificadas, serão anotadas no cadastro a que se refere o § 4º deste artigo para efeito de cobrança de receitas patrimoniais dos respectivos responsáveis, não incidindo, em nenhum caso, a multa de que trata o § 5º do art. 3º do Decreto-Lei no 2.398, de 21 de dezembro de 1987. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007).

§ 6º Os créditos originados em receitas patrimoniais decorrentes da ocupação de imóvel da União serão lançados após concluído o processo administrativo correspondente, observadas a decadência e a inexigibilidade previstas no art. 47 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

§ 7º Para efeito de regularização das ocupações ocorridas até 27 de abril de 2006 nos registros cadastrais da Secretaria do Patrimônio da União, as transferências de posse na cadeia sucessória do imóvel serão anotadas no cadastro dos bens dominiais da União para o fim de cobrança de receitas patrimoniais dos respectivos responsáveis, não dependendo do prévio recolhimento do laudêmio. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

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 Lei.

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

I – ocorreram após 27 de abril de 2006; (Redação dada pela Lei nº 11.481, de 2007)

II – estejam concorrendo ou tenham concorrido para comprometer a integridade das áreas de uso comum do povo, de segurança nacional, de preservação ambiental ou necessárias à preservação dos ecossistemas naturais e de implantação de programas ou ações de regularização fundiária de interesse social ou habitacionais das reservas indígenas, das áreas ocupadas por comunidades remanescentes de quilombos, das vias federais de comunicação e das áreas reservadas para construção de hidrelétricas ou congêneres, ressalvados os casos especiais autorizados na forma da lei. (Redação dada pela Lei nº 11.481, de 2007)

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

Parágrafo único. Até a efetiva desocupação, será devida à União indenização pela posse ou ocupação ilícita, correspondente a 10% (dez por cento) do valor atualizado do domínio pleno do terreno, por ano ou fração de ano em que a União tenha ficado privada da posse ou ocupação do imóvel, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.”

Apresentados os dispositivos legais sobre a ocupação de imóvel da União, passa-se a tecer algumas considerações. Veja-se.

Sabe-se que a inscrição de ocupação é ato administrativo precário, resolúvel a qualquer tempo, que pressupõe o efetivo aproveitamento do terreno pelo ocupante, nos termos de regulamento,



outorgada pela Administração depois de analisada a conveniência e oportunidade, e gera obrigação de pagamento anual da taxa de ocupação.

Como é analisada a conveniência e oportunidade, deve-se ponderar outra hipótese, como de alienação do imóvel, entre outras possibilidades, desde que obedecidos os requisitos legais, e desde que a União, evidentemente, seja proprietária do imóvel.

Vale dizer, deve-se avaliar a conveniência e oportunidade da ocupação, desde que obedecidos os requisitos legais, ou se seria melhor realizar outro negócio jurídico, por ser mais benéfico à União, uma vez que o patrimônio público é indisponível. Nesse último caso, deve haver Parecer prévio do órgão de Assessoramento Jurídico da União, que no caso é a Advocacia-Geral da União (AGU).

Em relação à ocupação, tem-se exigido o título aquisitivo como condição. Nada obstante, há casos em que vale a fé pública da Administração, segundo a presunção de legalidade de que se revestem seus atos, de modo que a afirmação da Administração sobre a ocupação tem, em casos específicos, o condão de suprir a falta referida.

De outro lado, entende-se que a inscrição da ocupação, conforme reza o artigo 7º, *caput*, da Lei 9636, de 1998, pressupõe o efetivo aproveitamento do terreno pelo ocupante.

Destarte, primeiramente deve haver um parecer técnico que determine o que de fato está ocorrendo no imóvel, antes da análise jurídica.

Outrossim, salvo melhor juízo, não se entende que o mero “animus” de posse serve para caracterizar o efetivo aproveitamento do terreno pelo ocupante.

Em sendo o imóvel da União, para efeito de inscrição de ocupação pelo particular, atendidos os demais requisitos legais, deve-se verificar se há o efetivo aproveitamento do terreno, não valendo apenas o “animus” da posse.

Caso haja o efetivo aproveitamento, não bastando o *animus* da posse, deve-se verificar se há conveniência e oportunidade na referida ocupação.

Em seguida, deve a Administração observar se não seria mais interessante realizar outro negócio jurídico com o bem, como por exemplo, a alienação do mesmo – uma vez que o interesse público é indisponível, e, evidentemente, deve-se observar o princípio da impessoalidade. Logo, a alienação seria forma que poderia, em tese, prestigiar o interesse público, pois não beneficiaria ninguém especificamente.

Poder-se-ia, ainda, verificar se há interesse da Administração na utilização pública do bem.

Caso o bem seja de fato da União, e não sejam atendidas as outras opções constantes dos itens anteriores, devendo haver fundamentação, em razão da indisponibilidade dos bens públicos, deve-se verificar se estão presentes os requisitos para a inscrição da ocupação, conforme exposto acima, caso em que deve se basear em análise técnica sobre o aproveitamento do terreno (como a existência de benfeitorias, por exemplo).



Nesse último caso, observado tudo o que foi exposto acima quanto à fundamentação do ato, deve-se proceder à inscrição da ocupação e cobrança dos valores devidos, em caso de se inscrever a ocupação em imóvel da União.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2012-mai-24/rodrigo-passos-pinheiro-imovel-uniao-tambem-alienado/>