

Documentação Titularidade de Área

Para comprovação de titularidade da área de intervenção podem ser aceitos os documentos apresentados a seguir:

1) Registro Geral de Imóveis (RGI) - Comprovação de propriedade mediante apresentação de certidão atualizada emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, quando o instrumento tiver por objeto a execução de obras, benfeitorias no imóvel e/ou recomposição vegetal, sendo em ações de recuperação de áreas degradadas ou em áreas anteriormente utilizadas por culturas produtivas, pecuária ou agrícola;

2) Posse de imóvel em Área Desapropriada pelo Ente Público com comprovação por meio de “termo de imissão provisória de posse”, obrigatoriamente concedida por juiz.

3) No caso de Área Devoluta a comprovação pode ser feita por meio da matrícula imobiliária ou certidão expedida pelo órgão responsável.

4) Imóvel Recebido em Doação por Ente Público - Caso o processo de doação não esteja concluído, pode ser aceita a apresentação da Lei de Doação publicada.

5) Imóvel Recebido em Doação por Particular

a) Caso o processo de doação não esteja concluído, pode ser aceita a apresentação do termo de doação e RGI.

b) A prestação de contas fica condicionada à apresentação do registro da doação no cartório de imóveis.

6) Cessão de Uso – Permissão de Uso – Concessão de Uso – Concessão Real de Uso:

a) Posse consentida pelo proprietário do imóvel sob as seguintes formas:

a.1 Cessão de Uso: instrumento utilizado entre entes da Administração Pública, de forma que a posse de um bem público é transmitida de forma gratuita de um para outro órgão público, da mesma pessoa jurídica ou de pessoa jurídica diversa, e a utilização do bem deve se dar de acordo com o projeto e do Acordo de Cooperação Financeira;

a.2 Permissão de Uso: instrumento utilizado entre entes públicos e privados ou entre privados. Não depende de autorização legislativa e nem de licitação, todavia, a licitação deve-se entender necessária sempre que for possível e houver mais de um interessado na utilização do bem, evitando-se favorecimentos ou preterições ilegítimas.

a.3 Concessão de uso: formalizada por meio de contrato administrativo entre o ente público e o particular, para que este possa utilizar um bem público de forma privativa e com finalidade específica, inclusive visando lucro.

a.4 Concessão de Direito Real de Uso: contrato administrativo cuja formalização se concretiza por meio de escritura pública ou termo administrativo, devendo o direito real ser inscrito no competente Registro de Imóveis, sendo que por deste instrumento o Poder Público confere ao particular o direito real resolúvel de uso de terreno público ou sobre o espaço aéreo que o recobre.

b) Em virtude da vida útil de equipamentos e da sustentabilidade do projeto, a cessão/permissão de uso pode ter prazo mínimo de 05 anos, prorrogável por mais 05 anos.

c) Serão exigidas cópias dos Instrumentos de Cessão de Uso/Permissão de Uso/Concessão de Uso e Concessão de Direito Real.

d) A prestação de contas fica condicionada à apresentação da certidão atualizada do registro de imóvel demonstrando a cessão de uso.

7) Bens de Uso Comum do Povo - Declaração do Chefe do Poder Executivo de que a área é de uso comum do povo e está em nome do Município Beneficiado, a exemplo de ruas, estradas e praças.

8) Bens de Outro Ente Público - Aceitação de imóvel de outro ente público que não o proponente, por meio de autorização do chefe do poder executivo ou titular detentor de delegação para tanto.

a) Imóveis de Ex-Territórios - Para imóveis que pertençam por força de dispositivo legal a Estados - ex-Territórios, que ainda não tenham sido devidamente registrados em nome do Estado ou de seus Municípios, comprovado por meio de declaração do Chefe do Poder Executivo do Estado ou Município, ou por empregado que tenha legitimidade para tanto.

9) Declaração de que os Beneficiários são os Proprietários:

a) Declaração do Chefe do Poder Executivo de que a organização dos beneficiários/moradores é a proprietária do terreno, no caso de construção ou intervenções de engenharia, ou é a proprietária da unidade beneficiária, no caso de intervenção em área urbana já regularizada.

b) No caso de intervenção em área rural, pode também ser aceita declaração do Chefe do Poder Executivo de que a organização dos beneficiários/moradores é a proprietária do terreno no qual dá-se a intervenção.

10) Usucapião Individual e Coletivo Urbano - A posse pelos beneficiários há mais de 5 anos pode ser comprovada mediante prova de ajuizamento de ação de usucapião individual ou coletivo.

11) Servidão Administrativa:

a) Comprovada por meio da apresentação de decreto que declarou a área privada de utilidade pública para fins de servidão, bem como certidão atualizada do registro de imóveis constando a inscrição da servidão.

b) Caso a servidão não esteja ainda registrada, podem ser aceitos o decreto acompanhado da sentença judicial ou do acordo administrativo que tenha instituído a servidão, ficando a aprovação da prestação de contas condicionada à apresentação da certidão do registro de imóveis constando a inscrição da servidão.

12) Autorização da Marinha do Brasil, emitida pelas Capitânicas, Delegacias ou Agências, conforme a área de jurisdição, nos casos de intervenções em orlas.

13) Autorização DER ou DNIT, conforme o caso, relativamente a construções em beira de rodovias.

14) Depósito Voluntário:

a) Nos casos em que a aquisição ou desapropriação de áreas demonstrar-se complexa, intempestiva e desproporcionalmente onerosa ou estar impossibilitado o seu fracionamento por ser inferior ao módulo rural local, pode ser aceito que a intervenção recaia em área não pública, mediante Termo de Autorização para Intervenção Extraordinária.

b) A intervenção extraordinária é autorizada por meio de Contrato de Depósito Voluntário, que é um contrato firmado entre o Proponente, na qualidade de depositante, e o titular da área, na qualidade de depositário,

dois pretensos beneficiários do bem, na qualidade de responsáveis solidários pelas obrigações contratuais do depositário, e registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

O Contrato de Depósito Voluntário deve conter ainda as seguintes cláusulas:

- o da responsabilidade solidária que obriga o compartilhamento das obrigações contratuais entre o depositário e mais dois pretensos beneficiários do equipamento a ser instalado;
- o da vida útil do bem, fazendo coincidir essa vida com o prazo do contrato;
- o da inalienabilidade da área de intervenção extraordinária sem a anuência expressa do depositante e com a devida averbação à margem do registro no cartório de imóveis;
- o da destinação da reminiscência do próprio bem por expiração de sua vida útil, em proveito dos beneficiários;
- o da impenhorabilidade do bem sob qualquer forma;
- o da inexecutabilidade do bem sob qualquer forma.

15) Autorização de Passagem: Contrato particular assinado entre o proprietário da área e o Agente Executor, assinado por duas testemunhas, e registrado em cartório de registro de títulos e documentos, em que o proprietário autoriza a passagem de eletrificação em suas terras nas condições estipuladas, podendo, alternativamente, ser aceitos outros documentos adotados regionalmente, desde que respaldado em norma da concessionária local.

16) Área de Propriedade da União:

a) Quando se tratar de imóvel propriedade da União sob administração da SPU, devem ser apresentados, cumulativamente, os seguintes documentos:

a.1) Para firmar a relação do FSA CAIXA com o Agente Executor ou até 30 dias após, manifestação da GRPU não se opondo aos investimentos da área;

a.2) Portaria da Secretaria da SPU autorizando a execução das obras;

a.3) Para operações de habitação em que é exigida a regularização fundiária aos beneficiários finais, Portaria do Ministro concedendo a Cessão de uso, a ser apresentada até o final das obras.

b) Quando se tratar de bens imóveis não-operacionais oriundos da extinta Rede

Ferrovária Federal S/A, pode ser aceito Contrato de Cessão de Uso Provisório, oneroso ou não, firmado entre o município e a SPU por meio de suas Superintendências Estaduais.

17) Área de Propriedade do INCRA:

a) Apresentação de certidão atualizada do RGI acompanhada de autorização de ocupação emitida pela Superintendência Regional.

b) No caso de intervenção em áreas de assentamentos, apresentação da Portaria de Criação do Projeto de Assentamento.

18) Área de Propriedade de Entidades Federais: autorização para intervenção, devendo nesses casos a entidade ser interveniente no instrumento que formaliza a relação do FSA CAIXA com o Agente Executor, como responsável pela disponibilização da área de intervenção.

19) Posse de Imóvel Localizado em Área de ZEIS. A comprovação da regularidade dá-se mediante a apresentação de:

- a) cópia da publicação, em imprensa oficial, da lei estadual, municipal ou distrital instituidora da ZEIS;
- a) demonstração de que o imóvel beneficiário do investimento se encontra na ZEIS instituída pela lei referida no subitem anterior;
- b) declaração firmada pelo chefe do Poder Executivo de que os habitantes da ZEIS serão beneficiários de ações públicas visando à regularização jurídico- fundiário-urbanística da área habitada para salvaguardar o direito à moradia.

20) Imóveis Tombados pelo IPHAN - Apresentação do RGI do imóvel e de documento emitido pela Unidade Regional do IPHAN comprovando o tombamento do imóvel, caso ainda não apresentada a autorização do IPHAN.

21) Área Ocupada por Comunidade Remanescente de Quilombos. Devem ser apresentados os seguintes documentos:

- a) ato administrativo que reconheça os limites da área ocupada pela comunidade remanescente ou quilombo, expedido pelo órgão do ente federativo responsável pela sua titulação;
- b) ou declaração de órgão, de quaisquer dos entes federativos, responsável pelo ordenamento territorial ou regularização fundiária, de que a área objeto do convênio é ocupada por comunidade



remanescente de quilombo, caso não tenha sido expedido o ato administrativo.

22) Terra indígena: será consultada a fase atual do processo de reconhecimento do território junto aos órgãos competentes, sendo aceita como comprovação de titularidade a terra que estiver entre as fases 1 e 7 do processo de registro.