

**MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA**



PATRIMÔNIO

ICA 87-5

**PARECER TÉCNICO PARA AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS SOB A JURISDIÇÃO DO COMANDO
DA AERONÁUTICA PARA FINS CADASTRAIS
OU CONTÁBEIS**

2011

**MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA
DIRETORIA DE ENGENHARIA DA AERONÁUTICA**



PATRIMÔNIO

ICA 87-5

**PARECER TÉCNICO PARA AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS SOB A JURISDIÇÃO DO COMANDO
DA AERONÁUTICA PARA FINS CADASTRAIS
OU CONTÁBEIS**

2011



**MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA
COMANDO-GERAL DE APOIO**

PORTARIA COMGAP N° 13/2EM, DE 29 DE ABRIL DE 2011.

Aprova a reedição da ICA 87-5 sobre a elaboração de Parecer Técnico para Avaliação de Imóveis sob a Jurisdição do Comando da Aeronáutica, para fins Cadastrais ou Contábeis.

O COMANDANTE-GERAL DE APOIO, no uso das atribuições que lhe confere o art. 5º, incisos II e XIII, do ROCA 20-2 “Regulamento do COMGAP”, aprovado pela Portaria n° 643/GC3, de 8 de setembro de 2010, e considerando o que consta do Processo n° 67120.000452/2011-67, resolve:

Art. 1º - Aprovar a reedição da ICA 87-5 com a nova denominação “Parecer Técnico para Avaliação de Imóveis sob a Jurisdição do Comando da Aeronáutica, para fins Cadastrais ou Contábeis”.

Art. 2º - Esta Instrução entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º - Revoga-se a Portaria n° 01/DIRENG, de 16 de fevereiro de 2004, publicada no Boletim do Comando da Aeronáutica n° 46, de 10 de março de 2004.

Ten Brig Ar RICARDO MACHADO VIEIRA
Comandante-Geral de Apoio

(Publicada no BCA n° 085, de 5 de maio de 2011)

SUMÁRIO

1	DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	9
1.1	<u>FINALIDADE</u>	9
1.2	<u>COMPETÊNCIA</u>	9
1.3	<u>ABREVIATURAS</u>	9
1.4	<u>CONCEITUAÇÕES</u>	10
1.5	<u>ÂMBITO</u>	13
2	ASPECTOS PATRIMONIAIS E JURÍDICOS	14
2.1	<u>SITUAÇÃO PATRIMONIAL</u>	14
2.2	<u>FUNDAMENTOS JURÍDICOS</u>	14
3	PROCEDIMENTOS	15
3.1	<u>AMEAÇA DE OCUPAÇÃO DE IMÓVEL</u>	15
3.2	<u>OCUPAÇÃO INDEVIDA IMEDIATA</u>	15
3.3	<u>OCUPAÇÃO INDEVIDA NOVA</u>	15
3.4	<u>OCUPAÇÃO INDEVIDA ANTIGA</u>	16
4	LEGISLAÇÃO APLICADA	17
4.1	<u>CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO</u>	17
4.2	<u>CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL</u>	17
4.3	<u>LEI 4.947/66</u>	18
4.4	<u>DECRETO-LEI 9.760/46</u>	18
5	PROGRAMA ANUAL DE INSPEÇÕES	19
5.1	<u>INSPEÇÃO ANUAL REGULAR</u>	19
5.2	<u>ITENS DE INSPEÇÃO</u>	19
5.3	<u>RELATÓRIO DE INSPEÇÃO</u>	20
5.4	<u>INSPEÇÃO ESPECIAL</u>	20
5.5	<u>CALENDÁRIO DE INSPEÇÕES</u>	20
5.6	<u>EQUIPE DE INSPEÇÃO</u>	20
6	DISPOSIÇÕES FINAIS	21
	REFERÊNCIAS	22
	Anexo A – Modelo do Relatório de Inspeção	23
	Anexo B – Calendário de Inspeções	25

PREFÁCIO

A atualização das orientações aos elos sistêmicos é uma atividade permanente do Órgão Central de Sistema.

A IMA 87-5, de 04 NOV 1994, ressentia-se de uma revisão, quanto aos procedimentos a serem adotados nas avaliações expeditas dos imóveis sob a responsabilidade do Comando da Aeronáutica, trabalho este agora concluído pela Diretoria de Engenharia da Aeronáutica, Órgão Central do Sistema de Patrimônio.

Pode ser destacada nesta indispensável tarefa a apresentação de uma nova metodologia para determinar a depreciação das edificações, em função da idade, do estado de conservação e do uso de novos conceitos e ferramentas gerencias, visto que o procedimento anterior já não atende às exigências atuais.

A revisão efetuada introduziu os conceitos de IDADE, em função do percentual da vida da benfeitoria e de ESTADO DE CONSERVAÇÃO que, conjugados, permitem a utilização da TABELA DE ROSS-HEIDECKE, que vem sendo largamente empregada em avaliações, constando, inclusive, das orientações normativas da Secretaria de Patrimônio da União – SPU. A partir do custo da construção em estado novo, o método permite calcular o valor da benfeitoria objeto da avaliação.

Dessa forma, a DIRENG pretende fornecer aos profissionais encarregados das avaliações dos imóveis sob a responsabilidade do Comando da Aeronáutica, uma ferramenta mais efetiva e atual, viabilizando a realização de avaliações de forma rápida, simples e adequada.

1 DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1.1 FINALIDADE

Orientar os elos sistêmicos quanto aos procedimentos a serem adotados na elaboração de parecer técnico de avaliação dos imóveis jurisdicionados ao Comando da Aeronáutica (COMAER), para fins cadastrais ou contábeis, em conformidade com o que preconiza a Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR- 14653) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Parte 1 - Procedimentos Gerais, de ABR 2001, Parte 2 – Imóveis Urbanos, de 31 MAIO 2004 e Parte 3 – Imóveis Rurais, de 31 MAIO 2004, bem como com a Orientação Normativa da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) (ON-GEADE) nº 004, de 25 FEV 2003.

No caso de conflito entre a ON-GEADE nº 004, que está em fase de revisão, e a NBR- 14653, deve ser adotada a NBR- 14653.

1.2 COMPETÊNCIA

Compete à Diretoria de Engenharia da Aeronáutica (DIRENG), por meio da Subdiretoria de Patrimônio (SDP), a ação normativa referente ao patrimônio imóvel da União, sob a jurisdição do COMAER, conforme estabelecido pela Portaria nº 787/GC3, de 11 NOV 2010 (BCA nº 213, de 18 NOV 2010).

1.3 ABREVIATURAS

Além das abreviaturas já consagradas no âmbito do COMAER e constantes do Manual de Abreviaturas, Siglas e Símbolos da Aeronáutica – MCA 10-3, de 22 ABR 2003, são utilizadas nesta ICA 87-5, ainda, as seguintes:

A _B	Área da Benfeitoria
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
COMAER	Comando da Aeronáutica
COMGAP	Comando-Geral de Apoio
COMAR	Comando Aéreo Regional
CREA	Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
CUB	Custo Unitário Básico
D	Depreciação.
DIRENG	Diretoria de Engenharia da Aeronáutica
EV	Empresa Vinculada
I _{Ap}	Idade Aparente ou Funcional
ICA	Instrução do Comando da Aeronáutica
I _{Fis}	Idade Física da benfeitoria ($I_{Fis} = T_1 - T_0$)
K	Acréscimo para custos não previstos de administração, lucro, instalações especiais, entre outros. Será adotado o valor de 1,35
K _D	Depreciação Física da Benfeitoria
NBR	Norma Brasileira da ABNT
ON-GEADE	Orientação Normativa – Gerência de Área de Cadastramento e Demarcação da SPU

OM	Organização Militar
SDP	Subdiretoria de Patrimônio da DIRENG
SPU	Secretaria do Patrimônio da União
T_0	Ano do termo de entrega e recebimento definitivo da obra
T_1	Ano em que está sendo feita a avaliação
V_B	Valor da Benfeitoria
V_I	Valor do Imóvel
V_T	Valor do Terreno
V_{Ut}	Vida Útil

1.4 CONCEITUAÇÕES

1.4.1 AMOSTRA

É o conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

1.4.2 AMOSTRAGEM

É o procedimento utilizado para constituir uma amostra.

1.4.3 AVALIAÇÃO

Determinação técnica realizada por um Engenheiro de Avaliações para identificar o valor de um imóvel ou de um direito sobre imóvel.

1.4.4 BENFEITORIA

São construções de valor incorporadas pelo homem permanentemente ao solo, de modo que não possam ser retiradas sem destruição, modificação, fratura ou dano.

1.4.5 CUSTO UNITÁRIO BÁSICO

É o Custo Unitário Básico (CUB) por metro quadrado de construção do projeto-padrão considerado, calculado de acordo com a metodologia estabelecida na NBR 12.721, da ABNT, e pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil. O CUB é publicado pelas revistas técnicas especializadas.

1.4.6 DECREPITUDE

É o desgaste das partes construtivas de um bem, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.

1.4.7 DEPRECIÇÃO

É a perda de valor de um bem devido a modificações em seu estado ou qualidade, podendo ser ocasionadas por decrepitude, deterioração, mutilação ou obsolescência.

1.4.8 DETERIORAÇÃO

É o desgaste dos componentes de um bem em razão de uso e/ou manutenção inadequados.

Também é a superação tecnológica ou funcional de um bem.

1.4.9 EMPRESA VINCULADA

Entidade que executa atividades afins com as desenvolvidas por órgãos ou setores governamentais. O vínculo e as atribuições são estabelecidos em legislação específica, bem como em normas e diretrizes do órgão ou setor competente.

1.4.10 ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA).

1.4.11 HOMOGENEIZAÇÃO

É o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem em avaliação.

1.4.12 IDADE APARENTE OU FUNCIONAL

A Idade Aparente (I_{Ap}) ou Funcional é a idade atribuída ao imóvel de modo a refletir sua utilização, funcionalidade, partido arquitetônico, materiais empregados, entre outros.

1.4.13 IDADE FÍSICA

A Idade Física (I_{Fis}) é o tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência usada na avaliação.

1.4.14 IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

Aqueles identificados em pesquisa de mercado imobiliário e que, pela semelhança de características com o imóvel em avaliação, servem de base à avaliação.

1.4.15 IMÓVEL RURAL

É o imóvel com vocação para exploração animal ou vegetal, qualquer que seja a sua localização.

1.4.16 IMÓVEL URBANO

É o imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei.

1.4.17 LAUDO DE AVALIAÇÃO

É o Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações, em conformidade com a NBR 14.653, da ABNT, para avaliar o bem.

1.4.18 LOGRADOURO

É qualquer espaço público reconhecido pela administração de um município (ex: avenidas, jardins, parques, praças, ruas etc.).

1.4.19 LOTE URBANO

É o terreno situado em zona urbana ou de expansão urbana, como tal definida na lei municipal de zoneamento urbano, passível de ser aceito como unidade autônoma, conforme o disposto na Lei nº 6.766, de 19 DEZ 1979 e alterações, especialmente nos artigos 2º, 4º e 6º e na legislação local do uso do solo e cujo aproveitamento eficiente não dependa de parcelamento.

A legislação do uso do solo está contida na Lei de Zoneamento de Municípios.

1.4.20 MUTILAÇÃO

É a retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes em um bem.

1.4.21 OBSOLETISMO

É a superação tecnológica ou funcional de um bem.

1.4.22 PADRÃO CONSTRUTIVO

É a qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, dos materiais, da execução e da mão-de-obra efetivamente utilizados na construção.

1.4.23 PARECER TÉCNICO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Aquele que se louva em informações e/ou escolha arbitrária do Engenheiro de Avaliações, podendo ou não ser pautado em metodologias definidas nas normas vigentes, não atingindo, porém, os graus de fundamentação e precisão requeridos pela Norma de Avaliação de Imóveis.

De acordo com a NBR 14.653 (Avaliação de Bens – parte 1, item 3.34), o Parecer é um “relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado para assunto de sua especialidade”.

A elaboração de pareceres será admitida em situações atípicas, quando ficar comprovada a impossibilidade de utilizar metodologias previstas na NBR 14.653, desde que devidamente justificada.

1.4.24 PESQUISA

Conjunto de procedimentos de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado relativos a imóveis, assemelhados ao imóvel avaliando, para embasar o Parecer Técnico ou o Laudo de Avaliação do bem.

1.4.25 PLANTA DE VALORES

É a representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel numa mesma data.

1.4.26 PREÇO

Quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação, envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

1.4.27 VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

1.4.28 VIDA ÚTIL

A Vida Útil (V_{Ut}) é o prazo de utilização funcional de um bem.

1.5 ÂMBITO

A presente Instrução é de observância obrigatória e aplica-se aos elos do Sistema de Patrimônio do Comando da Aeronáutica.

2 ASPECTOS PATRIMONIAIS E JURÍDICOS

2.1 SITUAÇÃO PATRIMONIAL

É a caracterização imposta a um imóvel (terreno) cadastrado e que se enquadra em uma das situações abaixo:

- a) não legalizada – é aquela cuja proveniência do domínio, em ato jurídico, não está perfeita e acabada; o COMAER tem a posse, mas o título aquisitivo transcrito no Registro Geral de Imóveis (RGI) não está em nome da União, ou ainda não existe;
- b) legalizada - é aquela cujo título aquisitivo está transcrito no RGI em nome da União, faltando a entrega formal da SPU/UF ao COMAER;
- c) regularizada - é aquela cuja proveniência do domínio, em ato jurídico, está perfeita e acabada e sua entrega foi formalizada em Termo de Entrega expedido pela SPU/UF; e
- d) especial - é aquela que dispensa regularização por ser propriedade de outrem, isto é, não cabe a lavratura de Termo de Entrega pela SPU/UF; é cadastrado no SIGPIMA por ser utilizado por Organização do COMAER e exige documentação que legalize a ocupação.

2.2 FUNDAMENTOS JURÍDICOS

A autoridade a quem cabe fiscalizar e preservar os imóveis sob a responsabilidade do COMAER é o Diretor/Comandante/Chefe da OM, que poderá defrontar-se com as seguintes situações:

- a) ameaça de ocupação dos imóveis (turbação); e
- b) ocupação indevida dos imóveis, com ou sem benfeitorias (esbulho).

No caso de ocupação indevida, há necessidade de se identificar qual das seguintes situações se apresenta:

- a) **ocupação indevida imediata** é aquela em que a ocupação ainda está em progresso ou se processando, permitindo o desforço possessório e a legítima defesa da posse;
- b) **ocupação indevida nova (posse nova)** é aquela em que, não podendo ser enquadrada na situação anterior, tenha ocorrido a menos de um ano e um dia, permitindo Ação de Reintegração de Posse com Medida Liminar; e
- c) **ocupação indevida antiga (posse velha)** é aquela que ocorreu há mais de um ano e um dia, requerendo Ação de Reintegração de Posse sem Medida Liminar.

3 PROCEDIMENTOS

3.1 AMEAÇA DE OCUPAÇÃO DE IMÓVEL

Neste caso, devem ser adotadas todas as medidas preventivas necessárias à manutenção da posse pelo Diretor/Comandante/Chefe da OM, inclusive com vigilância constante e colocação (se for o caso) de cercas e placas indicativas da propriedade do imóvel.

Em casos extremos, pode-se recorrer à Justiça, por intermédio da Advocacia Geral da União (AGU), para instauração da competente Ação de Manutenção de Posse.

3.2 OCUPAÇÃO INDEVIDA IMEDIATA

Neste caso a lei faculta a pronta intervenção, removendo-se todos os vestígios da ocupação malograda.

Para tanto, o Diretor/Comandante/Chefe da OM pode usar da legítima defesa da posse por meio da reação imediata, prevista no art. nº 1.210 do Código Civil Brasileiro - CCB/2002, podendo fazer uso do BINFA da OM ou de BINFAE do COMAR.

Havendo impossibilidade da ação direta das autoridades do COMAER, por falta de meios no local, o responsável pelo imóvel deverá solicitar o auxílio da Polícia Civil, Militar ou Federal, como também da autoridade municipal para, juntamente com a autoridade solicitante, defender a posse.

Não obtendo êxito com o procedimento acima mencionado, poder-se-á recorrer à Justiça, por intermédio da AGU, para instauração da competente Ação de Reintegração de Posse.

3.3 OCUPAÇÃO INDEVIDA NOVA

Neste caso o Diretor/Comandante/Chefe da OM responsável pelo imóvel deve, de imediato, tomar as medidas descritas a seguir.

3.3.1 Tentar a remoção dos ocupantes do imóvel, por meio de acordo amigável.

3.3.2 Não sendo possível o acordo amigável, o responsável pelo imóvel, objetivando a instrução do processo judicial pertinente, deve providenciar o seguinte:

- a) oficiar aos ocupantes, objetivando sua imediata desocupação, exigindo recibo da referida comunicação ou a assinatura de duas testemunhas, no caso de recusa; tratando-se de analfabeto, providenciar a assinatura a rogo e de duas testemunhas;
- b) o cadastramento do imóvel, como se segue:
 - nome e qualificação do ocupante;
 - data da construção da benfeitoria;
 - tipo (descrição) de benfeitoria (barracão etc.);
 - localização em relação ao “tombo”, sempre que possível, e área construída;
 - utilização da benfeitoria;
 - ato permissivo da ocupação (se houver); e
 - títulos do imóvel (caso existam).

3.3.3 Após serem tomadas estas providências, o processo deve ser encaminhado ao COMAR da área, que solicita a promoção dos atos necessários à instrução da competente ação judicial à AGU.

3.3.4 A área ocupada deve ser fotografada e a fiscalização deve ser intensificada para impedir o surgimento de novas benfeitorias.

3.3.5 Para coibir o surgimento de novas ocupações, o COMAR deve determinar a cercadura e colocação de placas, de acordo com o Anexo C da Norma do Sistema de Patrimônio do Comando da Aeronáutica (NSCA 87-1).

3.3.6 As benfeitorias abandonadas devem ser imediatamente destruídas.

3.3.7 É importante ressaltar que as medidas acima relacionadas, quando executadas dentro de um ano e um dia, facultam um procedimento judicial especial, mediante requerimento da AGU, para que seja impetrada a devida ação possessória, possibilitando ao juízo competente deferir mandado liminar de manutenção ou de reintegração de posse, sem ouvir o seu ocupante (art. nº 928 do Código de Processo Civil).

3.4 OCUPAÇÃO INDEVIDA ANTIGA

3.4.1 Neste caso, o procedimento é o mesmo que o previsto no item 3.3, observando-se que no âmbito judicial o rito é o ordinário, não possibilitando, ao juízo competente, deferir mandado liminar, cabendo então, audiência do ocupante, antes do mandado de manutenção ou de reintegração de posse, resultando num processo mais moroso.

3.4.2 Deve ser esclarecido que, na esfera judicial, as benfeitorias construídas em imóveis ocupados devem ser indenizadas na forma da legislação vigente, motivo pelo qual, quaisquer melhorias às benfeitorias já existentes devem ser sustadas, mediante comunicação oficial, onde devem ser apostas assinaturas de duas testemunhas locais, estipulando o prazo de 24 horas para a retirada do material, utilizado ou a ser utilizado.

4 LEGISLAÇÃO APLICADA

4.1 CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO

O amparo legal para os procedimentos a serem adotados diante de ocupações indevidas de imóveis consta do CCB/2002, Parte Especial, Livro III “Do Direito das Coisas”, Título I “Da Posse”, do art. nº 1.196 ao art. nº 1.224, dentre os quais se destacam os seguintes:

4.1.1 Pelo art. nº 1.201, a posse é considerada de boa-fé, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

4.1.2 O Parágrafo Único do art. nº 1.201 estabelece que o possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

4.1.3 Pelo art. nº 1.202, a posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.

4.1.4 Pelo Parágrafo Primeiro do art. nº 1.210, o possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se, ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.

4.1.5 Pelo art. nº 1.216, o possuidor de má-fé responde por todos os frutos colhidos e percebidos, bem como pelos que, por culpa sua, deixou de perceber, desde o momento em que se constituiu de má-fé; tem direito às despesas da produção e custeio.

4.1.6 Pelo art. nº 1.218, o possuidor de má-fé responde pela perda, ou deterioração da coisa, ainda que acidentais, salvo se provar que de igual modo se teriam dado, estando ela na posse do reivindicante.

4.1.7 Pelo art. nº 1.219, o possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como quanto às voluptuárias, se lhe não forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

4.1.8 Pelo art. nº 1.220, ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

4.1.9 Pelo art. nº 1.221, as benfeitorias compensam-se com os danos, e só obrigam ao ressarcimento se ao tempo da evicção ainda existirem.

4.1.10 Pelo art. nº 1.222, o reivindicante, obrigado a indenizar as benfeitorias ao possuidor de má-fé, tem o direito de optar entre o seu valor atual e o seu custo; ao possuidor de boa-fé indenizará pelo valor atual.

4.2 CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Os procedimentos a serem adotados diante de ocupações indevidas de imóveis consta do Código de Processo Civil de 1973 (CPC/1973), Livro IV “Dos Processos Especiais”, Capítulo V “Das Ações Possessórias”, Seção II, “Da Manutenção e da Reintegração de Posse”, do art. nº 926 ao art. nº 931, dentre os quais se destacam os seguintes:

4.2.1 Pelo art. nº 928, estando a petição inicial devidamente instruída, o juiz deferirá, sem ouvir o réu, a expedição do mandado liminar de manutenção ou de reintegração; no caso contrário, determinará que o autor justifique previamente o alegado, citando-se o réu para comparecer à audiência que for designada.

4.2.2 No seu Parágrafo Único, menciona que contra as pessoas jurídicas de direito público não será deferida a manutenção ou a reintegração liminar sem prévia audiência dos respectivos representantes judiciais.

4.2.3 Pelo art. nº 929, julgada procedente a justificação, o juiz fará logo expedir mandado de manutenção ou de reintegração.

4.2.4 Pelo art. nº 930, concedido ou não o mandado liminar de manutenção ou de reintegração, o autor promoverá, nos 5 (cinco) dias subsequentes, a citação do réu para contestar a ação.

4.2.5 O seu Parágrafo Único, menciona que quando for ordenada a justificação prévia (art. nº 928), o prazo para contestar contar-se-á da intimação do despacho que deferir ou não a medida liminar.

4.3 LEI 4.947/66

A Lei nº 4.947/66 fixa normas de Direito Agrário e dispõe sobre o Sistema de Organização e Funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, da qual se destaca o artigo abaixo:

4.3.1 O art. nº 20 prevê pena de detenção, de 6 (seis) meses a 3 (três) anos para a invasão com intenção de ocupar terras da União, dos Estados e dos Municípios.

4.4 DECRETO-LEI 9.760/46

O Decreto-Lei nº 9.760/46 dispõe sobre os bens imóveis da União e dá outras providências, do qual se destacam os seguintes artigos:

4.4.1 Pelo art. nº 71 prevê que o ocupante de imóvel da União, sem assentimento desta, poderá ser sumariamente despejado e perderá, sem direito a qualquer indenização, tudo quanto haja incorporado ao solo, ficando ainda sujeito ao disposto nos artigos 1.216, 1.218 e 1.220 do CCB/2002.

4.4.1.1 Embora utilize o vocábulo “despejado”, há na literatura o entendimento de que o legislador pretendeu se referir a “desapossado”, de forma a não se sujeitar o rito da ação possessória ao rito da ação de despejo de que trata a legislação processual civil.

4.4.2 Por seu Parágrafo Único, excetuam-se dessa disposição os ocupantes de boa fé, com cultura efetiva e moradia habitual, e os com direitos assegurados por este Decreto-Lei.

4.4.3 Por seu art. nº 200, os bens imóveis da União, seja qual for a sua natureza, não são sujeitos ao usucapião.

5 PROGRAMA ANUAL DE INSPEÇÕES

5.1 INSPEÇÃO ANUAL REGULAR

As inspeções anuais regulares sistêmicas de patrimônio são realizadas pela DIRENG e pelos SERPAT, respectivamente Órgãos Central e Regionais do SISPAT, com o objetivo de acompanhar e assessorar os Elos do Sistema na solução de problemas patrimoniais relativos à guarda, manutenção, proteção contra invasão e depredação dos imóveis sob a responsabilidade do COMAER.

5.2 ITENS DE INSPEÇÃO

Dentre outros itens, devem ser verificados se:

5.2.1 Existem áreas, sob jurisdição da OM, que devem ser alienadas (art. 134 do RADA).

5.2.2 Os cadastros dos terrenos e das benfeitorias (Fichas modelos 2124 e 2125, respectivamente) estão atualizados (art. 35, inciso II do RADA e Itens 5.3 a 5.6 da NSCA 87-1/2010).

5.2.3 A cartografia da área, sob jurisdição da OM, está atualizada (art. 35, inciso III do RADA e alínea “b” do item 2.1 da NSCA 87-1/2010).

5.2.4 As especificações, plantas e desenhos referentes a cada benfeitoria do patrimônio imóvel estão arquivadas no setor de patrimônio (art. 35, inciso IV do RADA e NSCA 87-1/2010).

5.2.5 Nas plantas gerais da área sob jurisdição da OM estão identificadas todas as benfeitorias, com a respectiva numeração do cadastro (art. 35, inciso V do RADA e item 5.6 da NSCA 87-1/2010).

5.2.6 Nas plantas e nas edificações estão grafadas, em local visível, as numerações próprias da Força, denotando a posse (art. 35, inciso V do RADA e item 5.5 da NSCA 87-1/2010).

5.2.7 Existe ocupação irregular de próprios nacionais (item 6.10 da NSCA 87-1/2010).

5.2.8 Todo o perímetro da OM está delimitado, murado ou cercado e sob vigilância (item 2.1.6.3 da NSCA 87-1/2010).

5.2.9 Existe imóvel cuja situação patrimonial não esteja legalizada (item 1.4.74 da NSCA 87-1/2010).

5.2.10 Existe imóvel cuja situação patrimonial esteja legalizada, porém, não regularizada (item 1.4.74 da NSCA 87-1/2010).

5.2.11 A situação dos processos de legalização e regularização das áreas não legalizadas e legalizadas, respectivamente, estão sendo acompanhados junto à Delegacia de Patrimônio da União (item 1.4.74 da NSCA 87-1/2010).

5.2.12 Há invasões nas áreas sob jurisdição do COMAER e se foram alocadas as medidas necessárias para a reintegração de posse (item 6.10.14 da NSCA 87-1/2010).

5.2.13 Há áreas cedidas e sua situação atual (Capítulo 9 da NSCA 87-1/2010).

5.3 RELATÓRIO DE INSPEÇÃO

O resultado de cada inspeção deve ser materializado em um Relatório de Inspeção (ver Anexo A). Este relatório deve conter toda a situação dos imóveis da área inspecionada, bem como as medidas julgadas aplicáveis para solucionar as pendências patrimoniais administrativas ou jurídicas, indicando, também, as ações em curso. Uma cópia de cada relatório deve ser encaminhada ao COMGAP, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o término da inspeção.

5.4 INSPEÇÃO ESPECIAL

De acordo com as necessidades de cada COMAR, pode ser realizada mais de uma inspeção no mesmo exercício.

5.5 CALENDÁRIO DE INSPEÇÕES

As inspeções devem seguir o Calendário proposto no Anexo B

5.6 EQUIPE DE INSPEÇÃO

A equipe de inspeção deve ser composta, sempre que possível, por:

- a) Chefe da Divisão de Patrimônio Imobiliário da SDP ou oficial daquela Divisão que o substitua;
- b) 1 (um) engenheiro cartógrafo e/ou agrimensor; e
- c) 1 (um) advogado.

6 DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1 A presente Instrução entra em vigor na data de publicação da Portaria de aprovação.

6.2 Esta Instrução foi elaborada levando-se em consideração os dispositivos que anteriormente regulavam o assunto. A qualquer tempo poderá ser revista ou atualizada por proposta de Organização Militar (OM) interessada ou por iniciativa da DIRENG.

6.3 Os casos omissos e as dúvidas, que porventura surgirem na aplicação da presente Instrução, serão resolvidos pela DIRENG, Órgão Central do SISPAT.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Comando da Aeronáutica. Comando-Geral de Apoio. *Norma do Sistema de Patrimônio do COMAER: NSCA 87-1*. [Rio de Janeiro], 2010.

_____. CRFB de 05 OUT 1988 - *Constituição da República Federativa do Brasil*.

_____. Decreto-Lei nº 9.760, de 05 SET 1946 (alterado pelos Decretos-Leis nº 9.886/46 e 2.398/87, Leis nº 225/48, 2.185/54, 7.450/85, 9636/98 e 11.481/07). Dispõe sobre os bens imóveis da União e dá outras providências.

_____. Lei nº 4.947/66, de 06 ABR 1966. Fixa normas de Direito Agrário e dispõe sobre o Sistema de Organização e Funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária.

_____. Lei nº 5.869, de 11 JAN 1973. Institui o Código de Processo Civil.

_____. Lei nº 10.406, de 10 JAN 2002 (alterada pelas Leis nº 10.677/03, 10.825/03, 10.838/04, 10.931/04, 11.107/05, 11.127/05, 11.280/06 e 11.127/05). Institui o Código Civil Brasileiro.

Anexo A – Modelo do Relatório de Inspeção



MINISTÉRIO DA DEFESA

COMANDO DA AERONÁUTICA

DIRETORIA DE ENGENHARIA DA AERONÁUTICA

RELATÓRIO DE INSPEÇÃO

_____ COMAR

1 – INTRODUÇÃO

Deve conter, no mínimo, a relação dos representantes das OM em inspeção, as considerações gerais do SERPAT e das OM, dentre outras.

2 – EQUIPE DE INSPEÇÃO

Deve conter a relação da equipe de inspeção da DIRENG.

3 – DESENVOLVIMENTO

Para os aspectos observados, serão elaboradas análises, propostas ações recomendadas e apresentadas orientações da DIRENG.

3.1 ASPECTO OBSERVADO 1

É o fato em si, sem análise, de forma mais reduzida possível.

É uma “causa” que gerará um possível “efeito” a ser comentado na análise.

Devem ser relacionados e numerados em ordem crescente, sejam eles negativos ou positivos.

3.1.1 ANÁLISE

É o fato produzido pelo aspecto observado.

Sobre cada aspecto observado, a equipe de inspeção deve efetuar uma análise, apresentando as possíveis causas de sua ocorrência.

3.1.2 AÇÕES RECOMENDADAS

A equipe de inspeção recomendará as ações julgadas pertinentes para a solução da deficiência analisada, especificando o quê, por quem e quando deve ser feito.

Devem ser usados termos claros e de significado direto, com verbos conjugados no imperativo.

3.1.3 ORIENTAÇÕES DA DIRENG

Este campo deverá ser preenchido com o parecer do Diretor de Engenharia.

3.2 ASPECTO OBSERVADO 2**3.2.1 ANÁLISE****3.2.2 AÇÕES RECOMENDADAS****3.2.3 ORIENTAÇÕES DA DIRENG**

(E assim sucessivamente, até o último aspecto observado)

Anexo B – Calendário de Inspeções

COMAR	MÊS
I	Março
II	Abril
III	Maió
IV	Junho
V	Julho
VI	Agosto
VII	Setembro