



# **NORMA DE OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS 60.209**

**Sistema de Administração  
Subsistema de Administração de Recursos Materiais**

**SUPAD/GEMAP**

**SUMÁRIO**

<b>CAPÍTULO I - GENERALIDADES.....</b>	<b>2</b>
<b>CAPÍTULO II - OCUPAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL.....</b>	<b>3</b>
I - Condições.....	3
II - Ocupação.....	3
III - Deveres do Permissionário.....	3
IV - Taxa Mensal de Uso.....	4
V - Extinção da Permissão.....	4
<b>CAPÍTULO III - DEVOLUÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL.....</b>	<b>4</b>
I - Devolução do Imóvel.....	4
II - Levantamento de Custos para Recuperação do Imóvel.....	5
III - Ações Judiciais.....	6
<b>CAPÍTULO IV - FLUXO DO PROCESSO.....</b>	<b>7</b>
I - Ocupação de Imóvel Residencial.....	7
II - Devolução do Imóvel Residencial.....	8
<b>CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO VI - ANEXOS.....</b>	<b>10</b>
I - Termo de Responsabilidade pela Ocupação do Imóvel Residencial.....	10
II - Laudo Técnico de Vistoria de Imóveis.....	13

**CAPÍTULO I****GENERALIDADES**

- 1 - Área Gestora desta Norma: Gerência de Material e Patrimônio (Gemap).
- 1.1 - Áreas Corresponsáveis: Não se Aplica.
- 2 - Publicidade da Norma: Público.
- 3 - Finalidade: Disciplinar a cessão de uso temporário dos imóveis residenciais de propriedade da Companhia Nacional de Abastecimento (Conab).
- 4 - Objetivos: Disciplinar e padronizar a ocupação, por meio de cessão de uso temporário, dos imóveis residenciais da Conab localizados no âmbito das Unidades Armazenadoras.
- 5 - Aplicação: Aplica-se esta Norma a todos os usuários de imóveis residenciais operacionais de propriedade da Companhia, localizados dentro das Unidades Armazenadoras (UAs), nos estados.
- 6 - Competência: É de competência de cada Superintendência Regional, por intermédio da sua Gefad e do Gestor da Unidade Armazenadora, acompanhar e deliberar sobre a ocupação de imóveis residenciais de propriedade da Companhia, localizados dentro das Unidades Armazenadoras (UAs).
- 7 - Alterações da Norma: Revisão Geral.
- 8 - Documento que aprova a Norma: Resolução Diretoria Executiva N° 008, de 19/02/2019.
- 9 - Vigência da Norma: Publicada em 21/02/2019.
- 10 - Fontes normativas: Fontes normativas: Lei N.º 8.025, de 1990; Código Civil Brasileiro; Regimento Interno da Conab; e Estatuto Social da Conab.

**CAPÍTULO II****OCUPAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL****I - Condições**

- 1 - A Companhia poderá ceder aos Empregados lotados nas Unidades Armazenadoras (UAs) os imóveis residenciais disponíveis no perímetro do terreno das respectivas Unidades, quando disponíveis, conforme condições previstas nesta Norma.
- 2 - Os empregados das Unidades Armazenadoras poderão ocupar as unidades residenciais, desde que não passem à condição de proprietários, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários ou locatário de imóvel residencial na cidade onde exercerão as atribuições do cargo para o qual foram nomeados, incluída a hipótese de lote edificado sem averbação da construção, bem como cônjuge, companheiro ou companheira, amparados por lei, que se encontrar nas condições descritas anteriormente.
- 3 - O empregado interessado deverá encaminhar requerimento ao Superintendente Regional da área à qual a sua Unidade estiver subordinada para análise.
- 4 - A Conab poderá efetuar buscas nos Cartórios de Imóveis ou outras instituições para consultar possível propriedade ou ocupação de imóvel pelo interessado.

**II - Ocupação**

- 1 - A entrega das chaves do imóvel deve ser precedida da emissão e preenchimento de Laudo Técnico de Vistoria de Imóvel (Anexo II), disponível no portal da Intranet da Companhia, a cargo da área de Administração, o qual conterá as características do imóvel, dos acessórios, das suas condições de manutenção e do “TERMO DE RESPONSABILIDADE PELA OCUPAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL” (Anexo I).
- 2 - O preenchimento dos requisitos ou autorização de uso do imóvel residencial operacional não gera direito ou qualquer vantagem sobre o imóvel.

**III - Deveres do Permissionário**

- 1 - Consideram-se deveres do permissionário:
  - a) o pagamento das taxas mensais de uso do imóvel;
  - b) o pagamento de quaisquer tributos e taxas que incidam sobre o imóvel, tais como: Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), seguro, energia elétrica, água, etc., proporcionalmente ao tempo de sua ocupação e à área ocupada;
  - c) a realização das obras e serviços necessários à conservação do imóvel, nas mesmas condições em que foi entregue pela Companhia, sendo vedada a realização de obras que descaracterizem a planta original do imóvel, ou que venham a alterar a divisão interna dos seus compartimentos;
  - d) destinar o imóvel a fins exclusivamente residenciais;
  - e) permitir a realização de vistorias no imóvel por parte da Companhia;

- f) proceder à devolução do imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, dentro do prazo estabelecido, sempre que ocorrer a extinção da permissão;
- g) não transferir, total ou parcialmente, o direito de uso do imóvel a terceiros, a título oneroso ou gratuito.

#### **IV - Taxa Mensal de Uso**

- 1 - O valor da taxa mensal de uso corresponderá a dois milésimos do valor do imóvel.
- 2 - Para efeito de cálculo da taxa de ocupação, será utilizado o valor da avaliação fixado no IPTU, ITR ou, na falta das duas primeiras opções, em tabela emitida pelo Município ou pelo Estado, respeitada a proporcionalidade em relação à área ocupada.
- 3 - O valor da taxa mensal deve ser modificado em vista da atualização anual do valor estabelecido para cálculo do IPTU do imóvel.
- 4 - No caso de substituição de ocupante, o valor da taxa a ser cobrada obedecerá ao disposto no item 2 acima.
- 5 - O pagamento da taxa mensal de uso é efetuado mediante consignação em folha de pagamento.

#### **V - Extinção da Permissão**

- 1 - Extingue-se a permissão de uso de imóveis residenciais, independentemente de quaisquer formalidades, quando o permissionário:
  - a) não ocupar o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data em que se der a outorga da cessão;
  - b) for desligado, a qualquer título, do cargo em razão do qual lhe foi concedida a permissão de uso;
  - c) falecer;
  - d) deixar de conservar o imóvel adequadamente, dentro dos padrões regulares de sua normal utilização;
  - e) for transferido para outra Unidade ou Superintendência Regional;
  - f) entrar em licença por um período superior a 30 (trinta) dias para tratar de assuntos particulares;
  - g) aposentar-se;
  - h) tornar-se proprietário, locatário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário de imóvel residencial na localidade onde se situa o imóvel, como também seu cônjuge ou companheiro(a) amparados por lei.

**CAPÍTULO III****DEVOLUÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL****I - Devolução do Imóvel**

- 1 - Extinta a permissão de uso, o imóvel deve ser restituído, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, no prazo de 30 (trinta) dias.
- 2 - No prazo previsto no Subitem anterior e antes da restituição do imóvel, a área de Administração procede a sua vistoria e à elaboração do Relatório Técnico Descritivo Final, que contém os mesmos itens do inicial.
- 3 - Se da análise comparativa entre os relatórios inicial e final resultar que o imóvel, seus acessórios e demais equipamentos a ele integrados foram conservados adequadamente, dentro dos padrões regulares de sua normal utilização, a área de Administração deve emitir Atestado de Regularidade da devolução.
- 4 - No dia útil subsequente ao encerramento do prazo para a devolução do imóvel, não tendo o responsável procedido à devolução das chaves, é feita vistoria no imóvel para fins de constatação da permanência de sua ocupação ou não.

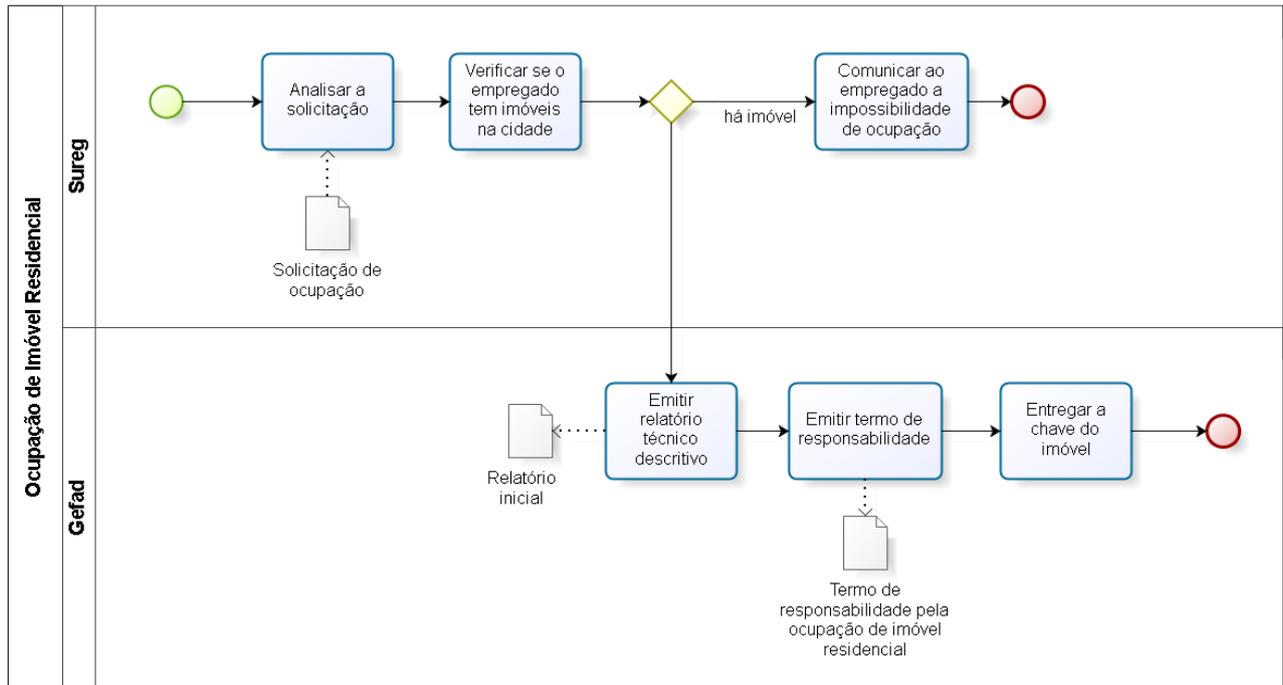
**II - Levantamento de Custos para Recuperação do Imóvel**

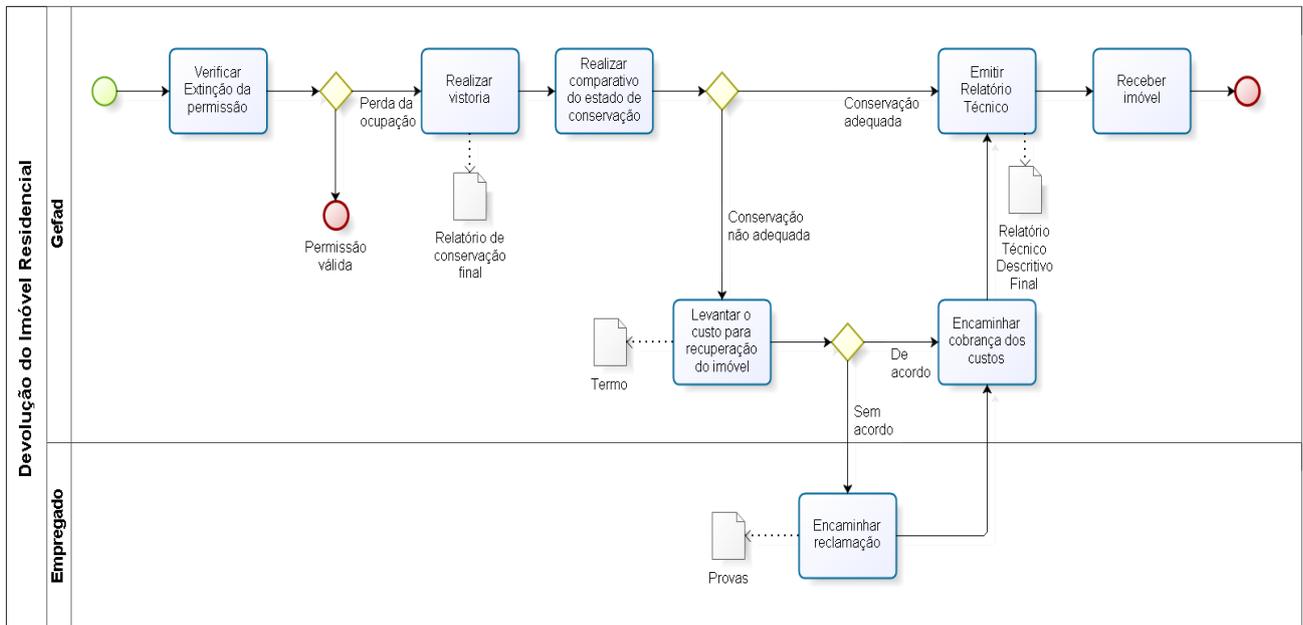
- 1 - Não sendo adequada a conservação do imóvel, dos acessórios ou dos equipamentos a ele integrados, observado o desgaste natural de uso, a área de Administração deve lavrar termo em que serão descritos, detalhadamente, as obras e serviços tidos como necessários para sua recuperação, estimando-se seus custos.
- 2 - O responsável pela devolução do bem, se estiver de acordo com o teor do termo mencionado no Subitem anterior do presente Capítulo, e com a estimativa dos custos nele firmados, no prazo de 2 (dois) dias, deve manifestar por escrito sua concordância com o conteúdo, assumindo a obrigação de arcar com o respectivo pagamento em até 5 (cinco) prestações mensais, devidamente corrigidas pela variação do Índice Nacional de Preço ao Consumidor (INPC), acrescidas de juros de 1% ao mês.
- 3 - Caso o responsável pela devolução do bem discorde do teor do Relatório Técnico Descritivo Final, do termo ou da estimativa de custos de que tratam o item 1 anterior, pode apresentar, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de ciência do relatório, termo ou estimativa de custos, promovendo reclamação à área de Administração, anexando as provas que julgar necessárias.
- 4 - No prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data em que for apresentada a reclamação, a questão deve ser decidida em caráter final pelo Diretor da área de Administração.
- 5 - Havendo concordância do responsável pela devolução do imóvel com a decisão final da reclamação, o mesmo deve manifestá-la por escrito, no prazo de 2 (dois) dias, assumindo a obrigação de arcar com o pagamento, nos termos facultados no item 2 anterior.
- 6 - Caso não se disponha ao pagamento voluntário do débito, nos termos previstos no item 2 anterior, o responsável pela devolução do bem não tem direito ao seu parcelamento, que deve ser mensalmente corrigido e acrescido de juros, na forma da lei.

- 7 - A tramitação da reclamação, em nenhuma hipótese, interrompe ou suspende o prazo para a entrega do imóvel, devendo o valor final do débito ser corrigido a partir da data em que for lavrado o termo previsto no item 1 anterior.

### **III - Ações Judiciais**

- 1 - Caracteriza esbulho possessório, para fins do Artigo 1.210 do Código Civil Brasileiro, a permanência do permissionário, ou quaisquer pessoas a ele ligadas, após o término dos prazos previstos, neste Capítulo, no Subtítulo I, item 1, observado também o disposto no Art. 17 da Lei N.º 8.025, de 12.04.1990.
- 2 - Encontrando-se o imóvel ocupado fora do prazo legal de devolução, a Diretoria da área de Administração deve lavrar o competente Auto de Infração, aplicando a multa prevista no Art. 15, inciso I, letra “e”, da Lei N.º 8.025, de 1990, no prazo de 3 (três) dias, e encaminhar à área Jurídica os documentos necessários à propositura da ação de reintegração de posse.
- 3 - As decisões judiciais de reintegração de posse do imóvel, em caráter liminar ou não, serão prontamente cumpridas, vedado o retardamento do seu cumprimento, a qualquer título.
- 4 - A Diretoria da área de Administração deve encaminhar à área Jurídica, em prazo não superior a 5 (cinco) dias, contados a partir da data do término do período fixado neste item, expediente em que solicitará a imediata propositura de ação judicial para a cobrança dos valores devidos, nos seguintes casos:
  - a) constando o não pagamento das taxas mensais de uso ou das despesas ordinárias de manutenção por prazo superior a 3 (três) meses;
  - b) a existência de débito proveniente de obras e serviços que devam ser realizados para a recuperação do imóvel, acessórios ou equipamentos a ele integrados, não saldados por mais de 30 (trinta) dias;
  - c) a existência de quaisquer outros débitos de responsabilidade do permissionário provenientes da utilização do imóvel cedido.
- 5 - Na hipótese da obrigação de pagamento em parcelas, na forma do estabelecido neste Capítulo, no Subtítulo II, Item 2, o não pagamento de duas parcelas consecutivas implicará o vencimento total do débito, cabendo à Diretoria da área de Administração solicitar a propositura da ação judicial cabível.

**CAPÍTULO IV**
**FLUXO DO PROCESSO**
**I - Ocupação de Imóvel Residencial**


**II - Devolução do Imóvel Residencial**


**CAPÍTULO V****DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 1 - As ocupações em curso serão ajustadas imediatamente em conformidade com a presente Norma.
- 2 - É vedada a aquisição de móveis, utensílios, equipamentos e quaisquer outros bens, por parte da Conab, para as unidades residenciais.
- 3 - Os serviços de pequenos reparos e consertos são de responsabilidade do ocupante, não podendo tais serviços serem executados por empregados da Companhia.
- 4 - Quando ocorrerem problemas que possam vir a afetar a estrutura do imóvel, tais como rachaduras, infiltrações etc, o ocupante deve notificar, imediatamente, a área de Administração para adoção das providências necessárias.
- 5 - Qualquer empregado pode apresentar à Ouvidoria da Conab denúncia de irregularidade pertinente à ocupação de imóveis residenciais que tenha conhecimento.
- 6 - Os casos omissos serão decididos pela Diretoria Executiva.

**CAPÍTULO VI****ANEXOS****I - TERMO DE RESPONSABILIDADE PELA OCUPAÇÃO  
DE IMÓVEL RESIDENCIAL**

A Companhia Nacional de Abastecimento (Conab), Empresa Pública Federal vinculada ao Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, situada no SGAS, Quadra 901, Conjunto “A”, Lote 69, Ed. Conab, Brasília/DF, representada neste ato pelo Superintendente Regional adiante designado simplesmente Conab e o(a) .....  
....., denominado(a) CESSIONÁRIO(A), na melhor forma de direito, firmam a utilização provisória de residência operacional, situada no(a) ....., em conformidade com as disposições legais mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA**

O presente Termo tem por objetivo a utilização, pelo(a) CESSIONÁRIO(A), do imóvel residencial de propriedade da Conab, localizado no(a), .....

**CLÁUSULA SEGUNDA**

O(A) CESSIONÁRIO(A) declara haver recebido o citado imóvel residencial operacional em perfeitas condições – pintura e conservação – como também todos os aparelhos acessórios e instalações em perfeito estado de funcionamento, conforme relacionados no Relatório Técnico Descritivo, da área de Administração, comprometendo-se o(a) CESSIONÁRIO(A) a fazer, por sua conta, quaisquer reparos ou substituições que forem necessários, durante ou finda a ocupação.

### **CLÁUSULA TERCEIRA**

O (A) CESSIONÁRIO(A) obriga-se a devolver o citado imóvel, aparelhos acessórios e instalações nas mesmas condições em que declarou receber na cláusula anterior, ressalvadas as condições naturais de uso regular.

### **CLÁUSULA QUARTA**

São da responsabilidade do(a) CESSIONÁRIO(A) as despesas decorrentes da conservação do imóvel e seus equipamentos, assim como as de telefone, luz e outras provenientes do uso comum, seguros contra danos físicos e tributos “pro rata” incidentes sobre o imóvel.

### **CLÁUSULA QUINTA**

Pela utilização do imóvel, o ocupante, além dos encargos mencionados anteriormente, pagará à Conab, diretamente, uma taxa mensal de uso, equivalente à definida no Capítulo II, Subtítulo II – deveres do permissionário, na forma da NORMA DE OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS – 60.209.

### **CLÁUSULA SEXTA**

São ainda obrigações do(a) CESSIONÁRIO(A):

- a) utilizar o imóvel apenas para residência própria e de sua família;
- b) não ceder, a qualquer título ou forma, a utilização do imóvel objeto deste instrumento;
- c) não executar obras ou benfeitorias no imóvel sem prévia e expressa autorização da Companhia;
- d) ressarcir despesas provenientes de danos causados ao prédio na parte privativa ou coletiva, que forem apurados por vistoria da Conab, ocorridos durante a ocupação e antes da devolução do imóvel;
- e) atender todas as exigências do poder público concernentes ao imóvel, inclusive referentes aos Regulamentos de Posturas, Obras e Saúde, efetuando os pagamentos que vierem a ser exigidos pelos Governos do Distrito Federal, dos estados e municípios;
- f) devolver o imóvel no prazo máximo de 30 (trinta) dias após sua exoneração do cargo que ocupa na Companhia;

g) ocupar efetivamente o imóvel objeto deste Termo no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da vigência deste instrumento.

### **CLÁUSULA SÉTIMA**

Extingue-se o direito à utilização do imóvel, por parte do(a) CESSIONÁRIO(A), com a infringência de qualquer cláusula deste Termo e na ocorrência das hipóteses previstas nas normas legais vigentes nesta data, com a rescisão de pleno direito deste instrumento, devendo a devolução do imóvel dar-se conforme a alínea “f” da cláusula anterior, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

### **CLÁUSULA OITAVA**

O atraso na devolução do imóvel sujeitará o(a) CESSIONÁRIO(A) a multa contratual conforme o artigo 15, inciso I, letra “e” da Lei N.º 8.025, de 1990, independentemente do pagamento da mesma taxa e demais encargos previstos neste Termo.

### **CLÁUSULA NONA**

Para dirimir quaisquer tipos de dúvidas, bem como para execução deste Termo, fica eleito o foro de ....., sem prejuízo de qualquer outro que venha a ser constituído pela Conab, por mais privilegiado que seja.

E, por assim estarem justos e acordados, lavram o presente Termo em 3 (três) vias e de igual teor e forma, para uma só finalidade de direito, o qual, lido e achado conforme, vai assinado pelas partes e testemunhas presentes.

..... de .....de .....

---

**COMPANHIA NACIONAL DE ABASTECIMENTO (CONAB)**

---

**CESSIONÁRIO(A)**

#### **TESTEMUNHAS:**

---

Nome e CPF:

---

Nome e CPF:

**II - LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA DE IMÓVEIS**

 <b>LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA DE IMÓVEIS</b>				
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>				
1. Endereço				
2. Tipo <input type="checkbox"/> Lote urbano <input type="checkbox"/> Terreno industrial <input type="checkbox"/> Gleba urbanizável <input type="checkbox"/> Gleba rural	3. Formato			
4. Dimensões				
5. Topografia <input type="checkbox"/> Plano <input type="checkbox"/> Mesmo nível do logradouro <input type="checkbox"/> Abaixo do logradouro <input type="checkbox"/> Inclinado <input type="checkbox"/> Requer aterro <input type="checkbox"/> Acidentado <input type="checkbox"/> Acima do logradouro <input type="checkbox"/> Requer corte	6. Solo <input type="checkbox"/> Firme <input type="checkbox"/> Brejoso <input type="checkbox"/> Inundável <input type="checkbox"/> Outro			
<b>CARACTERÍSTICAS DA BENFEITORIA</b>				
7. Descrição sumária: caracterizar o imóvel descrevendo suas benfeitorias, resumidamente, ressaltando os aspectos que julgar relevantes (use folha avulsa)				
<b>EDIFÍCIO PRINCIPAL</b>				
8. Área de Construção (m <sup>2</sup> )	9. Uso <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Misto			
10. Estrutura <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Aço <input type="checkbox"/> Alumínio <input type="checkbox"/> Madeira <input type="checkbox"/> Mista <input type="checkbox"/> Alvenaria <input type="checkbox"/> Outra				
11. Cobertura <input type="checkbox"/> Laje de concreto impermeabilizada <input type="checkbox"/> Telha de barro <input type="checkbox"/> Telha metálica <input type="checkbox"/> Telha de fibrocimento <input type="checkbox"/> Outra				
12. Acabamento <input type="checkbox"/> Padrão normal <input type="checkbox"/> Padrão baixo	13. Revestimento de Fachada <input type="checkbox"/> Reboco/Pintura <input type="checkbox"/> Cerâmica <input type="checkbox"/> Mámore/Granito <input type="checkbox"/> Outro			
14. Pisos <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Cerâmica <input type="checkbox"/> Mámore/Granito <input type="checkbox"/> Vinílico <input type="checkbox"/> Taco/Tábua <input type="checkbox"/> Granitina <input type="checkbox"/> Alta resistência <input type="checkbox"/> Outro				
15. Forro <input type="checkbox"/> Laje de concreto <input type="checkbox"/> Gesso <input type="checkbox"/> Sem forro <input type="checkbox"/> Madeira <input type="checkbox"/> Metálico <input type="checkbox"/> Outros				
16. Esquadrias <input type="checkbox"/> Ferro <input type="checkbox"/> Alumínio <input type="checkbox"/> Vidro <input type="checkbox"/> Madeira <input type="checkbox"/> Mista <input type="checkbox"/> Outros				
17. Estado de Conservação <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Reparos simples <input type="checkbox"/> Reparos importantes		18. Idade real ou Idade aparente estimada <b>ANOS</b>		
19. Instalações Elétricas <input type="checkbox"/> Suficientes <input type="checkbox"/> Insuficientes <input type="checkbox"/> Não existem	20. Origem da Energia <input type="checkbox"/> Concessionária <input type="checkbox"/> Própria (gerador)	21. Subestação Rebaixadora Energia Elétrica <input type="checkbox"/> Suficiente <input type="checkbox"/> Insuficiente <input type="checkbox"/> Não existem	22. Instalações Hidráulica <input type="checkbox"/> Suficiente <input type="checkbox"/> Insuficiente <input type="checkbox"/> Não existem	23. Instalações Sanitárias <input type="checkbox"/> Fossa séptica <input type="checkbox"/> Coletor público
24. Para-Raios <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	25. Hidrantes <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	26. Extintores <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	27. Alarques <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	
28. Outras benfeitorias				
29. Ônus existente sobre o imóvel (indicar os ônus reais, judiciais e extrajudiciais. Indicar também se o imóvel está ocupado – com ou sem contrato – e especialmente se estiver prevista sua alienação)				
30. Local e Data		31. Responsável pela Unidade		32. Inventariante
		_____ Assinatura e Carimbo		_____ Assinatura e Carimbo