



NORMA DE OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS 60.209

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

SUPAD/GEMAP

SUMÁRIO

| | |
|--|-----------|
| CAPÍTULO I - GENERALIDADES..... | 2 |
| CAPÍTULO II - OCUPAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL..... | 3 |
| I - Condições..... | 3 |
| II - Ocupação..... | 3 |
| III - Deveres do Permissionário..... | 3 |
| IV - Taxa Mensal de Uso..... | 4 |
| V - Extinção da Permissão..... | 4 |
| CAPÍTULO III - DEVOLUÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL..... | 4 |
| I - Devolução do Imóvel..... | 4 |
| II - Levantamento de Custos para Recuperação do Imóvel..... | 5 |
| III - Ações Judiciais..... | 6 |
| CAPÍTULO IV - FLUXO DO PROCESSO..... | 7 |
| I - Ocupação de Imóvel Residencial..... | 7 |
| II - Devolução do Imóvel Residencial..... | 8 |
| CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES GERAIS..... | 9 |
| CAPÍTULO VI - ANEXOS..... | 10 |
| 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.

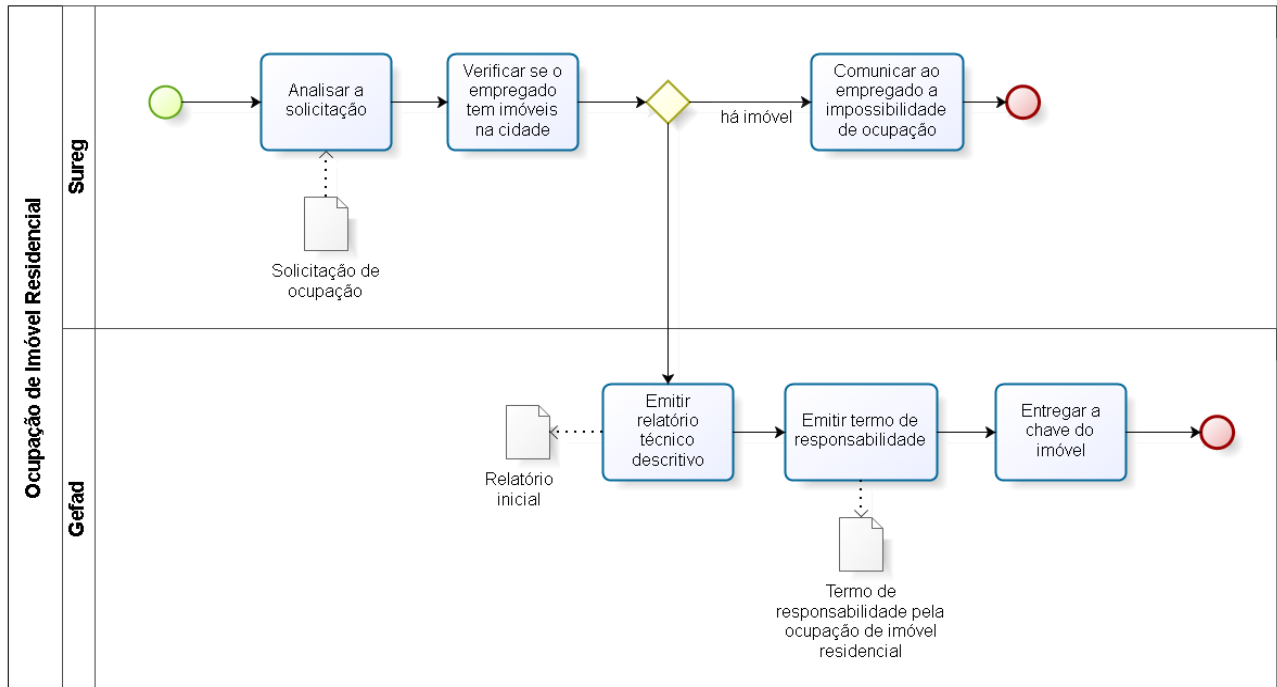
II - Levantamento de Custos para Recuperação do Imóvel

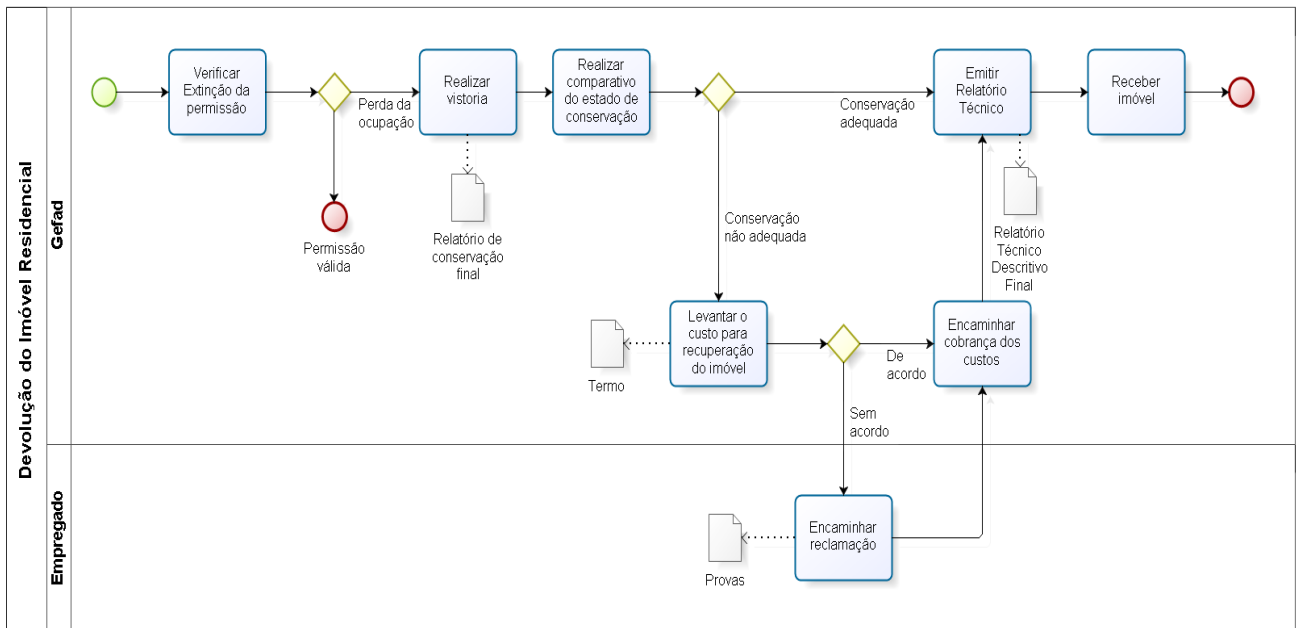
- 1 - Não sendo adequada a conservação do imóvel, dos acessórios ou dos equipamentos a ele integrados, observado o desgaste natural de uso, a área de Administração deve lavrar termo em que serão descritos, detalhadamente, as obras e serviços tidos como necessários para sua recuperação, estimando-se seus 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.

..... dede

COMPANHIA NACIONAL DE ABASTECIMENTO (CONAB)


CESSIONÁRIO(A)

TESTEMUNHAS:

Nome e CPF:

Nome e CPF:

II - LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA DE IMÓVEIS

|  LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA DE IMÓVEIS | |
|--|---|
| CARACTERÍSTICAS DO TERRENO | |
| 1. Endereço | |
| 2. Tipo <input type="checkbox"/> Lote urbano <input type="checkbox"/> Gleba urbanizável | <input type="checkbox"/> Terreno industrial <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 | |
| CARACTERÍSTICAS DA BENFEITORIA | |
| 7. Descrição sumária: caracterizar o imóvel descrevendo suas benfeitorias, resumidamente, ressaltando os aspectos que julgar relevantes (use folha avulsa) | |
| EDIFÍCIO PRINCIPAL | |
| 8. Área de Construção (m ²) | 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 ANOS | |
| 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 |
| | _____ Assinatura e Carimbo |
| | 32. Inventariante |
| | _____ Assinatura e Carimbo |

SN 0000007