



Av. Loureiro da Silva, 255 - Bairro Centro Histórico, Porto Alegre/RS, CEP 90013-901

Telefone: (51) 3220-4221 - <http://www.camarapoa.rs.gov.br/>

PARECER Nº
PROCESSO Nº 212.00038/2021-75
INTERESSADO:

PARECER Nº

PROCESSO Nº: 212.00038/2021-75

COMISSÃO DE ECONOMIA, FINANÇAS, ORÇAMENTO E DO MERCOSUL

Vem a esta Comissão, para parecer, a Indicação da Vereadora Fernanda Barth para modernização do Regramento Municipal para gestão e alienação de ativos móveis, nos moldes do novo regramento federal, estabelecido para os imóveis da União, pela Lei 14.011/20.

Vem a esta Comissão, para parecer, a Indicação da Ver Fernanda Barth, para modernização do Regramento Municipal para gestão e alienação de ativos móveis, nos moldes do novo regramento federal, estabelecido para os imóveis da União, pela Lei 14.011/20.

Aduz o proponente que a Lei 14.011, de 10 de junho de 2020, é a conversão da Medida Provisória nº 915/2019, que aprimora os procedimentos de alienação e gestão de bens imóveis da União. Esta centra-se em atualizar mais de 100 dispositivos da Lei nº 9.636/1998, que dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União. Essas alterações incluídas pela Lei 14.011/2020, compreendem diversos dispositivos que dão celeridade, transparência e competitividade ao processo de alienação. As alterações dividem-se, essencialmente, ao longo dos arts. 4º, 11-B, 11-C, 11-D, art. 18, arts. 23-A a 24-D, e art. 32.

Com a nova redação do art. 4º, permite-se que os custos de elaboração dos projetos e peças técnicas necessárias à regularização do imóvel seja abatido do valor do imóvel. (§ 2º, VII); permite que o alienante ceda parte do imóvel como garantia de pagamento a terceiros que forem prestar os serviços de elaboração e execução de projetos urbanísticos (§ 5º).

Ao longo do art. 11-B também estabelece novos critérios para determinação do valor do domínio pleno do imóvel, que não serão mais definidos pelos Municípios quando solicitados pela União, mas sim enviados em conjunto, anualmente, pelos municípios que tem imóveis em sua jurisdição, criando competitividade de preços entre os municípios e acaba com o conflito de interesses, já que ele é recipiente de parte da receita da

alienação (§ 4º), e cria punições para os municípios que não enviarem o valor venal dos imóveis, impedindo que eles recebam parcela do valor da alienação (§ 5º).

Destacamos também as possibilidades incluídas nos art. 11-C e 11-D, que amplia o rol de empresas, órgãos e autarquias que podem fornecer avaliação do valor do terreno (art. 11-C, *caput*), dispensa a necessidade de contratação de avaliador externo (bastando o valor venal) para a alienação de terrenos de até 250 metros quadrados em área urbana e de até um módulo fiscal para áreas rurais. (art. 11-C, § 4º); dá transparência à medida que estabelece que os parâmetros de avaliação devem ser objetivos, reproduzíveis e baseados em metodologia aceita (art. 11-C, § 5º), e permite a avaliação por modelos mercadológicos de precificação, sem necessidade de visita presencial (art. 11-C, § 6º); por último, permite também a homologação digital de laudos de avaliação (art. 11-D)

Replicável e relevante para o caso de Município, no art. 18, há a possibilidade de ceder um imóvel e cobrar como contrapartida a reforma, construção, ou prestação de serviços de engenharia em imóveis da União ou em bens móveis de interesse da União (§ 10º).

Do ponto de vista da celeridade, os arts. 23-A a 24-D estabelecem novas regras de alienação, permitindo que qualquer interessado possa apresentar proposta de compra a um imóvel da União, permitindo a contratação de empresa privada para fazer avaliação; caso não haja justificativa para que a União mantenha o imóvel, ela deverá iniciar concorrência ou leilão público para vendê-lo. (Art. 23-A, § 3º)

No art. 24, estabelece-se que o requerente poderá comprar o imóvel em termos de igualdade no leilão, e terá preferência se for o ocupante do imóvel (§ 6º), e caso quem dê lance vencedor não for o requerente, este terá de ressarcir o requerente os custos da avaliação do imóvel (§ 7º); importante inovação é a possibilidade de que todos esses procedimentos podem ser feitos on-line (§ 9º)

O art. 24-A dispõe que nas hipóteses de leilão fracassado, a União pode realizar novo leilão com 25% de desconto no imóvel (*caput*, § 1º), e se fracassado duas vezes, é automaticamente disponibilizado para venda direta com o mesmo desconto de 25%, podendo ser intermediada por corretor de imóveis (§ 2º e 3º). Já o art. 24-B o permite a alienação de imóveis em lotes, quando esta resultar em maior valorização ou maior liquidez (*caput* e *incs.*)

Art. 24-C permite a contratação de empresas privadas, por meio de licitação, ou bancos públicos federais, bem como empresas públicas, órgãos ou entidades da administração pública direta ou indireta da União, do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios cuja atividade-fim seja o desenvolvimento urbano ou imobiliário, com dispensa de licitação, e celebrar convênios ou acordos de cooperação com os demais entes da Federação e seus órgãos para elaboração de propostas de alienação, execuções de ações de cadastramento, regularização, avaliação e alienação, e execução de procedimentos licitatórios.

Enquanto isso o art. 24-D, permite a contratação do BNDES para criação de planos de desestatização de ativos imobiliários, permitindo inclusive a constituição de fundos de investimento imobiliário e contratação de gestores e administradores para realização da privatização.

Por fim, a própria Lei 14.011, estabelece a possibilidade de a administração pública celebrar contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos, nos termos da [Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993](#), com o contrato de gestão podendo durar até 20 anos, caso existam investimentos iniciais do gestor.

Na doutrina jurídica, no estudo das fontes da Lei, as fontes materiais do Direito são todas as autoridade, pessoas, grupos e situações que influenciam na criação do direito em determinada sociedade. Ou seja, fonte material é aquilo que acontece no âmbito social, nas relações comunitárias, familiares, religiosas, políticas, que servem de fundamento para a formação do Direito. Assim, fonte material é de ONDE vem o direito (GARCIA 2015).

Por outro lado, as fontes formais, o meio pelo qual as normas jurídicas se exteriorizam, tornam-se conhecidas. São, portanto, os canais por onde se manifestam as fontes materiais (GARCIA 2015).

Existem diversas classificações para as fontes formais, quais sejam, ESTATAIS: são produzidas pelo poder público e correspondem à lei e à jurisprudência E NÃO ESTATAIS: decorrem diretamente da sociedade ou de seus grupos e segmentos, sendo representadas pelo costume, doutrina e os negócios jurídicos; ESCRITAS:

codificadas, NÃO ESCRITAS: decorrentes do comportamento, NACIONAIS: são as criadas no BRASIL E INTERNACIONAIS: as que tem origem na norma estrangeira.

Assim, temos a lei o Costume como fonte da lei e a atualização da lei segue a reboque as modificações da sociedade na linha temporal. Acompanha também o arcabouço federal legislativo, já atualizado.

A Lei 14.011/2020 traz importantes modificações no ordenamento legal vigente. O Município tem prejuízo com imóveis não operacionais, bem como com a falta de recursos para implementar melhorias nos ainda operacionais. As novas possibilidade de contratos de gestão, bem como permutas e pagamentos em serviços de engenharia, dá liquidez aos ativos imobiliários da Prefeitura justamente para resolver dois problemas: o custo de oportunidade dos imóveis de propriedade da Administração Pública (inclusive os com área construída inutilizada, que se degradam ao longo do tempo); e a falta de caixa para reformas dos já existentes.

O presente indicativo busca resolver esses problemas por meio da réplica da legislação federal, já modernizada, no âmbito municipal.

Entendemos que a presente Indicação busca colaborar com a atualização das leis de nosso Município, devendo buscar o apoio dos Colegas Vereadores e o envio ao Sr. Prefeito para análise, como contribuição para a gestão de ativos de nossa cidade.

Concluimos por meritória a Indicação apresentada pela colega e temos posição favorável aos seus motivos de proposição.

Este Relator **manifesta-se pela aprovação** da Indicação.

Sala das Sessões, 18 de junho de 2021.

Vereador Airto Ferronato

Relator



Documento assinado eletronicamente por **Airto João Ferronato, Vereador**, em 19/06/2021, às 10:54, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Art. 10, § 2º da Medida Provisória nº 2200-2/2001 e nas Resoluções de Mesa nºs 491/15, 495/15 e 504/15 da Câmara Municipal de Porto Alegre.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://sei.camarapoa.rs.gov.br>, informando o código verificador **0245627** e o código CRC **0D34BF54**.



Câmara Municipal de Porto Alegre

Av. Loureiro da Silva, 255 - Bairro Centro Histórico, Porto Alegre/RS, CEP 90013-901

CNPJ: 89.522.437/0001-07

Telefone: (51) 3220-4341 - <http://www.camarapoa.rs.gov.br/>

CERTIDÃO

CERTIFICO que o **Parecer nº 058/21 – CEFOR** contido no doc 0245627 (SEI nº 212.00038/2021-75 – 0446/21 – IND. nº 072), de autoria do vereador Airto Ferronato, foi **APROVADO** através do Sistema de Deliberação Remota no dia **21 de junho de 2021**, tendo obtido **03** votos FAVORÁVEIS E **00** votos CONTRÁRIOS, conforme Relatório de Votação abaixo:

CONCLUSÃO DO PARECER: pela aprovação da Indicação.

Vereadora Bruna Rodrigues – Presidente: NÃO VOTOU

Vereador Mauro Zacher – Vice-Presidente: NÃO VOTOU

Vereador Airto Ferronato: FAVORÁVEL

Vereador Idenir Cecchim: FAVORÁVEL

Vereador Moisés Barboza: FAVORÁVEL



Documento assinado eletronicamente por **Rosemeri Essi, Assistente Legislativo**, em 21/06/2021, às 15:42, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Art. 10, § 2º da Medida Provisória nº 2200-2/2001 e nas Resoluções de Mesa nºs 491/15, 495/15 e 504/15 da Câmara Municipal de Porto Alegre.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://sei.camarapoa.rs.gov.br>, informando o código verificador **0246142** e o código CRC **4906501F**.