



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

Telefone: - <http://www.camarapoa.rs.gov.br/>

INDICAÇÃO

Senhor Presidente,

Este Vereador requer a Vossa Excelência que, após os trâmites regimentais, com fundamento do art. 96 do regimento Interno deste Legislativo e no parágrafo único do art. 55 da Lei Orgânica do Município de Porto Alegre, seja encaminhada a seguinte

INDICAÇÃO

Ao Senhor Prefeito Municipal, conforme segue:

Indica-se a modernização do regimento municipal para gestão e alienação de ativos imóveis, nos moldes do novo regimento federal, estabelecido para os imóveis da União, pela Lei. 14.011, de 20 de junho de 2020.

As normas a serem implementadas foram destacadas abaixo no rol de alterações propostas pela legislação federal que são também cabíveis e desejáveis no escopo municipal.

JUSTIFICATIVA

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.

Desde 2007 a Lei nº 9.636/1998 já foi atualizada diversas vezes, facilitando a destinação de bens imóveis da União para regularização fundiária, simplificando processos de alienação e modernizando o marco legal como um todo.

Por exemplo, as alterações trazidas pela Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, que trata justamente sobre regularização fundiária, dá transparência à gestão de bens da União, obrigando o Executivo a manter um sistema unificado de informações sobre os bens imóveis, com sua localização e área, o tipo de uso, a quem o imóvel foi destinado e seu valor atualizado. (Art. 3º-A); cria novos instrumentos para concessão de direitos de propriedade às famílias de baixa renda (Art. 6º e 6º-A); amplia a modalidade de cessão por meio do regime de concessão de direito real de uso resolúvel; (Art. 18, § 1º); permite a dispensa licitação para imóveis residenciais já habitados ou imóveis comerciais de até 250 metros quadrados (Art. 18, § 6º, incs. I a III)

Mais recentemente, em 2017, a mesma Lei nº 9.636/1998 ganhou novas alterações relevantes, destacando-se a ampliação da permissão de alienação de bens imóveis da Marinha em área urbana (art. 16-C) e a possibilidade de dispensa de licitação e disponibilização gratuita de áreas para entes públicos ou concessionários ou delegatários privados da prestação de serviços de coleta, tratamento e distribuição de água potável, esgoto sanitário e destinação final de resíduos sólidos (art. 18, § 8º).

Por fim, as alterações incluídas pela Lei 14.011/2020, na Lei nº 9.636/1998, 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.

Como se vê, são extensas e importantes as novas normatizações trazidas pela Lei 14.011/2020. São notórios os prejuízos que o Município tem 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 os já existentes.

O presente indicativo, pois, busca resolver esse problema por meio da réplica da legislação federal, já modernizada, no âmbito municipal.

Nesse sentido, solicitado a apreciação do presente Indicativo pelos Nobres Colegas e o envio ao Sr. Prefeito para sua encarecida análise, certo de que muito há a contribuir para a gestão de ativos de nossa cidade.



Documento assinado eletronicamente por **Fernanda da Cunha Barth, Vereador(a)**, em 30/04/2021, às 18:32, 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 **0229733** e o código CRC **062BCB26**.