PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
GABINETE DO PREFEITO

Of. nº 212 /GP

Porto Alegre, 27 de janeiro de 2022.

Senhor Presidente:

Dirijo-me a Vossa Excelência para encaminhar-lhe, no uso da prerrogativa que me é conferida pelo inc. VII do art. 94 da Lei Orgânica do Município de Porto Alegre, o anexo Projeto de Lei Complementar (PLCE), que tem por objetivo criar o Programa de Gestão do Patrimônio Imobiliário de Porto Alegre (PGPI), de suas autarquias e fundações, bem como estabelecer medidas que promovam a eficiência na gestão do patrimônio imobiliário municipal e a adequada destinação das receitas obtidas com as alienações e fruição onerosa dos imóveis próprios para viabilizar investimentos e melhorias dos equipamentos públicos e infraestrutura urbana.

Objetiva-se ainda autorização legislativa específica para desafetar e alienar os imóveis próprios relacionados no Anexo I deste PLCE.

A justificativa que acompanha o Expediente evidencia as razões e a finalidade da presente proposta.

Atenciosamente,

Sebastião Melo,
Prefeito de Porto Alegre.

Excelentíssimo Senhor Vereador Idenir Cecchim,
Presidente da Câmara Municipal de Porto Alegre

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002 /2022.

Cria o Programa de Gestão do Patrimônio Imobiliário de Porto Alegre (PGPI), de suas autarquias e fundações, dá nova redação a dispositivos da Lei Complementar nº 869, de 27 de dezembro de 2019, e da Lei nº 5.994, de 25 de novembro de 1987, revoga a Lei Complementar nº 866, de 6 de dezembro de 2019, revoga a Lei nº 5.875, de 28 de janeiro de 1987.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Fica criado o Programa de Gestão do Patrimônio Imobiliário do Município de Porto Alegre (PGPI), com o objetivo de possibilitar ao Executivo Municipal melhor gerir os bens imóveis próprios e de suas autarquias e fundações, por meio de alienações e adequada destinação.

Parágrafo único. A gestão do PGPI será da Secretaria Municipal de Administração e Patrimônio (SMAP), conforme competência prevista no art. 4º - A, inciso X da Lei Complementar nº 810, de 2017.

Art. 2º No âmbito do PGPI e mediante autorização legislativa, o Executivo Municipal poderá alienar bens imóveis próprios e de suas autarquias e fundações, classificados como bens dominiais, que não estejam afetados à realização de qualquer serviço público, observadas as disposições do art. 12 da Lei Orgânica Municipal, da Lei Municipal n.º 9.926, de 09 de janeiro de 2006, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho 1993, da Lei Federal nº 14.133, de 1 de abril 2021, mediante venda, permuta por outros imóveis ou por área construída, doação, investidura, dação em pagamento e outras modalidades juridicamente admitidas.

§ 1º A alienação de imóveis das autarquias e fundações será realizada com a observância das peculiaridades legais inerentes a cada entidade.

§ 2º O disposto nesta Lei Complementar aplica-se também a imóveis que eventualmente sejam desafetados da destinação pública após a data de sua publicação.

Art. 3º Para adequado cumprimento dos objetivos do PGPI, fica o Executivo Municipal autorizado:

I – a dar a correta destinação a bens imóveis próprios e de suas autarquias e fundações considerados ociosos ou subutilizados, por meio da realocação de atividades com o

objetivo de racionalizar a utilização do patrimônio público e reduzir as despesas de custeio decorrentes do pagamento de aluguéis;

II – a desafetar e a alienar os imóveis indicados no Anexo I desta Lei Complementar, cuja avaliação atualizada, modelagem jurídica e forma de pagamento constarão dos respectivos editais de licitação ou de Chamamento Público.

Parágrafo único. O Município promoverá periodicamente a inclusão de novos anexos nesta Lei Complementar com a relação de imóveis para desafetação e alienação.

CAPÍTULO II
DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Art. 4º Para efeitos desta Lei Complementar, considera-se avaliação de imóvel, a atividade desenvolvida por profissional habilitado para identificar o valor de bem imóvel, os seus custos, frutos e direitos e determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, situação e data.

Parágrafo único. O valor de referência para fins de alienação ou uso oneroso do domínio pleno, útil ou direto dos imóveis do Município e de suas autarquias será o valor indicado no laudo de avaliação, observadas as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), conforme regulamento.

Art. 5º A avaliação dos imóveis de que trata o art. 4º desta Lei Complementar, poderá ser realizada pelo executivo municipal, por órgãos ou entidades da administração pública direta ou indireta da União e do Estado que tenham como atividade-fim desenvolvimento urbano ou imobiliário e por terceiros habilitados.

§ 1º Os procedimentos utilizados para avaliação de que trata este artigo são baseados em critérios, premissas e procedimentos objetivos, documentados, passíveis de verificação pelos órgãos de controle e disponíveis em sistema eletrônico de dados.

§ 2º A Secretaria Municipal da Fazenda (SMF) estabelecerá critérios técnicos e impessoais para habilitação de profissionais com vistas à execução de medidas necessárias ao processo de alienação dos bens imóveis do Município.

§ 3º O profissional ou empresa que atender aos critérios estabelecidos pela SMF a que se refere o § 2º deste artigo será automaticamente considerado habilitado.

Art. 6º Os laudos de avaliação dos imóveis elaborados pelos avaliadores externos serão verificados pela SMF quanto à adequação à norma ABNT- NBR 14.653, com especificação de grau de fundamentação e precisão atingidos.

§ 1º Fica dispensada a verificação da avaliação realizada por bancos públicos federais ou estaduais ou empresas públicas, órgãos ou entidades da administração pública direta

ou indireta da União ou do Estado, que tenham como atividade-fim o desenvolvimento urbano ou imobiliário, bem como nas hipóteses de convênios ou acordos de cooperação firmados com órgãos ou entidades da administração pública federal, estadual ou municipal.

§ 2º Nos casos de verificação dos laudos de avaliação, realizados por empresas ou profissionais habilitados, a SMF será responsável exclusivamente pela verificação das normas aplicáveis, sem prejuízo da responsabilidade integral do agente privado que elaborou o laudo.

§ 3º A verificação pela SMF dos laudos de avaliação elaborados por empresas ou profissionais habilitados, deverá ocorrer no prazo de até 30 dias; decorrido o prazo, sem deliberação, o laudo será considerado homologado.

Art. 7º Nas hipóteses de venda de terrenos de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) em área urbana, será admitida a avaliação fundamentada na base territorial que compõem o cálculo do Solo Criado, em conformidade com a Lei Complementar Municipal nº 850, de 17 de abril de 2019, e na norma técnica ABNT-NBR 14.653.

Parágrafo único. A utilização da base territorial para fins de avaliação propiciará a geração de relatório individualizado da precificação do imóvel, automatizado ou não, sem que haja visita presencial.

CAPÍTULO III
DA ALIENAÇÃO

Art. 8º A alienação de bens imóveis dependerá de autorização legislativa de iniciativa privativa do Prefeito Municipal, e será sempre precedida de parecer da Secretaria Municipal de Administração e Patrimônio (SMAP) quanto à sua oportunidade e conveniência.

§ 1º A alienação ocorrerá quando não houver interesse público, econômico ou social em manter o imóvel no domínio do Município, nem inconveniência quanto à preservação ambiental no desaparecimento do vínculo de propriedade.

§ 2º Fica dispensada a autorização legislativa para a alienação de bens imóveis do Município cuja aquisição tenha sido derivada de procedimentos judiciais ou de dação em pagamento, nos termos do que dispõe o § 1º do art. 76 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Art. 9º O Executivo Municipal poderá realizar a alienação de imóveis por lote, se essa modalidade implicar, conforme demonstrado em parecer técnico:

I – maior valorização dos bens;

II – maior liquidez para os imóveis cuja alienação isolada seja difícil ou não recomendada; ou

III – outras situações decorrentes das práticas normais do mercado ou em que se observem condições mais vantajosas para a administração pública, devidamente fundamentadas.

Art. 10. Os imóveis serão alienados como coisa certa e determinada, no estado de conservação e ocupação em que se encontrarem, podendo ficar a cargo do adquirente as eventuais providências que forem necessárias ao exercício da posse.

§ 1º Quando a elaboração de peças técnicas topográficas for necessária para a regularização de imóvel municipal a ser alienado, a SMAP poderá autorizar a sua realização pelo adquirente.

§ 2º Na hipótese do disposto no § 1º deste artigo, a escrituração da alienação do imóvel ocorrerá após a elaboração do material técnico quando necessária à abertura de matrícula.

Art. 11. A iniciativa para a obtenção dos documentos e a responsabilidade pelo pagamento de impostos, de emolumentos e de custas cartorárias, de averbação de construções ou demolições e de outras despesas expressamente indicadas no edital serão de exclusiva responsabilidade dos licitantes vencedores.

Art. 12. Após a escrituração, o adquirente terá o prazo de 60 (sessenta) dias para protocolar o instrumento de alienação no Registro de Imóveis, sob pena de multa no valor de 1% (um por cento) sobre o valor do negócio, pelo atraso a que der causa.

Art. 13. As ações possessórias existentes até o dia imediatamente anterior à data da publicação do respectivo edital de alienação serão nele informadas, com cláusula expressa de que é ônus do adquirente proceder na forma do art. 109 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

Parágrafo único. A ausência de intervenção do adquirente na ação judicial, antes da data da assinatura da escritura pública de compra e venda acarretará a desistência da ação proposta pelo Município, cabendo ao adquirente indenizar o Município pelos encargos sucumbenciais respectivos e arcar com as medidas necessárias para a desocupação do imóvel.

Seção I
Da Venda

Art. 14. Após autorização legislativa para alienação, a venda de bens imóveis ocorrerá mediante concorrência ou leilão público, observadas as seguintes condições:

I – a publicação do edital observará as mesmas disposições legais aplicáveis à concorrência pública;

II – os licitantes apresentarão propostas ou lances distintos para cada imóvel ou lote;

III – o arrematante pagará, no ato do pregão, sinal correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da arrematação, complementando o preço no prazo e nas condições previstas no edital, sob pena de perder, em favor do Município, o valor correspondente ao sinal e, em favor do leiloeiro, se for o caso, a respectiva comissão;

IV – o leilão público será realizado por leiloeiro oficial ou por servidor especialmente designado;

V – quando o leilão público for realizado por leiloeiro oficial, a respectiva comissão será, na forma do regulamento, de até 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga pelo arrematante, juntamente com o sinal.

Art. 15. Na hipótese de concorrência ou leilão público deserto ou fracassado na venda de bens imóveis do Município, poderão esses imóveis ser disponibilizados para venda direta.

§ 1º O preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido na forma do art. 4º desta Lei Complementar, admitindo, desde que não tenha sido utilizado o campo de arbítrio do avaliador, que seja aplicado o limite mínimo dos valores admissíveis constantes no laudo de avaliação nas seguintes hipóteses:

I – para repetição de concorrência ou leilão público que não tenha havido interessado na aquisição;

II – para venda direta a interessado que manifestar interesse na aquisição, quando a concorrência ou leilão público for declarado deserto ou fracassado por 2 (duas) vezes consecutivas.

§ 2º A compra de imóveis do Município disponibilizados para venda direta poderá ser intermediada por corretores de imóveis.

§ 3º Na hipótese de que trata o § 2º deste artigo, caberá ao comprador o pagamento dos valores de corretagem.

Art. 16. Poderá adquirir o imóvel, em condições de igualdade com o vencedor da licitação, o cessionário de direito real ou pessoal, o locatário ou arrendatário que esteja em dia com suas obrigações junto ao município, bem como o expropriado.

Art. 17. O interessado que apresentar proposta de aquisição de imóveis nos termos do art. 23 desta Lei Complementar e que tiver custeado a avaliação poderá adquirir o imóvel, em condições de igualdade com o vencedor da licitação, na hipótese de não serem exercidos os direitos previstos no art. 16 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. O vencedor da licitação ressarcirá os gastos com a avaliação diretamente àquele que a tiver custeado, na hipótese de o vencedor ser outra pessoa, observados

os limites de remuneração da avaliação estabelecidos pela Secretaria Municipal da Fazenda (SMF).

Seção II
Da Permuta

Art.18. Após autorização legislativa para alienação, poderá ser realizada, na forma do art.8º, a permuta de imóveis de qualquer natureza, de propriedade do Município, por imóveis ou por área construída, compreendida como a construção a ser realizada de tudo quanto se possa incorporar ao solo, como edificações, obras de infraestrutura e quaisquer outros tipos de bens imóveis, inclusive as obras de ampliação, reforma e pavimentação de imóveis públicos, observado o disposto nesta Lei.

Art. 19. Na hipótese em que o Executivo Municipal objetivar a realização de permuta por área construída, o contrato definirá o momento da transferência da propriedade do imóvel público ao permutante, bem como as salvaguardas jurídicas devidas ao Executivo Municipal, de forma a assegurar eventual indenização, em caso de insucesso na execução da obrigação a cargo do permutante.

§ 1º Nos casos em que seja possível a competição, a permuta será precedida de procedimento licitatório, cujo edital disporá sobre o critério de julgamento das propostas.

§ 2º Poderão ser incluídas no valor permutado as despesas relativas à elaboração dos respectivos projetos.

Art. 20. Na permuta de imóvel público municipal por outro imóvel ou área construída, os valores das avaliações dos bens ou das obras a serem permutados devem ser equivalentes ou, em não havendo equivalência, a diferença não poderá ultrapassar o limite de 50% (cinquenta por cento) do valor total do negócio jurídico, mediante pagamento de torna em pecúnia.

Parágrafo único. Quando os valores das avaliações dos imóveis e das eventuais obras a serem permutados não forem equivalentes, a Administração Pública Municipal poderá:

I – na hipótese em que os valores dos imóveis pertencentes à Administração Pública Municipal sejam superiores aos valores dos imóveis e/ou obras a serem realizadas pelo interessado:

a) receber, preferencialmente em dinheiro, o valor correspondente à diferença da avaliação; ou

b) receber, por meio de outros imóveis ou área construída, a complementação do valor da avaliação dos seus imóveis;

II – na hipótese em que os valores dos imóveis pertencentes à Administração Pública Municipal sejam inferiores aos valores da avaliação dos imóveis ou da área a ser construída pelo proponente:

a) preferencialmente, complementar com outros imóveis o valor da avaliação;

b) pagar a diferença da avaliação, por meio de recursos previstos na dotação orçamentária do órgão ou entidade pública municipal interessada, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do total do valor do negócio; ou

c) acordar com o proponente para que sejam considerados os valores justos e equivalentes, renunciando este à diferença.

Seção III
Da Doação

Art. 21. Após autorização legislativa para alienação, poderá ser realizada, na forma do art. 8º, a doação de bens imóveis do Município, a:

I – estados, municípios, fundações públicas e autarquias públicas federais, estaduais e municipais;

II – empresas públicas federais, estaduais e municipais;

III – sociedades de economia mista direcionadas à execução de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social; e

IV – beneficiários, pessoas físicas ou jurídicas, de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública, para cuja execução seja efetivada a doação.

§ 1º No ato autorizativo e no respectivo termo constarão a finalidade da doação e o prazo para seu cumprimento.

§ 2º O encargo de que trata o § 1º deste artigo será permanente e resolutivo, revertendo automaticamente o imóvel à propriedade do Município, independentemente de qualquer indenização por benfeitorias realizadas, se:

I – não for cumprida, dentro do prazo, a finalidade da doação;

II – cessarem as razões que justificaram a doação; ou

III – ao imóvel, no todo ou em parte, vier a ser dada aplicação diversa da prevista.

§ 3º Nas hipóteses de que tratam os incs. I a IV do *caput* deste artigo, é vedada ao beneficiário a possibilidade de alienar o imóvel recebido em doação, exceto quando a finalidade for a execução, por parte do donatário, de projeto de assentamento de famílias carentes ou de baixa renda, e desde que, no caso de alienação onerosa, o produto da venda seja destinado à instalação de infraestrutura, equipamentos básicos ou de outras melhorias necessárias ao desenvolvimento do projeto.

§ 4º Na hipótese de que trata o inc. IV do *caput* deste artigo:

I – não se aplica o disposto no § 2º deste artigo para o beneficiário pessoa física, devendo o contrato dispor sobre eventuais encargos e conter cláusula de inalienabilidade por um período de 5 (cinco) anos; e

II – a pessoa jurídica que receber o imóvel em doação só poderá utilizá-lo no âmbito do respectivo programa habitacional ou de regularização fundiária e deverá observar, nos contratos com os beneficiários finais, o requisito de inalienabilidade previsto no inciso I deste parágrafo.

§ 5º Nas hipóteses de que tratam os incs. III e IV do *caput* deste artigo, o beneficiário final pessoa física deve atender aos seguintes requisitos:

I – possuir renda familiar mensal não superior a 5 (cinco) salários mínimos;

II – não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Seção IV
Da Cessão Onerosa

Art. 22. Fica autorizada a cessão onerosa de imóvel público por prazo determinado, tendo como contrapartida a reforma ou a edificação de imóveis próprios municipais, desde que observada a equivalência de valores entre a outorga do imóvel a ser cedido e a obra a ser realizada.

Seção V
Da Proposta de Aquisição de Imóveis

Art. 23. Qualquer interessado poderá apresentar proposta de aquisição de imóveis do Município mediante requerimento específico à Secretaria Municipal de Administração e Patrimônio (SMAP), cujo procedimento administrativo será regulamentado por decreto.

§ 1º O requerimento de que trata o caput deste artigo não gera para a administração pública municipal obrigação de alienar o imóvel nem direito subjetivo à aquisição.

§ 2º A SMAP manifestar-se-á sobre o requerimento de que trata o caput deste artigo e avaliará a conveniência e a oportunidade de alienar o imóvel.

§ **3º** Na hipótese de manifestação favorável da SMAP, se o imóvel não possuir avaliação dentro do prazo de validade, o interessado providenciará, a suas expensas, avaliação elaborada por avaliador habilitado ou empresa especializada, nos termos do art.4º desta Lei Complementar.

§ **4º** Quando se tratar de imóvel inscrito em ocupação e o Município entender pela conveniência da alienação, o município dará ciência da proposta ao ocupante, que poderá, no prazo estabelecido em regulamento, custear a avaliação na forma do § 3º.

§ **5º** Se o ocupante não custear a avaliação no prazo indicado, o proponente será cientificado para dar continuidade ao procedimento.

§ **6º** Quando a SMAP entender necessária a manutenção do bem como público e adequada a execução de projeto por meio de cessão de uso, notificará o interessado dessa decisão, que poderá prosseguir na forma do art. 21.

§ **7º** Compete à SMAP iniciar o processo de alienação do imóvel, observado o disposto no art. 14 desta Lei Complementar.

§ **8º** A homologação de avaliação pela SMF não constituirá nenhum direito ao interessado, e a Secretaria poderá desistir da alienação.

§ **9º** As propostas apresentadas que não cumprirem os requisitos mínimos ou que forem descartadas de plano pela SMAP serão desconsideradas.

§ **10.** As propostas apresentadas nos termos deste artigo serão disponibilizadas pela SMAP em sua página na *internet*, exceto as propostas de que trata o § 6º deste artigo.

CAPÍTULO IV
DAS RECEITAS PATRIMONIAIS

Art. 24. Fica alterado os art. 1º da Lei nº 5.994, de 25 de novembro de 1987, conforme segue:

"Art. 1º Fica reestruturado o Fundo Municipal para Restauração, Reforma e Manutenção do Patrimônio Imobiliário do Município de Porto Alegre (FUN-PATRIMÔNIO), de natureza contábil especial, cuja aplicação se faz nos termos desta Lei." (NR)

Art. 25. Fica alterado os art. 2º da Lei nº 5.994, de 1987, conforme segue:

"Art. 2º O Fundo é constituído por:

I – valores decorrentes das ações do Programa de Gestão do Patrimônio Imobiliário de Porto Alegre (PGPI);

II – valores decorrentes da alienação de imóveis;

III – valores decorrentes das outorgas fixas das permissões e concessões de uso onerosas de imóveis próprios municipais, exceto os valores que possuem destinação para outro fundo definido por lei específica;

IV – contribuições e doações de entidades públicas e privadas;

V – subvenções e auxílios de entidades de qualquer natureza;

VI – recursos oriundos de convênios, contratos de repasse ou termos de cooperação;

VII – rendimentos resultantes de suas aplicações financeiras; e

VIII – outros que lhe forem atribuídos." (NR)

Art. 26. Fica alterado os art. 3º da Lei nº 5.994, de 25 de novembro de 1987, conforme segue:

"Art. 3º Os recursos do Fundo se destinam:

I – a obras e serviços de construção, ampliação e retrofit de imóveis próprios municipais da administração direta;

II – a obras de revitalização do Centro Histórico de Porto Alegre;

III – a serviços de avaliação imobiliária, cuja origem da contratação esteja vinculada aos itens I e II deste artigo;

IV – a ações e programas de regularização fundiária de áreas caracterizadas como de interesse social;

V – a obras e serviços de reforma, manutenção, cercamento e calçamento de imóveis próprios municipais da administração direta;

VI – a serviços de limpeza e capina dos terrenos próprios municipais;

VII– a projetos e execução de Planos de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (PPCI) de imóveis próprios municipais da administração direta;

VIII – a obras e serviços de manutenção e melhorias do Centro Histórico de Porto Alegre, bem como na aquisição e reparos de seu mobiliário urbano;

IX – a despesas relacionadas à regularização registral de imóveis próprios municipais, emissão de anotações e registros de responsabilidade técnica vinculados a

regularização registral, a laudos técnicos, a avaliação imobiliária, a fiscalização e a projetos de reforma e manutenção dos imóveis próprios municipais; e

X – em projetos que objetivem o incremento das receitas patrimoniais modernização, informatização e racionalização da gestão do patrimônio imobiliário municipal.

§ 1º Para os fins desta Lei Complementar, considera-se retrofit a remodelação ou atualização do imóvel próprio municipal ou de seus sistemas, por meio da incorporação de novas tecnologias e conceitos, visando valorização do imóvel, mudança de uso, aumento da vida útil, eficiência operacional e energética.

§ 2º O ingresso dos recursos deverá ser efetivado mediante Guia de Pagamento, na qual deverá ser informado o código/identificador do recolhimento da receita, de acordo com a natureza da transação.

§ 3º A totalidade dos valores decorrentes das permissões e concessões onerosas de uso, que tenham por objeto exploração comercial de serviços no Mercado Público de Porto Alegre, deverá ser destinada exclusivamente para melhorias da infraestrutura, restauro, reformas e serviços de manutenção dessa mesma edificação." (NR)

Art. 27. Fica alterado os art. 5º da Lei nº 5.994, de 1987, conforme segue:

"Art. 5º Os recursos do Fundo serão administrados por Comitê Gestor, o qual caberá deliberar sobre a aplicação dos valores arrecadados, integrado por 1 (um) representante titular e 1 (um) suplente dos seguintes órgãos:

I – Secretaria Municipal de Administração e Patrimônio (SMAP), que o presidirá;

II – Secretaria Municipal da Fazenda (SMF);

III – Secretaria Municipal de Planejamento e Assuntos Estratégicos (SMPAE); e

IV – Gabinete do Prefeito (GP);

V – Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade (SMAMUS)." (NR)

Art. 28. Fica alterado o inc. II do art. 10 da Lei Complementar nº 869, de 27 de dezembro de 2019, conforme segue:

"Art. 10. .....

.....

II – alienação de ativos públicos municipais de qualquer natureza, exceto os decorrentes de solo criado e das alienações de imóveis de propriedade do Município de Porto Alegre.

....." (NR)

Art. 29. Fica o Executivo Municipal autorizado a abrir créditos adicionais na Lei Orçamentária Anual (LOA), obedecidas as prescrições contidas nos incs. I a IV do § 1º do art. 43 da Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1964, e alterações posteriores, encaminhando, se necessário, projetos de lei para alterações da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e do Plano Plurianual (PPA) para atender às despesas decorrentes desta Lei Complementar.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 30. O Executivo Municipal poderá contratar empresas privadas, por meio de licitação, ou bancos públicos federais ou estaduais, bem como empresas públicas, órgãos ou entidades da administração pública direta ou indireta da União ou do Estado do Rio Grande do Sul, com dispensa de licitação, e celebrar convênios ou acordos de cooperação com os demais entes da Federação e seus órgãos para:

I – elaboração de propostas de alienação para bens individuais ou lotes de ativos imobiliários da União;

II – execução de ações de cadastramento, de regularização, de avaliação e de alienação dos bens imóveis; e

III – execução das atividades de alienação dos ativos indicados, incluídas a realização do procedimento licitatório e a representação da União na assinatura dos instrumentos jurídicos indicados.

§ 1º A remuneração fixa, a remuneração variável ou a combinação das duas modalidades, em percentual da operação concluída, poderá ser admitida, além do ressarcimento dos gastos efetuados com terceiros necessários à execução dos processos de alienação.

§ 2º A remuneração fixa, variável ou a combinação das duas modalidades, prevista no §1º não poderá ultrapassar 3% da receita pública auferida.

§ 3º Os critérios de remuneração fixa, variável ou a combinação das duas modalidades, bem como os de ressarcimento dos gastos efetuados com terceiros, serão previstos em ato do executivo municipal.

Art. 31. O Executivo Municipal poderá celebrar contrato para gestão da ocupação de imóveis públicos, nos termos da legislação pertinente.

§ 1º O contrato para gestão da ocupação de imóveis públicos consiste na prestação de serviços de conservação e manutenção de infraestrutura predial, abrangendo serviços de natureza contínua e serviços por escopo ou por demanda, em gestão integrada de pessoas, procedimentos e espaços, mediante contrato único, no modelo *Facilities*.

§ 2º A contratação a que se refere este artigo será precedida de procedimento licitatório, contemplando, em um único contrato, serviços contínuos, de rotina, por escopo ou demanda, incluindo a alocação dos empregados necessários, o fornecimento e a utilização de insumos adequados e suficientes para a execução de serviços contínuos, a elaboração de planos de operação e de manutenção, outros serviços sob demanda e a disponibilização de solução tecnológica para apoiar a gestão, controle e fiscalização contratual, por meio de aplicação web e aplicativo mobile, cujas especificidades deverão ser discriminadas no ato convocatório da licitação.

§ 3º O contrato para gestão da ocupação de imóveis públicos poderá:

I – incluir a realização de obras para adequação do imóvel;

II – ter prazo de duração de até 30 (trinta) anos, quando incluir investimentos iniciais relacionados à realização de obras e ao fornecimento de bens.

§ 4º Na hipótese de que trata este artigo, as obras e os bens realizados ou acrescidos ao imóvel serão, ao término do período de vigência do contrato, incorporados ao patrimônio do ente ou da entidade pública contratante.

§ 5º Independente da previsão do § 4º deste artigo, também serão incorporados ao patrimônio público todos os acréscimos realizados no imóvel que, no encerramento do contrato para gestão, se enquadrem nas hipóteses dos arts. 92, 93, 95 e 96 da Lei Federal nº 10.406, de 2002 (Código Civil).

Art. 32. O Executivo Municipal poderá celebrar acordo de cooperação com organizações da sociedade civil para implementar projetos de interesse comum e recíprocos, que contemplem a exploração econômica de espaços físicos públicos diretamente pela entidade parceira, desde que atendidas as seguintes condições:

I – a escolha da entidade parceira deverá ser mediante Chamamento Público, estabelecendo critérios objetivos para seleção dos projetos e prestação de contas, de acordo com as previsões inscritas nas normas e regulamentos que disciplinam a realização de parcerias público-privadas no âmbito da Administração Pública Municipal, e, subsidiariamente, na Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004;

II – o instrumento de parceria deverá estabelecer que as receitas patrimoniais advindas da exploração econômica de espaços físicos de propriedade do Município deverão ser destinadas para o atendimento de despesas condominiais, manutenções preventiva, preditiva e corretiva e melhorias da infraestrutura dos imóveis que se originaram;

III – poderá ser utilizada uma parcela dos recursos auferidos para fazer frente a despesas administrativas da organização da sociedade civil parceira, não podendo exceder a 20% do total das receitas patrimoniais, devidamente identificada na prestação de contas;

IV – eventuais saldos das receitas patrimoniais não aplicados na finalidade prevista no acordo de cooperação, apurados na prestação de contas, deverão ser recolhidos à conta vinculada do Fundo Municipal de Gestão de Território, criado Lei Complementar nº 850, de 17 de abril de 2019, e alterações.

Art. 33. Fica facultado ao Executivo Municipal destinar imóveis próprios para constituir fundos imobiliários, de participação ou de investimentos e garantias em favor de instituições financiadoras, na forma prevista na legislação respectiva e nos instrumentos de alienação ou contrato, assim como contratar os respectivos gestores e administradores.

Art. 34. Esta Lei Complementar será regulamentada pelo Executivo Municipal no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 35. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 36. Ficam revogadas:

I – a Lei Complementar nº 866, de 6 de dezembro de 2019;

II – a Lei nº 5.875, de 28 de janeiro de 1987.

JUSTIFICATIVA:

O presente Projeto de Lei Complementar objetiva instituir o Programa de Gestão do Patrimônio Imobiliário de Porto Alegre (PGPI), cujo objetivo principal é possibilitar ao Executivo Municipal melhor gerir os bens imóveis próprios e de suas autarquias e fundações, por meio de alienações e adequada destinação.

Objetiva, ainda, preservar as fundamentais atribuições da Câmara Municipal, permitindo ao Executivo Municipal alienar, por venda ou permuta, bens imóveis próprios e de suas autarquias e fundações, classificados como bens dominiais, que não estejam afetados à realização de qualquer serviço público, somente mediante a autorização legislativa pertinente. Por este motivo, propõe-se, também, a revogação da Lei Complementar nº 866, de 6 de dezembro de 2019, relacionando, no Anexo I, os imóveis para os quais o Executivo Municipal desde logo requer autorização legislativa específica para fins de desafetação e alienação.

O presente projeto de lei pretende alterar as possibilidades de destinação dos imóveis e dos recursos oriundos das ações do Programa de Gestão do Patrimônio Imobiliário de Porto Alegre, criando mecanismos que confiram maior eficiência, sobretudo à alocação e ao aprimoramento da administração destes recursos. Para tanto, propõe-se que sejam creditados na conta vinculada do Fundo Municipal para Restauração, Reforma e Manutenção do Patrimônio Imobiliário do Município de Porto Alegre (Fun-Patrimônio), que reformula o fundo criado pela Lei nº 5.994, de 25 de novembro de 1987, os recursos oriundos das ações do Programa de Gestão do Patrimônio Imobiliário de Porto Alegre, dos valores decorrentes da alienação de imóveis, das receitas patrimoniais oriundas da exploração econômica dos próprios municipais, de contribuições e doações de entidades públicas e privadas, subvenções e auxílios de entidades de qualquer natureza, bem como de recursos oriundos de convênios ou termos de cooperação, de rendimentos resultantes de suas aplicações financeiras e outros que lhes forem atribuídos.

O Fun-Patrimônio poderá ser utilizado para a vinculação das receitas patrimoniais, revertendo os recursos obtidos com as alienações e da fruição onerosa dos imóveis públicos para o atendimento de ações e projetos estratégicos, como a Revitalização do Centro Histórico, e para melhorias da infraestrutura física dos prédios públicos que sediam atividades e serviços municipais, mediante construção, ampliação e retrofit de imóveis próprios da administração direta, avaliações imobiliárias. Dessa forma, os valores arrecadados com as alienações e aproveitamento econômico de imóveis ociosos ou subutilizados poderão ser alocados para viabilizar projetos relevantes que promovam a adequada destinação e otimização de ativos imobiliários, o incremento das receitas patrimoniais, a modernização, a informatização e a racionalização da gestão do patrimônio imobiliário municipal.

Tais destinações justificam-se pela necessidade iminente de o Município reduzir suas elevadas despesas com locações de imóveis de terceiros, bem como promover à adequação, a modernização e a eficiência das instalações de seus órgãos, secretarias, escolas, unidades de saúde e demais equipamentos para bem atender às necessidades dos cidadãos.

Cabe destacar que, para além de simples reformas e reparos paliativos aos imóveis próprios municipais, o projeto pretende que os recursos destinados ao FUN-PATRIMÔNIO sejam empregados em retrofits, que, por definição da Norma ABNT NBR 15.575-1, considera-se como a remodelação ou a atualização do imóvel próprio municipal ou de seus sistemas, por meio da incorporação de novas tecnologias e conceitos, visando à valorização do imóvel, mudança de uso, aumento da vida útil, eficiência operacional e energética.

Há que se ressaltar ainda que a previsão de serem destinados recursos das alienações dos ativos imobiliários para viabilizar obras de revitalização do Centro Histórico de Porto Alegre, uma vez que historicamente as áreas centrais de grandes centros urbanos, como Porto Alegre, concentram relevantes desafios urbanísticos. Nos quais se incluem questões relativas à mobilidade urbana, à segurança pública, à limpeza urbana, a questões históricas e culturais e a aspectos de convívio entre os mais diversos segmentos e realidades econômicas e sociais. Por este motivo, o Centro Histórico concentra, também, potencialidades e oportunidades que busquem reviver, valorizar e preservar este que é um marco da identidade de Porto Alegre.

Para além das necessidades de se construir, ampliar, revitalizar ou modernizar o patrimônio público, faz-se relevante destacar a importância de preservar e manter o que está erigido. Assim, objetiva-se destinar os recursos oriundos de valores decorrentes das outorgas das permissões e concessões de uso onerosas de imóveis próprios municipais, exceto os valores que possuem destinação para outro fundo definido por lei específica, bem como rendimentos resultantes de suas aplicações financeiras e outros que lhes forem atribuídos.

Considera-se plausível que os recursos captados com a exploração de imóveis públicos sejam revertidos para manter, qualificar e regularizar os imóveis que se destinam aos serviços prestados pela administração pública municipal à população.

É relevante, ainda, salientar que, para além do exposto, a manutenção adequada dos bens públicos trás eficiência, promove seu uso eficaz e reduz os custos de uso e operação dos imóveis. Por isto, também se destinam as receitas patrimoniais para: (i) reforma, manutenção, cercamento e calçamento de imóveis próprios municipais da administração direta; (ii) limpeza e capina dos terrenos próprios municipais administrados pela Secretaria Municipal de Administração e Patrimônio; (iii) projeto e execução de Planos de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PPCI; (iv) obras e serviços de manutenção e melhorias do Centro Histórico de Porto Alegre, bem como na aquisição e reparos de seu mobiliário urbano; e (v) despesas administrativas relacionadas à regularização registral de imóveis próprios municipais, emissão de anotações e registros de responsabilidade técnica vinculados à regularização registral, a laudos técnicos, a fiscalização e a projetos de reforma e manutenção dos imóveis próprios municipais.

Por fim, destaca-se que este Projeto de Lei Complementar trará ferramentas ao Município de Porto Alegre que permitirão maior eficiência no planejamento, gestão e destinação de seus imóveis.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PATRIMÔNIO - DGPAT - UGPI

ANEXO I - LISTA DE IMÓVEIS DOMINIAS - ALIENAÇÃO

ITEM	LOGRADOURO	BAIRRO	Nº	ÁREA	MATRÍCULA	ZONA	PD
1	RUA SETE MIL NOVENTA UM	HÍPICA	231	178,82	197.897	3	10778
2	RUA INTENDENTE ALFREDO AZEVEDO	GLORIA	lado do 506	1133,72	181.110	3	10795
3	RUA INTENDENTE ALFREDO AZEVEDO	GLORIA	lado do 580	1204,84	181.109	3	10796
4	AV BORGES DE MEDEIROS	PRAIA DE BELAS	02244	4899,67	54.738	5	2198.3.12
5	RUA EDU CHAVES	SÃO JOÃO	00110	3519,2	197.826	4	6490.1.2
6	AV FARRAPOS	NAVEGANTES	4731	608,82	21.975 52.186	1	0086.0.1 e 1786.0.1
7	AV CARLOS GOMES	TRÊS FIGUEIRAS	02120	7772,05	25.453	1	0510.0.1
8	AV PROTÁSIO ALVES	TRÊS FIGUEIRAS	3730	1056,13	25.453	1	0510.0.2
9	CABRAL - R	RIO BRANCO	0	1056	147.725	1	0788.1
10	MACHADO DE ASSIS - R	PARTENON	00415	392,04	15.648	2	0920.1.1
11	JOAO DE OLIVEIRA REMIAO - ESTR	AGRONOMIA	02192	2830,85	185.239	3	10198
12	VOLUNTARIOS DA PATRIA - R	NAVEGANTES	04033	202,95	201.846	1	10312
13	VOLUNTARIOS DA PATRIA - R	NAVEGANTES	04047	159,11	201.843	1	10315
14	PEDRO RAUPP - R	PASSO DAS PEDRAS	S/N	1200	53.400	6	10320

15	PEDRO RAUPP - R	PASSO DAS PEDRAS	S/N	968,11	53.401	6	10321
16	DEPUTADO HUGO MARDINI - R	PASSO DAS PEDRAS	S/N	646,59	53.399	6	10322
17	DEPUTADO HUGO MARDINI - R	PASSO DAS PEDRAS	S/N	6375,57	53.402	6	10323
18	ESTR AFONSO LOURENCO MARIANTE	BELEM VELHO	03888	1488,39	195.162	3	10411
19	DIR OITO MIL CINQUENTA SEIS	BELEM VELHO	00201	1651,33	195.167	3	10412
20	ESTR CHAPEU DO SOL	CHAPÉU DO SOL	1120	2700	187.290	3	10419
21	RUA SEIS MIL QUATROCENTOS E SESSENTA E TRÊS	ESPÍRITO SANTO	90	234,43	134.725	3	10546
22	RUA BARONEZA DO GRAVATAI	MENINO DEUS	640 a 656	968	43.846	1	1277
23	RUA BARONEZA DO GRAVATAI	MENINO DEUS	664 a 680	913,49	44.222	1	135
24	RUA CELESTE GOBBATO	PRAIA DE BELAS	3	1002	58.820	2	2198.3.10
25	AV LOUREIRO DA SILVA	PRAIA DE BELAS	00665	2200	36.147	5	2198.3.11
26	AV BALTAZAR DE OLIVEIRA GARCIA	SARANDI	01000	770	18.972	4	2563
27	RUA JOSE DO PATROCINIO	CENTRO	00070	172,73	78.091	2	2739.1
28	RUA JOSE DO PATROCINIO	CENTRO	00070	125,958	78.092	2	2739.2
29	RUA JOSE DO PATROCINIO	CENTRO	00070	715,33	77.957	2	5453
30	RUA JOSE DO PATROCINIO	CENTRO	00070	1319,847	20.846	2	5618

31	AVENIDA LOUREIRO DA SILVA	CENTRO	FUNDOS 1700	1301,178	76.845	2	5437
32	AV CEARA	NAVEGANTES	00617	462	10.846	4	3856.0.2
33	RUA SANTO ANTONIO	BOM FIM	00673	178,69	64.427	1	5122.1.1
34	RUA CARLOS VON KOSERITZ	HIGIENÓPOLIS	442	2119,05	42.058	1	6339
35	AV CARLOS GOMES	TRÊS FIGUEIRAS	01144	155,66	93.243	4	5987.1
36	RUA TEOTONIA	CAMAQUÃ	00252	2586,02	77.935	3	6523.5
37	RUA GEN JONATHAS BORGES FORTES	GLÓRIA	00088	1891,78	8.599	3	6671
38	RUA CRISTIANE VON SALTIEL	VILA NOVA	4570	6246,18	103.138	3	7313.3
39	RUA CRISTIANE VON SALTIEL	VILA NOVA	4570	1953,82	103.141	3	7313.4
40	RUA JOAO PARIS	SARANDI	01260	5619	7.128	6	7338
41	RUA CEL JOSE RODRIGUES SOBRAL	VILA JOÃO PESSOA	00009	151,23	56.026	3	7648.0.2
42	RUA FELIPE CORREA DA SILVA	CAMPO NOVO	00085	359,33	112616	3	7831
43	ESTR JORGE PEREIRA NUNES	VILA NOVA	2001	5679,05	113.787	3	7915.2
44	RUA MURA	GUARUJÁ	278	2679,54	115.798	3	7971
45	AV NOSSA SENHORA DE GUADALUPE	HÍPICA	820	125	118.482	3	8140.1
46	AV NOSSA SENHORA DE GUADALUPE	HÍPICA	830	125	118.483	3	8140.2

47	RUA ITABORAI	PETROPOLIS	00803	969,09	123.022	2	8389.0.2
48	RUA ATILIO SUPERTTI	VILA NOVA	lado 2280	2007,88	152.095	3	8810
49	ESTR JOAO ANTONIO SILVEIRA	LOMBA DO PINHEIRO	04680	2852,18	150.640	3	9003
50	AV ERICO VERISSIMO	AZENHA	01426	1132,84	98.206	2	9371
51	RUA LUZITANA	HIGIENÓPOLIS	01337	211,07	183104	4	9640
52	AV IPIRANGA	MENINO DEUS	999	1407,27	93.046	2	7783
53	AV FRANCISCO PETUCO	BOS VISTA	200	593,6	92.003	4	5972
54	RUA JOÃO ALFREDO	CIDADE BAIXA	lado do 208	2116,09	28.039	5	7901
55	AV GUAÍBA	CRISTAL	100	14457	187.721 187.723	3	1754.8 e 1754.16.2
56	AV PADRE CACIQUE	PRAIA DE BELAS	frente ao 1250	37420,84	51.591	5	10438
57	AV PADRE CACIQUE	PRAIA DE BELAS	frente ao 1312	15174,67	58.820	2	2198.3.6
58	AV PADRE CACIQUE	PRAIA DE BELAS	frente ao 600	24753,74	58.820	2	2198.1.16
59	RUA GEN LIMA E SILVA	CIDADE BAIXA	972	1660	11.959	1	651
60	RUA GEN LIMA E SILVA	CIDADE BAIXA	972	417	14.459	1	666
61	TRAV DO CARMO	CIDADE BAIXA	84	2451,89	24.730	5	3108.1
62	TRAV DO CARMO	CIDADE BAIXA	112	206,4	15.139	5	9650

63	TRAV DO CARMO	CIDADE BAIXA	114	199,81	15.306	5	9651
64	TRAV DO CARMO	CIDADE BAIXA	120	1505,44	14.329	5	3108.2
65	AV AURELIANO DE FIGUEIREDO PINTO	PRAIA DE BELAS	105	2825,29	48.761	5	9865
66	AV AURELIANO DE FIGUEIREDO PINTO	PRAIA DE BELAS	127	2691,77	48.760	5	9864
67	AV EDVALDO PEREIRA PAIVA	PRAIA DE BELAS	1000	15570,94	58.820	2	2198.3.5
68	RUA SÃO MANOEL	SANTANA	1121	980,75	119.711 26.924 37.817	2	8182; 0919.0.2; 1708.0.2
69	AV OSVALDO ARANHA	BOM FIM	308	3813	134.275 134.276 134.277 134.381	1	3433; 2686
70	RUA VINTE E QUATRO DE OUTUBRO	MOINHOS DE VENTO	211	5251,39	15.405	1	0876.4
71	RUA DOS ANDRADAS	CENTRO HISTÓRICO	1780	terreno:282 Edificação: 2023,45	8.693	1	8183
72	RUA ELIO MATTOS DE VARGAS	CEL APARÍCIO BORGES	52	262,59	140.710	3	9159
73	RUA ELIO MATTOS DE VARGAS	CEL APARÍCIO BORGES	62	262,59	140.709	3	9160
74	RUA ELIO MATTOS DE VARGAS	CEL APARÍCIO BORGES	72	262,59	140.708	3	9161
75	RUA ELIO MATTOS DE VARGAS	CEL APARÍCIO BORGES	82	262,59	140.707	3	9162
76	AV IPIRANGA	PARTENON	2875	129,49	91.842	2	5984
77	AV IPIRANGA	PARTENON	2875	69,9175	124.761	2	8478
78	AV IPIRANGA	MENINO DEUS	341	726,3154	37.088	5	2294

79	AV IPIRANGA	MENINO DEUS	365	250,567	10.655	2	1251.1
80	AV IPIRANGA	MENINO DEUS	365	173,11	10.531	2	1178.1
81	RUA MARCÍLIO DIAS	AZENHA	1390	338,7991	41.718	1	100
82	RUA MARCÍLIO DIAS	AZENHA	1396	102,94	16.416	1	648
83	RUA MARCÍLIO DIAS	AZENHA	1396	2061,74	13.992	1	687
84	RUA PROF FREITAS E CASTRO	AZENHA	191	1285,89	15.406	1	0686.1
85	RUA PROF FREITAS E CASTRO	AZENHA	191	892	9.662	1	0747.2
86	RUA PROF FREITAS E CASTRO	AZENHA		290,4	19.734	1	661
87	RUA PROF FREITAS E CASTRO	AZENHA		283,8	25.348	1	711
88	RUA PROF FREITAS E CASTRO	AZENHA		721,6	30.063	1	838
89	RUA PROF FREITAS E CASTRO	AZENHA		532,4	32.939	1	842
90	RUA PROF FREITAS E CASTRO	AZENHA		519,2063	9.662	1	0747.1
91	RUA PROF FREITAS E CASTRO	AZENHA		290,4	12.795	1	653
92	RUA PROF FREITAS E CASTRO	AZENHA		290,4	50.118	1	368
93	AVENIDA DA AZENHA	AZENHA	631	3904,989	12.552	1	889