



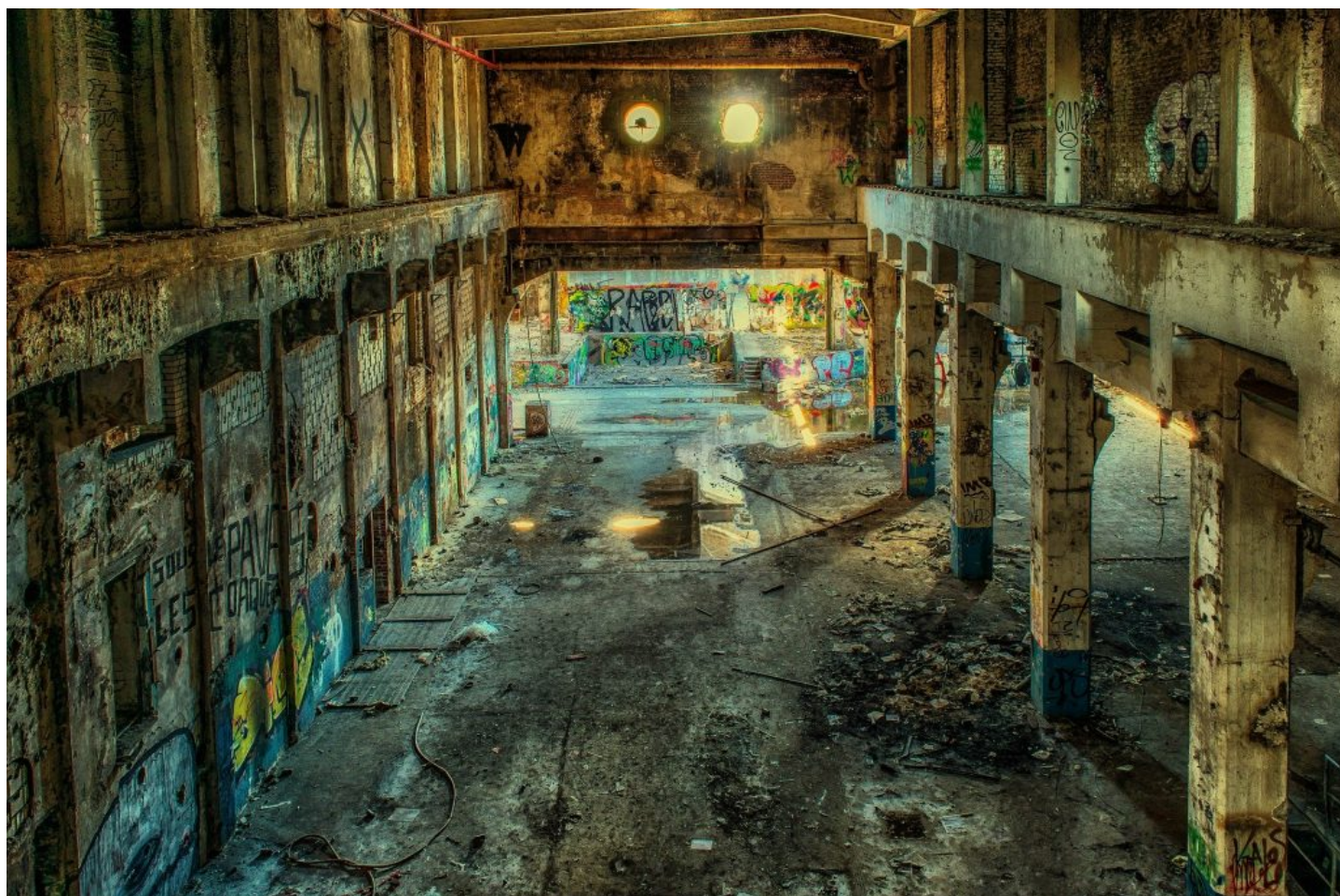
DIREITO

Alienação de imóveis da União: as novidades da Lei nº 14.011/2020

Lei possibilitará a desoneração do Estado em custos com manutenção de imóveis inutilizados ou de subutilização

RODRIGO PORTO LAUAND
ALINE LÍCIA KLEIN

23/07/2020 08:19



Crédito: Pixabay

A Lei nº 14.011/2020, resultante da conversão da MP nº 915, consagra várias novidades bastante interessantes para dar maior agilidade à venda de imóveis para os quais não há interesse público que justifique a sua manutenção no patrimônio da União. Procura aproximar das práticas do mercado imobiliário privado, sem deixar de observar os requisitos necessários da venda de bens pela Administração Pública.

Privilegia a utilização da tecnologia e gestão eletrônica de processos, para maior transparência, publicidade e agilidade.

Um primeiro procedimento inovador a ser mencionado consiste na preferência na aquisição conferida ao particular que manifestou interesse em determinado imóvel.



CASA JOTA

A Casa JOTA on-line traz os principais tomadores de decisão para falar com você, na sua sala. E você ainda pode fazer perguntas.

CLIQUE PARA SABER MAIS

Qualquer interessado poderá apresentar proposta de aquisição de imóveis da União que estiverem desocupados. O requerimento não gera nenhum dever para a Administração de vender o bem mas é apto a desencadear o processo, cabendo à Administração avaliar a conveniência e oportunidade da alienação. Se o imóvel não possuir laudo de avaliação válido, o particular poderá providenciar a avaliação, a ser homologada pela Administração. Esse particular que manifestou o interesse e custeou a avaliação terá o direito de adquirir o imóvel em igualdade de condições com o vencedor da licitação. Também há a garantia de seu ressarcimento, caso não seja vencedor da licitação.

Outro ponto interessante da Lei é o aumento do desconto que a Administração pode dar sobre o valor de avaliação do imóvel. No caso de leilão ou concorrência deserta ou fracassada, poderá ser realizada uma segunda concorrência ou leilão com desconto de 25% sobre o valor da avaliação. Anteriormente, o desconto possível era de até 10% e aplicado somente depois de dois leilões ou concorrências desertas ou fracassadas.

No caso de não haver êxito na venda do imóvel em leilão ou concorrência, será feita a sua venda direta, com o desconto de 25%. A venda direta poderá ser por leilões eletrônicos e poderá também contar com a participação de corretores de imóveis para a oferta destes bens no mercado.

A Lei propõe a modernização de alguns aspectos da avaliação de imóveis. Por exemplo, para venda de terrenos de até 250 m² em área urbana, ou de imóveis rurais de até o limite do módulo fiscal, definido pelo INCRA, será admitida a avaliação por planta de valores. Nestes casos, as avaliações poderão ser realizadas sem a necessidade de visita presencial. Há também a dispensa de homologação do laudo de avaliação caso ele tenha sido elaborado por banco público federal ou empresa pública.

Previu também a possibilidade de consolidação do domínio pleno aos particulares regularmente cadastrados e adimplentes, relativamente aos imóveis submetidos ao regime enfiteutico (terrenos de marinha por exemplo), observados os limites de valores estabelecidos pelo Ministro da Economia.

Outra inovação consiste na possibilidade de agrupamento dos imóveis a serem vendidos em lotes. Também se aproxima das práticas do mercado privado, à medida que a venda em lotes pode representar a solução mais eficiente em diversos casos, facilitando a exploração pela iniciativa privada.

A Administração poderá estabelecer que o laudo de avaliação preveja os valores para a venda do imóvel de acordo com prazo inferior à média de absorção do mercado. Trata-se da utilização do preço de liquidação forçada. A previsão legal para essa prática é importante porque havia o entendimento de que tal mecanismo não poderia ser utilizado pela Administração.

Foram previstas algumas modelagens de contratações de particulares bastante interessantes, por envolverem um conjunto de atividades relacionadas entre si e propiciarem maior eficiência para a Administração na gestão do seu patrimônio.

A Administração pode contratar particulares para elaborar propostas de alienações para bens individuais ou em lotes, execução de ações de cadastramento, de regularização, de avaliação e de alienação dos bens imóveis, bem como a promoção das atividades de alienação dos ativos indicados. Ainda que os particulares não possam executar sozinhos diversas dessas atividades, a sua contratação para a prática ou auxílio em todo o conjunto de atos de alienação dos imóveis pode imprimir maior eficiência e celeridade a todo o processo.

A Lei prevê também a celebração de contrato de gestão para a ocupação de imóveis públicos. Essa contratação abrange a prestação de serviços de gerenciamento e manutenção do imóvel, incluindo fornecimento de materiais e outros serviços necessários ao uso do imóvel pela Administração Pública. Pode incluir a realização de obras e o fornecimento de bens, casos em que o prazo do contrato poderá ser de

até vinte anos. O particular contratado poderá inclusive avaliar a melhor forma de ocupação dos imóveis, propondo soluções mais eficientes para a distribuição das equipes de trabalho nos imóveis disponíveis.

Essas propostas de contratação única englobam um conjunto grande de atividades que hoje são feitas de forma dispersa e propiciam ganhos na otimização do trabalho do quadro de servidores. Reduzem a necessidade de contratação e fiscalização de diversos prestadores de serviços, concentrando as diversas parcelas em um único contrato.

Ainda como novidade há a possibilidade de cessão de uso de imóveis mediante contrapartida de obrigação de construir, reformar ou prestar serviços em imóveis da União. As obras e serviços podem ser prestados em imóveis da União distintos daquele que é objeto da cessão. Essa previsão permite arranjos contratuais interessantes, já que a contrapartida do particular pela cessão reverterá em benefícios concretos para a Administração no próprio imóvel cedido ou em outros bens.

Por fim, a Lei reforçou a utilização de fundos imobiliários pela Administração, para fins de desestatização e de promoção de programas sociais. Os fundos imobiliários são um mecanismo interessante para a Administração à medida que, com a integralização dos imóveis ao fundo, estes deixam de ter a natureza pública e o então titular do bem recebe em contrapartida cotas representativas do patrimônio integralizado. O atingimento dos objetivos de interesse público para os quais o fundo foi criado é assegurado pelo regulamento do fundo e pelo seu comitê gestor.

A Lei possibilitará a desoneração do Estado em custos com a manutenção de imóveis inutilizados ou de subutilização, além de grande arrecadação. Por outro lado, dará oportunidade à iniciativa privada de desenvolver projetos nos mais diversos setores, tais como portos, ferrovias, infraestrutura em geral, agropecuária, empreendimentos imobiliários corporativos, residenciais, comerciais e turísticos. Isto porque, segundo o Ministério da Economia, há mais de R\$ 1 trilhão em imóveis da União a serem vendidos.

Resulta bastante claro da leitura da Lei nº 14.011/2020 que a União objetiva muito mais do que a alienação isolada de determinados imóveis. Pretende a contratação de soluções amplas junto à iniciativa privada, de modo que particulares auxiliem a Administração na identificação da melhor forma de utilização ou venda de imóveis e na prática dos atos instrumentais para a implementação da solução escolhida. A contratação conjunta de tais soluções não apenas propicia maior celeridade para o

processo como um todo como também maior economia e eficiência na gestão e controle desses contratos pela Administração Pública.

RODRIGO PORTO LAUAND – Sócio no Porto Lauand Advogados

ALINE LÍCIA KLEIN – Doutora em Direito do Estado pela USP – Sócia de Porto Lauand Advogados

Os artigos publicados pelo JOTA não refletem necessariamente a opinião do site. Os textos buscam estimular o debate sobre temas importantes para o País, sempre prestigiando a pluralidade de ideias.