Resumo Executivo – PLV nº 9 de 2020

(Proveniente da Medida Provisória n° 915, de 2019)

Autor: Presidência da República **Apresentação**: 30/12/2019

Ementa: Aprimora os procedimentos de gestão e alienação dos imóveis da União.

Orientação da FPA: Favorável ao projeto

Principais pontos

- A Medida Provisória nº 915, de 27 de dezembro de 2019, tem o objetivo de aprimorar os procedimentos de gestão e alienação dos imóveis da União. Nos termos da exposição dos motivos, a MP institui mecanismos para simplificação e racionalização dos procedimentos de alienação de imóveis.
- O texto aprovado pelos deputados prevê descontos maiores para venda direta após leilão fracassado e autoriza o uso de fundo imobiliário de administração de imóveis da União para a regularização fundiária rural ou urbana.
- A medida também define critérios para a definição de valores, reajustes e da forma como os bens serão vendidos, detalhando os procedimentos licitatórios possíveis e até mesmo a transação direta com pessoa interessada em imóvel não ocupado.

Justificativa

- A MP 915/2019 permite ao governo conceder desconto de 25% sobre o valor inicial de imóvel à venda já na segunda tentativa de leilão. A legislação anterior só autorizava um desconto de 10% para imóveis avaliados em até R$ 5 milhões após a terceira tentativa.
- Outra facilidade para o comprador é a permissão de venda direta, por intermédio de corretores de imóveis, caso o leilão tenha fracassado por duas vezes. O desconto de 25% continua valendo.
- Em leilões eletrônicos, a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União poderá aplicar descontos sucessivos até o limite de 25%.
- De acordo com o texto, o ministro da Economia pode definir um limite de valor para que imóveis sob o regime enfitêutico sejam vendidos diretamente ao foreiro.
    - A enfiteuse é uma espécie de arrendamento em que o adquirente se compromete a manter o imóvel em bom estado e efetuar o pagamento de uma taxa anual (foro).
- A avaliação dos imóveis pode ser feita por empresas privadas contratadas por licitação. Mas o texto também admite a contratação, com dispensa de licitação, da Caixa Econômica Federal e de órgãos da administração pública cuja atividade-fim seja o desenvolvimento urbano ou imobiliário.

    - O método para avaliar o valor do imóvel, seja para o pagamento de foros, laudêmios ou taxas de ocupação ou para venda, segue levantamento de mercado. Em vez de seguir o valor venal fornecido por municípios para imóveis urbanos e pelo Instituto de Colonização e Reforma Agrária (Incra) para imóveis rurais, a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União apenas usará essas avaliações como subsídio para fazer sua própria planta de valores.
    - Para venda de terrenos em área urbana de até 250 metros quadrados e em áreas rurais de até 1 módulo fiscal (unidade de medida agrária, variável em cada município), a venda poderá ser somente pelo valor da planta. Em imóveis da União sob o regime de foro ou ocupação, o projeto de lei de conversão permite ao governo desistir da multa aplicável ao ocupante pela construção, obra, cerca ou benfeitorias não autorizadas, caso deseje mantê-las sem indenização.
- O texto aprovado prevê o uso de fundo imobiliário de administração de imóveis da União para a regularização fundiária rural ou urbana. Esse fundo foi criado em 2015 para gerenciar o aluguel ou os recursos de venda de imóveis da União.
- A MP 915/2019 autoriza a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União a contratar, com dispensa de licitação, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) para executar o plano de venda de ativos imobiliários da União. O banco receberá até 3% da receita gerada, seja na forma de remuneração fixa ou variável ou uma combinação de ambas, além do ressarcimento de gastos com terceiros para tocar o plano.
- A medida provisória permite ao governo, seguindo a Lei de Licitações (Lei 8.666, de 1993), contratar empresa para gerir a ocupação de imóveis públicos. O contrato pode abranger serviços de gerenciamento e manutenção, inclusive com fornecimento dos equipamentos, materiais e outros serviços, além da realização de obras para adequação.
- A MP 915/2019 reformula ainda regras para gerenciamento de imóveis do Fundo do Regime Geral de Previdência Social (FRGPS). Enquanto a lei atual prevê a gestão de todos os imóveis do INSS pela Secretaria do Patrimônio, a medida provisória restringe somente àqueles considerados não operacionais, ou seja, que não servem ao órgão na forma de agência de atendimento ou para administração.

Fontes:

Agência Brasil. Câmara aprova MP que autoriza venda de imóveis da União.

Senado Notícias: Senado analisa medida provisória que facilita venda de imóveis da União.