



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

JUSTIFICATIVA - PL 0404/2017

A minuta de Projeto de Lei ora em análise disciplina as alienações de bens imóveis e dá outras providências.

Da previsão para autorização para a alienação de imóveis

Nos termos da Lei Orgânica Municipal, compete à Câmara de Vereadores autorizar a alienação de imóveis municipais. A proposta submetida à apreciação autoriza, nos termos do seu artigo 1º, a alienação (I) dos imóveis cuja área de terreno seja igual ou inferior a 10.000 (dez mil) metros quadrados, não destinados a serviços públicos municipais nas áreas da educação, cultura, saúde, esporte e assistência social; (II) dos imóveis listados no Anexo Único desta Lei.

A alienação dos imóveis em questão será feita no âmbito do Plano Municipal de Desestatização - PMD, o que atrairá disciplina específica no que tange à competência e ao destino dos recursos arrecadados.

Nos termos do §6º do artigo 1º da proposta, a condicionante prevista no inciso I - referente à afetação dos imóveis a serviços públicos municipais nas áreas da educação, cultura, saúde, esporte e assistência social - não impedirá a alienação quando o imóvel estiver destinado a tais áreas por um tempo inferior a doze meses.

Da previsão de constituição de um fundo de investimento imobiliário

Destaca-se, no projeto de lei em questão, a previsão da faculdade do Município em destinar tais imóveis à integralização de cotas de fundo de investimento imobiliário.

A conveniência e a oportunidade na criação de um Fundo, vocacionado à gestão e alienação de imóveis atualmente pertencentes ao Município, fundamenta-se não apenas na necessidade premente de o Município lidar, de maneira mais racional, como ônus da administração do patrimônio em questão, mas na necessidade de se conferir a referidos imóveis a gestão ou destinação mais adequadas aos seus fins.

Vale lembrar, nessa linha, que o princípio constitucional da função social da propriedade, inscrito no art. 59, XXIII, da Constituição Federal, aplica-se, inclusive - e com ainda mais razão - à propriedade pública. Assim, a adequada destinação dos bens imóveis incorporados ao patrimônio municipal é medida de concretização desse importante vetor constitucional.

O fato de o Município ter, com o passar do tempo e pelas mais diversas razões, acumulado em seu patrimônio um conjunto de imóveis, não o torna um gestor especializado em bens imobiliários. Ao contrário. Tais bens, ao estarem sob a administração do Município - o qual não possui especial expertise para geri-los - acabam por ser geridos de maneira inapropriada, sendo, muitas vezes, desvirtuados de suas funções, subaproveitados, desocupados e até mesmo invadidos.

Nesse sentido, a criação do Fundo justifica-se, prioritariamente, pela necessidade de destinação adequada de tais imóveis, a fim de que, alienados e, então, geridos pelo mercado, passem do estado atual de subaproveitamento ou mesmo abandono ao nível de aproveitamento máximo.

O Fundo terá como objetivo, isoladamente ou em parceria com terceiros, conferir garantias aos cotistas resultados financeiros provenientes do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários comerciais e residenciais que compõem o seu patrimônio.

Instrumento de mercado de capitais consolidado e bem regulado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, o fundo, representa, portanto, o veículo mais apropriado para referida ação, visto que se trata de garantir que a gestão dos bens imobiliários e sua alienação sejam feitas por equipe de profissionais efetivamente especializados no mercado imobiliário e aptos a conferir, a cada um dos imóveis, tratamento adequado.

Observada a estrutura pretendida para o Fundo e a própria experiência de mercado, busca, em apertada síntese, conceder a gestão e a alienação dos imóveis atualmente de propriedade do Município à Instituição: a) autorizada e fiscalizada pela CVM para realizar tais atividades; b) efetivamente especializada em mercado imobiliário e, portanto, conhecedora de seus aspectos econômicos, financeiros e corporativos; c) possuidora do dever fiduciário de agir no interesse dos cotistas do Fundo, mediante remuneração; e, não menos importante, d) dotada de maior agilidade e instrumentos negociais adequados para proceder, em melhores condições, à alienação dos bens imobiliários de propriedade do Município.

Da previsão de imputação, ao adquirente, do ônus de regularização registrária do imóvel.

Por fim, ponto de alta importância - e um artifício que promove uma maior celeridade no processo de alienação dos ativos da Prefeitura Municipal de São Paulo - é a possibilidade de alienação mesmo com pendências cartorárias, transferindo-se ao adquirente do direito real (ainda que fiduciário) a responsabilidade pela regularização fundiária do imóvel.

Em vista do exposto, solicitamos que a proposta ora apresentada seja regularmente analisada, submetendo-se, em seguida, o Projeto de Lei à apreciação do Legislativo Municipal.

Wilson Martins Poit

Secretário"

Por meio do presente ofício, encaminho à essa Presidência o incluso projeto de lei que dispõe sobre a alienação dos bens imóveis que especifica, em conformidade com as justificativas que seguem anexas.

Trata-se de medida a ser realizada no âmbito do Plano Municipal de Desestatização - PMD, instrumento fundamental à consecução dos objetivos desta Administração no sentido de se adotar modelos atuais e mais eficazes para a gestão dos bens municipais.

Posto isso, submeto a propositura ao exame dessa Egrégia Casa Legislativa, contando com seu indispensável aval.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência meus protestos de apreço e consideração.

JOÃO DORIA

Prefeito

A

Excelentíssimo Senhor

VEREADOR MILTON LEITE

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

Anexos: Projeto de lei, Anexo Único e cópia da justificativa apresentada pela Secretaria Municipal de Desestatização e Parcerias.

Publicado no Diário Oficial da Cidade em 21/06/2017, p. 71

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.camara.sp.gov.br.