IMOBILIÁRIO

CLIENT ALERT

JANEIRO/2020

MP 915, DE 27.12.2019 - DESESTATIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Foi publicada no Diário Oficial da União de 30.12.2019 a Medida Provisória nº 915, de 27.12.2019 (a "MP 915"), que aprimora os procedimentos de gestão e alienação dos imóveis da União.

A MP 915 tem como escopo principal alterar a legislação que trata do patrimônio da União, em especial a Lei nº 9.636/98, com o objetivo de orientar a União em seu processo de desestatização imobiliária, conferindo-lhe maior segurança jurídica e simplificando algumas etapas do procedimento, sendo certo que algumas matérias ainda serão melhor detalhadas em regulamento a ser expedido pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SCGPU) . A MP 915 alterou, ainda, normas relativas à dação de imóveis em pagamento a créditos inscritos na Dívida Ativa da União e a imóveis do Fundo do Regime Geral de Previdência Social (FRGPS).

Dentre as importantes alterações promovidas pela MP 915, destacamos o seguinte:

Avaliação dos Imóveis: Estendeu-se o rol de entidades que podem ser contratadas com dispensa de licitação para efetivar a avaliação dos imóveis da União para fins de alienação onerosa. Antes, a lei autorizava somente a contratação da Caixa Econômica Federal. A MP 915 permite, de forma genérica, que bancos públicos ou empresas públicas possam ser contratados para avaliar os imóveis da União, com dispensa de licitação. A avaliação também pode ser realizada por empresa privada especializada, contratada mediante processo licitatório.

Avaliação por Planta de Valores: Em regra, a avaliação dos imóveis deve ocorrer por meio de laudo produzido por profissional habilitado. Como exceção à regra, a MP 915 possibilita que a venda de terrenos em área urbana de até 250m2 ou em área rural de até 50ha ocorra pelo valor conferido pela planta de valores da SCGPU, cujos valores são obtidos junto aos Municípios/Distrito Federal e ao INCRA.

ÁREA DE PRÁTICA
Imobiliário

COORDENAÇÃO
Rodrigo de Castro
Raphael Moreira Espírito Santo

Para mais informações, envie uma mensagem para **news@veirano.com.br**

Este documento foi elaborado exclusivamente para fins informativos, não devendo ser considerado como opinião legal ou consulta jurídica. No caso de dúvidas, nossos advogados estão à disposição para esclarecimentos.

A reprodução ou divulgação do conteúdo desta publicação é permitida, desde que acompanhada da menção de reserva de direitos autorais, da seguinte forma:
© Veirano Advogados.

© 2020 Veirano Advogados.
Todos os direitos reservados.

Remição de foro: A MP 915 simplifica a remição de foro de imóveis submetidos ao regime enfitêutico, em especial quando possibilita que o valor da remição seja obtido pela planta de valores e quando dispensa a edição de portaria específica da SCGPU autorizando a remição. No entanto, essa simplificação se aplica apenas aos imóveis cujo valor de remição observe o limite a ser estabelecido em ato do Ministro de Estado da Economia.

Propostas de Aquisição: A MP 915 estendeu a possibilidade de a SCGPU receber propostas para aquisição de imóveis da União a imóveis que não estejam submetidos ao regime enfitêutico ou ao de ocupação. Assim, qualquer interessado poderá apresentar à SCGPU proposta de aquisição, sendo certo que: (i) caberá à SCGPU disponibilizar em seu site as propostas recebidas; (ii) a proposta não gera obrigação para a administração pública federal alienar o imóvel ou direito subjetivo à aquisição; (iii) a SCGPU avaliará a conveniência e oportunidade da alienação; (iv) caso não haja avaliação do imóvel dentro do prazo de validade, caberá ao proponente providencia-la as suas expensas, observada as disposições legais a respeito, devendo a avaliação ser homologada pela SCGPU; e (v) caberá à SCGPU iniciar o processo de alienação, mediante concorrência ou leilão público.

Direito de Preferência: O interessado 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 de preferência pelo cessionário de direito real ou pessoal, locatário, arrendatário ou ocupante regular de imóveis funcionais da União. Caso o interessado não seja o adquirente final do imóvel, ele será ressarcido dos custos que teve com a avaliação do imóvel diretamente pelo adquirente.

Possibilidade de concorrência/leilão eletrônico: A MP 915 possibilita que a alienação dos imóveis possa ser realizada por meio de recursos de tecnologia da informação, com a utilização de sistemas próprios ou disponibilizados por terceiros, mediante acordo ou contrato. Nesses casos, a SCGPU poderá realizar sessões públicas com prazos definidos e aplicar descontos sucessivos, até o limite de 25% sobre o valor de avaliação vigente.

Concorrência/Leilão deserto ou fracassado: A SCGPU poderá realizar segunda concorrência ou leilão público com desconto de 25% sobre o valor de avaliação vigente. Se a concorrência/leilão for deserto ou fracassado por duas por duas vezes consecutivas, os imóveis serão disponibilizados automaticamente para venda direta, aplicado o desconto de 25% sobre o valor de avaliação.

Corretagem: A compra de imóveis da União disponibilizados para venda direta poderá ser intermediada por corretores de imóveis, cabendo ao comprador o pagamento dos valores de corretagem.

Alienação por Lote: A SCGPU poderá realizar a alienação por lote se esta modalidade implicar, conforme demonstrado em parecer técnico, em maior valorização dos bens, maior liquidez para os imóveis cuja alienação isolada seja difícil ou não recomendada ou outras situações decorrentes das práticas normais do mercado ou em que se observem condições mais vantajosas para a administração pública, devidamente fundamentadas.

Alienação por Meio de Terceiros Contratados: A SCGPU poderá contratar empresas privadas, por meio de licitação, ou bancos públicos federais ou empresas públicas, com dispensa de licitação, e celebrar convênios ou acordos de cooperação com outros órgãos ou entidades públicas federais, estaduais, distritais ou municipais para a elaboração de propostas de alienação para bens individuais ou lotes de ativos imobiliários da União; a execução de ações de cadastramento, de regularização, de avaliação e de alienação dos bens imóveis; e a 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. A remuneração dos terceiros contratados poderá ser estabelecida por meio de percentual da operação concluída, havendo, ainda, ressarcimento dos gastos efetuados com subcontratados necessários à execução dos processos de alienação.

BNDES: A SCGPU poderá contratar o BNDES, com dispensa de licitação, para a realização de estudos e a execução de plano de desestatização de ativos imobiliários da União.

Imóveis do FRGPS: Os imóveis não operacionais que constituem o patrimônio imobiliário do Fundo do Regime Geral de Previdência Social serão geridos pela SCGPU, cabendo ao INSS publicar listagem dos imóveis operacionais e não operacionais que constituem o patrimônio imobiliário FRGPS e transferir a gestão não operacionais à SCGPU. Os recursos financeiros resultantes da alienação ou da utilização onerosa desses imóveis serão destinados ao FRGPS, cabendo à SCGPU recompor o fundo por meio de permuta de imóveis com valor equivalente caso a um imóvel do FRGPS seja dada destinação não econômica.

Contrato de Gestão para Ocupação de Imóveis Públicos: Trata-se da prestação, em um único contrato, de serviços de gerenciamento e manutenção do imóvel, incluído o fornecimento dos equipamentos, materiais e outros serviços necessários ao uso do imóvel pela administração pública por escopo ou continuados. O contrato poderá ter duração de até 25 anos caso inclua investimentos iniciais relacionados à realização de obras e o fornecimento de bens.

Estamos à sua disposição caso tenha dúvidas ou precise de informações adicionais.

Raphael Moreira Espírito Santo
raphael.moreira@veirano.com.br

Rodrigo de Castro
rodrigo.castro@veirano.com.br

Andreia Oliveira
andreia.oliveira@veirano.com.br