



CÂMARA MUNICIPAL
DO RIO DE JANEIRO

GABINETE DO(A) VEREADOR PEDRO DUARTE

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

APRIMORA OS PROCEDIMENTOS DE GESTÃO E ALIENAÇÃO DOS IMÓVEIS DA PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO

Autor(es): VEREADOR PEDRO DUARTE

A CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

DECRETA:

Art. 1º. Esta Lei visa a regular e aprimorar os procedimentos de alienação de imóveis da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

Art. 2º. Qualquer interessado poderá apresentar proposta de aquisição de imóveis, mediante requerimento específico à Prefeitura.

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

§ 2º A Prefeitura se manifestará 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, se o imóvel não possuir avaliação dentro do prazo de validade, o interessado providenciará, a expensas dele, avaliação elaborada por avaliador habilitado ou empresa especializada, nos termos desta Lei.

§ 4º Compete à Prefeitura homologar os laudos de avaliação e iniciar o processo de alienação do imóvel, observado o disposto no art. 3 desta Lei.

§ 5º A homologação de avaliação pela não constituirá nenhum direito ao interessado, e a Prefeitura poderá desistir da alienação.

§ 6º As propostas apresentadas que não cumprirem os requisitos mínimos ou que forem descartadas de plano pela Prefeitura serão desconsideradas.

§ 7º As propostas apresentadas nos termos deste artigo serão disponibilizadas pela Prefeitura em sua página na internet, inclusive as propostas de que trata o § 6º deste artigo.

§ 8º Ato do Prefeito disporá sobre o conteúdo e a forma do requerimento de que trata o caput deste artigo.

Art. 3º. A venda de bens imóveis da Prefeitura será feita mediante concorrência ou leilão público, observadas as seguintes condições:

I - na venda por leilão público, a publicação do edital observará as mesmas disposições legais aplicáveis à concorrência pública;

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

III - no caso de leilão público, 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 da Prefeitura, 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;

VI - o preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido na forma desta Lei.

VII - demais condições previstas no regulamento e no edital de licitação.

§ 1º Para realização das avaliações de que trata o inciso VI, é dispensada a homologação dos serviços técnicos de engenharia realizados pela Prefeitura ou demais entidades;

§ 2º 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 à Prefeitura, bem como o expropriado.

§ 3º Os ocupantes regulares de imóveis funcionais da Prefeitura poderão adquiri-los, com direito de preferência, excluídos aqueles considerados indispensáveis ao serviço público, em condições de igualdade com o vencedor da licitação.

§ 4º A venda, em quaisquer das modalidades previstas neste artigo, poderá ser parcelada, mediante pagamento de sinal correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor de aquisição, na forma a ser regulamentada em ato do Poder Executivo.

§ 5º 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 previstos nos §§ 2º e 3º deste artigo.

§ 6º 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 Prefeitura;

§ 7º Os procedimentos licitatórios de que trata este artigo deverão ser realizados integralmente por meio de recursos de tecnologia da informação, com a utilização de sistemas próprios ou disponibilizados por terceiros, mediante acordo ou contrato.

§ 8º Os procedimentos específicos a serem adotados na execução do disposto no § 7º deste artigo serão estabelecidos em ato específico.

Art. 4º. Na hipótese de concorrência ou leilão público deserto ou fracassado na venda de bens imóveis, poderão esses imóveis ser disponibilizados para venda direta.

§ 1º Na hipótese de concorrência ou leilão público deserto ou fracassado, fica autorizada a realização de segunda concorrência ou leilão público com desconto de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente.

§ 2º Na hipótese de concorrência ou leilão público deserto ou fracassado por 2 (duas) vezes consecutivas, os imóveis serão disponibilizados automaticamente para venda direta, aplicado o desconto de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de avaliação.

§ 3º A compra de imóveis disponibilizados para venda direta poderá ser intermediada por corretores de imóveis.

§ 4º Na hipótese de que trata o § 3º deste artigo, caberá ao comprador o pagamento dos valores de corretagem.

§ 5º Na hipótese de realização de leilão eletrônico, nos termos do § 7º do art. 3º desta Lei, a Prefeitura poderá realizar sessões públicas com prazos definidos e aplicar descontos sucessivos, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente.

Art. 5º. A Prefeitura 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. 6º. A Prefeitura poderá contratar, por meio de licitação, entes públicos ou privados, cuja atividade-fim seja o desenvolvimento urbano ou imobiliário, 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;

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 Prefeitura na assinatura dos instrumentos jurídicos indicados.

§ 1º Fica dispensada a homologação da avaliação realizada, nos termos deste artigo, por entes da administração pública da Federação 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 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 previstos neste artigo, conforme estabelecido em ato da Prefeitura e no ato de contratação.

§ 3º Outras condições para a execução das ações previstas neste artigo serão estabelecidas em ato do Prefeito.

Art. 7º. As avaliações para fins de alienação onerosa dos domínios pleno, útil ou direto de imóveis da Prefeitura, permitida a contratação de órgãos ou entidades da administração pública direta ou indireta da União, dos Estados ou dos Prefeituras cuja atividade-fim seja o desenvolvimento urbano ou imobiliário, com dispensa de licitação, ou de empresa privada, por meio de licitação, serão realizadas:

I – pelo órgão atribuído competência para tal; ou

II - pelo órgão ou entidade pública gestora responsável pelo imóvel.

§ 1º O preço mínimo para as alienações onerosas será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em laudo de avaliação, cujo prazo de validade será de, no máximo, doze meses.

§ 2º As avaliações poderão ser realizadas sem que haja visita presencial, por meio de modelos de precificação, automatizados ou não.

§ 3º Os laudos de avaliação dos imóveis elaborados por empresas especializadas serão homologados pela Prefeitura ou pelo órgão ou entidade pública gestora do imóvel, por meio de modelos preestabelecidos e sistema automatizado.

§ 4º É dispensada a homologação de que trata o § 3º deste artigo dos laudos de avaliação realizados por banco público federal ou por empresas públicas.

§ 5º O órgão ou a entidade pública gestora 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.

§ 6º A Prefeitura poderá utilizar o valor estimado nos laudos de avaliação para fins de venda do imóvel em prazo menor do que a média de absorção do mercado.

§ 7º É vedada a avaliação por empresas especializadas cujos sócios sejam servidores públicos, ou seus parentes, em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, inclusive.

§ 8º A Prefeitura adotará critérios técnicos para a elaboração e a homologação dos laudos de avaliação.

Art. 8º. A Prefeitura adotará os critérios técnicos e impessoais para habilitação de profissionais com vistas à execução de medidas necessárias ao processo de alienação dos bens imóveis.

§ 1º A remuneração do profissional habilitado será devida somente na hipótese de êxito do processo de alienação correspondente.

§ 2º Os laudos de avaliação dos imóveis elaborados pelos avaliadores serão homologados, por meio de modelos preestabelecidos e sistema automatizado.

§ 3º O profissional ou empresa que atender aos critérios estabelecidos no ato a que se refere o caput deste artigo será automaticamente considerado habilitado, sem necessidade de declaração.

Art. 9º A Prefeitura regulamentará a presente Lei, atribuindo competências e estabelecendo procedimentos.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Plenário Teotônio Vilella, 06 de outubro de 2021.

Vereador **PEDRO DUARTE**
Partido NOVO

Vereador **CARLO CAIADO**
DEM

JUSTIFICATIVA

O Projeto de Lei em questão tem por objetivo modernizar o procedimento de alienação de imóveis públicos da Prefeitura do Rio de Janeiro. Inspirado na Lei Federal nº 14.011 de 2020, que instituiu o Proposta de Aquisição de Imóvel – PAI, para os imóveis da União, e observando a competência municipal para tal, este Projeto visa apenas transportar para o âmbito do município as regras e condições já dispostas na legislação federal.

Com este Projeto de Lei será possível dar maior dinamismo à alienação de imóveis da Prefeitura do Rio de Janeiro, garantindo que os imóveis públicos sejam alienados com maior facilidade e por valores compatíveis e/ou superiores com os praticados pelo mercado, enquanto dá incentivos ao setor privado para adquiri-los.

LEGISLAÇÃO CITADA

[LEI Nº 14.011, DE 10 DE JUNHO DE 2020](#)

Aprimora os procedimentos de gestão e alienação dos imóveis da União; altera as Leis n os 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 9.636, de 15 de maio de 1998, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 13.259, de 16 de março de 2016, e 10.204, de 22 de fevereiro de 2001, e o Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987; revoga dispositivos das Leis n os 9.702, de 17 de novembro de 1998, 11.481, de 31 de maio de 2007, e 13.874, de 20 de setembro de 2019; e dá outras providências.