



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Secretaria de Apoio Legislativo - SGP2
SPLegis

PROJETO DE LEI 404/2017 DE 19/06/2017

Promovente:

Executivo - João Agripino da Costa Doria Junior

Ementa:

DISPÕE SOBRE A ALIENAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS QUE ESPECIFICA NO ÂMBITO DO PLANO MUNICIPAL DE DESESTATIZAÇÃO - PMD.

Observações:

Arquivado em ____/____/____

Chefe de Seção



Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 14 de JUNHO de 2017.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. I. L. nº 52/2017

1x

Folha nº 01 do processo
nº 01-404 de 2017

KARDEC IZIDÓRIO DE ANDRADE
RF. 101094

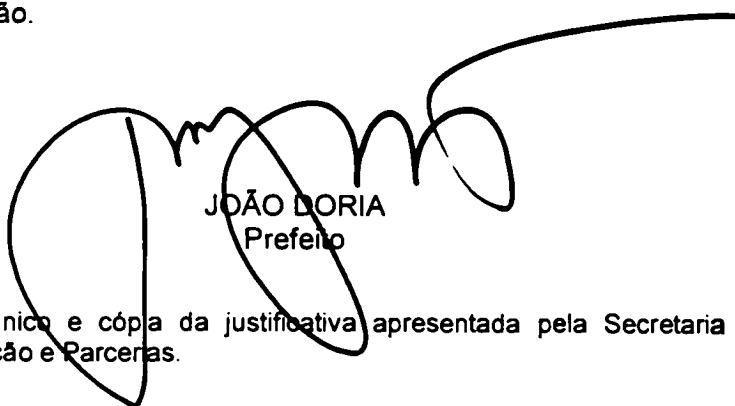
Senhor Presidente

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 DÓRIA
Prefeito

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

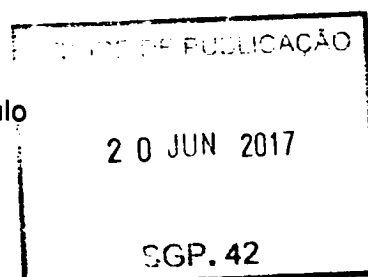
Ao

Excelentíssimo Senhor

VEREADOR MILTON LEITE

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

GGSM/DMF/bam
Alienação Imóveis PMD OF



Segue(m) juntado(s), nesta data,
documento(s) rubricado(s) sob nº
02 a 05 e folha de informação
sob nº 06. 21.06.17
Ass: _____

Kardoc Izidório de Andrade
Assistente Parlamentar
SGP-22

Folha nº 02 do processo
nº 01-404 de 2017PROJETO DE LEI Nº
KARDEC IZIDÓRIO DE ANDRADE
RF. 101.004 PL

404/2017

Dispõe sobre a alienação dos bens imóveis que especifica no âmbito do Plano Municipal de Desestatização – PMD.

Art. 1º Fica o Município autorizado a alienar, no âmbito do Plano Municipal de Desestatização – PMD:

I - imóveis cuja área de terreno seja igual ou inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), desde que não afetados a serviços públicos municipais nas áreas de educação, cultura, saúde, esportes e assistência social;

II - os imóveis indicados no Anexo Único desta lei.

§ 1º Fica facultado ao Município destinar os imóveis de que trata esta lei à integralização de cotas de fundos de investimento imobiliário, constituídos na forma da legislação e demais normas aplicáveis, ou à integralização do capital social de empresas controladas pelo Município.

§ 2º A alienação poderá ser efetivada mesmo se imperfeita a regularização dos imóveis.

§ 3º O encargo da regularização poderá ser atribuído ao adquirente, sem prejuízo do eventual apoio técnico e da outorga de poderes específicos para tal finalidade.

§ 4º Se a regularização for atribuída ao adquirente, os custos dessa providência poderão ser abatidos do preço da alienação, desde que não ultrapassem o limite de 2% (dois por cento) do preço.

§ 5º Os imóveis serão avaliados previamente à alienação, nos termos da legislação.

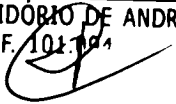
§ 6º A afetação prevista no inciso I do “caput” deste artigo não impedirá a alienação na hipótese de o imóvel estar sendo utilizado para os fins referidos há menos de 12 (doze) meses.

Art. 2º Os bens imóveis referidos no artigo 1º desta lei ficam desafetados para efeito de alienação ou qualquer outra forma de desestatização nela prevista.

Art. 3º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Folha nº 03 do processo fls. 4
nº 01-404 de 2017

Anexo Único integrante da Lei nº , de de

de KARDEC IZIDÓRIO DE ANDRADE
RF. 101.104


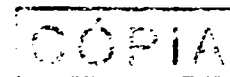
1. Terreno localizado na Rua Sumidouro, no bairro Pinheiros, São Paulo/SP, SQL 083.223.0002-6 e 083.223.0001-8, com área total de 50.416,45m².

JUSTIFICATIVA DO ANTEPROJETO DE LEI Nº

/2017 KARDEC IZIDÓRIO DE ANDRADE
RF. 101.094

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. 5º, 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.

CÓPIA

KARDEC IZIDÓRIO DE ANDRADE
RF 01/04

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