



Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

Santo André, 22 de setembro de 2021.

PC nº 178.09.2021

Senhor Presidente,

Temos a honra de submeter à elevada apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal o incluso **Projeto de Lei nº 32**, de 22 de setembro de 2021, que dispõe sobre aprimoramento de procedimentos para alienação de bens imóveis de propriedade do Município de Santo André e dá outras providências.

A propositura visa aprimorar a gestão dos imóveis de propriedade do Município de Santo André e de suas autarquias, instituir mecanismos para simplificação e racionalização dos procedimentos de alienações de imóveis, bem como promover alterações na legislação que rege a matéria.

De início, importante consignar que, com o advento da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 – Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que estabelece novas normas gerais sobre licitação e contratos administrativos, aplicadas a toda Administração Pública direta, autárquica e fundacional de todos os entes da Federação, incluindo os fundos especiais e as entidades controladas, é imperativo a adequação da legislação municipal em obediência ao princípio da hierarquia das leis. A mencionada lei entrou em vigor na data de sua publicação, sem *vacatio legis*, e vai revogar as atuais leis que contêm regras sobre licitação e contratos administrativos.

Também, a recente Lei Federal nº 14.011, de 10 de junho de 2020, trouxe importante alteração na gestão dos imóveis públicos, ao estabelecer que “a administração pública poderá celebrar contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos, nos termos da Lei nº 8.666/93”, além de alterar, significativamente, a gestão dos imóveis públicos da União e estabelecer outras regras.

Recorde-se, Senhor Presidente, do contido no inciso XXVII, do art. 22, da Constituição Federal, que “compete privativamente à União legislar sobre: ...normas gerais de licitação e contratação, em todas as modalidades, para as administrações públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, Estados Distrito Federal e Municípios...”.

Assim, com muita facilidade, constata-se a necessidade de se adequar a legislação municipal à nova legislação federal.

Além disso, sob o aspecto prático na gestão do patrimônio público, não são raras as notícias de imóveis públicos, geradores de despesas, desprovidos de finalidade e/ou abandonados, o que eleva a probabilidade de que estejam a descumprir o princípio constitucional da função social do imóvel, comando constitucional que também alcança a propriedade pública.

Bem por isso, é necessário agregar melhorias constantes no processo de gestão do patrimônio público, implementando ações que contribuem para o aprimoramento destes procedimentos de gestão de imóveis, dentre elas ajustes na legislação patrimonial, de modo a simplificar e modernizar os institutos de ordem legal que disciplinam a matéria.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

Por outro lado, o processo de alienação de imóveis e a criação do “contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos” são alternativas identificadas para minimizar a existência de inúmeros imóveis do Município de Santo André ociosos e que demandam altos custos com manutenção, sem nenhuma contrapartida de geração de receitas. Esses imóveis, invariavelmente, são alvo de invasões, depredações e outras situações que impactam sobremaneira a gestão patrimonial de nossa cidade.

É, portanto, urgente e relevante criar um mecanismo que viabilize a alienação ou destinação destes imóveis.

Vale ressaltar, ainda, que o objetivo do presente projeto de lei, é a padronização das regras para uma gestão aprimorada dos imóveis públicos, preservando e prestigiando, sobremaneira, o contido na legislação municipal vigente, mormente em relação à desafetação dos mesmos, que somente ocorrerá mediante autorização legislativa, como já determina nossa Lei Orgânica Municipal, no inciso I, do art. 100.

Não se deve descuidar, também, das orientações dos Tribunais de Contas, tanto da União, como do Estado, que recomendam a busca de soluções que ampliassem a implementação de uma política de alienação dos imóveis não operacionais, ou seja, aqueles não utilizados para a atividade fim da administração pública.

Há ainda a desvalorização de valores no entorno de bens públicos sem uso, onde se instalam pontos de venda de drogas, depósitos irregulares de lixo e outros. Some-se, aqui, perda de patrimônio público, pois a demora na venda acarreta, em muitos casos, a perda do valor do imóvel, cujo custo de manutenção é gravoso para os cofres públicos.

Por fim, consigne-se que esse conjunto de alterações no arcabouço legal mostram-se de extrema importância para o momento que passa o país e as cidades brasileiras, nos quais medidas de ganho de eficiência que impliquem em redução e racionalização dos gastos públicos e incremento de receitas mostram-se prioritárias para preservar a vida de pessoas, do meio ambiente urbano, equilibrar as finanças públicas e promover a retomada do crescimento econômico.

Neste contexto, considerando o interesse público contido no presente projeto de lei, aguarda este Executivo venha essa Colenda Câmara acolher e aprovar a presente propositura, convertendo-a em diploma legal, solicitando, para tanto, caráter de urgência nos termos dispostos no artigo 45, §1º da Lei Orgânica do Município.

Na oportunidade, renovamos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

  
PAULO SERRA  
Prefeito

Excelentíssimo Senhor  
Pedro Luiz Mattos Canhassi Botaro



Autenticar documento em <http://camara.sempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 320032003500300039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme  
MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

## **PROJETO DE LEI Nº 32, DE 22.09.2021**

**DISPÕE** sobre aprimoramento de procedimentos para alienação de bens imóveis de propriedade do Município de Santo André e dá outras providências.

**PAULO SERRA**, Prefeito do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,

**CONSIDERANDO** o art. 100 da Lei Orgânica do Município de Santo André, que autoriza alienação de bens públicos municipais;

**CONSIDERANDO** o inciso I, do art. 76 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;

**CONSIDERANDO** o disposto no §11, do art. 100 da Constituição Federal, que faculta ao credor a entrega de créditos em precatórios para compra de imóveis públicos;

**CONSIDERANDO** o disposto da Lei Federal nº 14.011, de 10 de junho de 2020, que aprimora os procedimentos de gestão e alienação dos imóveis da União;

**CONSIDERANDO** o disposto na Lei Municipal nº 2.648, de 07 de abril de 1967, que cria a Comissão de Avaliações de bens imóveis para desapropriação, aquisição, permuta ou alienação, alterada pela Lei nº 7.113, de 18 de março de 1994;

**CONSIDERANDO** a existência de diversos imóveis públicos pertencentes ao Município de Santo André, desprovidos de finalidade pública e geradores de despesas;

**CONSIDERANDO** que referidos imóveis são capazes de gerar ativo financeiro ao Município, auxiliando na recuperação da capacidade de investimento, drasticamente comprometida em face dos gastos gerados pelo estado de calamidade pública em razão da pandemia decorrente do Coronavírus, conforme Decreto nº 17.335, de 23 de março de 2020;

**CONSIDERANDO** o que consta dos autos do Processo Administrativo nº 12.784/2021,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Art. 1º** Esta lei dispõe sobre o aprimoramento de procedimentos para alienação de imóveis de propriedade do Município, através da modalidade leilão, dispensa ou investidura, nos termos previstos no art. 100 da Lei Orgânica do Município de Santo André e art. 76 da Lei Federal nº 14.133, de 1º abril de 2021.

**Art. 2º** A alienação de bens imóveis do Município, realizada mediante leilão público, observará as seguintes condições:

I - os licitantes apresentarão propostas ou lances distintos para cada imóvel, exceto em caso de venda por lote;

II - o leilão público será realizado por leiloeiro oficial ou por servidor especialmente designado;

III - o preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido pela Comissão Especial de Avaliação – CEA, conforme Lei Municipal nº 2.648, de 07 de abril de 1967, alterada pela Lei nº 7.113, de 18 de março de 1994, devidamente regulamentada pelo Decreto nº 13.897, de 10 de julho de 1997, alterado pelos Decretos nº 13.906, de 1º de agosto de 1997 e nº 14.714, de 30 de novembro de 2001;

IV - a forma de pagamento será prevista em edital respeitando-se que, em caso de parcelamento, os encargos financeiros não sejam inferiores à Taxa Referencial SELIC;

V - todas as despesas decorrentes da formalização da alienação, inclusive tributos, correrão por conta exclusiva do adquirente;

VI - demais condições serão previstas no edital de licitação.

**Parágrafo único.** Fica facultado ao adquirente efetuar a quitação, parcial ou integral, do valor de arrematação, através de precatórios em que o Município de Santo André figure como devedor, nos termos previstos no §11, do art. 100 da Constituição Federal.

**Art. 3º** Na hipótese de leilão público deserto ou fracassado, os bens imóveis do Município poderão ser disponibilizados para venda direta, podendo ser realizado um segundo leilão público, com desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor de avaliação vigente.

§ 1º Na hipótese de leilão público deserto ou fracassado por 02 (duas) vezes consecutivas os imóveis serão disponibilizados automaticamente para venda direta, aplicado o desconto de 20% (vinte por cento) sobre o valor de avaliação.

§ 2º Sujeitam-se ainda ao disposto neste artigo, todos os imóveis que já foram objetos de licitações desertas ou fracassadas até a data de início de vigência da





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Art. 4º** O Município poderá realizar a venda de imóveis por lote, se essa modalidade implicar, conforme demonstrado em parecer técnico em:

I - maior valorização dos bens;

II - maior liquidez para os imóveis cuja alienação isolada seja difícil ou não recomendada; ou

III - em que se observem condições mais vantajosas para a administração pública, devidamente fundamentadas; ou

IV - outras situações decorrentes das práticas normais do mercado.

**Art. 5º** Os imóveis de propriedade do Município, que serão objetos de alienação nos termos desta lei, deverão ser desafetados através de lei específica.

**Art. 6º** Para cumprimento do disposto nesta lei, o Executivo observará o estabelecido nos art. 100, 102 e 307 da Lei Orgânica do Município e, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

**Art. 7º** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Santo André, 22 de setembro de 2021.

**PAULO SERRA**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

