OFÍCIO GP Nº 252/CMRJ EM 12 DE JULHO DE 2022.

Senhor Presidente,

Dirijo-me a Vossa Excelência para comunicar que, nesta data, sancionei o Projeto de Lei Complementar nº 42-A, de 2021, de autoria dos Senhores Vereadores Pedro Duarte, Carlo Caiado, Felipe Michel, Rafael Aloisio Freitas, Átila A. Nunes, Rosa Fernandes, Marcelo Diniz e Luciano Medeiros, que "**Aprimora os procedimentos de gestão e alienação dos imóveis da Prefeitura do Rio de Janeiro**", cuja segunda via restituo com o presente.

Aproveito o ensejo para reiterar a Vossa Excelência meus protestos de alta estima e distinta consideração.

EDUARDO PAES

Ao
Excelentíssimo Senhor
Vereador CARLO CAIADO
Presidente da Câmara Municipal do Rio de Janeiro

LEI COMPLEMENTAR Nº 252, DE 12 DE JULHO DE 2022.

Aprimora os procedimentos de gestão e alienação dos imóveis da Prefeitura do Rio de Janeiro.

Autores: Vereadores Pedro Duarte, Carlo Caiado, Felipe Michel, Rafael Aloisio Freitas, Átila A. Nunes, Rosa Fernandes, Marcelo Diniz e Luciano Medeiros.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

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

Parágrafo único. Os imóveis municipais poderão ser cedidos gratuitamente para outros órgãos públicos da administração federal e estadual ou para entidades sem fins lucrativos habilitadas pelo Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS ou Sistema Municipal de Habitação - SMH.

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

§ 1° 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.

§ 2° 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.

§ 3° Na hipótese de manifestação favorável, se o imóvel não possuir avaliação dentro do prazo de validade, o interessado providenciará, às expensas dele, avaliação elaborada por avaliador habilitado ou empresa especializada, nos termos desta Lei.

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

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

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

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

§ 8º A Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro disponibilizará anualmente a lista e a localização de todos os imóveis passíveis de alienação.

§ 9° Ato do Prefeito disporá sobre o conteúdo e a forma do requerimento de que trata o *caput* deste artigo.

Art. 3° 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 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 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; e

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

§ 1° 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.

§ 2° 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 da Prefeitura poderão adquiri-los, com direito a preferência, em condições de igualdade com o vencedor da licitação.

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

§ 5° 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.

§ 6° 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.

§ 7° 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.

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

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

§ 1° Na hipótese de concorrência ou leilão público deserto ou fracassado, poderá ser realizada segunda concorrência ou leilão público com desconto de até vinte e cinco por cento sobre o valor de avaliação vigente.

§ 2° Na hipótese de concorrência ou leilão público deserto ou fracassado por duas vezes consecutivas, os imóveis poderão ser disponibilizados para venda direta, aplicado o desconto de até vinte e cinco por cento sobre o valor de avaliação.

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

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

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

Art. 5° 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. 6° 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.

§ 1° 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.

§ 2° 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.

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

Art. 7° 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 das 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.

§ 1° 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.

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

§ 3° 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.

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

§ 5° 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.

§ 6° 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.

§ 7° 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.

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

Art. 8° 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.

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

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

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

Art. 9º A alienação prevista nesta Lei Complementar obedecerá ao disposto no art. 232 da Lei Orgânica do Município.

Art. 10. A Prefeitura regulamentará a presente Lei, atribuindo competências e estabelecendo procedimentos.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

EDUARDO PAES