



DISPÕE ACERCA DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS REMANESCENTES INSERVÍVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA, ESTABELECE DIRETRIZES PARA AS RESPECTIVAS ALIENAÇÕES A CONFRONTANTES LINDEIROS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DE UBERLÂNDIA,

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei dispõe acerca da estipulação de critérios de avaliação de áreas públicas remanescentes inservíveis de propriedade do Município de Uberlândia e estabelece diretrizes para as respectivas alienações a confrontantes lindeiros.

Art. 2º Para os fins desta Lei, entende-se por áreas públicas remanescentes inservíveis aquelas áreas resultantes de obra pública, de modificação de alinhamento de via pública ou de desapropriação que, por suas características dimensionais de testada e profundidade, não comportam a instalação de equipamentos públicos e não podem ser utilizadas como lotes padrão do mercado imobiliário.

Art. 3º O valor de cada área remanescente inservível será obtido mediante Laudo de Avaliação de Imóveis, a ser emitido pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis do Município de Uberlândia, que adotará, além dos fatores usuais, a aplicação do Fator de Profundidade e Fator de Testada, conforme NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, ou outras normas que vierem a substituí-las.

Parágrafo único. Nas áreas públicas que por suas características dimensionais de testada e profundidade, não comportam a instalação de equipamentos públicos e não podem ser utilizadas como lotes padrão do mercado imobiliário, deverá aplicar-se o redutivo de até 40% (quarenta por cento) sobre a avaliação.

Art. 4º O valor decorrente das alienações das áreas de que trata o artigo 2º desta Lei poderá ser parcelado nos seguintes termos:

I – até 60 (sessenta) parcelas quantos aos imóveis avaliados em até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

II – até 120 (cento e vinte) parcelas quantos aos imóveis avaliados a partir de R\$ 50.000,01 (cinquenta mil reais e um centavo)

§ 1º O parcelamento de que trata o caput deste artigo será adimplido em parcelas mensais e sucessivas, devendo a primeira ser paga no prazo de até 10 (dez) dias úteis, a contar da lavratura da escritura pública de compra e venda, vencendo-se as demais parcelas no mesmo dia do mês de ocorrência do pagamento da primeira parcela.

§ 2º Na hipótese de o vencimento da parcela coincidir com dias de sábado, domingo ou feriado, considerar-se-á prorrogado o prazo até o seguinte dia útil.



CÂMARA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA

ESTADO DE MINAS GERAIS

República Federativa do Brasil

Projeto de Lei

Projeto de Lei Ordinária Nº 00879/2019

§ 3º Incidirá mensalmente a taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC, ou de outro índice que vier a substituí-la, sobre o valor principal da parcela vincenda, considerando o mês imediatamente anterior ao do pagamento.

§ 4º O atraso no pagamento de cada parcela ensejará a aplicação de multa correspondente a 2% (dois por cento) do seu valor e de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC acumulada mensalmente e de 1% (um por cento), relativamente ao mês em que estiver sendo efetivado o pagamento, incidentes sobre o valor da parcela em atraso.

§ 5º O interessado poderá promover a liquidação antecipada, total ou parcial do valor parcelado.

Art. 5º Considerar-se-á desistente do parcelamento o adquirente que se tornar inadimplente por mais de 60 (sessenta) dias consecutivos, hipótese em que o parcelamento será automaticamente cancelado e passará a ser exigível a integralidade do valor devido, deduzido deste o montante pago, acrescido de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC, acumulada mensalmente, e de 20% (vinte por cento) de multa.

Art. 6º Em sendo verificada a inadimplência do adquirente, nos termos do artigo 5º desta Lei, o montante total a pagar, acrescido dos encargos moratórios, será lançado em dívida ativa.

Art. 7º Na escritura pública de compra e venda deverão constar o valor total da dívida e a quantidade de parcelas estipuladas.

Parágrafo único. As despesas de escrituração e registro do imóvel e demais obrigações, tributárias ou não, relativas ao imóvel objeto da alienação, deverão ser suportadas pelo respectivo adquirente.

Art. 8º À Secretaria Municipal de Administração, por meio da Coordenadoria Geral de Patrimônio, ou outros órgãos que vierem a substituí-las, compete a apuração, regularização cartorial, avaliação e negociação referente às áreas públicas remanescentes inservíveis do Município de Uberlândia de que trata esta Lei, bem como a obtenção de autorização legislativa para a alienação e acompanhamento da lavratura da respectiva escritura pública de compra e venda das mesmas.

Art. 9º Os pagamentos deverão ser realizados mediante procedimento próprio, a ser estabelecido pela Secretaria Municipal de Finanças.

Art. 10. Fica revogado o § 1º do artigo 1º da Lei nº 10.870, de 19 de agosto de 2011 e suas alterações.

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

PREFEITO MUNICIPAL ODELMO LEÃO
Vereador



CÂMARA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA

ESTADO DE MINAS GERAIS

República Federativa do Brasil

Projeto de Lei

Projeto de Lei Ordinária Nº 00879/2019

Justificativa:

EM ANEXO

PREFEITO MUNICIPAL ODELMO LEÃO

Vereador



PROJETO DE LEI Nº

Exposição de Motivos nº 007/2019/SMA/CGP

Uberlândia-MG, 1º de julho de 2019.

Senhor Prefeito,

Submeto à apreciação de Vossa Excelência o Projeto de Lei que “DISPÕE ACERCA DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS REMANESCENTES INSERVÍVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA, ESTABELECE DIRETRIZES PARA AS RESPECTIVAS ALIENAÇÕES A CONFRONTANTES LINDEIROS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

A Secretaria Municipal de Administração entende ser necessário, na melhor forma de direito, regulamentar os critérios de avaliação e parcelamento, para alienação de áreas remanescentes inservíveis de propriedade da municipalidade.

É sabido que o Município possui uma infinidade de áreas remanescentes, oriundas de obras públicas em geral, de realinhamento de sistemas viários ou mesmo de remanescentes de áreas desapropriadas para um fim específico.

Tais áreas apresentam formato e dimensões irregulares, que impossibilitam a sua utilização pelo Poder Público, gerando apenas os ônus de sua manutenção e conservação.

Ocorrem em vários pontos do perímetro urbano, principalmente às margens da Avenida João Naves de Ávila e, na maioria dos casos, já se encontram invadidas ou parcialmente utilizadas pelos confrontantes lindeiros.

Na maioria das vezes, tais áreas estão situadas entre a frente dos lotes do confrontante e o sistema viário para o qual os mesmos necessitam ter garantido o seu acesso, razão pela qual a alienação não pode ser realizada, senão ao confrontante lindeiro, sob



pena de retirar o acesso de seu lote ao sistema viário.

Já foram realizadas várias tentativas de alienação das áreas remanescentes inservíveis pelo Município de Uberlândia desde o ano de 2011, com pouquíssimas áreas efetivamente vendidas.

É sabido que áreas de formato muito irregular, ou mesmo de dimensões muito pequenas, que não comportam a realização de quaisquer edificações em seu interior, possuem valor econômico muito menor que áreas plenamente aproveitáveis.

Ocorre, contudo, que, tendo em vista a aplicação do princípio da legalidade, diante da ausência de norma legal específica, as áreas remanescentes inservíveis do Município vêm sendo avaliadas tomando-se por base o valor padrão do lote urbanizado plenamente aproveitável, ocasionando um desequilíbrio financeiro, o qual acabou por tornar inviável a aquisição de tais áreas pela maioria dos confrontantes lindeiros.

Como alternativa para a solução do problema, a Coordenadoria Geral de Patrimônio, em conjunto com a Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis do Município de Uberlândia, vem, já há alguns meses, trabalhando nesse assunto, buscando na literatura técnica os parâmetros adequados para a realização de uma avaliação das áreas públicas ociosas que possa corresponder à realidade de mercado de tais imóveis.

Nesse sentido, serão inseridos na composição do cálculo, além dos fatores usuais, a aplicação do Fator de Profundidade e do Fator de Testada, conforme NBR 14.653 e NBR 14.653-2, na via do estudo técnico realizado pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis do Município de Uberlândia.

Destaca-se que, com a aplicação dos fatores supramencionados ao cálculo do valor das áreas remanescentes inservíveis, o valor das mesmas restará menor que o valor de mercado de uma área com aproveitabilidade construtiva total, sanando a incongruência das avaliações anteriormente realizadas e possibilitando, assim, a aquisição de tais áreas pelos confrontantes lindeiros.



Da experiência prática da Coordenadoria Geral de Patrimônio, em seus mais de 540 (quinhentos e quarenta) processos em andamento referentes a pedido de compra de áreas públicas, foi possível extrair, ainda, que um dos empecilhos à aquisição das áreas remanescentes inservíveis é a necessidade de um parcelamento maior do que aquele disposto na Lei nº 10.870, de 19 de agosto de 2011 e suas alterações.

Desta feita, o presente projeto de lei traz em seu bojo a possibilidade de parcelamento maior, facilitando, assim, o acesso dos confrontantes lindeiros à aquisição de áreas remanescentes inservíveis.

Com a alienação de tais áreas, as quais não comportam qualquer utilização pelo Poder Público, haverá a diminuição dos ônus decorrentes de cuidado e conservação das mesmas, além do que, perdendo a natureza de áreas públicas, passarão a gerar o pagamento de IPTU ao Município, possibilitando uma completa inversão da lógica atual.

Não bastasse isso, tem-se que vários dos comércios da região utilizam-se de tais áreas de forma irregular, sendo a aquisição pelos mesmos a melhor maneira de regularizar a situação, tanto do ponto de vista econômico propriamente dito, quanto no que se refere à possibilidade de regularização de seus alvarás de funcionamento.

Verifica-se que, historicamente, vários pedidos administrativos já foram formulados à Coordenadoria Geral de Patrimônio buscando uma solução. Mais de 540 (quinhentos e quarenta), como alhures já argumentado, mas com pouquíssimos casos de efetiva aquisição da área pelos confrontantes, o que gera um enorme acúmulo de trabalho na Coordenadoria Geral de Patrimônio e uma sensação ao contribuinte de que nada está sendo feito para lhe ajudar a regularizar sua situação.

Com a ampliação da possibilidade de parcelamento a ser promovida pelo projeto de lei em comento, faz-se necessária a revogação do § 1º do artigo 1º da Lei nº 10.870, de 19 de agosto de 2011.



A revogação supracitada não gera quaisquer prejuízos ou controvérsias, tendo em vista que todos os parcelamentos já realizados com base no dispositivo legal em referência já foram devidamente quitados.

Nesse contexto, portanto, que surge a iniciativa da presente proposição, que busca tornar viável a aquisição das áreas remanescentes inservíveis pelos confrontantes lindeiros interessados.

Essas, Senhor Prefeito, são as razões pelas quais submeto à consideração de Vossa Excelência o Projeto de Lei em questão.

Respeitosamente,

MARLY VIEIRA DA SILVA MELAZO
Secretária Municipal de Administração

PARECER nº 007/2019/SMA/CGP

Uberlândia-MG, 1º de julho de 2019.

Referência: Exposição de Motivos nº 007/2019/SMA/CGP



I. RELATÓRIO.

Trata-se de Projeto de Lei que “DISPÕE ACERCA DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS REMANESCENTES INSERVÍVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA, ESTABELECE DIRETRIZES PARA AS RESPECTIVAS ALIENAÇÕES A CONFRONTANTES LINDEIROS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O processo administrativo 107/SMA/CGP foi aberto com estudo técnico quanto à avaliação de imóveis, denominado “Estudo da Influência dos Fatores Profundidade e Testada no Cálculo do Valor Unitário Médio de uma Área Remanescente obtido por Tratamento por Fatores para a Determinação de um Coeficiente Médio de Redução”, de fls. 02/12, realizado pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis do Município de Uberlândia.

O texto do projeto de lei foi amplamente discutido com a Secretaria Municipal de Finanças, conforme memorandos de fls. 13/38.

Às fls. 46 e 49 foi apresentado parecer técnico pela Procuradoria Geral do Município.

É o relatório, passa-se a opinar.

II. FUNDAMENTAÇÃO.

Em sua experiência prática, a Coordenadoria Geral de Patrimônio tem organizado frentes de serviço, na tentativa de buscar uma solução para os pedidos administrativos de compra de área que se avolumam no referido órgão.

Uma dessas iniciativas é representada pelo processo administrativo 107/SMA/CGP, que traz proposta de regulamentação quanto à avaliação de imóveis inservíveis e aumento da possibilidade



de parcelamento.

A avaliação das áreas públicas se mostra como prévio requisito à sua alienação, independente da modalidade licitatória, dispensa ou inexigibilidade, conforme disposto no *caput* do artigo 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações, conforme abaixo:

Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

Cumprе ressaltar que o assunto vem sendo palco de discussões há anos na Coordenadoria Geral de Patrimônio, que busca alternativas para resolver o problema.

No bojo de tais discussões, levando em consideração a relação com uma infinidade de contribuintes interessados na aquisição de tais áreas, foram constatados dois argumentos preponderantes que os impediam de adquirir as áreas públicas remanescentes ociosas, sendo eles a avaliação incoerente dos imóveis, que, por não levar em consideração as condições dos mesmos, acabava por auferir-lhes valores muito altos, em dissonância com o mercado, e o pagamento em número muito reduzido de parcelas.

Neste aspecto, foi acionada a Comissão Permanente de Avaliações de Imóveis do Município de Uberlândia, que elaborou o estudo técnico de fls. 02/12, por meio do qual foi possível a obtenção de um fator para tratamento dos dados, na busca por uma avaliação de tais áreas de modo que suas características dimensionais fossem levadas em consideração.

Por tratar-se de assunto delicado, de grande complexidade técnica, a Coordenadoria Geral de Patrimônio entendeu pela não aplicação imediata do referido critério às avaliações de áreas públicas remanescentes inservíveis sem que houvesse prévia regulamentação por meio de lei municipal.

Nesse contexto, o projeto de lei, o qual foi amplamente discutido com a Secretaria Municipal de Finanças e Procuradoria Geral



do Município, chegando-se à sua versão final, a que este parecer faz referência.

Encontra-se inserida na competência legislativa dos Municípios a possibilidade de legislar sobre assunto de interesse local, conforme disposto na Constituição Federal, senão vejamos:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I – legislar sobre assuntos de interesse local;

Tratando-se de interesse eminentemente local, resta a proposta legislativa em análise em plena consonância com o dispositivo constitucional invocado.

Em que pese o entendimento de que não se está reduzindo o valor de tais áreas, mas sim adequando o método de avaliação, que gerava valores exorbitantes, merece destaque o aparente contraste com a vedação disposta no inciso IV do artigo da Lei Federal nº 8.429, de 2 de junho de 1992 e suas alterações, conforme abaixo:

Art. 10. Constitui ato de improbidade administrativa que causa lesão ao erário qualquer ação ou omissão, dolosa ou culposa, que enseje perda patrimonial, desvio, apropriação, malbaratamento ou dilapidação dos bens ou haveres das entidades referidas no art. 1º desta lei, e notadamente: (...)

IV – permitir ou facilitar a alienação, permuta ou locação de bem integrante do patrimônio de qualquer das entidades referidas no art. 1º desta lei, ou ainda a prestação de serviço por parte delas, por preço inferior ao de mercado;

Acreditamos que o referido projeto de lei não afronta o citado dispositivo legal, pois institui política de caráter geral, com critérios aplicáveis de maneira impessoal, a todos os imóveis que preencham as condições dispostas na proposição.

Nessa linha de raciocínio, cabe destacar que a perspectiva central não é a redução de preço das áreas públicas remanescentes inservíveis, mas sim a regulamentação de critérios de avaliação que permitam que seja auferido o seu valor real, a serem instituídos por meio do projeto de lei em comento.



Nessa linha, temos que a iniciativa representada pela proposta legislativa em comento se trata de política pública para resolução do problema das áreas públicas remanescentes inservíveis, conceituadas no artigo 2º apresentado, constantemente são invadidas pelos confrontantes, representando gastos desnecessários para o Município.

Nesse sentido, ainda, temos que a revogação do § 1º do artigo 1º da Lei nº 10.870, de 19 de agosto de 2011 e suas alterações, mostra-se necessária, tendo em vista a ampliação da possibilidade de parcelamento nas aquisições de áreas públicas remanescentes inservíveis, às quais as áreas referidas na supracitada lei se enquadram.

A revogação do § 1º do artigo 1º da Lei nº 10.870, de 19 de agosto de 2011, não trará qualquer impacto nas alienações já realizadas sob sua vigência, tendo em vista que todos os parcelamentos embasados em tal dispositivo já foram quitados.

III. CONCLUSÃO.

Ante o exposto, tendo em vista tratar-se de iniciativa que visa a regulamentação de fórmula de cálculo para avaliação de áreas públicas inservíveis, bem como de criação de possibilidade de maior parcelamento, no caso de venda de tais áreas, com a finalidade de facilitar a alienação das mesmas, resolvendo, assim, o recorrente problema de ordem urbanística, conclui-se pela constitucionalidade formal e material e plena legalidade da proposta sob exame, não se vislumbrando, por conseguinte, óbice jurídico ao seu trâmite.

FÁBIO LEONEL BORGES
Assessor Jurídico



DECLARAÇÃO

Marly Vieira da Silva Melazo, Secretária Municipal de Administração, residente e domiciliada nesta cidade, DECLARA, para fins do Projeto de Lei que “DISPÕE ACERCA DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS REMANESCENTES INSERVÍVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA, ESTABELECE DIRETRIZES PARA AS RESPECTIVAS ALIENAÇÕES A CONFRONTANTES LINDEIROS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”, referente à Exposição de Motivos nº 007/2019/SMA/CGP, que, nos termos do disposto na Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000 e suas alterações – Lei de Responsabilidade Fiscal, o Projeto de Lei em questão não acarreta impacto orçamentário, estando de acordo com a Lei Orçamentária Anual – Lei nº 13.042, de 28 de dezembro de 2018 –, a Lei de Diretrizes Orçamentárias para 2019 – Lei nº 12.979, de 8 de agosto de 2018 –, e o Plano Plurianual 2018-2021 – Lei nº 12.853, de 14 de dezembro de 2017.

Uberlândia-MG, 1º de julho de 2019.

MARLY VIEIRA DA SILVA MELAZO
Secretária Municipal de Administração