



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
GABINETE DO PREFEITO

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

(Cf. Art. 3º, da Lei Complementar Federal n.º 95/1998)

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Temos a honra de submeter à deliberação dessa Egrégia Casa o incluso Projeto de Lei Ordinária que dispõe sobre a instituição do *Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis do Município de Campina Grande-PB*.

A proposição em anexo tem por finalidade instituir o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis do Município de Campina Grande, uma vez que a Administração Pública Municipal tem em sua propriedade diversos bens imóveis inutilizados, seja pela inexistência completa do prédio, ou pela falta de adequação das instalações que terão custos altíssimos para reforma.

Estes bens são chamados de bens dominicais e constituem patrimônio disponível dos entes, podendo ser alienados, desde que observadas as exigências legais, conforme disposto no Art. 101, do Código Civil.

A Lei Orgânica do Município de Campina Grande, na seção "Do Domínio Público", delimita as possibilidades de alienação destes bens:

Art. 18. São inalienáveis os bens públicos municipais não edificados, salvo nos casos de implantação de programa de habitação popular e de projetos sociais economicamente relevantes, mediante autorização legislativa.

(...)

§2º. A alienação de bem imóvel público edificado, ressalvado o disposto no §1º, depende de avaliação prévia. (Grifos nossos)

Ao Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Campina Grande-PB

Vereador **MARINALDO CARDOSO**

Rua Santa Clara, s/n - São José, Campina Grande - PB, 58.400-540.

PROJETO DE LEI N.º _____

ORIGEM DA PROCURADORIA-GERAL N.º 026

DE 07 DE FEVEREIRO DE 2023.

ORIGEM N.º 006/2023



**ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
GABINETE DO PREFEITO**

Tendo em mente que qualquer tipo de alienação precisa de autorização legislativa, apresentamos a esta colenda Câmara proposta de regulamentação para os casos de permuta, onde se pretende instituir a forma de licitação e regras para permuta de bens imóveis com obras ou outros imóveis.

Inicialmente, para conceituar a permuta, utiliza-se dos ensinamentos da Professora Maria Helena Diniz: “a troca ou permuta é, segundo Clóvis Beviláqua, o contrato pelo qual as partes se obrigam a dar uma coisa por outra que não seja dinheiro” (in CURSO DE DIREITO CIVIL BRASILEIRO – Teoria Geral das Obrigações Contratuais e Extracontratuais. Vol. 3. 31. Ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 244).

Atualmente, a Prefeitura de Campina Grande possui em sua propriedade inúmeros imóveis sem utilização, inclusive, descumprindo a função social da propriedade ao deixá-los sem uso, e a permuta destes bens permitiria que aqueles que não atendem aos fins precípuos do Estado sejam trocados por outros imóveis.

A permuta permitirá a aquisição de imóveis capazes de serem utilizados para fins de habitação de interesse social, beneficiando a população em situação de pobreza e vulnerabilidade de Campina Grande, que sempre teve nas ocupações irregulares e no mercado informal as principais alternativas para moradia e de inserção na cidade.

Até os anos 1960, as respostas estatais predominantes a essas ocupações foram a negação de sua existência ou as remoções de seus moradores. A partir dos anos 1970, os assentamentos precários passaram a ser objeto de levantamentos e intervenções, inicialmente para a promoção de remoções e reassentamentos e, posteriormente, para a urbanização e regularização destes, mesmo com a omissão ainda prevalecente.

Em Campina Grande, desde os anos de 1970, houve um aumento significativo dos assentamentos precários. No ano de 2019, foram identificados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), 21 (vinte e um) aglomerados subnormais em Campina Grande, com uma população estimada de 31.000 (trinta e uma mil) pessoas, mais de 8% (oito por cento) da população do Município.

Parte desses assentamentos da cidade foram instituídos em 2009 como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), em um total de 17 (dezesete) zonas regulamentadas.



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
GABINETE DO PREFEITO

Ressalta-se que a partir de estudos que vêm sendo realizados pelo Núcleo Paraíba do Observatório das Metrôpoles desde 2019, foram identificados 30 (trinta) assentamentos precários em Campina Grande.

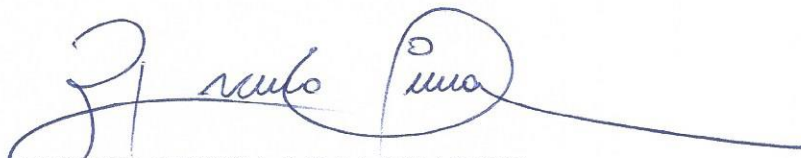
Algumas atitudes já foram tomadas por governos anteriores com a construção de centros habitacionais, porém, a demanda ainda existe e supri-la com a permuta de bens imóveis sem uso resolveria dois problemas com uma solução, pois trocaríamos bens sem uso por imóveis de habitação de interesse social.

Outra possível aplicação da permuta consiste em suprir as necessidades de instalação das repartições governamentais, operação bastante oportuna em épocas de restrição fiscal, quando o orçamento público não consegue abrigar recursos para a aquisição de imóveis e também manter contratos de locação de prédios voltados ao funcionamento da máquina pública.

Vale salientar que, atualmente, a administração despense em torno de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) por mês em aluguéis, sendo que temos dezenas de imóveis com possibilidade de permuta em bens imóveis já prontos para uso, ou ainda, em obras que se adequem às necessidades do Município.

Sendo assim, a regulamentação da permuta de bens imóveis traria benefícios imediatos para o Município, pois facilitaria o trâmite para as próximas permutas.

EX POSITIS, considerando o alcance social desta Lei, contamos com a colaboração de Vossas Excelências, solicitando com fundamento no Art. 154, inciso II, do RICMGC, a tramitação deste Projeto de Lei Ordinária e sua oportuna aprovação plenária (Cf. Art. 159, do RICMCG).



BRUNO CUNHA LIMA BRANCO
Prefeito Constitucional



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI N.º _____
ORIGEM N.º 006/2023

DE 07 DE FEVEREIRO DE 2023.

*DISPÕE SOBRE A INSTITUIÇÃO DO
APROVEITAMENTO E GESTÃO DE BENS
IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE CAMPINA
GRANDE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.*

Art. 1º. Fica instituído o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-CG) no âmbito da Administração Pública Municipal de Campina Grande, com a finalidade de otimizar a administração do patrimônio imobiliário e reduzir gastos com a manutenção de bens imóveis sem destinação específica, por meio de venda, de permuta ou de cessão de uso.

Art. 2º. A venda e a permuta de bens imóveis do Município de Campina Grande, subordinadas à existência de interesse público devidamente justificado e precedidas de avaliação e autorização legislativa, serão realizadas mediante licitação, na modalidade concorrência ou, preferencialmente, leilão.

§1º. Fica dispensada a realização de licitação no caso de permuta por bem imóvel que atenda às finalidades precípua da Administração, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado e que a diferença apurada não ultrapasse metade do valor do bem imóvel que será ofertado pelo Município de Campina Grande, quando houver necessidade de torna por este.

§2º. A permuta por bens imóveis com área a construir deverá ser precedida de licitação na modalidade concorrência.

Art. 3º. Os procedimentos licitatórios relativos à alienação de bens imóveis do Município de Campina Grande poderão ser realizados integralmente com recursos de tecnologia da informação, por meio de sistemas próprios ou disponibilizados por terceiros, mediante acordo ou contrato.

Parágrafo único. Os procedimentos específicos a serem adotados para a execução do disposto no *caput* deste artigo serão estabelecidos em ato específico do Secretário de Finanças.



**ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 4º. Na venda de bens imóveis do Município de Campina Grande por leilão, a publicação do edital observará as mesmas disposições legais aplicáveis à concorrência.

§1º. O leilão poderá ser cometido a leiloeiro oficial ou a servidor especialmente designado pela Secretaria de Finanças - SEFIN.

§2º. Os licitantes apresentarão propostas ou lances distintos para cada bem imóvel.

§3º. O preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do bem imóvel, estabelecido em avaliação feita pela SEFIN ou na forma de que trata o Art. 9º desta Lei, e terá validade de, no máximo, 01 (um) ano.

§4º. Na hipótese de concorrência ou leilão deserto ou fracassado na venda de bem imóvel, a SEFIN poderá realizar segunda concorrência ou segundo leilão com desconto de até 30% (trinta por cento) sobre o valor de avaliação vigente.

§5º. Na hipótese de concorrência ou leilão deserto ou fracassado, se tratando de venda de bem imóvel por 2 (duas) vezes consecutivas, este será disponibilizado automaticamente para venda direta, aplicando-se o desconto de até 30% (trinta por cento) sobre o valor de avaliação.

§6º. A compra de bens imóveis disponibilizados para venda direta poderá ser intermediada por corretores de imóveis.

§7º. Na hipótese de que trata o § 6º deste artigo, caberá ao comprador o pagamento dos valores de corretagem.

§8º. Na hipótese de realização de leilão eletrônico, nos termos do Art. 3º desta Lei, a SEFIN poderá realizar sessões públicas com prazos definidos e aplicar descontos sucessivos até o limite de 30% (trinta por cento) sobre o valor de avaliação vigente.

Art. 5º. A alienação de bens imóveis do Município de Campina Grande:

- I – efetuar-se-á, ainda que imperfeita a regularização cartorial dos bens imóveis, observada a legislação de registros públicos; e
- II – poderá ser realizada mesmo que inexista título hábil à transferência da propriedade, mediante cessão onerosa dos direitos possessórios.



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. As hipóteses de que tratam os incisos do *caput* deste artigo devem constar de forma clara e concisa no edital.

Art. 6º. A SEFIN poderá realizar a alienação de bens imóveis do Município de Campina Grande, por lote, se essa modalidade implicar, conforme demonstrado em parecer técnico:

- I – maior valorização dos bens imóveis;
- II – maior liquidez para os bens imóveis cuja alienação isolada seja difícil ou não recomendada; ou
- III – outras situações decorrentes das práticas usuais do mercado ou em que se observem condições mais vantajosas para a Administração Pública, devidamente fundamentadas.

Art. 7º. A permuta por bem imóvel, com área a construir, será formalizada, primeiramente, por meio da celebração de contrato de promessa de permuta por bem imóvel com área a construir, com averbação à margem da matrícula dos respectivos bens imóveis, e, somente depois de verificado o cumprimento do contrato, será registrada por escritura pública de permuta.

§1º. O contrato de promessa de permuta por bem imóvel com área a construir será considerado cumprido após a edificação dos prédios a serem recebidos pelo Município de Campina Grande e a manifestação de seus técnicos quanto à regularidade e conclusão da obra, nos termos dos projetos originais.

§2º. No contrato de promessa de permuta por bem imóvel com área a construir, a posse do bem imóvel do Município de Campina Grande a ser permutado poderá ser repassada ao contratado, podendo este utilizá-lo até a celebração definitiva da escritura pública de permuta, obrigando-se a indenizar o Município de Campina Grande na hipótese de o negócio não se realizar definitivamente.

§3º. As benfeitorias edificadas pelo contratado, enquanto obtiver a posse do bem imóvel do Município de Campina Grande, não serão indenizadas na hipótese do negócio não se concretizar definitivamente.

§4º. O contrato de promessa de permuta por bem imóvel com área a construir poderá incluir no valor a ser permutado o custo da elaboração dos projetos.

PROJETO DE LEI N.º _____

ORIGEM DA PROCURADORIA-GERAL N.º 026

DE 07 DE FEVEREIRO DE 2023.

ORIGEM N.º 006/2023



**ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 8º. A critério do Poder Executivo, poderá ser cedido o uso dos bens imóveis do Município de Campina Grande, gratuitamente ou em condições especiais:

I – mediante prévia autorização legislativa, à União, ao Estado e às entidades da Administração Pública Indireta Federal, Estadual e Municipal; e

II – dispensada prévia autorização legislativa, às entidades da Administração Pública Municipal Indireta do Município de Campina Grande.

§1º. A cessão de uso poderá estabelecer como contrapartida a obrigação de construir, reformar ou prestar serviços de engenharia em bens imóveis do Município de Campina Grande, admitida a contrapartida em bens imóveis do Município que não sejam objeto da cessão.

§2º. A cessão de uso com contrapartida será celebrada sob condição resolutiva até que a obrigação seja integralmente cumprida pelo cessionário.

§3º. Na hipótese de descumprimento pelo cessionário da contrapartida, nas condições e nos prazos estabelecidos, o instrumento jurídico de cessão de uso se resolverá sem direito à indenização pelas acessões e benfeitorias e sem qualquer outra indenização ao cessionário, sendo a posse do imóvel imediatamente revertida ao Município de Campina Grande.

Art. 9º. A Secretaria de Finanças - SEFIN poderá contratar empresas privadas ou Bancos Públicos Federais, bem como Empresas Públicas, Órgãos ou Entidades da Administração Pública Direta ou Indireta da União, do Distrito Federal, do Estado da Paraíba ou do Município 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 – a elaboração de propostas de alienação para bens individuais ou lotes de ativos imobiliários do Município de Campina Grande;

II – a execução de ações de cadastramento, de regularização, de avaliação e de alienação dos bens imóveis; e

III – a execução das atividades de alienação dos ativos indicados, incluídas a realização do procedimento licitatório e a representação do Município de Campina Grande na assinatura dos instrumentos jurídicos indicados.



**ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
GABINETE DO PREFEITO**

§1º. Os laudos de avaliação dos bens imóveis elaborados por empresas especializadas serão homologados pela Secretaria de Finanças - SEFIN.

§2º. Fica dispensada a homologação da avaliação realizada, nos termos deste artigo, por bancos públicos federais ou empresas públicas, órgãos ou entidades da Administração Pública Direta ou Indireta da União, do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios 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, Distrital ou Municipal.

§3º. A remuneração fixa, a remuneração variável ou a combinação das duas modalidades, em percentual da operação concluída, poderão ser admitidas, além do ressarcimento dos gastos efetuados com terceiros necessários à execução dos processos de alienação de que trata este artigo, conforme estabelecido em ato do Secretário de Finanças.

§4º. Fica vedada a avaliação por empresas especializadas cujos sócios sejam servidores públicos municipais ou parentes destes, em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o 3º (terceiro) grau, inclusive.

§5º. Ato do Secretário de Finanças disporá sobre critérios técnicos para a elaboração dos laudos de avaliação.

Art. 10. A SEFIN é o órgão deliberativo e executivo para a realização das alienações de bens imóveis do Município de Campina Grande, bem como para a definição da adequada destinação dos bens imóveis abrangidos pelo PAGI-CG.

Parágrafo único. A SEFIN poderá solicitar a utilização da estrutura técnica e administrativa de quaisquer órgãos e entidades da Administração Pública Municipal Direta e Indireta do Poder Executivo para a consecução de suas atividades.

Art. 11. O disposto nesta Lei não afasta a obrigatoriedade de observância das Leis Federais n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, e n.º 14.133, de 1º de abril de 2021.

Art. 12. Até o decurso do prazo de que trata o inciso II, do *caput* do Art. 193 da Lei Federal n.º 14.133 de 2021, fica facultado ao Poder Executivo licitar ou contratar de acordo com a referida Lei Federal ou com a Lei Federal n.º 8.666 de 1993, desde que a



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
GABINETE DO PREFEITO

escolha seja indicada no edital e que não ocorra a aplicação combinada de ambas as Leis.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Constitucional, 07 de fevereiro de 2023.

BRUNO CUNHA LIMA BRANCO
Prefeito Constitucional