



MENSAGEM Nº 224

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE, SENHORAS
DEPUTADAS E SENHORES DEPUTADOS DA ASSEMBLEIA
LEGISLATIVA DO ESTADO**

Nos termos do art. 50 da Constituição do Estado, submeto à elevada deliberação dessa augusta Casa Legislativa, acompanhado de exposição de motivos da Secretaria de Estado da Administração, o projeto de lei que “Autoriza a alienação e a cessão, concessão e autorização de uso de imóveis do Poder Executivo nas modalidades que menciona e estabelece outras providências”.

Devido à relevância e premência da matéria, solicito aos nobres senhores Parlamentares, amparado no art. 53 da Constituição do Estado, regime de urgência na tramitação do presente projeto de lei.

Florianópolis, 1º de novembro de 2023.

JORGINHO DOS SANTOS MELLO
Governador do Estado



Assinaturas do documento



Código para verificação: **NQ5MF951**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



JORGINHO DOS SANTOS MELLO (CPF: 250.XXX.199-XX) em 01/11/2023 às 20:17:54

Emitido por: "SGP-e", emitido em 14/04/2023 - 11:54:30 e válido até 14/04/2123 - 11:54:30.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDUwMDVfNTA0NI8yMDIzX05RNU1GOTUx> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00005005/2023** e o código **NQ5MF951** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



Referência: Exposição de Motivos – Anteprojeto de Lei – Fundo de Investimentos Imobiliários de Santa Catarina – FIISC - Processo SEA n.º 5.005/2023 – Decreto Estadual n.º 2.382/2014.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

01. Considerando que as possibilidades jurídicas para alienação de imóveis do patrimônio Estadual nem sempre alcançam a eficiência desejada, notadamente, para alienação de imóveis considerados de alto potencial econômico;
02. Considerando que o Estado de Santa Catarina possui desafio de classificar, desembaraçar burocraticamente e alienar cerca de até 3.000 imóveis dominicais de sua propriedade;
03. Considerando que 68% desse total de imóveis, cerca de 2.000 imóveis já estão em estágio avançado de desburocratização e, ainda, que 62% deste total, ou seja, cerca de 1.200 imóveis já foram efetivamente avaliados, computando hoje, avaliação contábil de aproximadamente R\$ 16 bilhões;
04. Considerando que ao longo do exercício de 2019, por exemplo, o Estado de Santa Catarina intentou alienar 6 lotes, logrando êxito em apenas metade das tentativas, obtendo uma arrecadação média de apenas aproximadamente R\$ 51 mil por área vendida, conforme Processo SEA n.º 16.994/2019;
05. Considerando que ao longo do ano de 2020, *exempli gratia*, o Estado diligenciou vender 13 lotes, mas, obteve êxito em apenas 1 dessas tentativas, ou seja, taxa de sucesso de somente 7,69%, conforme Processo SEA n.º 5173/2020;
06. Considerando que ao longo do ano de 2021, o Estado não obteve logrou se quer lançar novos lotes/imóveis para alienação;
07. Considerando que no exercício de 2022, *verbi gratia*, a Administração Pública Estadual empenhou-se em alienar 16 lotes imobiliários, segregados na realização de 2 leilões públicos, conquistando êxito na venda de 6 dessas áreas, obtendo taxa de sucesso de apenas 37,5%, com arrecadação média de R\$ 1,4 milhão por área, conforme Processos SEA n.º 6.436 e 13.048 de 2022;
08. Considerando que nos últimos 5 anos, o Estado logrou alienar apenas 10 imóveis, média de venda de 2 imóveis por ano, com arrecadação média de somente cerca de R\$ 900 mil por imóvel alienada e que, devido a demanda represada, estoque de cerca



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
GABINETE DO SECRETÁRIO DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
ASSESSORIA TÉCNICA

de 3.400 imóveis, mantido o ritmo atual de alienações, serão necessários cerca de improváveis 1.700 anos para, sendo este o indicativo, alienação completa dos imóveis não utilizados pelo Estado;

09. Considerando que ao longo dos últimos 5 anos, dos 26 imóveis disponibilizados para venda, 16 imóveis, ou seja, 61,54% não receberam proposta e seguiram em estoque, demonstrando determinada fragilidade no modelo atual de alienações – baixa aderência de vendas;
10. Considerando que ao longo dos últimos 5 anos, mesmo quando logrou realizar o objeto do leilão, alienação do imóvel, no total de 5 vendas, em 4 alienações (80% do total de vendas) o Estado foi obrigado a conceder desconto sobre o preço de avaliação para consignar a venda – demonstrando outra fragilidade usual do modelo atual, necessidade recorrente de desconto para concretizar alienações;
11. Considerando que outras Unidades da Federação têm envidado esforços para implementar ferramentas jurídicas semelhantes para constituição de Fundos de Investimentos Imobiliários nas áreas de suas jurisdições;
12. Considerando que as Unidades da Federação, como exemplo, União e Estado de São Paulo já implementaram base jurídica que possibilita abertura imediata, ampliação ou criação de múltiplos fundos imobiliários, proporcionando maiores opções para gestão de seus patrimônios;
13. Considerando que a nova legislação possibilitará a Administração Pública Estadual maior flexibilidade e, portanto, provável maior eficiência na condução da gestão de seu parque imobiliário;
14. Considerando que a formatação de nova base jurídica para transferência, permuta ou alienação de imóveis do Estado não impede, impossibilita ou limita a utilização das ferramentas jurídicas ora existentes;
15. Considerando que a criação de nova base jurídica, Fundos de Investimentos Imobiliários de Santa Catarina (FIISC) ampliará sobremaneira as possibilidades de gestão e capitalização dos imóveis, dentre as quais, fracionamento para utilização eficiente de áreas parcialmente utilizadas, permuta para potencialização e desenvolvimento de projetos, permuta para participação de projetos e fundos imobiliários em andamento, desenvolvimento de novos projetos imobiliários podendo planejar a implantação de novas áreas para construção de novos setores residenciais, comerciais, shoppings, clínicas, hospitais, universidades, escolas, galpão logísticos, armazéns, provendo desenvolvimento social, criação de empregos e avanço no progresso urbano regional.

Remete-se a presente Exposição de Motivos para sequência de análise, formalização e aprovação do Anteprojeto de Lei Estadual de Fundo de Investimentos Imobiliários de Santa Catarina (FIISC), solicitando ainda que seja conferido a ele regime de urgência, diante da premência da matéria.

Moisés Diersmann
Secretário de Estado da Administração



Assinaturas do documento



Código para verificação: **44TLDW65**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MOISÉS DIERSMANN em 01/11/2023 às 18:28:44

Emitido por: "SGP-e", emitido em 14/11/2022 - 15:38:11 e válido até 14/11/2122 - 15:38:11.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDUwMDVfNTA0NI8yMDIzXzQ0VExEVzY1> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00005005/2023** e o código **44TLDW65** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



PROJETO DE LEI Nº

Autoriza a alienação e a cessão, concessão e autorização de uso de imóveis do Poder Executivo nas modalidades que menciona e estabelece outras providências.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Faço saber a todos os habitantes deste Estado que a Assembleia Legislativa decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DA PERMUTA E DESTINAÇÃO A FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar imóveis dominicais integrantes de seu patrimônio pelas seguintes modalidades:

I – permuta; e

II – destinação destes ou do produto de sua alienação à integralização de cotas em Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), constituídos na forma da legislação específica em vigor.

§ 1º A alienação pelas modalidades de que tratam os incisos do *caput* deste artigo dispensa autorização legislativa específica.

§ 2º As modalidades de que tratam os incisos do *caput* deste artigo poderão ser utilizadas isolada ou cumulativamente, a fim de atingir os objetivos desta Lei.

Art. 2º A alienação de imóveis na forma de que trata o art. 1º desta Lei:

I – ficará subordinada à existência de interesse público devidamente justificado e prévia avaliação e à observância do disposto nas Leis federais nº 8.666, de 21 de junho de 1993, enquanto vigorar, e nº 14.133, de 1º de abril de 2021, quanto à realização ou não de licitação;

II – efetuar-se-á ainda que imperfeita a regularização cartorial dos imóveis, observada a legislação de registros públicos;

III – poderá ser realizada mesmo que inexistente título hábil à transferência da propriedade, mediante cessão onerosa dos direitos possessórios; e



ESTADO DE SANTA CATARINA

IV – poderá ter como objeto frações territoriais dos imóveis, de sorte a preservar as atividades públicas em funcionamento e os eventuais planos de expansão de órgãos públicos.

§ 1º As hipóteses de que tratam os incisos II e III do *caput* deste artigo devem constar de forma clara e concisa no edital de alienação.

§ 2º O encargo da regularização do imóvel poderá ser atribuído ao adquirente, sem prejuízo do eventual apoio técnico e da outorga de poderes específicos para tal finalidade.

§ 3º Se a regularização do imóvel 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.

Art. 3º A permuta de imóveis do Estado poderá ser realizada por imóveis edificadas ou não ou por edificações a construir.

§ 1º A permuta por edificação a construir será formalizada, primeiramente, por meio da celebração de contrato de promessa de permuta por imóvel com área a construir, com averbação à margem da matrícula dos respectivos imóveis, e, somente depois de verificado o cumprimento do contrato, será registrada por escritura pública de permuta.

§ 2º O contrato de promessa de permuta por edificação a construir será considerado cumprido após a emissão do habite-se da edificação do imóvel a ser recebido pelo Estado e a manifestação de aceite pela Administração Pública Estadual quanto à regularidade e conclusão da obra, nos termos dos projetos originais.

§ 3º No contrato de promessa de permuta por edificação a construir, a posse do imóvel do Estado a ser permutado poderá ser repassada ao promissário privado, podendo este utilizá-lo até a celebração definitiva da escritura pública de permuta, obrigando-se a indenizar o Estado na hipótese de o negócio não se realizar definitivamente.

§ 4º As benfeitorias edificadas pelo contratado enquanto detiver a posse do imóvel do Estado não serão indenizadas pela Administração Pública Estadual na hipótese de o negócio não se realizar definitivamente.

§ 5º O contrato de promessa de permuta por edificação a construir poderá incluir no valor a ser permutado o custo da elaboração dos projetos.

Art. 4º O produto oriundo da participação do Estado em cotas de FIs e de Fundos de Investimento em Participações (FIPs), por meio de dividendos ou outras formas de remuneração por detenção de cotas, e o resultado da venda de cotas serão destinados para:

I – a liquidação, ainda que parcial, dos déficits previdenciários oriundos do Regime Próprio de Previdência Social do Estado de Santa Catarina (RPPS/SC); e

II – a aquisição de novas cotas em FIs e FIPs, constituídos na forma da legislação específica em vigor.



CAPÍTULO II
DA CESSÃO, CONCESSÃO E AUTORIZAÇÃO DE USO DE IMÓVEIS

Art. 5º Fica o Poder Executivo autorizado a, justificado o interesse público e dispensada a autorização legislativa específica:

I – ceder o uso de imóveis do Estado a:

a) entidades da Administração Pública Estadual Indireta do Poder Executivo e aos Poderes do Estado; e

b) órgãos e entidades da Administração Pública Direta e Indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, desde que não explorem atividade econômica; e

II – conceder o uso de imóveis do Estado a:

a) associações de Municípios cuja finalidade precípua seja a defesa de interesses comuns, de caráter político-representativo, assim como o assessoramento técnico, científico, educacional, cultural e social de seus associados, nos termos da lei;

b) entidades concessionárias de serviço público;

c) entidades educacionais, culturais ou de fins sociais declaradas de utilidade pública que não distribuam entre os seus sócios ou associados, conselheiros, diretores, empregados, doadores ou terceiros eventuais resultados, sobras, excedentes operacionais, brutos ou líquidos, dividendos, isenções de qualquer natureza, participações ou parcelas do seu patrimônio, auferidos mediante o exercício de suas atividades, e que os apliquem integralmente na consecução do respectivo objeto social, de forma imediata ou por meio da constituição de fundo patrimonial ou fundo de reserva; e

d) entidades de serviço social autônomo.

§ 1º A cessão e concessão de uso de imóveis do Estado poderão ser:

I – de forma remunerada ou não;

II – de todo o imóvel ou de parte deste; e

III – de forma compartilhada ou exclusiva.

§ 2º A cessão e concessão de uso de imóveis do Estado poderão estabelecer como contrapartida a obrigação de construir, reformar ou prestar serviços de engenharia em imóveis do Estado, admitida a contrapartida em imóveis do Estado que não sejam objeto da cessão ou concessão de uso.

§ 3º A cessão e concessão de uso de imóveis do Estado com contrapartida serão celebradas sob condição resolutiva até que a obrigação seja integralmente cumprida pelo cessionário ou concessionário.



ESTADO DE SANTA CATARINA

§ 4º Na hipótese de descumprimento pelo cessionário ou concessionário da contrapartida, nas condições e nos prazos estabelecidos, o instrumento jurídico de cessão ou concessão de uso se resolverá sem direito a indenização pelas acessões e benfeitorias e sem qualquer outra indenização ao cessionário ou concessionário, e a posse do imóvel será imediatamente revertida para o Estado.

§ 5º Fica dispensada a licitação na concessão de uso para:

I – entidades educacionais, culturais ou de fins sociais declaradas de utilidade pública;

II – fundações instituídas pelo Poder Público; e

III – entidades concessionárias de serviço público.

Art. 6º O Poder Executivo poderá autorizar o uso temporário de imóveis do Estado, em caráter precário, por pessoas naturais e jurídicas de direito público ou privado, gratuita ou onerosamente, independentemente de licitação e dispensada autorização legislativa específica, na forma da regulamentação desta Lei.

Parágrafo único. A autorização de uso gratuito de imóvel do Estado para a realização de eventos de natureza recreativa, esportiva, cultural, religiosa ou educacional fica limitada ao prazo de até 180 (cento e oitenta) dias.

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 7º O disposto nesta Lei poderá ser aplicado às entidades da Administração Pública Estadual Indireta do Poder Executivo, ao Poder Legislativo, ao Poder Judiciário, ao Ministério Público de Santa Catarina (MPSC), ao Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina (TCE/SC) e à Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina (DPE/SC), no caso de adesão expressa do dirigente máximo de cada entidade, Poder ou Órgão.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 9º Ficam revogados:

I – os seguintes dispositivos da Lei nº 18.320, de 30 de dezembro de 2021:

a) o art. 7º; e

b) o art. 9º; e

II – o inciso X do *caput* do art. 2º da Lei nº 18.334, de 6 de janeiro de 2022.

Florianópolis,

JORGINHO DOS SANTOS MELLO
Governador do Estado



Assinaturas do documento



Código para verificação: **WU3P30B4**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



JORGINHO DOS SANTOS MELLO (CPF: 250.XXX.199-XX) em 01/11/2023 às 20:17:54

Emitido por: "SGP-e", emitido em 14/04/2023 - 11:54:30 e válido até 14/04/2123 - 11:54:30.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDUwMDVfNTA0NI8yMDIzX1dVM1AzMEI0> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00005005/2023** e o código **WU3P30B4** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.