

# PROJETO DE LEI Nº

(do Sr. ISNALDO BULHÕES JR.)

Cria o Programa Nacional de Gestão Eficiente do Patrimônio Imobiliário Federal, altera a Lei nº 9.636, de 1998, e dá outras providências.

Art. 1º. Esta lei institui o Programa Nacional de Gestão Eficiente do Patrimônio Imobiliário Federal, que terá por objetivos:

I – aperfeiçoar a gestão do patrimônio imobiliário federal; e

II – ampliar os mecanismos de controle e transparência do uso dos imóveis públicos federais.

§ 1º O Programa Nacional de Gestão Eficiente do Patrimônio Imobiliário Federal envolve os imóveis de titularidade da União, das suas autarquias e fundações, inclusive das universidades públicas federais e está em consonância com as diretrizes de transparência e governança do governo federal.

Art. 2º. Constituem ações do Programa Nacional de Gestão Eficiente do Patrimônio Imobiliário Federal:

I – o recadastramento de todo o patrimônio imobiliário federal;

II – a identificação dos bens imóveis desocupados ou subutilizados;

III – a identificação de bens imóveis com inadimplência de cumprimento de encargos por parte do cessionário e/ou donatário;

IV – a reintegração de posse de bens imóveis cedidos ou doados, cujos encargos não tenham sido cumpridos pelos beneficiários ou que estejam enquadrados na forma do inciso II;

V – a reversão de bens imóveis sob gestão ou de propriedade de órgãos ou entidades da administração federal direta e indireta, inclusive dos Poderes



Legislativo e Judiciário, do Ministério Público da União e da Defensoria Pública da União, que não tenham alcançado a finalidade da entrega ou cumprido com os encargos previstos, no prazo determinado ou ainda que tenham sido identificados na forma do inciso II;

VI – o direcionamento de imóveis preferencialmente para alienação, por meio dos instrumentos já previstos no ordenamento;

V - a destinação de imóveis para o desenvolvimento econômico e turístico.

Parágrafo único. A reversão, quando se tratar de imóveis da administração pública ou a reintegração dos imóveis da União ocorrerá para garantir o uso eficiente dos imóveis e deverá reincorporar o imóvel para a gestão da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia, que deverá incluir o bem em procedimento de alienação.

Art. 3º. Os cessionários ou donatários de imóveis federais referidos no inciso IV do artigo 2º e os gestores referidos no inciso V do artigo 2º deverão comprovar o cumprimento de seus encargos ou a efetiva utilização de seus imóveis.

§ 1º A comprovação do cumprimento dos encargos e da efetiva utilização dar-se-á nas seguintes condições e prazos:

I – imóveis que, no Balanço Geral da União, estejam contabilizados por valor igual ou superior a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), independente de sua utilização, ou que tenham área igual ou superior a 1.000.000 (um milhão) de metros quadrados, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a partir da publicação desta lei;

II – imóveis que, no Balanço Geral da União, estejam contabilizados por valor igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), independente de sua utilização, ou que tenham área igual ou superior a 200.000 (duzentos mil) de metros quadrados, no prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da publicação desta lei; e



III – demais imóveis, conforme ordem de prioridade fixada pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, dos imóveis de maior valor ou de maior área para os imóveis de menor valor ou menor área.

§ 2º No caso de imóveis doados, os donatários deverão comprovar o cumprimento dos encargos nos prazos fixados no parágrafo anterior, tendo como referência a área do imóvel doado.

§ 3º Serão considerados donatários abrangidos por essa legislação e, portanto, obrigados a comprovar o cumprimento de encargos, aqueles que receberam imóveis federais nos últimos 20 (vinte) anos.

§ 4º A comprovação prevista no *caput* deverá ocorrer por meio da apresentação de formulário-padrão, disponibilizado pela SPU, incluindo, no mínimo, as seguintes informações:

I – ocupação atual do imóvel, em metros quadrados efetivamente utilizados considerando-se a área total do imóvel;

II – número de pessoas que ocupam o imóvel, segregados os usos, contínuos ou eventuais, pela administração pública e pela população em geral, quando for o caso;

III – justificativa para que aquela atividade seja realizada naquele local, especialmente quando o imóvel estiver localizado em áreas valorizadas;

IV – fotos do imóvel, internas e externas, ou aéreas, quando possível, permitindo-se o uso de imagens por satélite de base pública, desde que refletindo a atual situação do imóvel; e

V – cópia da matrícula do imóvel e, no caso de glebas ou imóveis rurais, do respectivo georreferenciamento.

§ 5º Uma vez recebida a manifestação, a SPU terá o prazo de até 90 (noventa) dias para se manifestar a respeito da necessidade de reintegração do imóvel, garantido o direito de defesa e do contraditório.



Art. 4º A obrigação de que trata o artigo anterior não se aplica à empresas públicas não dependentes, salvo quando os imóveis tenham sido cedidos ou doados com encargos pela União.

Art. 5º Para composição do cronograma definido no artigo 3º, os valores de referência do Balanço Geral da União deverão ser corrigidos pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA até o último dia do mês anterior à aprovação desta lei, considerando a data da última avaliação registrada do imóvel.

Art. 6º Os donatários e os cessionários de imóveis públicos federais que receberam o direito de uso dos bens de forma onerosa ou não onerosa deverão comprovar, nos termos e prazos estabelecidos no art. 3º, que cumprem ou já cumpriram integralmente os encargos estabelecidos no instrumento da cessão ou doação, sob pena de imediata reversão do bem para gestão ou domínio da União.

§ 1º É dever dos cessionários devolver o imóvel recebido em cessão cujo prazo final já tenha se exaurido, independente de notificação da Administração.

Art. 7º Caso a devolução não tenha ocorrido nos termos do parágrafo anterior, a SPU deverá instaurar procedimento de retomada, observando o seguinte rito:

I – notificação do interessado para desocupar o imóvel, sob pena de imissão na posse da União, garantido o contraditório; e

II – abertura de procedimento na SPU para destinação do imóvel, preferencialmente mediante alienação.

§ 3º Não caberá nenhum tipo de indenização por benfeitorias feitas pelo cessionário ou donatário, construídas sobre terrenos da União e cuja construção não tenha sido devidamente aprovada previamente pela SPU, cabendo, ainda, ao cessionário ou donatário indenizar a União no caso de eventuais danos ao patrimônio ou em razão de construções que porventura dificultem ou impossibilitem uso diverso do imóvel.

Art. 8º É obrigação de todo o Poder Público zelar pelo uso eficiente dos



imóveis públicos federais.

Art. 9º O Poder Público federal, através de cada órgão ou entidade gestora de imóvel, deverá apresentar lista com os imóveis sob sua gestão ou propriedade que se encontrem desocupados ou subutilizados e elaborar proposta para conferir adequada destinação aos bens, no prazo de 6 meses da publicação desta lei.

§ 1º Entende-se por “uso eficiente” a utilização, pela administração, da mínima área necessária para garantia de oferta do serviço público para a qual foi destinada, garantida reserva técnica para expansão de até 50%.

§ 2º No caso de imóveis classificados pela SPU como subutilizados ou desocupados, em patamar acima da reserva técnica, o órgão gestor somente poderá defender a manutenção do imóvel, total ou parcial, por meio da apresentação de:

I – projeto para utilização da área pretendida; e

II – orçamento para execução do projeto;

§ 3º As cessões de imóveis públicos feitas a partir da vigência desta lei deverão vedar expressamente a possibilidade de subcessão do imóvel público pelo cessionário a terceiro, prevendo, nos respectivos instrumentos, cláusula de nulidade caso a subcessão seja realizada.

§ 4º As subcessões vigentes na data de entrada em vigor desta lei serão mantidas caso tenham sido feitas com fundamento em previsão expressa no respectivo instrumento, garantindo-se a manutenção dos instrumentos vigentes na data de entrada em vigor desta lei até o fim de seu prazo ordinário, vedadas renovações.

§ 5º Alternativamente à entrega do imóvel subutilizado ou desocupado à SPU, o órgão gestor poderá optar pela alienação do bem, desde que concluída em um prazo não superior a 180 (cento e oitenta dias) após o parecer final de classificação pela SPU, sob pena de entrega do imóvel à SPU.



§ 6º A não adoção das medidas necessárias para conferir destinação adequada aos bens sujeitará o gestor à responsabilização pelos danos ao patrimônio público, na proporção de 0,x% (x por cento) do valor de avaliação mensal.

§ 7º Ato do Poder Executivo fixará cronograma, em até 90 (dias) da publicação desta lei, com prazos próprios para a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União conferir destinação adequada aos bens de sua responsabilidade, com foco na constante reavaliação da situação dos bens, na destinação de imóveis para programas desenvolvimento social e econômico e alienação de imóveis inservíveis para a administração.

Art. 10 Os imóveis públicos federais que estejam sob gestão de concessionárias de serviço público, mas que não sejam necessários à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato de concessão, deverão ser identificados pelas agências reguladoras para a transferência de que trata o § 3º do art. 1º.

Parágrafo único. As agências reguladoras deverão providenciar a identificação e reintegração dos bens imóveis federais no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta lei.

Art. 11 As Universidades Federais, respeitada a autonomia patrimonial, deverão identificar os imóveis subutilizados e comunicar à SCGPU os casos de ocupação irregular.

§ 1º As Universidades deverão destacar o todo ou parte dos imóveis que tenham sido ocupados e apresentem ocupação consolidada até dezembro de 2016, para que sejam revertidos à SCGPU afim de que sejam promovidos os atos administrativos necessários a regularização das ocupações.

§ 2º As Universidades deverão promover o levantamento dos imóveis ocupados ou subutilizados em um prazo de até 180 dias e enviar para a SCGPU.

§ 3º A SCGPU, em consonância com as diretrizes de gestão eficiente do patrimônio, firmará instrumento de convênio para alienação, por meio dos



instrumentos disponíveis no ordenamento, dos imóveis não utilizados ou subutilizados nas atividades de ensino, pesquisa e extensão, de modo que a receita aferida seja integralmente revertida para reforma e ampliação dos campus universitários.

Art. 12. As autarquias e fundações públicas poderão doar à União imóveis de sua propriedade que não estejam vinculados às suas atividades operacionais, para que sejam destinados mediante alienação ou outros regimes jurídicos previstos na lei.

### **Da Governança e Transparência da Gestão**

Art. 13. Os órgãos e entidades da Administração Pública Federal direta e indireta, bem como os Poderes Legislativo, Judiciário, o Ministério Público e a Defensoria Pública disponibilizarão em sítio eletrônico oficial:

I – relação dos bens imóveis que utilizam ou que são proprietários;

II – descrição das características de cada imóvel e do uso ao qual tenha sido dado ou, se for o caso, da existência de projeto para utilização futura, com indicação da previsão orçamentária correspondente.

Parágrafo único. A disponibilização prevista no caput deverá ocorrer no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a entrada em vigor da presente lei.

Art. 14. A Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, passa a vigorar com a seguinte alteração:

" Art. 1º. ....

.....



Parágrafo Único Fica dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) para as atividades e projetos de que trata o caput, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público..

Art. 2º. ....

.....

§ 1º O termo a que se refere este artigo, mediante certidão de inteiro teor, acompanhado de plantas e outros documentos técnicos definidos na Lei 6.015 de 1973, que permitam a correta caracterização do imóvel, será registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 2º Nos registros relativos a direitos reais de titularidade da União Federal, deverá ser utilizado o cadastro nacional de pessoa jurídica do órgão central da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União e o nome “UNIÃO FEDERAL”, independentemente do órgão gestor do imóvel, retificando para este fim os registros anteriores à vigência deste dispositivo.”

§3º A alteração da titularidade, em favor da União, de direito real registrado em nome de seus órgãos dispensa a prévia retificação do título aquisitivo para esse fim quando houver solicitação da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio, conforme dispuser em ato próprio.

Art. 11-

C .....

.....

§ 14. As avaliações realizadas pela SCGPU vigentes de imóveis da União poderão ter seu prazo de validade estendido, por meio de revalidação, conforme critérios técnicos estabelecidos em ato do Secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, ou poderão ser revisadas ou canceladas, de maneira a possibilitar o recebimento de propostas, nos termos dos artigos 18-C ou 23-A. (NR)

Art.18 A União, excetuados os casos previstos no art. 18 da Lei 9.636 de 1998 poderá recepcionar requerimento de cessão onerosa de imóveis que ainda não estiverem devidamente individualizados e aptos para alienação, ou ainda para aqueles imóveis considerados inalienáveis.





§ 1º Na hipótese prevista no caput, a cessão onerosa terá prazo máximo de vigência de 20 (vinte) anos e a concessão de direito real de uso de 50 (cinquenta) anos com cláusulas resolutivas.

§ 2º O requerimento de que trata o caput deste artigo não gera para a administração pública federal obrigação de ceder o imóvel nem direito subjetivo à cessão.

§ 3º A Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União manifestar-se-á sobre o requerimento de que trata o caput deste artigo e avaliará a conveniência e a oportunidade de ceder o imóvel, podendo indicar a existência de interesse em promover a cessão sob regime diverso daquele indicado pelo interessado ou a alienação, hipótese em que o procedimento poderá prosseguir na forma do art. 23-A.

§ 4º Na hipótese de manifestação favorável da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, 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 dos §§ 1º, 7º e 8º do art. 11-C desta Lei.

§ 5º Compete à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União homologar os laudos de avaliação e iniciar o processo de cessão do imóvel.

§ 6º A homologação de que trata o § 5º não deverá configurar revisão do documento, limitando-se à verificação quanto à aderência do documento aos preceitos legais, em especial quanto à assinatura do documento por profissional habilitado para o trabalho de avaliação.

§ 7º Os requerimentos apresentados nos termos deste artigo serão disponibilizadas pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União em sua página na internet

§ 8º Ato do Secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União disporá sobre o conteúdo e a forma do requerimento de



que trata o caput deste artigo.

§ 9º Nos termos do §3º nos casos de requerimentos recebidos para imóveis com inscrição de ocupação serão revertidos em Proposta de Aquisição de Imóveis – PAI devendo ser adequado requerimento pelo interessado:

I – para ocupações regulares e adimplentes com todos os encargos e obrigações, será dado o direito de preferência ao ocupante atual, que deverá ser notificado do recebimento da proposta e do dia de realização do certame;

II – para aquelas irregulares ou inadimplentes de qualquer encargo e obrigação, o ocupante será apenas notificado do recebimento da proposta e do dia de realização do certame, não cabendo nenhum tipo de direito de preferência.

§ 10 O ocupante que tiver o respectivo imóvel alienado em decorrência de proposta de aquisição poderá ser indenizado pelas benfeitorias autorizadas no imóvel mediante pagamento, pelo adquirente do bem, do valor fixado em laudo da SPU.”

Art. 15 - O Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.  
3º .....

§ 8º A certidão informará se a situação de adimplemento decorre da existência de parcelamento ou outras causas de suspensão da exigibilidade, situação em que o adquirente será responsável solidário pelo débito.”

Art. 16 - A [Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:



“Art. 16-A – É a União autorizada a destacar ou promover o auto de demarcação das áreas de orlas e praias marítimas, estuarinas, lacustres e fluviais federais, que serão definidas como Zona Especial de Uso Turístico (ZETUR) para fins de exploração turística.

Parágrafo único: Zona Especial de Uso Turístico (ZETUR): delimitação de, no máximo, 10% da faixa de areia natural de cada município, que poderá perceber restrição de acesso a pessoas não autorizadas, limitado o uso a empreendimentos turísticos como hotéis, parques privados, clubes, marinas ou outras que sejam autorizadas pelo Ministério do Turismo, sendo vedada a destinação dessas áreas a propriedades de uso unifamiliar.”

Art. 17- A Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 10 As praias são bens públicos de uso comum do povo, sendo assegurado, sempre, livre e franco acesso a elas e ao mar, em qualquer direção e sentido, ressalvados os trechos considerados de interesse de segurança nacional ou aqueles de interesse turístico, incluindo as áreas classificadas como ZETUR “

### **Das disposições finais**

Art. 18 - Os terrenos de marinha demarcados a partir da entrada em vigor desta lei serão aqueles medidos nos termos do art. 2º do Decreto-lei nº 9.760, de 1946, a partir da linha preamar média no momento da demarcação, permitida regulamentação que possibilite demarcação imediata, por ferramentas eletrônicas e imagens por satélite, de todo o território nacional.

## **JUSTIFICAÇÃO**

Certamente, a administração pública brasileira tem promovido importantes mudanças na gestão dos bens patrimoniais públicos ao longo dos anos.

É fundamental considerar a necessidade de modernização dos processos e bases de dados na caracterização dos imóveis, automatizando processos, controle



dos bens e otimização de custos, trazendo mais eficiência e segurança aos processos administrativos na gestão patrimonial pública.

Estes recursos são indispensáveis diante do atual cenário, onde se tornou necessária a adoção de novas formas de gerir o patrimônio público, trazendo mais responsabilidade, transparência e agilidade para melhor atender aos interesses da sociedade.

Algumas adversidades são apontadas na literatura do tema como as principais causas de uma gestão patrimonial pública com pouca efetividade, dentre elas: o baixo conhecimento a respeito da base de dados e por meio de informações sistematizadas que caracterizam os imóveis da união; baixo conhecimento dos imóveis existentes; falta de transparência na gestão e baixa produção de marcos regulatórios.

A presente proposição propõe combater tais adversidades ao apresentar, por objetivos principais, o aperfeiçoamento da gestão do patrimônio imobiliário federal e a ampliação dos mecanismos de controle e transparência do uso dos imóveis públicos federal, trazendo uma gestão eficiente, com capacidade de garantir o registro, o controle e a conservação dos bens imobiliários sob responsabilidade da União.

A proposta, ao fortalecer o mapeamento e levantamento de informações, potencializa o aproveitamento econômico e socioambiental do patrimônio imobiliário, além de possibilitar a construção de soluções e ações integradas entre a União (através da SPU) e terceiros, além da ~~e~~, cooperação e da atribuição de funções para as agências reguladoras e as universidades federais.

Dentro destas ações temos:

- As condições e prazos para comprovação de cumprimento dos encargos e da efetiva utilização por cessionários e donatários de imóveis federais;
- O meio a ser feito tal comprovação, disponibilizado pela SPU com informações pontuais relevantes para o mapeamento comprobatório; e,
- O estabelecimento do procedimento de retomada quanto não realizado de maneira espontânea pelo cessionário.



- Identificação e reintegração dos imóveis no prazo de até 180 dias pelas Agências Reguladoras;

- Mapeamentos de informações dos bens imóveis por parte das Unidades Federais.

Cumprido destacar que o texto pretende trazer uma gestão efetiva, ética e transparente ao patrimônio da União, dedicando uma parte exclusiva para a governança e transparência da gestão.

Propõe também uma alteração na Lei 9.636 de 1998 que dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União e no Decreto Lei 2.398 de 1987 que dispõe sobre foros, laudêmos e taxas de ocupação relativas a imóveis de propriedade da União.

**Deputado ISNALDO BULHÕES JR.**  
**(MDB/AL)**



Assinado eletronicamente, por delegação do(a) Dep. Isnaldo Bulhões Jr.  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215740589100>

