CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
A casa do povo, a casa da cidadania.

PROJETO DE LEI Nº123/2025

Institui o Sistema Municipal de Leilões Eletrônicos de Bens Imóveis e estabelece normas específicas para a alienação de áreas verdes no Município de Salvador.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o Sistema Municipal de Leilões Eletrônicos de Bens Imóveis , que utilizará tecnologia blockchain, smart contracts e permitirá a participação de licitantes nacionais e estrangeiros, com possibilidade de pagamento e garantias em criptomoedas, conforme definido nesta Lei.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I - Blockchain é a tecnologia de registro descentralizado que garante integridade, rastreabilidade, imutabilidade e transparência das transações;

II - Criptomoeda é o ativo digital reconhecido pela Lei Federal nº 14.478/2022, incluindo, mas não se limitando a, Bitcoin, Ethereum, USDT e USDC;

III - Smart Contract é o modelo de contrato digital auto executável registrado em blockchain, utilizado para automatizar etapas do leilão;

IV - Terreno Não Sensível é o imóvel público que, após avaliação técnica, não se enquadre como Área de Preservação Permanente (APP), área verde, zona de risco ou qualquer outra restrição prevista na legislação ambiental e urbanística;

V - Áreas Verdes são as porções do território urbano destinadas prioritariamente à vegetação, preservação ambiental e ao bem-estar coletivo, conforme definição da Lei Federal nº 6.766/1979, do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Salvador (PDDU) e do Código Florestal;

VI - AML, ou Anti-Money Laundering é o conjunto de práticas, políticas e regulamentações destinadas à prevenção e combate à lavagem de dinheiro, ao financiamento do terrorismo e a outras atividades ilícitas no sistema financeiro;

VII - KYC, ou Know Your Customer é o procedimento de verificação de identidade e diligência prévia exigido de participantes de operações financeiras, com o objetivo de garantir a conformidade legal e prevenir fraudes e crimes financeiros.

CAPÍTULO II

DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS NÃO SENSÍVEIS

Art. 3º A alienação de imóveis não sensíveis observará:

I - Avaliação técnica e laudo que comprove sua condição de não sensível;

II - Autorização legislativa específica para cada bem imóvel;

III - Realização de leilão eletrônico com ampla divulgação;

IV - Credenciamento simplificado do participante, nacional ou estrangeiro, mediante:

a) identificação pessoal ou empresarial;

b) endereço eletrônico válido para comunicações;

c) aceite das condições do edital;

d) apresentação de garantia do lance, inclusive em criptomoeda, conforme regras do edital.

Art. 4º O leilão será realizado em plataforma digital própria, com:

I - Registro de todos os lances em blockchain;

II - Automação por smart contracts da definição do vencedor, pagamento e encaminhamento para registro;

III - Conversão das criptomoedas em reais por corretora licenciada, com controle de AML e KYC;

IV - Integração com o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), quando possível;

§ 1º O edital do leilão deverá definir expressamente as criptomoedas aceitas como meio de pagamento.

§ 2º É obrigatória a aceitação de Bitcoin (BTC), USD Coin (USDC) e Tether (USDT), sendo

facultada a aceitação de outras criptomoedas, desde que expressamente previstas no edital.

Art. 5º. O edital poderá prever, desde que haja autorização expressa na lei que autorizou a

desafetação e alienação do imóvel, a concessão de benefícios fiscais, tais como:

I - Redução de até 50% do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);

II - Redução de até 50% da Taxa de Remoção, Serviços de Limpeza Pública e Destinação Final de Resíduos Sólidos Domiciliares (TRSD);

§ 1º Os benefícios fiscais de que trata este artigo somente poderão ser concedidos a empreendimentos cuja obra tenha início no prazo de até dois anos contados da arrematação.

§ 2º A regulamentação do benefício e os percentuais efetivos de redução deverão ser definidos no próprio edital.

CAPÍTULO III

DA ALIENAÇÃO DE ÁREAS VERDES

Art. 6º A alienação de áreas verdes somente poderá ocorrer de forma excepcional, mediante a observância simultânea dos seguintes requisitos:

I - Justificativa técnica do interesse público relevante;

II - Elaboração de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA);

III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

IV - Relatório Técnico Fundamentado que contenha:

a) avaliação da função ambiental e social da área;

b) riscos de impermeabilização e impactos à drenagem urbana;

c) análise de alternativas à alienação;

d) medidas compensatórias obrigatórias.

Art. 7º A alienação de áreas verdes dependerá ainda de:

I - Audiência pública organizada pelo Executivo antes do envio de projeto de lei autorizativo à Câmara Municipal;

II - Nova audiência pública antes da publicação do edital de leilão;

III - Parecer técnico vinculante favorável dos órgãos ambientais municipais e estaduais;

IV - Garantia de compensação ambiental igual ou superior à área alienada.

Art. 8º O projeto de lei que vise autorizar a alienação de área verde deverá tramitar com obrigatória realização de audiência pública na Câmara Municipal, sob pena de nulidade do processo legislativo.

Art. 9º A inobservância de qualquer dos requisitos acima implicará a nulidade de pleno direito do ato de alienação.

CAPÍTULO IV

DA TRANSPARÊNCIA

Art. 9º O Município publicará em seu portal oficial:

I - Editais, lances e resultados dos leilões em tempo real;

II - Relatórios trimestrais de receitas e destinação dos imóveis;

III - Auditorias anuais por entidade independente, com acompanhamento do Ministério Público.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10 O Município terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, após a entrada em vigor desta Lei, prorrogáveis por igual período mediante justificativa fundamentada, para desenvolver ou contratar a plataforma de leilões com tecnologia blockchain.

Parágrafo único. Expirado o prazo previsto no caput, inclusive após eventual prorrogação, todos os leilões de imóveis públicos municipais somente poderão ser realizados por meio da plataforma digital baseada em blockchain, conforme os critérios estabelecidos nesta Lei.

Art. 11 O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que couber, podendo firmar parcerias com empresas de tecnologia e corretoras de ativos virtuais.

Art. 12 Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias após sua publicação.

Salvador, 04 de abril de 2025

ALEXANDRE ALELUIA

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
A casa do povo, a casa da cidadania.

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei tem como escopo modernizar o processo de alienação de imóveis públicos no Município de Salvador, por meio da criação do Sistema Municipal de Leilões Eletrônicos de Bens Imóveis , utilizando tecnologias emergentes como blockchain, smart contracts e criptoativos como instrumentos de pagamento e garantia.

Vivemos em uma era de transformação digital profunda, em que cidades inteligentes e economicamente dinâmicas se posicionam como polos de inovação e atração de capital global. Salvador, como metrópole histórica e estratégica do Brasil, não pode ficar à margem desta revolução tecnológica. Ao adotar o uso de blockchain, a Prefeitura assegura um ambiente de leilões transparente, auditável e imutável, reduzindo drasticamente o risco de fraudes, favorecimentos ou manipulações no processo licitatório de venda de imóveis públicos.

A utilização de smart contracts traz uma inovação sem precedentes: permite que a execução das regras do leilão — como identificação do vencedor, movimentação de valores e início do processo de registro — ocorra de forma automática e segura, sem necessidade de intervenção manual, obedecendo a lógica programada e registrada publicamente.

Outro avanço essencial é a possibilidade de participação global, rompendo barreiras geográficas e permitindo que qualquer pessoa com acesso à internet e uma carteira digital possa participar dos leilões, desde que apresente garantia real em criptoativos, conforme previsto em edital. Isso potencializa a captação de investimento estrangeiro, sem depender exclusivamente de canais tradicionais de financiamento, e impulsiona a valorização de áreas urbanas subutilizadas ou ociosas.

O projeto reconhece a crescente relevância do ecossistema de criptoativos no cenário econômico internacional, ao permitir o uso de moedas digitais consolidadas como Bitcoin (BTC), USD Coin (USDC) e Tether (USDT), além de abrir a possibilidade de utilização de outros ativos digitais, desde que expressamente previstos no edital.

Por fim, a iniciativa coloca Salvador na vanguarda das capitais brasileiras ao propor um modelo regulado, seguro e tecnológico para leilões imobiliários, em sintonia com os avanços trazidos pela Lei Federal nº 14.478/2022 e as diretrizes internacionais sobre inovação pública. Além de atrair investimentos, a proposta cria um ambiente propício à inovação, à segurança jurídica e à internacionalização do mercado imobiliário municipal.

Diante de todo o exposto, contamos com o apoio dos nobres vereadores para aprovação deste Projeto, que representa um passo firme rumo a uma Salvador mais moderna, transparente, conectada e alinhada com as transformações do século XXI.

Salvador, 04 de abril de 2025

ALEXANDRE ALELUIA