PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR - BAHIA

MENSAGEM Nº 22/2023

Salvador, 22 de novembro de 2023.

Exmo. Sr.
Vereador **CARLOS MUNIZ**
DD. Presidente da Câmara Municipal de Salvador
Nesta

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar, por intermédio de Vossa Excelência, à elevada deliberação dessa nobre Câmara de Vereadores, o incluso Projeto de Lei que "Desafeta e autoriza o Poder Executivo Municipal a realizar alienação, permuta, doação de bens imóveis, nos termos dos art. 34 a 36 e 42 a 43 da Lei Municipal nº 3.293/1983 e do art. 10 da Lei Orgânica do Município de Salvador, e dá outras providências".

Inicialmente, o art. 1º da proposta ora apresentada refere-se à autorização legislativa para desafetação de 44 (quarenta e quatro) terrenos pertencentes ao município de Salvador, a qual visa valorizar e melhorar a eficiência na gestão do patrimônio municipal, observados que:

1. os recursos advindos da alienação de terrenos não utilizados pelo Município ou pela população transformam-se necessariamente em novos ativos, voltados ao desenvolvimento do Município e a prestação de serviços à população;
2. a entrada desses recursos também permite uma maior utilização das receitas do Município nas áreas de educação, saúde e promoção social, reduzindo a necessidade de operações de crédito e melhorando os índices de endividamento do Município;
3. os terrenos adquiridos pelo setor privado, além do recolhimento de ITIV, passam a produzir efeito permanente na arrecadação do IPTU e da TRSD;
4. os novos empreendimentos implantados nos terrenos alienados aumentam a arrecadação de ISS, geram novas vagas de emprego e dinamizam a atividade econômica no Município.

Apenas a receita de alienação das autorizações anteriores concedidas pela Câmara de Vereadores, as quais se transformaram nas Leis nº 8.655/2014, nº

MENSAGEM Nº 22/2023

9.233/2017 e nº 9.602/2021, resultaram numa receita de mais de R$ 220 (duzentos e vinte) milhões, proveniente das 44 (quarenta e quatro) áreas licitadas com sucesso.

Importante ressaltar que todos os processos licitatórios, bem como a aplicação dos recursos provenientes das vendas, são acompanhados pelo Ministério Público através de Termos de Ajustamento de Conduta.

Destaca-se, também, que a recomendação da Promotoria de Urbanismo e Meio Ambiente – MPE, de aplicação obrigatória de 25% dos recursos auferidos com a alienação de áreas originalmente afetadas como áreas verdes e de playground, mas fortemente antropizadas, na implantação/implementação de áreas do SAVAM (Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural), também será adotada na presente proposta como compensação ambiental.

Salienta-se, ainda, a conformidade do procedimento, para a desafetação e a obtenção da autorização para alienação, com as disposições da Lei Orgânica do Município de Salvador e da legislação pertinente, conforme ocorreram com os Projetos I, II e III, submetidos ao crivo dessa Augusta Casa.

A escolha dos terrenos foi realizada dentre os que não tinham utilização pela Prefeitura de Salvador, após a realização de estudos pela Secretaria Municipal da Fazenda, por meio da Coordenação de Administração do Patrimônio Imobiliário, tendo sido também submetida à apreciação das Secretarias Municipais, para verificação da possibilidade de utilização, procedendo-se da mesma forma com as áreas verdes.

Já os arts. 5º a 8º da proposta ora apresentada, refere-se à autorização legislativa para realizar permuta dos bens imóveis municipais pelos bens imóveis de outros entes, conforme descrições a seguir e as plantas e memoriais anexos:

Permuta 1:

Trecho da Rua Jardim Alvalice (CodLog 01719-1), s/n, Bairro Ribeira, nesta Capital, com área de 697,28 m², de domínio público, uso e gozo comum do povo, caracterizada como via, teve avaliação atualizada no valor de R$ 434.039,44 (quatrocentos e trinta e quatro mil e trinta e nove reais e quarenta e quatro centavos);

Por,

Bem imóvel de Propriedade do SESI – Serviço Social da Indústria - parte do imóvel localizado na Rua Jardim Alvalice (CodLog 01719-1), s/n, Bairro Ribeira, nesta Capital, com área de 1.273,99 m^2, registrado na matrícula 18.140 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador, teve avaliação atualizada no valor de R$ 793.027,05 (setecentos e noventa e três mil, vinte e sete reais e cinco centavos);

Permuta 2:

Trecho localizado à Rua Joanes Azul (Codlog 23966-6), Bairro do Lobato, com área de 736,00m², de domínio público, de uso e gozo comum da coletividade, caracterizada como via, teve avaliação atualizada no valor de R$ 305.498,88 (trezentos e cinco mil, quatrocentos e noventa e oito reais e oitenta e oito centavos);

Por,

Área localizada à Rua Piracanjuba (CodLog 11510-0), Bairro do Lobato, nesta Capital, com área de 362,00 m², desapropriada por meio do Decreto Estadual nº 19.212, de 02 de setembro de 2019, teve avaliação atualizada no valor de R$ 183.642,60 (cento e oitenta e três mil, seiscentos e quarenta e dois reais e sessenta centavos);

Permuta 3:

O trecho da Rua Tocantins (CodLog 15921-2), s/n, Bairro do Imbuí, nesta Capital, com área de 613,57 m², área de domínio público, de uso e gozo comum do povo, caracterizada como via, teve avaliação atualizada no valor de R$ 1.175.870,09 (um milhão, cento e setenta e cinco mil, oitocentos e setenta reais e nove centavos);

Por,

Área localizada na Rua das Araras (CodLog 4966-2), s/n, Bairro do Imbuí, nesta Capital, com área de 1.757,64 m2, registrada na matrícula 22.307 do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador, teve avaliação atualizada no valor de R$ 3.368.411,60 (três milhões, trezentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e onze reais e sessenta centavos);

Permuta 4:

O terreno localizado à Rua Dr. Rômulo Serrano (CodLog 12819-8), Rio Vermelho, com área de 483,41 m², integrante do patrimônio do município de Salvador, afetada como área verde e de lazer, proveniente do parcelamento Horto Garibaldi, teve avaliação atualizada no valor de R$ 556.584,93 (quinhentos e cinquenta e seis mil quinhentos e oitenta e quatro reais e noventa e três centavos).

Por,

Área localizada na Avenida Professor Manoel Ribeiro (CodLog 12568-7), Armação, nesta Capital, com área de 255,31 m², com avaliação atualizada de R$ 536.393,54 (quinhentos e trinta e seis mil, trezentos e noventa e três reais e cinquenta e quatro centavos).

Permuta 5:

MENSAGEM Nº 22/2023

O terreno localizado à Rua R. Inhambupe (CodLog 12101), Resgate, nesta Capital, com área de 1.889 m², integrante do patrimônio do Município do Salvador, desafetada pela lei municipal nº 8.655/2014, teve avaliação no valor de R$ 2.414.425,35 (dois milhões, quatrocentos e catorze mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e trinta e cinco centavos).

Por,

Área localizada na Ladeira da Montanha (CodLog 773-0), centro, nesta Capital, com área de 728 m², de titularidade do Instituto Nacional de Seguro Social – INSS, com avaliação de R$ 2.404.000,00 (dois milhões e quatrocentos e quatro reais).

As referidas permutas têm o objetivo de atender aos respectivos projetos, conforme a seguir:

1. Projeto do Serviço Social da Indústria, Departamento Regional da Bahia – SESI/DR/BA, para integração das unidades Escola Comendador Bernardo Martins Catharino e Centro de Atividades Gilberto Mendes de Azevedo (GMA) e, assim, ampliar o atendimento à educação fundamental, além da instalação do Centro Cultural Casa Branca, com sala para espetáculos culturais e espaço para formação de Orquestra, e, ainda, um espaço de Ciência e Tecnologia aberto ao público;
2. Projeto do Governo do Estado da Bahia para integração das unidades educacionais Colégio Estadual Raymundo Matta e Colégio da Polícia Militar da Bahia – Unidade II CPM Lobato, implantando Escolas de Tempo Integral para o ensino médio e fundamental, em atendimento ao PNE – 2011/2020 (Plano Nacional de Educação – 2011 a 2020);
3. Projeto do Governo do Estado da Bahia para integração das unidades educacionais Colégio Estadual Rômulo Almeida e Colégio Professora Angelita Moreno, implantando Escolas de Tempo Integral para o ensino médio e fundamental, em atendimento ao PNE – 2011/2020 (Plano Nacional de Educação – 2011 a 2020);
4. Projeto municipal de Salvador para viabilizar a ampliação e ordenamento do sistema viário na região do STIEP, conforme projeto elaborado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras Públicas – SEINFRA;
5. Projeto municipal de Salvador para a requalificação de uso do espaço na região central para atendimento de interesse e necessidade pública.

MENSAGEM Nº 22/2023

Na forma do art. 9º da proposta, está sendo solicitada autorização para promover a doação do imóvel descrito como A003, já desafetado pela Lei 9.233/2017, ao Centro Restaurando Cidadania em Piracicaba – CERPI, entidade filantrópica, sem fins lucrativos, para implementação de projeto de atendimento às pessoas dependentes de substâncias psicoativas.

As atividades visam conscientizar a população e tratar de forma multidisciplinar os usuários de drogas, de forma a prevenir a reincidência e promover uma reabilitação efetiva dessa população.

Os arts. 10 a 12 tem por objetivo autorizar a utilização dos bens públicos especificados para integralização de capital em fundo de investimento imobiliário e o art.13 traz alterações de vinculação e de competências da Companhia de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos de Salvador, CDEMS.

Por fim, o art. 15 propõe alterações à Lei nº 8.553/2014 – que dispõe sobre a arrecadação e a encampação de imóveis urbanos no município de Salvador, com vistas a atualizar as suas disposições observado o Capítulo IX da Lei Federal 13.465/2017, diploma este que representa o atual marco legal das regularizações fundiárias rural e urbana, além de aprimorar os procedimentos de arrecadação de imóveis abandonados, de modo a contornar algumas dificuldades operacionais verificadas pelo órgão competente no âmbito da Secretaria da Fazenda.

Nesse sentido, estão sendo propostas as seguintes mudanças:

1. conceituando melhor o imóvel abandonado objeto de arrecadação e a demonstração da intenção do proprietário em abandoná-lo;
2. aperfeiçoa aspectos vinculados ao procedimento de arrecadação, exigindo que sejam juntados, na instrução inicial do processo, o “tempo de inadimplência fiscal” e, quando não existir ou não for localizada a certidão imobiliária atualizada do imóvel, a declaração nesse sentido do cartório correspondente, além de deixar claro que o proprietário possui duas oportunidades para fazer impugnações aos atos administrativos que visem à arrecadação do imóvel: uma na fase inicial de abertura do procedimento e outra após o decreto do Chefe do Executivo, para que se possa elidir a encampação e retomar a posse do imóvel, sendo prevista ainda a celebração de Termo de Compromisso no qual o proprietário assuma os deveres de conservação do seu patrimônio e adote providências para a realização de obras e benfeitorias;

3. ampliação do prazo para apresentação da impugnação com vistas a manter o gozo dos direitos inerentes à propriedade, que passou de 10 (dez) para 30 (trinta) dias, em atendimento à nova regra do art. 64, §2º, inc. III, da Lei Federal nº 13.465/2017;

MENSAGEM Nº 22/2023

4. instituiu-se importante medida que permite ao Município, quando da posse do imóvel arrecadado durante o triênio de consolidação da propriedade, a realização de obras e investimentos necessários para que se atinjam os objetivos sociais a que se destina, bem como a hipótese de retomada do bem nesse período, mediante quitação dos tributos municipais incidentes e o ressarcimento das despesas do Município com a guarda, conservação e investimentos no imóvel;

5. definição de que o imóvel arrecadado não poderá ser objeto de benefícios fiscais apenas após a publicação do decreto pelo Chefe do Executivo;

6. correção de equívoco operacional, pois na prática cabe à SEFAZ, por meio do setor competente no âmbito patrimonial, adotar as providências necessárias, nos cartórios correspondentes, para a regularização dos imóveis arrecadados, ficando a Procuradoria Geral do Município apenas responsável pela orientação e assessoramento jurídico;

7. ampliação as hipóteses de destinação do imóvel arrecadado, inclusive no período de posse provisória e durante o triênio de consolidação da propriedade, quando confirmado o efetivo abandono, na forma do previsto na citada Lei Federal nº 13.465/2017, além de outras que foram estipuladas no âmbito da competência concorrente de dispor sobre matérias de interesse local, a exemplo do fomento a equipamentos de cultura e turismo no município de Salvador;

8. revogação do artigo 5º da Lei nº 8.553/2014, pois este dispositivo previa a presunção absoluta da intenção de não conservação do imóvel sem observar “o interstício temporal referido no parágrafo único do art. 4º desta Lei”, ou seja, no prazo de 03 (três) anos após a declaração do Chefe do Executivo de que o imóvel seja considerado vago, o que não se coaduna com a disposição que permite ao proprietário, nesse triênio, reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, nos termos do art. 4º, §5º, da Lei Federal nº 13.465/2017 e do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Enunciados, assim, os motivos que embasaram a propositura e certo, Senhor Presidente, que a aprovação do presente Projeto de Lei, contribuirá para consolidar o importante conjunto de ações e de obras que tem contribuído para mudar radicalmente as condições de vida da população da cidade, recuperando a posição de destaque de Salvador entre as principais cidades brasileiras, solicito que a sua apreciação se faça nos termos do Regimento desta r. Casa Legislativa.

Reitero a Vossa Excelência os protestos de minha alta e distinta consideração.

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR - BAHIA

MENSAGEM Nº 22/2023

Atenciosamente,

BRUNO SOARES REIS
Prefeito