PORTARIA SPU/ME Nº 12.600, DE 25 DE OUTUBRO DE 2021

Regulamenta o recebimento de proposta de aquisição de imóveis da União apresentada por interessado à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

A SECRETÁRIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DA SECRETARIA ESPECIAL DE DESESTATIZAÇÃO, DESINVESTIMENTO E MERCADOS, DO MINISTÉRIO DA ECONOMIA, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 102 do Anexo I do Decreto nº 9.745, de 8 de abril de 2019, a Portaria GM-MP nº 54, de 22 de fevereiro de 2016, e considerando o disposto na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, resolve:

Art. 1º Regulamentar o recebimento de proposta de aquisição de imóveis da União que não estejam inscritos em regime enfitêutico, apresentada por interessado à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

§1º A regulamentação de que trata o caput observará o disposto nos arts. 23 e 24 da Lei n° 9.636, de 15 de maio de 1998.

§2º Aplica-se o conteúdo desta portaria, concomitantemente, aos imóveis sob gestão da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União e alcançados pela previsão contida no Art.23-A da Lei nº 9.636, de 1998.

Art. 2º O interessado na aquisição de imóveis da União, na forma do disposto no artigo 23-A da Lei nº 9.636, de 1998, deverá apresentar a proposta exclusivamente mediante requerimento "Proposta de Aquisição de Imóvel da União", disponível para preenchimento no endereço eletrônico imoveis.economia.gov.br-VendasGov.

§1º A proposta de aquisição de imóveis da União poderá ser apresentada por qualquer pessoa, física ou jurídica, e não gera obrigação para a administração pública federal de alienar o imóvel ou direito subjetivo à aquisição.

§2º O interessado deverá providenciar, previamente, uma conta no gov.br (https://acesso.gov.br/), com, no mínimo, selo de confiabilidade nível prata para pessoa física, inclusive para quem atue como representante legal de pessoa jurídica.

§3º A formalização do requerimento de que trata o caput deve ser originada pelo interessado na aquisição de imóvel da União, autenticado pela sua conta gov.br, nos termos do parágrafo anterior, indicando se a proposta será feita como pessoa física ou como representante de pessoa jurídica, a partir do registro das seguintes informações:

I - CNPJ, se a parte interessada for pessoa jurídica;

II - telefone de contato alternativo;

III - informações do imóvel de interesse (endereço, localização e dados da matrícula do imóvel); e

IV - documentos complementares.

§4º As informações individuais do proponente, já constantes da conta gov.br autenticada, serão carregadas automaticamente.

§5º Na informação relacionada aos documentos complementares, referida no item IV do §3º, poderão ser anexados, caso existentes, cópia da matrícula do imóvel, fotos, levantamento topográfico, georreferenciamento, plantas, imagens e demais arquivos que facilitem a identificação do imóvel objeto da proposta de aquisição.

Art. 3º A Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União informará ao proponente acerca da possibilidade de venda do imóvel objeto da proposta regularmente apresentada em até trinta dias corridos após o recebimento da proposta, nos termos do Art. 2º.

§1º Caso o imóvel não possua avaliação dentro do prazo de validade, a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, por intermédio da manifestação prevista no caput, indicará ao interessado que providencie o laudo de avaliação a ser elaborado por profissional avaliador habilitado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, nos termos da Portaria nº 11.488, de 22 de setembro de 2021.

§2º Caso o imóvel possua avaliação válida, a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União atualizará a informação no endereço eletrônico imoveis.economia.gov.br - VendasGov e informará ao interessado a impossibilidade de prosseguimento da "Proposta de Aquisição de Imóvel da União", nos termos do § 3º, do artigo 23-A da Lei nº 9.636, de 1998.

~~§3º O laudo de avaliação a ser elaborado pelo profissional avaliador contratado pelo interessado deverá seguir obrigatoriamente os critérios estabelecidos pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, nos termos da Portaria nº 19.837, de 25 de agosto de 2020, e deverá ser apresentado em até trinta dias corridos contados do recebimento da manifestação prevista no caput.~~

~~§4º Nos casos de necessidade fundamentada pelo interessado, cuja solicitação seja feita dentro do prazo previsto no §3º, a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, poderá prorrogar por igual período a apresentação do laudo, comunicando ao interessado eventual prorrogação.~~

~~§5º O não cumprimento dos prazos previstos nos §3º e §4º caracterizará a perda do direito de preferência do interessado previsto no art. 8º desta Portaria, caso o imóvel receba proposta de outro interessado.~~ (Revogado pela Portaria SPU/ME nº 812, de 31 de janeiro de 2022)

§6º O não cumprimento do prazo previsto no caput, ou a inexistência de manifestação por parte da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, não caracterizará aceitação tácita da proposta.

§7º Caberá ao interessado acompanhar as operações ou mensagens no Portal de Venda de Imóveis - VendasGov, responsabilizando-se pelo ônus decorrente da perda dos prazos para providências a serem adotadas, em decorrência da inobservância das mensagens ou notificações encaminhadas pelo VendasGov.

§8º A análise prevista no caput poderá ser suspensa para possíveis diligências que se façam necessárias, sendo imediatamente comunicado ao proponente eventual decisão.

§9º Deverá ser incluída no processo manifestação informando o motivo da suspensão prevista no §8º.

Art. 4º Nos termos do §7º do art. 23-A da Lei nº 9.636, de 1998, ficarão disponíveis no endereço eletrônico imoveis.economia.gov.br os imóveis que tenham recebido proposta de aquisição válida, além da quantidade de propostas recebidas para cada um dos imóveis, sendo vedada a divulgação das informações pessoais de proponentes relacionadas a pessoa natural identificada ou identificável, relativa à intimidade, vida privada, honra e imagem, protegidas pela Lei n° 12.527, de 18 de novembro de 2011 e seu regulamento.

Art. 5º Havendo mais de uma proposta de aquisição para o mesmo imóvel, a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União iniciará o procedimento previsto nesta Portaria em relação à primeira proposta regularmente apresentada, restando suspensas as demais propostas, devendo ser comunicado aos interessados a existência de processo em curso que poderá acarretar procedimento licitatório para alienação do referido imóvel.

§1º Em caso de desqualificação da primeira proposta ou, ainda, havendo desistência por parte do interessado, será iniciado um novo procedimento para a proposta seguinte de aquisição regularmente apresentada, em ordem cronológica de recebimento e assim sucessivamente.

§2º A homologação do laudo de avaliação de uma proposta de aquisição de imóvel pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União resultará no cancelamento das demais propostas para o mesmo imóvel.

Art. 6º Serão desconsideradas as propostas de aquisição de imóvel da União que não preencham os requisitos previstos nesta Portaria, bem como aquelas em que a SPU, na forma do art. 3º desta Portaria, manifestou ao interessado a ausência de interesse em alienar o imóvel.

Art. 7º Nos casos em que "Proposta de Aquisição de Imóvel da União" for negada pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, o Portal de Venda de Imóveis - VendasGov, no momento do registro de novas propostas para o mesmo imóvel, enquanto durar a restrição, deverá automatizar a situação do imóvel:

I - com avaliação válida, enquanto durar a referida avaliação;

II - com restrição para venda, pelo período de 1 (um) ano após o primeiro indeferimento.

§1º O proponente será informado da impossibilidade da proposta no momento do registro, não gerando processo interno decorrente da referida proposta.

§2º Com o término da restrição do imóvel, deverá ser enviada, automática e imediatamente, mensagem para os interessados que buscaram ofertar propostas nos termos desta portaria, mas foram frustrados pela referida restrição.

Art. 8º Ao interessado que apresentou proposta de aquisição de imóvel na forma do Art. 2º, será conferido direito de preferência na aquisição do imóvel avaliado, em igualdade de condições com o vencedor do certame público, na hipótese de não serem exercidos os direitos previstos nos § 3º e § 3º-A, do art. 24 da Lei nº 9.636, de 1998, e desde que cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

I - que o laudo de avaliação a ser elaborado pelo profissional avaliador contratado pelo interessado seja homologado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União; e

II - que o interessado que tiver custeado a avaliação participe da sessão pública do certame, devendo:

a) registrar proposta para o imóvel, podendo ser no valor mínimo definido pelo laudo de avaliação do imóvel constante no Edital;

b) providenciar o depósito do valor da caução, conforme edital, a fim de completar sua habilitação no processo licitatório em igualdade de condições com os demais licitantes;

c) manifestar-se na sessão pública quando for solicitado sobre o exercício do direito de preferência, conforme caput, sendo que a União não se responsabilizará por problemas de ordem técnica dos computadores, de falhas de comunicação, bem como por outros fatores que impossibilitem a transferência de dados no dia do certame no ato de exercer o seu direito de preferência.

§ 1º O direito de preferência referido no caput se limitará aos certames de alienação do imóvel a serem realizados com a utilização do laudo de avaliação custeado pelo interessado, cujo prazo de validade será de doze meses contados da sua elaboração.

§ 2º Para o exercício do direito de preferência, previsto nos § 3º e § 3º-A, do art. 24 da Lei nº 9.636, de 1998, o licitante deverá, obrigatoriamente, observar o contido no inciso II, do presente artigo.

§ 3º Para fins de exercício do direito de preferência, será informado ao proponente da PAI, por intermédio do endereço de e-mail indicado na proposta de aquisição, e, também, ao ocupante, nos casos previstos nos § 3º e § 3º-A, do art. 24 da Lei nº 9.636, de 1998, a publicação do edital de licitação.

Art. 9º Definido o valor vencedor do certame pela Comissão Permanente de Licitação, será aberta a oportunidade para o beneficiário do direito de preferência exercê-lo em igualdade de condições com o lance ou proposta vencedora.

§1º O direito de preferência deverá ser exercido durante sessão pública, após a fase recursal, em até trinta minutos após convocação pela Comissão Permanente de Licitação.

§ 2º Nos casos em que houver a participação de mais de um licitante com direito de preferência, deverá ser observada a prioridade para aqueles previstos nos § 3º e § 3º-A, do art. 24 da Lei nº 9.636, de 1998.

§ 3º Havendo desistência na aquisição do imóvel, depois de exercido o direito de preferência na forma acima, serão aplicados ao titular do direito de preferência as penalidades previstas no edital de licitação, devendo ser declarado vencedor, nesta hipótese, o proponente que apresentou maior lance ou proposta.

§ 4º Caberá ao vencedor do certame, caso não seja aquele que apresentou a Proposta de Aquisição de Imóvel, além do valor a ser pago pelo bem objeto da licitação, reembolsar diretamente o interessado que apresentou proposta de aquisição e custeou a avaliação, no prazo de trinta dias corridos da homologação do edital, sendo a comprovação

da indenização condição para transferência da titularidade do imóvel pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

§ 5º O interessado, que custeou a avaliação, mas não exerceu seu direito de preferência, terá 5 dias úteis, a partir da homologação do edital, para fornecer dados bancários para que o vencedor possa ressarcir o valor da avaliação previsto no Edital. A Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União encaminhará a informação ao vencedor por e-mail, para o cumprimento do contido no § 4º.

§ 6º O valor do ressarcimento objeto de reembolso, de que trata o § 4º, constará do respectivo Edital de venda do imóvel.

Art. 10. Fica revogada a Portaria nº 19.832, de 25 de agosto de 2020, restando mantidos os atos praticados durante sua vigência.

Art. 11 Esta Portaria entra em vigor a partir de 1 de novembro de 2021.

FABIANA MAGALHÃES ALMEIDA RODOPOULOS

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.