PORTARIA SPU/ME Nº 812, DE 31 DE JANEIRO DE 2022

Regulamentar os procedimentos e regras da Proposta de Aquisição de Imóveis - PAI.

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 foram conferidas pelo art. 102 do Anexo I do Decreto nº 9.745, de 8 de abril de 2019, e considerando o disposto nos § 7º, 8º e 12 do art. 11-C, no §2º do art. 11-D, no §5º e 8º do art. 23-A e no §1º do art. 24-C, da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, resolve:

Art. 1º Regulamentar os procedimentos e regras da Proposta de Aquisição de Imóveis - PAI a serem observados pela Secretaria de Coordenação e Governança Patrimônio da União.

Art. 2º Recebida a proposta de aquisição de imóvel, encaminhada nos termos da Portaria SPU n° 12.600, de 25 de outubro de 2021, a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União procederá à verificação dos requisitos da proposta, conforme os arts. 23-A e 24 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e a Instrução Normativa SPU nº 205, de 18 de outubro de 2019.

Art. 3º Na fase de análise da proposta, a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União identificará requisitos e manifestar-se-á sobre a conveniência e a oportunidade de alienar o imóvel, nos termos do § 2º e § 3º do art. 23-A da Lei nº 9.636, de 1998.

§1º A fase de análise da proposta será dividida em duas etapas:

I - verificação: identificará, via sítio eletrônico de vendas da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, a efetiva gestão da União sobre o imóvel e a admissibilidade de propostas para o mesmo, cumulativamente:

a) se o imóvel pode ser identificado;

b) se o imóvel é de propriedade ou gestão da União; e

c) se o imóvel possui avaliação válida na data da proposta.

II - validação: uma vez verificada a proposta, a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União manifestar-se-á sobre a viabilidade de alienação e a conveniência e a oportunidade de alienar o imóvel, observando os requisitos a seguir:

a) se o imóvel é alienável, de acordo com os normativos vigentes;

b) se existe interesse por parte da União em sua alienação; e

c) se o imóvel está inscrito em ocupação.

§2º Caso não seja possível o enquadramento do imóvel ao disposto nas alíneas a e b, do inciso I do § 1º, o sítio eletrônico de vendas da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União deverá permitir que seja apresentado, pelo proponente, o registro cartorial do imóvel.

§3º A proposta será suspensa caso o imóvel indicado ainda não esteja incorporado ao patrimônio da União.

§4º A proposta ficará suspensa caso o imóvel tenha proposta anterior na situação "validada".

§5º A proposta será cancelada caso o imóvel não seja incorporado no prazo de 3 meses, contados da data da proposta.

Art. 4º Caberá às Superintendências do Patrimônio da União nos Estados e Distrito Federal a verificação da existência de impedimentos para alienação dos imóveis conforme definido em instrução normativa.

Art. 5º Validada a proposta, 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 30 (trinta) dias corridos de seu recebimento, nos termos do art. 3º da Portaria nº 12.600, de 2021.

§1º O proponente será convocado a custear o laudo de avaliação e informar o avaliador responsável, nos termos do art. 23-A, § 3º, da Lei nº 9.636, de 1998.

§2º Quando o avaliador designado for banco público federal e possuir ferramenta de verificação de validade e autenticidade, o envio do laudo poderá ser realizado diretamente pelo proponente.

Art. 6º O avaliador contratado pelo proponente da PAI deverá enviar laudo de avaliação por meio eletrônico em até 30 (trinta) dias corridos, contados do ato de convocação previsto no art. 5º, § 1°.

§1º 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.

§2º A Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União poderá prorrogar a apresentação do laudo de avaliação por igual período, na ocorrência de necessidade fundamentada, mediante solicitação do interessado, dentro do prazo previsto no caput.

§3º A data de elaboração do laudo de avaliação não poderá ser anterior a 60 dias da data da proposta, tendo em vista o tempo necessário para a instrução processual.

Art. 7º Os laudos de avaliação para análise com vistas à homologação devem ser apresentados na modalidade completa, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, contendo todas as informações necessárias e suficientes para ser autoexplicável, conforme disposto na Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT-NBR 14.653.

Art. 8º A recomendação técnica com vistas à homologação deverá ser realizada por profissional habilitado, com formação nas áreas de engenharia ou arquitetura, de modo a observar o enquadramento do laudo analisado no que preconiza a Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT-NBR 14.653 e demais normativos em vigor.

§1º Caso não se verifique o enquadramento do laudo nos termos do caput, ou ainda o laudo seja colocado em exigência, diante de identificação de resultado desproporcional ao mercado local, a área técnica responsável comunicará tais inconsistências ao avaliador, exclusivamente por intermédio do endereço de e-mail indicado na proposta de

aquisição ou pelo sítio eletrônico de vendas da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, não caracterizando consultoria técnica sobre o laudo.

§2º O avaliador deverá enviar novo laudo de avaliação por meio eletrônico em até 30 (trinta) dias corridos, contados do envio da comunicação prevista no § 1º, não sendo possível ser colocado novamente em exigência.

Art. 9º A Superintendência da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União à qual o imóvel é jurisdicionado analisará o laudo de avaliação para fins de homologação no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados do seu recebimento.

Art. 10. A proposta não será admitida quando:

I - não cumprir os requisitos de análise previstos no art. 3º;

II - para o mesmo imóvel, estiver em tramitação, proposta anterior, do mesmo proponente, caracterizando duplicidade.

Art. 11. A proposta será cancelada quando:

I - não for cumprido pelo proponente o prazo indicado no art. 6º; ou

II - houver decisão do Superintendente pela não homologação do laudo; ou

III - houver desistência por parte do proponente.

Art. 12. A homologação do laudo de avaliação pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União não constituirá nenhum direito ao interessado, podendo a Secretaria desistir da alienação a qualquer tempo.

Art. 13. As atividades necessárias à realização de Concorrência Pública Eletrônica para Propostas de Aquisição de Imóveis da União serão conduzidas por comissão permanente constituída nos termos do art. 51, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, ou do art. 6°, L, da Lei n° 14.133, de 1º de abril de 2021.

§1º A comissão permanente, observados os requisitos legais e os pareceres referenciais, elaborará os editais de concorrência pública eletrônica e seus anexos, dos quais deverão constar expressamente as características e particularidades dos imóveis, principalmente em relação à ocupação, existência de débitos e demais fatores que influenciem seu valor de mercado, se houver.

§2º A comissão permanente prestará os esclarecimentos solicitados pelos interessados, que poderão apresentar questionamentos diretamente ou através de procurador.

Art. 14. Os interessados em participar da concorrência pública, sejam pessoas físicas ou jurídicas, deverão efetuar oferta on-line no sítio eletrônico de vendas da SPU, devendo o licitante cadastrar-se previamente, que deverá conter, para cada item licitado de seu interesse, sob pena de inabilitação:

I - o valor mínimo estipulado em edital; e

II - arquivo com o comprovante de pagamento da caução.

§1° As informações do caput devem ser enviadas até o dia de realização da sessão pública, em horário estabelecido no Edital.

§2º Os licitantes devem possuir certidões negativas de débito, que serão extraídas durante a sessão pública, pela comissão permanente, junto ao Tribunal de Contas da União - TCU, Conselho Nacional de Justiça - CNJ e Portal da Transparência.

§3° Também poderão participar empresas em consórcio, desde que atendidas as exigências previstas no caput e no art. 33 da Lei nº 8.666, de 1993 ou no art. 15 da Lei n° 14.133, de 2021, que o sucederá, bem como, apresentar atos constitutivos dos seus componentes.

§4º A Sessão Pública Eletrônica poderá ser interrompida a critério da comissão permanente, continuando-se no dia útil seguinte, mediante ato devidamente comunicado aos interessados, observados todos os procedimentos para garantir a lisura do processo licitatório.

§5º A comissão permanente poderá, mediante decisão escrita e devidamente fundamentada, em data anterior à abertura da licitação e à homologação do resultado, alterar a data da licitação ou revogá-la, no todo ou em parte, sem que caiba aos licitantes ressarcimento ou indenização de qualquer espécie, desde que haja razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta.

§6º É vedada a participação de servidor ou dirigente do Ministério da Economia e dos membros da comissão permanente, nos termos do art. 9º, da Lei nº 8.666, de 1993, e do § 1° do art. 9° da Lei n° 14.133, de 2021, bem como de pessoa física ou jurídica que esteja impossibilitada de licitar ou contratar com a União ou com o Ministério da Economia, nos termos da legislação vigente.

§7º Os casos omissos serão resolvidos pela comissão permanente.

Art. 15. O Edital e seus anexos, serão publicados por meio de Aviso de Licitação no Diário Oficial da União, em jornal diário de grande circulação e no sítio eletrônico de vendas SPU, conforme arts. 21 e 40, §2º, da Lei nº 8.666, de 1993, ou art. 54 da Lei nº 14.133, de 2021.

Parágrafo único. O edital deverá conter informações sobre possíveis restrições identificadas no imóvel.

Art. 16. Ficam revogados, restando mantidos os atos praticados durante sua vigência:

I - os §§ 3º, 4º e 5º do art. 3º da Portaria nº 12.600, de 25 de outubro de 2021; e

II - o § 2º do art. 2º e o § 4º do art. 5º da Portaria nº 19.837, de 25 de agosto de 2020.

Art. 17. Esta Portaria entra em vigor em 01 de março de 2022.

FABIANA RODOPOULOS

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.