



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO DE OCUPAÇÕES

Nota Técnica nº: 1/2023 - SEAD/GRO-21245

Assunto: Atualização do Programa de Recuperação Fiscal - Projeção de receita oriunda da alienação de imóveis. Prazo 15/09/2023

1 RESUMO

1.1 Processo administrativo eletrônico no qual à Secretaria de Estado da Economia - ECONOMIA solicita o envio de informações relevantes necessárias para atualizar o Plano de Recuperação Fiscal (PRF) do Estado de Goiás, conforme exigido pela Lei Complementar nº 159/2017. Foi estabelecido um prazo para resposta até 15/9/2023, consoante o Ofício nº 16837/2023 (SEI nº 51444748).

1.2 Primeiramente vale ressaltar que devido à mudança na política de gestão imobiliária do Estado de Goiás, esta Secretaria de Estado da Administração teve que rever a quantidade de imóveis destinados à alienação.

2 Introdução

2.1 Nos últimos anos, o Estado de Goiás tem buscado uma melhor destinação para seus imóveis. Dentre as medidas em andamento, destaca-se a alienação daqueles considerados inservíveis para a administração pública.

2.2 Esse é um procedimento complexo que depende de diversos fatores, o que dificulta a elaboração de um cronograma objetivo para essa finalidade.

2.3 Até o momento, 241 imóveis de propriedade do Estado de Goiás receberam autorização legislativa para alienação onerosa por meio das Leis nº 17.909, de 27 de dezembro de 2012, 19.874, de 30 de outubro de 2017, 19.979, de 15 de janeiro de 2018, 20.223, de 17 de julho de 2018, 20.877, de 15 de outubro de 2020, 21.020, de 08 de junho de 2021 e 21.253, de 21/03/2022 .

2.4 Nos anos de 2020, 2021 e 2022, o Estado de Goiás levou a leilão 67 imóveis, tendo alienado 26 deles. Desses, 16 imóveis foram arrematados na primeira tentativa, 2 na segunda tentativa e 8 na terceira tentativa, totalizando 106 tentativas de alienação. Assim, ocorreram 80 leilões desertos.

2.5 Segue planilha demonstrativa da quantidade de imóveis alienados, o valor e o exercício da venda:

Exercício da venda	Quantidade de imóveis alienados	Valor das alienações de imóveis
2020	5	R\$ 1.364.279,89
2021	18	R\$ 4.412.392,01
2022	3	R\$ 1.866.013,99

2.6 No entanto, é importante registrar que, entre os fatores que podem prejudicar a alienação dos imóveis, diversos são externos, como, por exemplo, leilões suspensos liminarmente em ações judiciais promovidas por ocupantes dos imóveis.

2.7 Um exemplo notável é o caso de um imóvel previsto no inciso VIII do art. 1º da Lei 20.877/2020. O Estado identificou, durante a tentativa de alienação, que este imóvel, uma fazenda de 4.000 alqueires, não era mais de sua propriedade, pois o antigo IDAGO havia regularizado as ocupações nas décadas de 70 e 80, mas o Cartório de Registro de Imóveis local não havia averbado as alterações de titularidade no registro do imóvel. Portanto, o Estado só identificou que não mais possuía a propriedade do imóvel após provocação dos proprietários atuais da área.

2.8 Outro fator relevante que pode prejudicar a alienação dos imóveis estaduais é a ausência de interesse por parte dos particulares. A maioria das pessoas que adquirem imóveis em leilão o fazem como investimento. Assim, os imóveis de propriedade do Estado, que são leiloados pelo valor de mercado, não despertam o interesse desses investidores.

2.9 Adicionalmente, há vários imóveis inservíveis localizados em áreas de pouco interesse, como, por exemplo, em municípios de menor porte. Além disso, existem imóveis que o Estado de Goiás, por conveniência administrativa, decide dar

outra destinação, como é o caso das matrículas nº 79.854 e 79.855 da 2ª CRI de Anápolis, que foram destinados à ampliação do Distrito Agroindustrial de Anápolis e, portanto, não estão na lista de imóveis a serem alienados.

2.10 Dessa forma, há previsão de que, entre os anos de 2024 a 2026, sejam alienados 105 imóveis previstos nas referidas leis, o que pode gerar uma receita em torno de R\$ 185.016.410,14 (cento e oitenta e cinco milhões, dezesseis mil, quatrocentos e dez reais e quatorze centavos).

3 Premissas e Metodologia

3.1 Os imóveis públicos estaduais citados serão alienados, salvo melhor juízo, por meio de procedimento licitatório na modalidade leilão, concedido ao maior lance, igual ou superior ao valor da avaliação do bem.

3.2 É importante destacar que a previsão do valor não pode ser considerada precisa, uma vez que a maioria dos bens imóveis não possui avaliação recente, e em alguns casos, há apenas uma estimativa de valor, dependendo de uma avaliação in loco para determinar o valor real de mercado, o que será realizado próximo ao leilão, evitando assim o desperdício de recursos públicos.

3.3 Ressalta-se que as avaliações de imóveis seguem principalmente a ABNT NBR 14.653 como norma principal. Essa norma estabelece e determina todas as metodologias passíveis de serem usadas em avaliações, incluindo o Grau de Precisão e a Fundamentação dessa avaliação.

3.4 Quando se trata de uma estimativa de valor, essa norma não é aplicável, uma vez que não há comparação de mercado nem análise das características dos imóveis, pesquisa de mercado ou construção de um modelo matemático de avaliação dentro dos parâmetros da norma.

3.5 Na estimativa de valor, apenas consultas a sites de venda de imóveis na internet e/ou contato com imobiliárias são realizados, sem comparação das características dos imóveis envolvidos. Portanto, são valores que podem estar tanto acima quanto abaixo de uma precificação baseada em um modelo matemático e dentro das diretrizes da norma NBR 14.653.

4 Conclusão

4.1 Diante do exposto, segue o cronograma de alienações, totalizando R\$ 185.016.410,14, conforme detalhado no documento SEI (51719088):

I - 2024 prevê-se a alienação de R\$ 114.411.234,54;

II - 2025 prevê-se a alienação de R\$ 44.857.164,50;

III - 2026 prevê-se a alienação de R\$ 25.748.011,10.

4.2 Desta feita, tendo em vista que a administração estadual está realizando o censo imobiliário do corrente ano, uma iniciativa que visa atualizar a realidade de todos os imóveis de propriedade do Estado de Goiás, bem como outros projetos de realocação de órgãos públicos com o objetivo de maior eficiência e aproveitamento dos espaços, o cronograma poderá ser revisto para incluir novos imóveis para alienação ou substituir aqueles que a administração possa destinar a outros fins.

VANESSA ALVES DE OLIVEIRA
Gerente de Regularização de Ocupações

Acolhendo a posição acima, submeto a nota técnica à apreciação do Subsecretário de Logística e Patrimônio - SUBLP, a fim de validação.

FREDERICO PIRES CORIOLANO
Superintendente Central de Patrimônio Imobiliário

De acordo.

ROGÉRIO BERNARDES CARNEIRO
Subsecretário de Logística e Patrimônio



Documento assinado eletronicamente por **FREDERICO PIRES CORIOLANO, Superintendente**, em 14/09/2023, às 17:07, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **VANESSA ALVES DE OLIVEIRA, Gerente**, em 14/09/2023, às 17:31, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **ROGERIO BERNARDES CARNEIRO, Subsecretário (a)**, em 15/09/2023, às 15:32, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador **51637625** e o código CRC **8B162134**.

GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO DE OCUPAÇÕES
RUA 82 Nº 400, PALÁCIO PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA, 6º
ANDAR, ALA LESTE - Bairro CENTRO - GOIANIA - GO - CEP
74015-908 - .



Referência:
Processo nº 202300004078249



SEI 51637625