



Referência: Exposição de Motivos – Anteprojeto de Lei – Fundo de Investimentos Imobiliários de Santa Catarina – FIISC - Processo SEA nº 5.005/2023 – Decreto Estadual nº 2.382/2014.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

01. Considerando que as possibilidades jurídicas para alienação de imóveis do patrimônio Estadual nem sempre alcançam a eficiência desejada, notadamente, para alienação de imóveis considerados de alto potencial econômico;
02. Considerando que o Estado de Santa Catarina possui desafio de classificar, desembaraçar burocraticamente e alienar cerca de até 3.000 imóveis dominicais de sua propriedade;
03. Considerando que 68% desse total de imóveis, cerca de 2.000 imóveis já estão em estágio avançado de desburocratização e, ainda, que 62% deste total, ou seja, cerca de 1.200 imóveis já foram efetivamente avaliados, computando hoje, avaliação contábil de aproximadamente R\$ 16 bilhões;
04. Considerando que ao longo do exercício de 2019, por exemplo, o Estado de Santa Catarina intentou alienar 6 lotes, logrando êxito em apenas metade das tentativas, obtendo uma arrecadação média de apenas aproximadamente R\$ 51 mil por área vendida, conforme Processo SEA nº 16.994/2019;
05. Considerando que ao longo do ano de 2020, *exempli gratia*, o Estado diligenciou vender 13 lotes, mas, obteve êxito em apenas 1 dessas tentativas, ou seja, taxa de sucesso de somente 7,69%, conforme Processo SEA nº 5173/2020;
06. Considerando que ao longo do ano de 2021, o Estado não obteve logrou se quer lançar novos lotes/imóveis para alienação;
07. Considerando que no exercício de 2022, *verbi gratia*, a Administração Pública Estadual empenhou-se em alienar 16 lotes imobiliários, segregados na realização de 2 leilões públicos, conquistando êxito na venda de 6 dessas áreas, obtendo taxa de sucesso de apenas 37,5%, com arrecadação média de R\$ 1,4 milhão por área, conforme Processos SEA nº 6.436 e 13.048 de 2022;
08. Considerando que nos últimos 5 anos, o Estado logrou alienar apenas 10 imóveis, média de venda de 2 imóveis por ano, com arrecadação média de somente cerca de R\$ 900 mil por imóvel alienada e que, devido a demanda represada, estoque de cerca



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
GABINETE DO SECRETÁRIO DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
ASSESSORIA TÉCNICA

de 3.400 imóveis, mantido o ritmo atual de alienações, serão necessários cerca de improváveis 1.700 anos para, sendo este o indicativo, alienação completa dos imóveis não utilizados pelo Estado;

09. Considerando que ao longo dos últimos 5 anos, dos 26 imóveis disponibilizados para venda, 16 imóveis, ou seja, 61,54% não receberam proposta e seguiram em estoque, demonstrando determinada fragilidade no modelo atual de alienações – baixa aderência de vendas;
10. Considerando que ao longo dos últimos 5 anos, mesmo quando logrou realizar o objeto do leilão, alienação do imóvel, no total de 5 vendas, em 4 alienações (80% do total de vendas) o Estado foi obrigado a conceder desconto sobre o preço de avaliação para consignar a venda – demonstrando outra fragilidade usual do modelo atual, necessidade recorrente de desconto para concretizar alienações;
11. Considerando que outras Unidades da Federação têm envidado esforços para implementar ferramentas jurídicas semelhantes para constituição de Fundos de Investimentos Imobiliários nas áreas de suas jurisdições;
12. Considerando que as Unidades da Federação, como exemplo, União e Estado de São Paulo já implementaram base jurídica que possibilita abertura imediata, ampliação ou criação de múltiplos fundos imobiliários, proporcionando maiores opções para gestão de seus patrimônios;
13. Considerando que a nova legislação possibilitará a Administração Pública Estadual maior flexibilidade e, portanto, provável maior eficiência na condução da gestão de seu parque imobiliário;
14. Considerando que a formatação de nova base jurídica para transferência, permuta ou alienação de imóveis do Estado não impede, impossibilita ou limita a utilização das ferramentas jurídicas ora existentes;
15. Considerando que a criação de nova base jurídica, Fundos de Investimentos Imobiliários de Santa Catarina (FIISC) ampliará sobremaneira as possibilidades de gestão e capitalização dos imóveis, dentre as quais, fracionamento para utilização eficiente de áreas parcialmente utilizadas, permuta para potencialização e desenvolvimento de projetos, permuta para participação de projetos e fundos imobiliários em andamento, desenvolvimento de novos projetos imobiliários podendo planejar a implantação de novas áreas para construção de novos setores residenciais, comerciais, shoppings, clínicas, hospitais, universidades, escolas, galpão logísticos, armazéns, provendo desenvolvimento social, criação de empregos e avanço no progresso urbano regional.

Remete-se a presente Exposição de Motivos para sequência de análise, formalização e aprovação do Anteprojeto de Lei Estadual de Fundo de Investimentos Imobiliários de Santa Catarina (FIISC), solicitando ainda que seja conferido a ele regime de urgência, diante da premência da matéria.

Moisés Diersmann
Secretário de Estado da Administração



Assinaturas do documento



Código para verificação: **44TLDW65**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MOISÉS DIERSMANN em 01/11/2023 às 18:28:44

Emitido por: "SGP-e", emitido em 14/11/2022 - 15:38:11 e válido até 14/11/2122 - 15:38:11.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDUwMDVfNTA0NI8yMDIzXzQ0VExEVzY1> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00005005/2023** e o código **44TLDW65** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.