

Memorando 18- 30.991/2026

De: Maiara P. - SPU

Para: SPU-CONV - Convênios

Data: 17/09/2026 às 17:04:07

Setores envolvidos:

SPU, SPU-GAB, SPU-DPM, GP-SEC, PG, SPU-RFAE, PG-FIS, PG-EXT, SSUP, SSUP-PREG-3, SPU-HAB-GAB, SPU-CONV

Encaminhamento para análise jurídica.

Segue para assinatura.

Após, restituir ao setor **SSUP-PREG-3**.

—
Maiara Helena Ferreira Pedroso
Assistente Administrativa

Anexos:

JUSTIFICATIVA_TECNICA.pdf

JUSTIFICATIVA TÉCNICA PARA A ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DOMINIAIS DO MUNICÍPIO DO MUNICÍPIO DE MARÍLIA

1. DA FINALIDADE E DO INTERESSE PÚBLICO

A presente justificativa técnica tem por finalidade demonstrar o interesse público, a conveniência administrativa, a oportunidade e a racionalidade econômica da alienação, mediante leilão eletrônico, de determinados bens imóveis pertencentes ao patrimônio dominial do Município.

Trata-se de áreas que, em alguns casos, permanecem incorporadas ao patrimônio municipal há mais de 40 (quarenta) anos, sem que, durante esse longo período tenham recebido destinação pública compatível com as necessidades atuais da Administração Municipal ou tenham desempenhado função pública efetiva.

A manutenção dessas áreas, ao longo dos anos, não representa ausência de custos para o Poder Público. Ao contrário, os imóveis permanecem sujeitos à necessidade de conservação, limpeza, roçagem, retirada de resíduos e entulhos, controle de vegetação e adoção de medidas preventivas e corretivas destinadas a evitar a formação de ambientes favoráveis à proliferação de insetos, animais peçonhentos, roedores e outros vetores capazes de representar riscos à saúde e ao bem-estar da população.

Assim, embora formalmente integrem o patrimônio público municipal, tais imóveis não vêm cumprindo, na prática, finalidade pública que justifique sua permanência no domínio do Município.

2. DA AUSÊNCIA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA EFETIVA

A análise das áreas objeto da presente proposta evidencia que os imóveis não se encontram vinculados a equipamentos públicos existentes ou a projetos públicos de implantação cuja execução esteja programada e tecnicamente justificada.

O Município possui áreas institucionais e áreas destinadas ao lazer e à implantação de equipamentos públicos que atendem às necessidades de reserva de espaços para essas finalidades, permitindo que a Administração concentre seus investimentos naquelas áreas que efetivamente apresentam condições urbanísticas, localização, dimensão e características adequadas à implantação de equipamentos e serviços públicos.

Nesse contexto, a simples manutenção da propriedade pública, sem uma finalidade concreta e socialmente justificável, não constitui, por si só, demonstração de interesse público.

Ao contrário, a permanência indefinida de imóveis sem utilização pública efetiva pode representar uma forma de subutilização do patrimônio municipal, especialmente quando esses imóveis geram despesas contínuas de manutenção e conservação.

A propriedade pública deve estar vinculada ao atendimento do interesse coletivo. Quando determinado imóvel dominial deixa de apresentar utilidade pública concreta e não existe previsão razoável de utilização futura compatível com as necessidades da Administração, torna-se tecnicamente justificável avaliar sua alienação, observados os requisitos legais pertinentes.

3. DOS CUSTOS DECORRENTES DA MANUTENÇÃO DOS IMÓVEIS

A manutenção das áreas em condições adequadas de conservação impõe ao Município a realização periódica de serviços de limpeza e conservação.

Entre as atividades necessárias encontram-se, conforme as características de cada imóvel:

- roçagem e corte de vegetação;
- limpeza e manutenção periódica das áreas;
- retirada de lixo, resíduos e materiais descartados irregularmente;
- remoção de entulhos;
- utilização de equipamentos manuais;
- utilização de retroescavadeiras;
- utilização de minicarregadeiras;
- utilização de caminhões basculantes;
- utilização de caçambas estacionárias;
- transporte e destinação dos resíduos;
- limpeza e desobstrução das áreas;
- ações de fiscalização e prevenção;
- medidas destinadas à redução de condições favoráveis à proliferação de vetores.

Em períodos de crescimento acelerado da vegetação, especialmente quando as áreas permanecem sem utilização e sem manutenção contínua, os serviços de limpeza podem demandar equipamentos de maior porte, mão de obra adicional, deslocamento de máquinas e veículos e maior quantidade de horas trabalhadas.

Consequentemente, a manutenção dessas propriedades representa despesa pública recorrente, ainda que não exista qualquer utilização direta do imóvel pela Administração ou pela população.

Trata-se, portanto, de situação em que o patrimônio imobiliário, além de não produzir receita ou benefício público direto, ocasiona despesas periódicas para sua conservação e manutenção.

4. DOS ASPECTOS RELACIONADOS À SAÚDE PÚBLICA

A existência de terrenos sem utilização e com vegetação elevada ou acúmulo de resíduos pode favorecer a criação de condições ambientais propícias à proliferação de vetores e animais que possam transmitir doenças ou causar riscos à população.

A situação demanda, portanto, ações preventivas e corretivas por parte do Poder Público, incluindo atividades relacionadas ao controle e à redução de vetores, dentro das estratégias de **Manejo Integrado de Vetores – MIV**, quando tecnicamente indicadas.

A Administração Municipal deve direcionar recursos humanos, materiais, equipamentos e financeiros para ações de prevenção e controle de riscos sanitários, sendo desejável que tais recursos sejam empregados prioritariamente em locais onde exista efetiva necessidade de intervenção pública.

A manutenção de imóveis sem utilização pública, quando estes permanecem sujeitos ao crescimento de vegetação, descarte irregular de resíduos e formação de ambientes favoráveis à presença de vetores, contribui para a criação de uma demanda permanente de atuação do Poder Público.

A alienação dos imóveis, quando tecnicamente demonstrada a inexistência de interesse público na sua manutenção, permite transferir ao adquirente a responsabilidade pela utilização, conservação e manutenção da propriedade privada, sem prejuízo do cumprimento das obrigações urbanísticas, ambientais, sanitárias e edículas aplicáveis.

5. DA FUNÇÃO SOCIAL E DO APROVEITAMENTO URBANO

A propriedade, inclusive a propriedade pública, deve ser analisada sob a perspectiva de sua função social e de sua contribuição para o desenvolvimento ordenado do território.

No caso dos imóveis objeto da presente proposta, verifica-se que a manutenção das áreas no patrimônio municipal, sem utilização pública efetiva durante períodos que, em alguns casos, ultrapassam quatro décadas, não tem produzido resultado proporcional ao custo de sua conservação.

Não se mostra tecnicamente razoável manter indefinidamente imóveis no patrimônio público apenas em razão de sua titularidade, quando não existe destinação pública concreta, atual ou programada que justifique sua permanência.

Por outro lado, a transferência desses imóveis ao setor privado, mediante procedimento público e competitivo, poderá permitir que áreas atualmente subutilizadas ou sem aproveitamento econômico e social sejam incorporadas à dinâmica urbana, observadas as disposições do Plano Diretor, da legislação de uso e ocupação do solo, das normas ambientais e das demais regras aplicáveis.

O aproveitamento privado poderá possibilitar a implantação de empreendimentos residenciais, comerciais, de serviços, industriais ou de outras atividades urbanisticamente admissíveis, conforme as características e limitações de cada imóvel.

Dessa maneira, imóveis atualmente sem utilização pública efetiva poderão passar a desempenhar função econômica e social mais relevante para a coletividade.

6. DA TRANSFORMAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO EM INVESTIMENTO PÚBLICO

Outro aspecto relevante é a possibilidade de conversão de um ativo imobiliário sem utilização pública efetiva em recursos financeiros destinados ao atendimento de necessidades coletivas prioritárias.

A alienação não deve ser compreendida simplesmente como a "venda de patrimônio público", mas como uma medida de gestão patrimonial destinada a racionalizar a carteira imobiliária do Município, mediante a substituição de ativos sem utilização pública por recursos financeiros que possam ser direcionados a investimentos de interesse coletivo.

Os valores obtidos com a alienação poderão ser destinados, observadas as disposições legais, orçamentárias e financeiras aplicáveis, à realização de investimentos públicos, especialmente em obras de infraestrutura urbana em regiões que apresentem carências identificadas pela Administração Municipal.

Entre as possíveis aplicações encontram-se investimentos em:

- pavimentação e recuperação de vias públicas;

- drenagem urbana;
- implantação e recuperação de redes de infraestrutura;
- mobilidade urbana;
- iluminação pública;
- urbanização;
- implantação e melhoria de equipamentos públicos;
- obras de saneamento;
- recuperação de espaços públicos;
- outras obras e investimentos definidos como prioritários no planejamento municipal.

Dessa forma, busca-se conferir maior eficiência econômica ao patrimônio público, fazendo com que ativos atualmente improdutivos possam contribuir para o financiamento de investimentos capazes de produzir benefícios diretos e mensuráveis para a população.

7. DOS BENEFÍCIOS DECORRENTES DA TRANSFERÊNCIA PARA A INICIATIVA PRIVADA

A alienação dos imóveis poderá produzir benefícios que ultrapassam a própria arrecadação decorrente do leilão.

Os adquirentes, observadas as características de cada área e a legislação urbanística aplicável, poderão promover a implantação de empreendimentos capazes de gerar:

- empregos diretos e indiretos;
- renda;
- circulação de recursos na economia local;
- novos investimentos privados;
- incremento da atividade econômica;
- aumento da arrecadação tributária;
- valorização e qualificação do entorno urbano;
- aproveitamento efetivo de áreas atualmente subutilizadas.

A transformação de terrenos sem utilização efetiva em empreendimentos economicamente produtivos pode contribuir para a dinamização da economia local e para o fortalecimento da base tributária municipal.

Assim, a operação apresenta potencial de gerar não apenas uma receita extraordinária decorrente da alienação, mas também receitas tributárias futuras decorrentes das atividades econômicas e imobiliárias que eventualmente venham a ser desenvolvidas nos imóveis, sempre respeitados os limites da legislação tributária e urbanística.

8. DA VANTAJOSIDADE DA ALIENAÇÃO

A decisão pela alienação foi precedida da adequada avaliação individual dos imóveis, considerando-se suas características físicas, localização, dimensões, situação registral, restrições ambientais e urbanísticas, potencial construtivo, condições de acesso, infraestrutura disponível e demais elementos relevantes para a determinação do seu valor de mercado.

A avaliação estabeleceu parâmetro econômico adequado para a alienação, de modo a assegurar que o Município não transfira seus ativos por valor inferior ao tecnicamente justificável.

A realização de **leilão eletrônico**, por sua vez, favorece a publicidade, a transparência, a ampliação do universo de potenciais interessados e a obtenção da proposta mais vantajosa para o Poder Público, observados os requisitos estabelecidos pela legislação vigente.

A competição entre interessados constitui importante mecanismo para buscar a adequada formação do preço de venda, evitando que a alienação seja realizada de forma direcionada ou por valor arbitrário.

9. DA ANÁLISE DO CUSTO DE OPORTUNIDADE

A manutenção dos imóveis também deve ser analisada sob a perspectiva do custo de oportunidade.

Enquanto permanecerem no patrimônio municipal sem utilização pública efetiva, os imóveis:

1. não produzem receita patrimonial;
2. não atendem diretamente a uma necessidade pública;
3. permanecem sujeitos à deterioração e à ocupação irregular;
4. demandam serviços periódicos de limpeza e conservação;
5. podem demandar ações de controle de vetores;
6. podem gerar despesas com máquinas, equipamentos, mão de obra, transporte e destinação de resíduos; e
7. permanecem sujeitos à valorização ou desvalorização do mercado imobiliário.

Em contrapartida, a alienação poderá converter esses ativos em recursos financeiros imediatamente disponíveis para investimentos públicos prioritários, além de possibilitar que os imóveis sejam incorporados à atividade econômica privada.

Portanto, a análise econômica não deve considerar apenas o valor obtido no leilão, mas também a economia potencial de despesas futuras de manutenção e o benefício decorrente da aplicação dos recursos em infraestrutura e serviços públicos prioritários.

10. DO INTERESSE PÚBLICO NA ALIENAÇÃO

A alienação proposta encontra fundamento na necessidade de conferir maior eficiência à gestão do patrimônio imobiliário municipal.

Não se pretende alienar indiscriminadamente bens públicos, mas selecionar imóveis que, após análise individualizada, sejam classificados como **bens dominiais sem destinação pública efetiva**, cuja manutenção no patrimônio municipal não se mostre necessária para a execução das políticas públicas existentes ou planejadas.

11. CONCLUSÃO

Diante do exposto, verifica-se que a alienação dos imóveis dominiais selecionados apresenta justificativa sob os pontos de vista **patrimonial, econômico, administrativo, urbanístico e de interesse público**, especialmente quando demonstrado que tais áreas permanecem há décadas sem utilização pública efetiva e, simultaneamente, geram despesas recorrentes de conservação, limpeza, roçagem, retirada de resíduos e adoção de medidas preventivas relacionadas à proliferação de vetores.

A permanência de imóveis sem destinação pública concreta não se mostra, por si só, suficiente para caracterizar o atendimento da função social do patrimônio público. Ao contrário, a gestão eficiente dos bens municipais exige avaliação permanente de sua utilidade, necessidade, aproveitamento e capacidade de contribuir para a consecução das políticas públicas.

A medida permitirá que ativos imobiliários atualmente sem aproveitamento público efetivo sejam convertidos em recursos financeiros destinados a investimentos prioritários, especialmente obras de infraestrutura urbana em regiões que apresentam carências identificadas no planejamento municipal.

Ao mesmo tempo, a transferência dos imóveis ao setor privado poderá possibilitar sua efetiva utilização econômica, mediante a implantação de empreendimentos compatíveis com a legislação municipal, com potencial de gerar empregos, renda, investimentos, atividade econômica e futura arrecadação tributária.

Assim, sob a perspectiva do interesse coletivo, a proposta busca substituir uma situação de **patrimônio imobiliário subutilizado, associado a despesas recorrentes de manutenção**, por uma situação na qual os mesmos ativos possam contribuir para o **financiamento de investimentos públicos e para a dinamização da atividade econômica local**.

Com a presente justificativa técnica para a alienação dos imóveis dominiais selecionados, comprovadamente de natureza dominial, sem destinação pública atual ou futura, sem interesse público específico na sua manutenção, com regularidade jurídica e urbanística, com adequada avaliação de mercado e a observância integral do procedimento legal de alienação, inclusive com autorização legislativa à realização de leilão eletrônico, entendemos SMJ, que tal medida deverá ser compreendida como instrumento de **gestão responsável, racional e eficiente do patrimônio público**, orientado pela prevalência do interesse coletivo e pela busca de melhores resultados para a Administração e para a população.

eng. Ernesto Tadeu Capella Consoni
Assessor Especial de Governo



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 89AC-20E0-F2DC-FF5F

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



ERNESTO TADEU CAPELLA CONSONI (CPF 004.XXX.XXX-80) em 17/09/2026 17:10:42 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://marilia.1doc.com.br/verificacao/89AC-20E0-F2DC-FF5F>