

Respostas aos questionamentos da 2ª Consulta Pública - Intermediação imobiliária para concessão onerosa de uso de imóveis de propriedade do Estado de Minas Gerais - Seplag/SCL

Corretor/imobiliária: Carla Magalhães

Origem da sugestão: Videoconferência

Questionamento/sugestão realizada: Questionou se haverá taxa de administração do imóvel.

Resposta da Seplag: Não. A administração do uso do imóvel será de responsabilidade do Estado, sendo o corretor responsável apenas pela prospecção de interessados.

Corretor/imobiliária: Sinval de Paula

Origem da sugestão: Videoconferência

Questionamento/sugestão realizada: Questionou se a atividade do corretor seria alugar os imóveis e de quem seria a responsabilidade pelas adequações nestes bens para disponibilizá-los ao mercado. Além disso, indagou se os corretores poderão afixar placas nos imóveis para fins de publicidade.

Resposta da Seplag: A concessão onerosa de uso é uma modalidade de contrato administrativo por meio da qual o Estado concede a terceiros direitos sobre os seus bens, mediante a realização de devido processo licitatório. Se assemelha a um “aluguel”, no qual a Administração transfere, temporariamente, o uso de seu imóvel ao particular para que este desenvolva suas atividades mediante uma contrapartida financeira. O corretor ou imobiliária atuará na prospecção de interessados para estes imóveis, de forma similar ao que é realizado no mercado privado, porém sem envolver a administração deste contrato futuro. Quanto às adequações, as reformas necessárias para uso do imóvel são de responsabilidade do Estado. Entretanto, considerando que tais intervenções são mais rápidas quando realizadas pelo particular/ocupante do imóvel, é possível a aplicação de um abatimento na(s) mensalidade(s) da concessão, desde que seja comprovadamente uma adequação necessária ou que traga benefícios para a Administração. Nestes casos, deverá ser solicitada autorização à Diretoria Central de Gestão de Imóveis (DCGIM), acompanhada de pesquisa de mercado contendo, no mínimo, 3 (três) orçamentos com empresas diferentes do ramo, incluindo o prazo para execução da intervenção, de forma a identificar o orçamento mais vantajoso. Quanto à afixação de placas nas fachadas dos imóveis e publicidades similares, a questão ainda está sendo averiguada e a decisão final estará no respectivo no instrumento.

Corretor/imobiliária: Leonardo Moreira

Origem da sugestão: Videoconferência

Questionamento/sugestão realizada: Questionou se o corretor/imobiliária também teria responsabilidade sobre o imóvel.

Resposta da Seplag: A administração do uso do imóvel é de responsabilidade do Estado. Entretanto, o corretor/imobiliária poderá ser responsabilizado pelo uso inadequado do bem durante a realização das visitas e pelos possíveis danos causados, assim como pela perda das chaves a ele confiadas.

Corretor/imobiliária: Sinval de Paula

Origem da sugestão: E-mail

Questionamento/sugestão realizada: Sugeriu que as chaves dos imóveis permanecessem em poder do corretor até achar um interessado na concessão onerosa de uso, que o corretor deveria ter conhecimento dos imóveis já concedidos para que possa excluir seus anúncios e que a Administração deveria disponibilizar fotos das partes interna e externa destes bens. Além disso, questionou se a Administração terá diversos setores para esclarecer dúvidas aos corretores, tais como e-mail, telefone ou WhatsApp.

Resposta da Seplag: Em relação às chaves dos imóveis, não é possível deixá-las em poder do corretor/imobiliária, uma vez que um mesmo imóvel poderá ser ofertado por mais de um corretor/imobiliária ao mesmo tempo. Sendo assim, teríamos que disponibilizar chaves a todos os interessados no momento e não teríamos um controle efetivo sobre quem visitou o imóvel ou o utilizou para fim diverso que não o permitido. Isto posto, as chaves deverão ser solicitadas ao setor pertinente e devolvidas no prazo previsto no instrumento convocatório, de forma a mantermos um maior controle e segurança em relação a estes bens. Quanto ao corretor ter conhecimento dos imóveis já concedidos, a partir do momento que o Estado receber uma proposta para determinado imóvel, será atualizado o status daquele bem na relação de imóveis disponíveis como “proposta em análise/andamento”. Se concretizada a concessão onerosa de uso, o imóvel será retirado da lista. Será disponibilizada a relação de imóveis disponíveis para ambas as possibilidades de atuação, incluindo as características destes bens (tipo, condições estruturais, imagens, situação de ocupação etc.), o status de andamento das negociações e a identificação dos proponentes por meio de suas iniciais. E, a comunicação junto aos corretores/imobiliárias se dará via e-mail e telefone do setor responsável.

Corretor/imobiliária: Gustavo Labares

Origem da sugestão: E-mail

Questionamento/sugestão realizada: Questionou se, após a aproximação das partes, se encerrará as responsabilidades do corretor com a parte interessada na concessão. Indagou como serão tratadas as situações em que um interessado intermediado por um corretor ou imobiliária procure diretamente a Administração para prosseguimento da negociação. Questionou acerca do prazo para pagamento dos honorários, sobre o percentual de multa em casos de descumprimento contratual, sobre os possíveis danos pelos quais o corretor/imobiliária responderá e em quais situações ele será responsabilizado. Além disso, questionou sobre a possibilidade de afixação de placas nos imóveis para fins de divulgação.

Resposta da Seplag: Em relação à responsabilidade do corretor/imobiliária, esta apenas recairá na aproximação das partes, sendo a administração do uso do imóvel de

inteira responsabilidade do Estado. O papel do corretor/imobiliária é a prospecção de interessados, encerrando sua atuação quando da assinatura do contrato de concessão onerosa de uso entre o Estado de Minas Gerais e o intermediado. Quanto ao pagamento dos honorários, se optarmos pelo modelo de credenciamento com base na Lei nº 8.666/1993, este será de responsabilidade da Administração. Nesse sentido, caso um corretor/imobiliária identifique que um interessado, por ele intermediado, procurou a Administração por conta própria, poderão ser apresentadas provas materiais de que a intermediação de fato ocorreu e, se comprovada a realização dos serviços, o corretor/imobiliária fará jus ao recebimento, desde que concretizada a concessão. Já no modelo de um edital de autorização, a responsabilidade pelo pagamento dos honorários será do próprio particular e, em caso de inadimplência deste com o corretor/imobiliária, a Administração rescindir o contrato de concessão onerosa de uso, porém não assumirá a obrigação pelo pagamento. Na alternativa 02, quando falamos em "Revogação da autorização e obrigação de indenizar integralmente eventuais danos causados à Administração ou a terceiros", estamos mencionando quais seriam as penalidades, uma vez que neste modelo não há incidência das disposições da Lei nº 8.666/1993. A título exemplificativo, poderiam ser causados danos aos imóveis no ato da realização das visitas, uso para fins diversos, perda das chaves, não realizar o correto fechamento do imóvel, implicando em invasão por parte de terceiros, entre outros. A cláusula terá o condão de preservar a Administração destes potenciais riscos, situações que poderão ser analisadas em processo administrativo próprio, garantido o contraditório e a ampla defesa. No modelo 1, o corretor/imobiliária também terá a responsabilidade de reparar danos causados, porém, neste caso, também estará sujeito a todas as penalidades previstas na Lei nº 8.666/1993, tais como advertência, multa, suspensão do direito de participar em licitações e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com o Poder Público. Em relação ao prazo para pagamento dos honorários pela Administração, este será fixado no respectivo edital. Caso optemos pela alternativa 01, será de até 30 dias corridos após o ateste definitivo dos serviços. Entretanto, por esta opção estar sobre a égide da Lei nº 8.666/1993, há que se falar no disposto no inciso XV do art. 78 da referida Lei, cuja redação torna claro que somente após 90 dias de atraso poderá o contratado requerer em juízo as prestações que lhe cabem. Caso optemos pela alternativa 02, o particular/futuro ocupante do imóvel terá o prazo de 15 dias corridos para pagamento dos honorários do corretor/imobiliária, sob pena de rescisão do contrato de concessão onerosa de uso, sem que essa responsabilidade recaia sobre a Administração. Quanto ao percentual da multa, aplicável no modelo 01, conforme inciso II do art. 87 da Lei nº 8.666/1993, este será fixado no instrumento convocatório ou no contrato, sendo observado o limite de 20% previsto no Acórdão 715/2021-Plenário. Em relação ao item "Responder, na condição de responsável, por atos próprios ou de seus prepostos, por qualquer tipo de atuação ou ação que a CREDENCIANTE/CONTRATANTE venha a sofrer em decorrência da prestação dos serviços", temos como exemplos o uso indevido da logo do Estado de Minas Gerais ou da Seplag/MG, a realização de visitas em momentos inoportunos que possam causar algum tipo de perturbação em condomínios, a tentativa de negociação de qualquer valor não previsto no respectivo edital, de forma a obter vantagem própria, o uso dos imóveis para fins diversos que não a visita etc. E, por fim, no que tange ao questionamento sobre a possibilidade de afixação de placas nas fachadas dos imóveis e publicidades similares, a questão ainda está sendo averiguada e a decisão final estará no respectivo instrumento.