ISSN: 1984-8781 - Anais XVIII ENANPUR 2019. Código verificador: **IRCyKOpUMi5Z** verificar autenticidade em: http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais

IMÓVEIS DA UNIÃO COM BENFEITORIAS PRECÁRIAS: DIAGNÓSTICO PRELIMINAR

Autores:
Flavia Pedrosa Pereira - UnB - flaviapereira09@gmail.com
Djinne Reagan - SPU - djinne.reagan@planejamento.gov.br
Thiago Betim Flores - SPU - thiago.flores@planejamento.gov.br

Resumo:

O desabamento do edifício Wilton Paes de Almeida, após um incêndio ocorrido em maio de 2018 no centro de São Paulo, chamou a atenção para um problema com dimensões desconhecidas: a precariedade de parte dos imóveis públicos da União, ocupados e desocupados. O artigo aborda a metodologia adotada pela Coordenação-Geral de Fiscalização e Controle de Utilização do Patrimônio (CGFIS), da Secretaria do Patrimônio da União, com o objetivo de conhecer o universo dos imóveis da União que apresentam características precárias ou situação de risco. Pretende-se, através de um diagnóstico preliminar cujos resultados são apontados neste trabalho, subsidiar iniciativas que intentem mitigar a possibilidade de um novo desastre como o ocorrido no edifício em São Paulo.

IMÓVEIS DA UNIÃO COM BENFEITORIAS PRECÁRIAS: DIAGNÓSTICO PRELIMINAR

RESUMO

O desabamento do edifício Wilton Paes de Almeida, após um incêndio ocorrido em maio de 2018 no centro de São Paulo, chamou a atenção para um problema com dimensões desconhecidas: a precariedade de parte dos imóveis públicos da União, ocupados e desocupados. O artigo aborda a metodologia adotada pela Coordenação-Geral de Fiscalização e Controle de Utilização do Patrimônio (CGFIS), da Secretaria do Patrimônio da União, com o objetivo de conhecer o universo dos imóveis da União que apresentam características precárias ou situação de risco. Pretende-se, através de um diagnóstico preliminar cujos resultados são apontados neste trabalho, subsidiar iniciativas que intentem mitigar a possibilidade de um novo desastre como o ocorrido no edifício em São Paulo.

Palavras-chave: Patrimônio da União, imóveis públicos precários, função social da propriedade.

1. INTRODUÇÃO

O Wilton Paes de Almeida, edifício que desabou em São Paulo em maio de 2018, havia sido cedido à Prefeitura municipal e se encontrava em regime de “guarda provisória”, aguardando providências para se efetuar a cessão definitiva. A guarda provisória representa um estado intermediário, adotado antes da cessão definitiva em alguns casos. A responsabilidade sobre o imóvel desde esse momento já passa do ente cedente para o ente cessionário. O imóvel estava parcialmente ocupado irregularmente por famílias pobres e sem outra moradia, e não era utilizado pelo governo há mais de 10 (dez) anos.

Os bens públicos que pertencem à União são definidos no art. 20 da Constituição Federal e, de acordo com a destinação que lhes pode ser atribuída, o Código Civil (2002) os classifica em três tipos: bens de uso comum do povo, bens de uso especial e bens dominiais ou dominicais.

> Ressalte-se que os imóveis públicos federais podem ser classificados em três tipos, em razão da destinação que lhes pode ser dada: (a) bens de uso comum do povo, afetados como necessários à coletividade, como rios, praças, ruas, praias etc., e que, por isso, devem ser do uso de todos os cidadãos; (b) bens de uso especial, que são afetados ao interesse do serviço público, como os prédios das repartições públicas, os fortes etc.; e (c) bens dominiais, que não têm destinação definida e que, por esta razão, podem

ser transacionados pela União e disponibilizados para uso privado, se for o caso. (Plano Nacional de Caracterização do Patrimônio da União) [1].

Tais bens são geridos por órgão do Poder Executivo, a Secretaria do Patrimônio da União (SPU), ligada ao Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão. A SPU é legalmente imbuída de administrar, fiscalizar e outorgar a utilização, nos regimes e condições permitidos em Lei, dos imóveis da União. Como missão institucional da SPU tem-se: conhecer, zelar e garantir que cada imóvel da União cumpra sua função socioambiental, em harmonia com a função arrecadadora, em apoio aos programas estratégicos para a Nação[2].

Além dos imóveis desocupados, cadastrados nos sistemas da SPU[3], dos quais pode haver um universo considerável que apresente características precárias ou situação de risco, há outros já destinados, em guarda provisória ou em processo de destinação, que provavelmente apresentam tais características. Nesse sentido, como objetivo de conhecer esse universo e de apontar para iniciativas que intentem mitigar a possibilidade de um novo desastre como o ocorrido em março no edifício em São Paulo, a Coordenação-Geral de Fiscalização e Controle de Utilização do Patrimônio (CGFIS), da Secretaria do Patrimônio da União, adotou as providências descritas a seguir. Como poderá ser observado, houve alguns avanços, mas os desafios são muitos e persistem, principalmente se for observado que 2 (duas) Superintendências que administram o maior rol de imóveis com possibilidades de apresentar danos construtivos e/ou estruturais, não cumpriram com as solicitações emanadas pelo órgão central. Isso, de certa forma, não invalida, mas compromete o alcance do levantamento e a recomendação das providências a serem tomadas; e demandam uma ação mais impositiva emanada pela Unidade Central da SPU, no intuito do cumprimento da demanda por essas Superintendências.

2. LEVANTAMENTO PRELIMINAR DE IMÓVEIS DA UNIÃO EM SITUAÇÃO DE RISCO

Para realizar a identificação dos imóveis da União com benfeitorias precárias e que apresentam riscos à população, de início, a Coordenação-Geral de Fiscalização e Controle de Utilização do Patrimônio (CGFIS), da Secretaria do Patrimônio da União, realizou um levantamento no SPIUNET (Sistema de Gestão de Imóveis de Uso Especial da União) para identificar imóveis da União, em todas as unidades da Federação, ocupados e desocupados, no meio urbano e rural.

Como resultado desse levantamento inicial, gerou-se uma planilha com o total de 5.899 (cinco mil, oitocentos e noventa e nove) imóveis, distribuídos conforme o gráfico abaixo.

---

[1] Plano Nacional de Caracterização do Patrimônio da União, 2014. Disponível em: http://www.planejamento.gov.br/assuntos/gestao/patrimonio-da uniao/plano_nacional_caracterizacao.pdf. Acesso em: 31/08/2018.

[2] FONTES, Mariana Levy Piza e Nelson Saule Júnior. Manual de Regularização Fundiária em Terras da União. Instituto Pólis: São Paulo, 2006. Disponível em: http://polis.org.br/publicacoes/manual-de-regularizacao-fundiaria-em-terras-da-uniao . Acesso em: 31/08/2018.

[3] São 10. 304 imóveis desocupados, segundo levantamento da própria SPU realizado em dezembro de 2017.

De uma planilha inicial com 15.560 (quinze mil, quinhentos e sessenta) imóveis fez-se um filtro, de acordo com os tipos de destinação, selecionando-se os seguintes: apartamentos, armazéns, autarquias/fundações, bibliotecas, casas, complexos, conjuntos, edifícios, prédios, escolas, fábricas, faculdades, galpões, garagens, hospitais, postos de saúde, hotéis, lojas, museus, oficinas, outros, palácios, presídios, delegacias, residências, subestações, teatros e universidades.

Destaca-se que, de acordo com o cadastro no SPIUNET, além dos 5.891 (cinco mil, oitocentos e noventa e um) imóveis atribuídos às Superintendências, 8 (oito) imóveis estão sob responsabilidade da Coordenação Geral de Aquisições (CGEAQ), sendo que um se localiza no Rio de Janeiro, e sete em Brasília. Percebe-se que a SPU/DF, seguida pelas Superintendências de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais, são aquelas com maior número de imóveis que demandam atenção nos levantamentos solicitados.

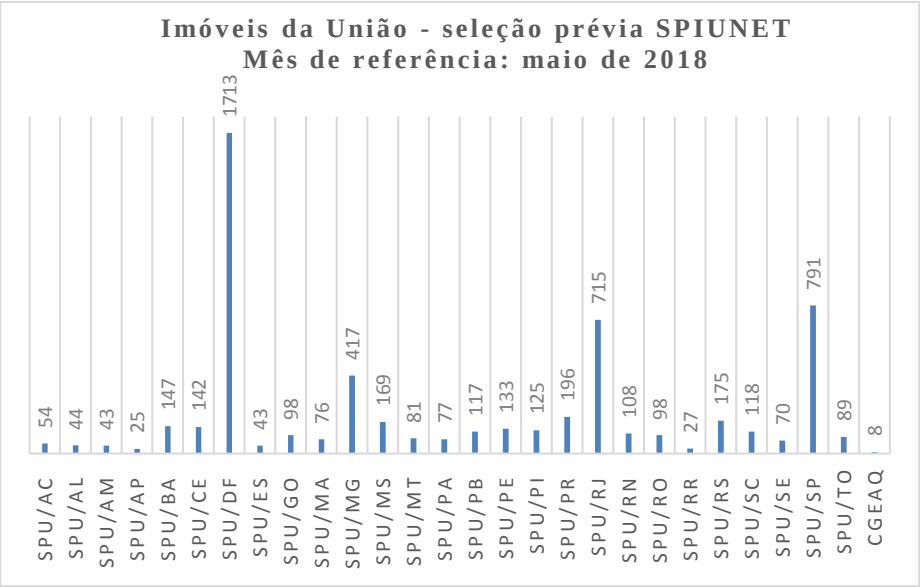

Gráfico 01 – Imóveis da União caracterizados como bens de uso especial no SPIUNET, e levantados pela CGFIS para orientar as vistorias a serem realizadas pelas Superintendências. Fonte: elaboração própria, 2018.

Além desse levantamento inicial com os dados do SPIUNET, a CGFIS elaborou um questionário padrão, a ser utilizado pelas Superintendências, durante a realização de vistorias nos imóveis a serem realizadas por servidores designados como fiscais. São perguntas sobre as condições estruturais, das instalações e outros itens de manutenção predial.

Com as informações do SPIUNET e o questionário de referência, abriu-se o Processo Administrativo nº 04905.001384/2018-82, no Sistema Eletrônico de Informações (SEI). O Secretário do Patrimônio da União, através do Memorando Circular nº 180/2018-MP, solicitou que cada uma das 27 (vinte e sete) Superintendências do Patrimônio da União realizasse um levantamento, até o dia 15/05/2018, dos imóveis da União sob sua gestão e com benfeitorias precárias.

Ressaltou-se a necessidade de realização de vistorias com elaboração de Relatórios de Fiscalização contendo fotos de cada imóvel fiscalizado, e da abertura de um processo por

Superintendência, com os respectivos Relatórios. Os levantamentos deveriam focar nos seguintes requisitos:

- Análise sobre condições gerais dos edifícios, a ser realizada preferencialmente por engenheiro ou arquiteto;
- Levantamento das condições das benfeitorias;
- Situação ocupacional dos edifícios;
- Pretensão de destinação do imóvel;
- Demais documentos que auxiliem na análise, tais como laudos da defesa civil.

Mencionou-se a planilha de referência incluída no processo, com a listagem dos 5.899 (cinco mil, oitocentos e noventa e nove) imóveis. Tais imóveis não deveriam ser vistoriados na sua totalidade, pois essa ação seria inviável tecnicamente, em decorrência do prazo estipulado, do reduzido número de servidores que atuam como fiscais no órgão e da necessidade de uma resposta rápida, principalmente sobre a situação de risco iminente observada em determinados bens. Assim, as Superintendências deveriam selecionar, para realização das vistorias, aqueles imóveis com maior probabilidade de apresentar problemas estruturais, construtivos e/ou de instalações, e que pudessem ser enquadrados em situação "de risco". Seriam vistorias em imóveis selecionados pelas Superintendências, já considerando o conhecimento prévio sobre aqueles sob sua gestão.

O Memorando Circular nº 180/2018-MP foi, dessa maneira, encaminhado para todas as SPU's. Em julho de 2018, a CGFIS realizou um levantamento preliminar sobre as vistorias já realizadas, com o objetivo de identificar os imóveis em situação precária ou de risco. Através da Nota Técnica nº 13701/2018-MP, foram compiladas essas informações. Das 27 (vinte e sete) Superintendências, 20 (vinte) haviam realizado, total ou parcialmente, os levantamentos solicitados, totalizando 382 (trezentas e oitenta e duas) vistorias. As Superintendências do Distrito Federal, Goiás, Maranhão, Minas Gerais, Rio de Janeiro, Rondônia e São Paulo, entretanto, ainda não haviam encaminhado as informações solicitadas até esta data. Em agosto de 2018, a CGFIS realizou novo levantamento sobre as vistorias já realizadas, o que culminou com a Nota Técnica nº 16378/2018-MP. As Superintendências de 3 (três) Estados permaneciam sem realizar as atividades de identificação dos imóveis precários e em situação de risco sob sua gestão. Destaque-se que, depois do Distrito Federal, são exatamente as Superintendências com maior número de imóveis, conforme demonstrado no gráfico acima. No mês de setembro a Superintendência de São Paulo encaminhou 134 (cento e trinta e quatro) relatórios preliminares, e ressaltou que o trabalho continua em andamento.

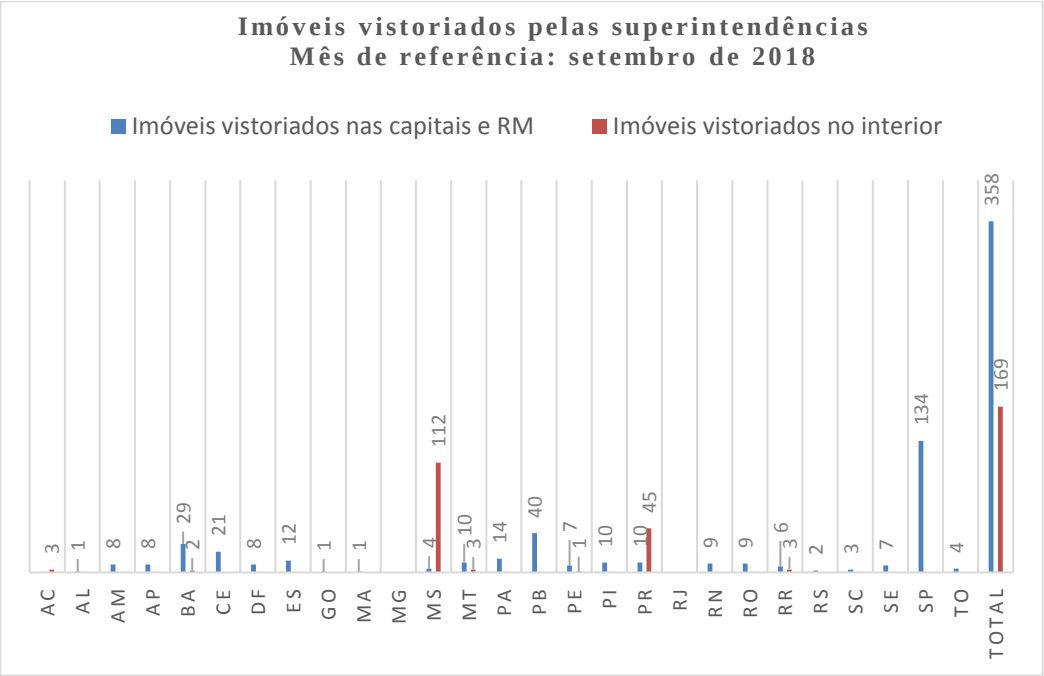

Gráfico 02 – Imóveis da União vistoriados pelas Superintendências. Fonte: elaboração própria, 2018.

A fim de padronizar as informações enviadas pelas Superintendências e de subsidiar as providências subsequentes, elaborou-se planilha com a categorização dos imóveis vistoriados. Assim, os imóveis foram subdivididos em:

- Imóvel com laudo de risco da defesa civil e outros;

- imóvel com benfeitoria precária;

- imóvel com ocupação irregular e precário;

- imóvel com ocupação irregular e não precário;

- imóvel em processo de destinação;

- imóvel a ser avaliado pela Destinação;

- imóvel destinado;

- imóvel (terreno) sem benfeitoria e não destinado;

- imóvel não pertencente à União.

UF	Imóveis vistoriados nas capitais e RM	Imóveis vistoriados no interior	Imóvel com laudo de risco da defesa civil e outros	Imóvel com benfeitoria precária	Imóvel com ocupação irregular e precário	Imóvel com ocupação irregular e não precário	Imóvel em processo de destinação	Imóvel a ser avaliado pela Destinação	Imóvel destinado	Imóvel(terreno) sem benfeitoria e não destinado	Imóvel não pertencente à União
AC		3					2	1			
AL	1		1								
AM	8				3			1	4		
AP	8			2		1	5				
BA	29	2		3	2		3	5	18		
CE	21		1	1	3		7	1	8		
DF	8							7		1	
ES	12			3	1		1	4	3		
GO	1			1							
MA	1			1							
MG											
MS	4	112		4	38	13		34	25	2	
MT	10	3		1		1		4	6	1	
PA	14				1			3	10		
PB	40			5	4		9	7	13	2	
PE	7	1		7				1			
PI	10		1		2		2		5		
PR	10	45		5		12	18	15	3		2
RJ											
RN	9			1	1		4	1	2		
RO	9				2	2		3	1	1	
RR	6	3		6	1		1	1			
RS	2				1			1			
SC	3			1				2			
SE	7		1	2				2	2		
SP	134			2	7	4	10	30	67	12	2
TO	4			3					1		
Total	358	169	4	48	66	33	62	123	168	19	4
	TOTAL	527									

Tabela 01 – Imóveis da União vistoriados pelas Superintendências. Fonte: elaboração própria, 2018.

Para cada uma das 9 (nove) categorias acima relacionadas foram feitas as seguintes recomendações acerca das providências a serem adotadas:

01 - Imóvel com laudo de risco da Defesa Civil e outros – apenas 4 (quatro) imóveis foram enquadrados nesta categoria. Recomendou-se às Superintendências verificar se os imóveis são tombados ou alvo de instrumentos protetivos pelos órgãos competentes. Para cada imóvel que seja decido pela demolição, solicitou-se a abertura de um processo específico, a ser relacionado ao processo principal, com todas as vistorias realizadas pela Superintendência e laudo da defesa civil, para posterior encaminhamento à CGFIS, que fará a instrução o processo com o pedido de autorização da demolição de benfeitoria da União em conformidade com a Lei nº 4.804 de 20 de outubro de 1965, tendo em vista o seu art. 1º:

Art. 1º As demolições e reconstruções de benfeitorias, em próprio nacional, somente poderão ser efetuadas mediante autorização do Ministro de Estado sob cuja jurisdição se encontrar o imóvel.

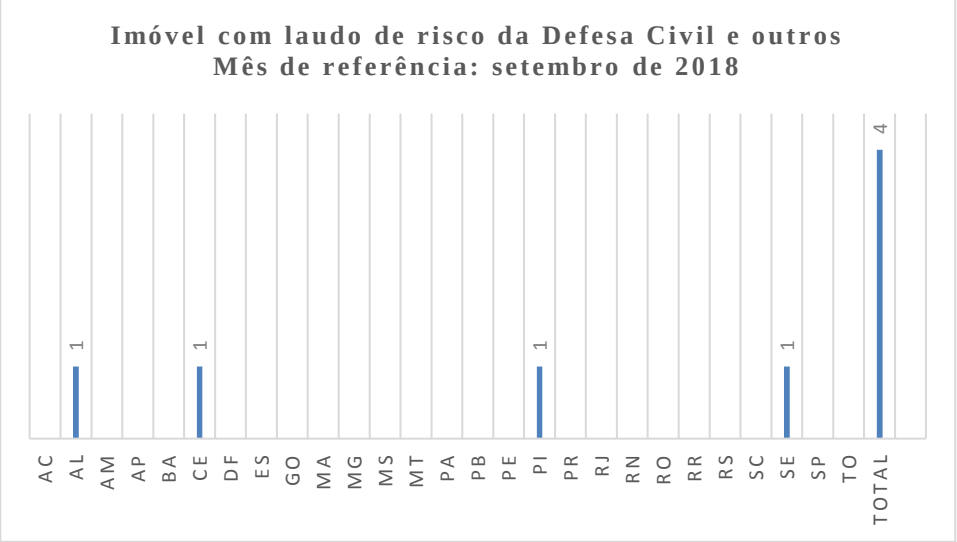

Gráfico 03 – Imóveis vistoriados pelas Superintendências e que já possuem laudo apontando situação de risco, emitido pela Defesa Civil, ou outro órgão/entidade. Fonte: elaboração própria, 2018.

Imagem 01 – Exemplo de imóvel com laudo de risco da Defesa Civil. Imóvel desocupado localizado em Maceió/AL. Antiga sede do TCU. Projeto do arquiteto Lelé. Em março de 2018 foi realizada entrega provisória ao Distrito Sanitário Indígena – DSEI/AL. Fonte: SPU, 2018.

Imagens 02 a 06 - Exemplo de imóvel com laudo de risco. Escola municipal em funcionamento no Ceará. Há laudo de interdição da quadra emitido pela Prefeitura, e relatório de irregularidades emitido pelo Corpo de Bombeiros. Fonte: SPU, 2018.

02 - Imóvel com benfeitoria precária – do total de imóveis vistoriados, 48 (quarenta e oito) se enquadram nesta categoria. Em decorrência da suposta precariedade e risco iminente das edificações, solicitou-se que as Superintendências do Patrimônio da União que administram imóveis com estas características, inicialmente, encaminhem solicitação para que a Defesa Civil proceda as análises técnicas e emita os laudos correspondentes. Também mencionou-se a importância de que as Superintendências verifiquem se o imóvel é tombado ou alvo de instrumentos protetivos pelos órgãos competentes. Com estes documentos anexados aos processos correspondentes, recomendou-se que as Superintendências do Patrimônio da União se manifestem pela necessidade de demolição destes imóveis para posterior encaminhamento à CGFIS, que deverá fazer a instrução o processo com o pedido de autorização da demolição de benfeitoria da União, em conformidade com a Lei nº 4.804 de 20 de outubro de 1965.

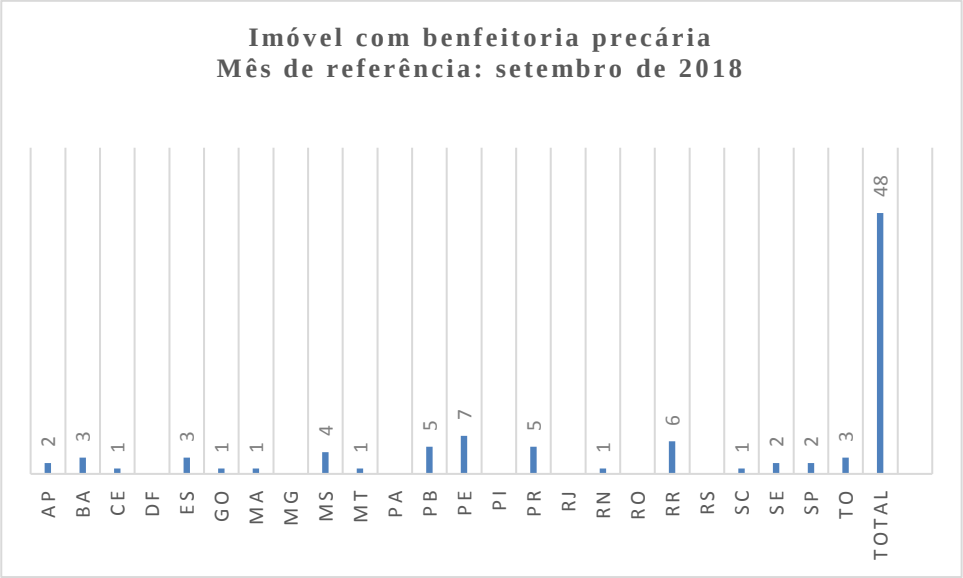

Gráfico 04 – Imóveis vistoriados pelas Superintendências e que, de acordo com os Relatórios de Fiscalização, apresentam benfeitorias precárias ou situações de risco. Fonte: elaboração própria, 2018.

Imagens 07 a 09 – Exemplo de imóvel histórico com benfeitoria precária. Forte Santo Alberto, localizado em Salvador/BA. Fonte: SPU, 2018.

Imagens 10 e 11 – Exemplo de imóvel com benfeitoria precária. Imóvel desocupado localizado em São Luís/MA. Fonte: SPU, 2018.

Imagens 12 a 14 – Exemplo de imóvel com benfeitoria precária. Imóvel desocupado localizado em São Paulo/SP. Fonte: SPU, 2018.

03 - Imóvel com ocupação irregular e precário – do total de imóveis vistoriados, 66 (sessenta e seis) se enquadram nesta categoria. Em decorrência da suposta precariedade e risco iminente das edificações, recomendou-se que as Superintendências do Patrimônio da União que administram imóveis com estas características, inicialmente, encaminhem solicitação para que a Defesa Civil proceda as análises técnicas e emita os laudos correspondentes. Também mencionou-se a necessidade das Superintendências verificarem se o imóvel é tombado ou alvo de instrumentos protetivos pelos órgãos competentes. O setor de Destinação das Superintendências deverá avaliar a possibilidade de regularização das ocupações irregulares, de acordo com a legislação vigente. Nos casos em que não for possível regularizar as ocupações, devem ser adotadas as providências objetivando a reintegração de posse dos imóveis.

Com estes documentos anexados aos processos correspondentes, solicitou-se que as Superintendências do Patrimônio da União se manifestem pela necessidade de demolição

destes imóveis para posterior encaminhamento à CGFIS, que deverá fazer a instrução o processo com o pedido de autorização da demolição de benfeitoria da União, em conformidade com a Lei nº 4.804 de 20 de outubro de 1965.

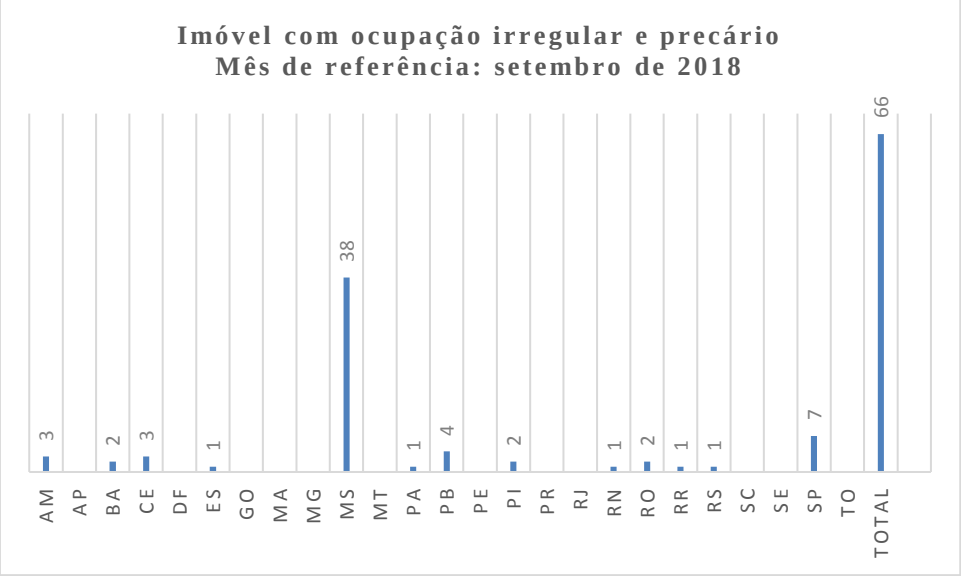

Gráfico 05 – Imóveis vistoriados pelas Superintendências e que, de acordo com os Relatórios de Fiscalização, estão ocupados irregularmente e apresentam benfeitorias precárias ou situações de risco. Fonte: elaboração própria, 2018.

Imagens 15 e 16 – Exemplo de imóvel com ocupação irregular e precário localizado em Porto Alegre/RS. Ocupado por 17 famílias e adaptado para moradia provisória. Fonte: SPU, 2018.

Imagens 17 a 20 - Exemplo de imóvel com ocupação irregular e precário, localizado em Teresina/PI. Imóvel cedido ao Governo do Estado. Fonte: SPU, 2018.

Imagens 21 e 22 - Exemplos de imóveis com ocupação irregular e precário, localizado em São Paulo/SP. Fonte: SPU, 2018.

04 – Imóvel com ocupação irregular e não precário - do total de imóveis vistoriados, 33 (trinta e três) se enquadram nesta categoria. Nesses casos, não há necessidade de adoção de providências imediatas quanto aos aspectos construtivos ou precariedade das benfeitorias. Recomendou-se ao setor de Destinação das Superintendências avaliar a possibilidade de regularização das ocupações irregulares. Nos casos em que não for possível regularizar as ocupações devem ser adotadas as providências objetivando a reintegração de posse dos imóveis.

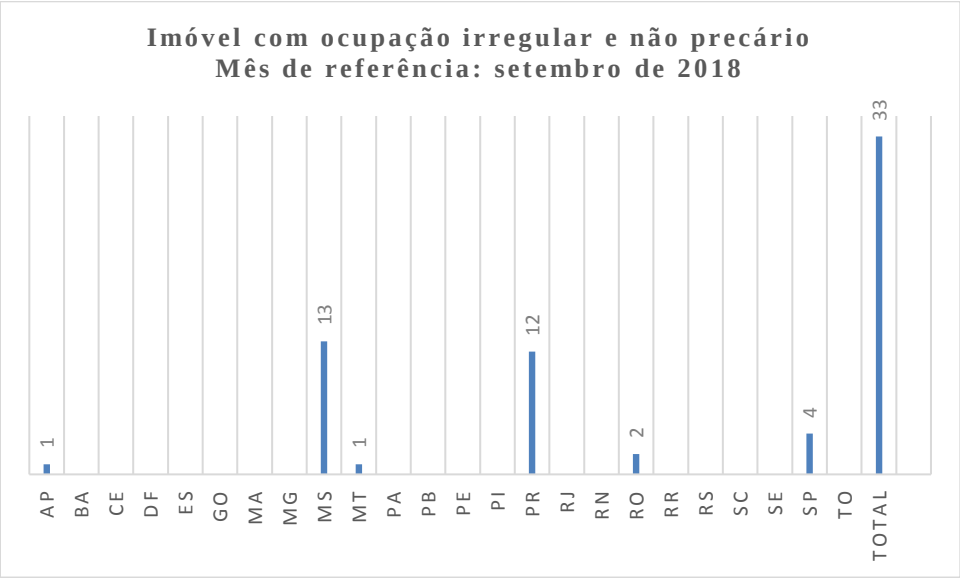

Gráfico 06 – Imóveis vistoriados pelas Superintendências e que, de acordo com os Relatórios de Fiscalização, estão ocupados irregularmente, mas não apresentam benfeitorias precárias ou situações de risco. Fonte: elaboração própria, 2018.

Imagens 23 e 24 - Exemplo de Imóvel com ocupação irregular e não precário. Imóvel que pertencia à RFFSA, localizado no MS. Fonte: SPU, 2018.

05 - Imóvel em processo de destinação – do total de imóveis vistoriados, 62 (sessenta e dois) se enquadram nesta categoria. Ao verificar os Relatórios de Vistoria destes imóveis, verifica-se que há alguns que, apesar de estarem em processo de destinação, apresentam suposta precariedade e risco iminente das edificações. Recomendou-se que as Superintendências do Patrimônio da União, especificamente os setores de Destinação, avaliem as providências a serem adotadas enquanto os processos de destinação ainda estiverem em cursos e os imóveis, consequentemente, ainda estiverem sob responsabilidade das mesmas. Deve-se verificar se, entre os encargos dos instrumentos de destinação, há a elaboração de projetos e implantação de sistemas de segurança (incêndio, pânico, detecção e alarme, SPDA), de reforma e de instalações com aprovação pelos órgãos competentes. Recomendou-se ainda que seja observada a necessidade de priorização da destinação desses imóveis. Laudo da Defesa Civil pode ser solicitado, dependendo do caso.

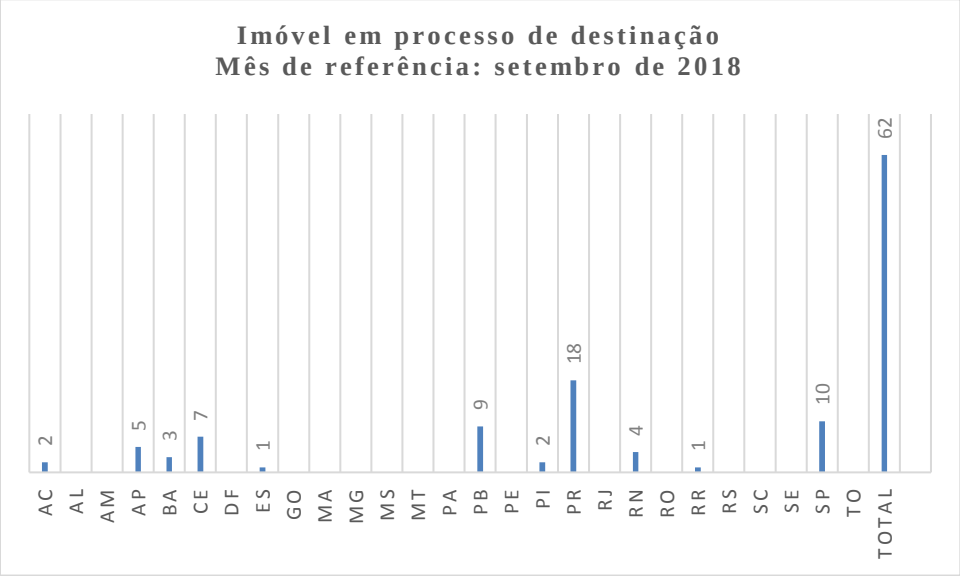

Gráfico 07 – Imóveis vistoriados pelas Superintendências e que estão em processo de destinação. De acordo com os Relatórios de Fiscalização, alguns apresentam benfeitorias precárias ou situações de risco. Fonte: elaboração própria, 2018.

Imagens 25 a 27 - Exemplo de imóvel em processo de destinação, porém com benfeitoria precária, localizado no Acre. Fonte: SPU, 2018.

06 - Imóvel a ser avaliado pela Destinação – do total de imóveis vistoriados, 123 (cento e vinte e três) se enquadram nesta categoria. Em alguns casos, trata-se de imóvel com possibilidade ou com demonstrado interesse para destinação a outro órgão ou instituição pública, mas que apresenta dúvidas quanto à situação de risco da edificação. Recomendou-se que as Superintendências do Patrimônio da União, especificamente os setores de Destinação, avaliem as providências a serem adotadas enquanto os processos de destinação ainda estiverem em cursos e os imóveis, consequentemente, ainda estiverem sob responsabilidade das mesmas. Laudo da Defesa Civil poderá ser solicitado, dependendo do caso.

Ainda no que se refere à esta categoria, há imóveis que apresentam dúvidas quanto à formalização da destinação, apesar de estarem ocupados por órgãos ou entidades públicas. Neste caso, é necessário verificar se há instrumento de destinação ou se é necessário formalizar a destinação. Deve-se verificar se, entre os encargos dos instrumentos de destinação, há a elaboração de projetos e implantação de sistemas de segurança (incêndio, pânico, detecção e alarme, SPDA), de reforma e de instalações com aprovação pelos órgãos competentes.

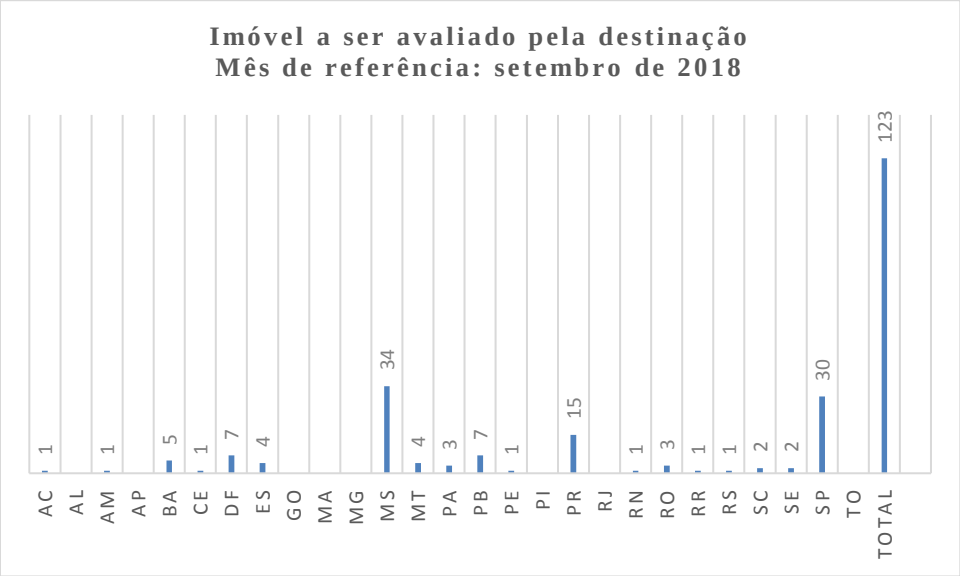

Gráfico 08 – Imóveis vistoriados pelas Superintendências e que apresentam dúvidas quanto aos processos de destinação ou alienação. De acordo com os Relatórios de Fiscalização, alguns apresentam benfeitorias precárias ou situações de risco. Fonte: elaboração própria, 2018.

Imagens 28 a 30 - Exemplo de imóvel desocupado a ser avaliado pela destinação. Localizado no Ceará, apresenta problemas construtivos. Fonte: SPU, 2018.

Imagens 31 e 32 - Exemplo de imóvel ocupado a ser avaliado pela destinação. Localizado no Espírito Santo. Apresenta problemas construtivos. Fonte: SPU, 2018.

07 - Imóvel destinado – do total de imóveis vistoriados, 168 (cento e sessenta e oito) se enquadram nesta categoria. Recomendou-se que os setores de destinação das Superintendências verifiquem, de início, se os instrumentos de destinação se encontram regulares, vigentes, ou se são necessárias providências nesse sentido. Em caso de imóveis destinados e com problemas nas instalações que possam caracterizar risco, solicitou-se priorizar a verificação de cumprimento dos encargos dos instrumentos de destinação correspondentes.

Em caso de descumprimento dos encargos solicitou-se a adoção de providências no intuito de reaver os imóveis. Laudo da Defesa Civil pode ser solicitado, dependendo do caso. Deve-se verificar se, entre os encargos dos instrumentos de destinação, há a elaboração de projetos e implantação de sistemas de segurança (incêndio, pânico, detecção e alarme, SPDA), de reforma e de instalações com aprovação pelos órgãos competentes. Em caso negativo, sugere-se incluir tais encargos nos referidos instrumentos de destinação.

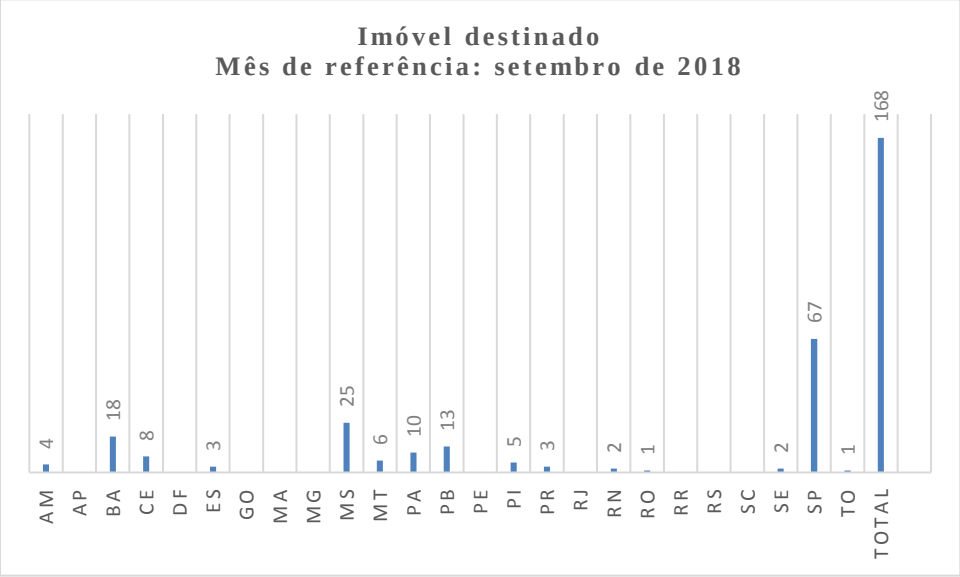

Gráfico 09 – Imóveis vistoriados pelas Superintendências e já destinados a outros órgãos ou entidades públicas. De acordo com os Relatórios de Fiscalização, alguns apresentam benfeitorias precárias ou situações de risco. Fonte: elaboração própria, 2018.

Imagem 33 - Exemplo de imóvel destinado localizado no Amazonas. Fonte: SPU, 2018.

Imagens 34 a 36 - Imóvel em processo de incorporação pela SPU/RN. Em parte funciona agência do INSS. Apresenta problemas construtivos. Fonte: SPU, 2018.

08 – Imóvel (terreno) sem benfeitoria e não destinado - do total de imóveis vistoriados, 19 (dezenove) se enquadram nesta categoria. Nestes casos, não há necessidade de adoção de providências imediatas, mas apenas de verificar, no caso de pretensa destinação, a necessidade de incluir nos encargos dos instrumentos de destinação, a elaboração de projetos e implantação de sistemas de segurança (incêndio, pânico, detecção e alarme, SPDA), de construção e de instalações com aprovação pelos órgãos competentes.

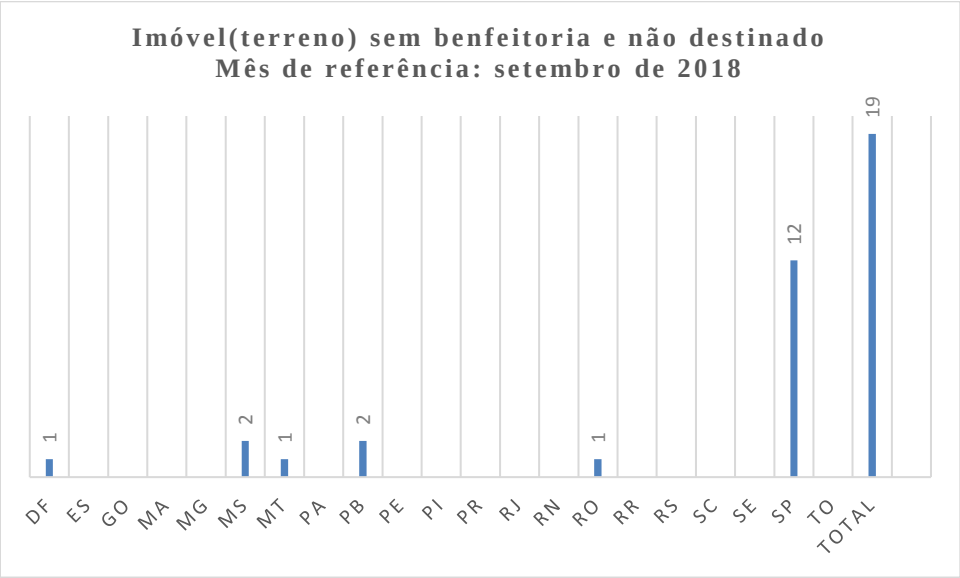

Gráfico 10 – Imóveis vistoriados pelas Superintendências e que não possuem benfeitorias. Fonte: elaboração própria, 2018.

09 - Imóvel não pertencente à União - do total de imóveis vistoriados, 4 (quatro) se enquadram nesta categoria. Nestes casos, não há necessidade de adoção de providências, a não ser aquelas que objetivem excluir os referidos imóveis dos cadastros de imóveis da União.

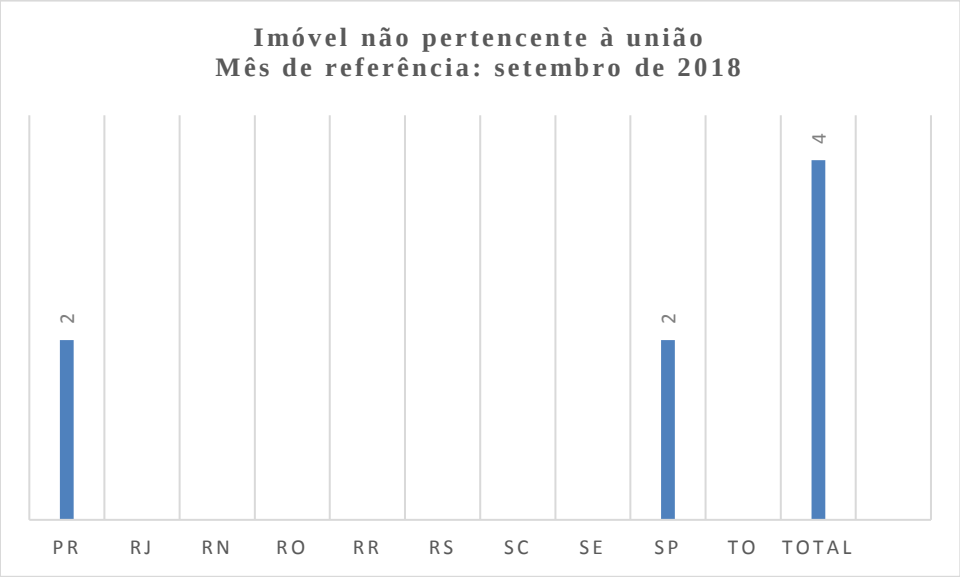

Gráfico 11 – Imóveis vistoriados pelas Superintendências e que não são de propriedade da União. Fonte: elaboração própria, 2018.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A gestão dos imóveis públicos da União representa um desafio, principalmente em decorrência de um passivo relacionado ao conhecimento do universo desses imóveis e suas características, incluindo o estado de conservação. O esforço para levantamento dos imóveis que apresentam características precárias ou situação de risco, de iniciativa da CGFIS, resultou,

até o mês de setembro de 2018, na elaboração de 527 (quinhentos e vinte e sete) Relatórios de Fiscalização, em decorrência de vistorias, distribuídas entre 25 (vinte e cinco) Superintendências. Os imóveis vistoriados foram enquadrados em 9 (nove) categorias, para subsidiar a adoção de medidas com o objetivo maior de se evitar que tragédias, como a que aconteceu no edifício Wilton Paes de Almeida, se repitam. Assim, O levantamento em curso, ainda que incompleto, aponta para a adoção de algumas providências no âmbito da SPU.

Os imóveis caracterizados como em situação precária, ocupados informalmente ou desocupados, e que oferecem riscos aos moradores, usuários ou transeuntes, necessitam ter essa situação comprovada por profissional competente após o primeiro levantamento efetivado por fiscais da SPU. Para isso, as Superintendências, de posse de seus Relatórios de Fiscalização, priorizando os imóveis que já apresentam algum laudo de situação de risco emanado pela Defesa Civil ou outra entidade, e aqueles caracterizados como "com benfeitoria precária", ainda que não apresentem laudo de risco, devem buscar parcerias para a emissão de laudo por profissional de engenharia devidamente habilitado.

A Unidade Central da SPU, nesse sentido, pode avaliar juntamente com as Superintendências, a necessidade de realizar a contratação de profissionais com o perfil necessário para atender à essa demanda de emissão de laudos sobre aspectos estruturais e construtivos dos imóveis.

No caso de imóveis caracterizados como precários ou com risco à ocupação, com comprovada necessidade de demolição, e que se localizem em área de uso comum do povo, a CGFIS deverá auxiliar a instrução processual, para a efetiva demolição, tendo em vista que esses bens se destinam à utilização geral pela coletividade.

No que se refere aos imóveis patrimonializados, que possuam um RIP (Registro de Inscrição Patrimonial), o que significa que o imóvel possui cadastro da SPU, os processos daqueles que necessitarem ser demolidos, com essa condição apontada em laudo elaborado por profissional competente, deverão ser conduzidos pela DEDES (Diretoria de Destinação), de acordo com a Lei nº 4.804 de 20 de outubro de 1965.

Há que se dedicar especial atenção aos imóveis em processo de destinação, com benfeitorias precárias e que apresentem situação de risco, ainda que não comprovada por laudo profissional. A destinação desses imóveis deverá ser concluída com brevidade. Cabe à DEDES avaliar a necessidade de estipular prazos nesse sentido. Os encargos de recuperação estrutural, restauração ou até mesmo demolição, se for o caso, ficarão a cargo do órgão cessionário, e isto deverá restar claro no instrumento de destinação, juntamente com os demais encargos. A fiscalização desses encargos será demandada pelos setores de destinação das Superintendências e realizadas pelos servidores designados como fiscais.

Os imóveis enquadrados com "a ser avaliado pela destinação" também demandam especial atenção, tendo em vista que podem vir a ser enquadrados como "em processo de destinação", "com benfeitoria precária", ou até mesmo serem priorizados para alienação. Tal enquadramento, com prazo a ser estipulado pela DEDES, precede as providências subsequentes e também demanda prioridade, tendo em vista haver imóveis em situação de risco enquadrados nessa categoria.

Enfim, quando se observa que mesmo entre os imóveis já destinados, com ou sem ocupação atual, há aqueles que apresentam riscos construtivos ou estruturais, há necessidade da Divisão de Destinação das Superintendências verificar os encargos dos instrumentos de destinação e, se necessário, solicitar fiscalizações complementares. Caso se observe o descumprimento dos encargos, deve-se adotar iniciativa para reaver o imóvel para que, de posse da União, sejam adotadas as providências necessárias.

Percebe-se que, após o levantamento inicial, a maior parte das providências subsequentes está sob o crivo da Destinação. Assim, sugere-se encaminhar o processo 04905.001384/2018-82 à esta Diretoria. Urge ainda comunicar ao Secretário do Patrimônio da União acerca das Superintendências que não realizaram o levantamento dos imóveis que possam apresentar situação de risco, conforme solicitado, o que compromete o conhecimento do rol dessas edificações no âmbito da SPU e a adoção de providências. Também há necessidade de se discutir as possibilidades de contratação de profissionais ou entidades competentes para emitir laudos de risco conclusivos.

Diante do exposto, e com o objetivo inicial de evitar a repetição de sinistros que ponham pessoas em risco, percebe-se a necessidade de agilizar os processos de destinação dos imóveis, pois há décadas de um passivo nesse sentido. Ademais, laudos de risco e procedimentos para a demolição, quando isso se mostrar inevitável, necessitam ser viabilizados e conduzidos numa parceria entre a Unidade Central da SPU e as Superintendências.

A função social da propriedade é princípio constitucional e não faz distinção entre propriedades públicas e privadas. Di Pietro (2010), por exemplo, defende a plena aplicabilidade do princípio da função social às propriedades públicas. Esta é uma iniciativa as SPU nesse sentido, que requer esforço administrativo, recursos financeiros e agilidade para sanar um grande passivo.

4. REFERÊNCIAS

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil* -1988. São Paulo: Saraiva, 2013.

_____. *Código Civil.* Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Uso privativo de bem público por particular.* 2. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

FONTES, Mariana Levy Piza e Nelson Saule Júnior**.** *Manual de Regularização Fundiária em Terras da União.* Instituto Pólis: São Paulo, 2006. Disponível em: http://polis.org.br/publicacoes/manual-de-regularizacao-fundiaria-em-terras-da-uniao/. Acesso em: 31/08/2018.

Manual de Fiscalização do Patrimônio da União, 2018. Disponível em: http://www.planejamento.gov.br/assuntos/gestao/patrimonio-da-uniao/fiscalizacao-1/180517_manual-de-fiscalizacao-2018.pdf. Acesso em: 31/08/2018.

Plano Nacional de Caracterização do Patrimônio da União, 2014. Disponível em: http://www.planejamento.gov.br/assuntos/gestao/patrimonio-da uniao/plano_nacional_caracterizacao.pdf. Acesso em: 31/08/2018.