



Imóveis

Audiência na Câmara Municipal de São Paulo
Projeto de Lei nº 404/2017
agosto de 2017

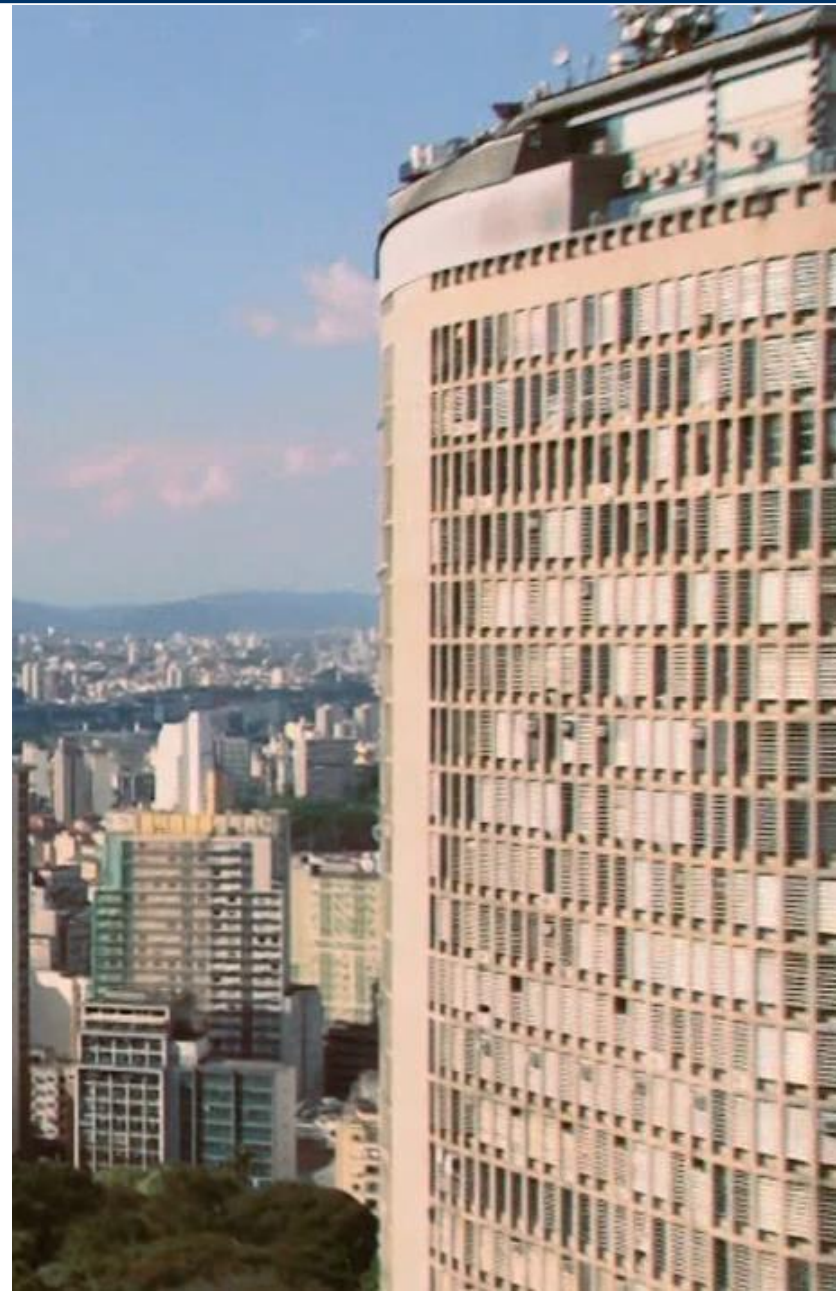
SITUAÇÃO ATUAL

O Município de São Paulo possui vários imóveis desocupados, invadidos ou subutilizados.

O Município não possui um mapeamento eficaz dos seus imóveis

A ocupação dos seus imóveis por invasões geram problemas de cunho social e de segurança pública

O Município não tem condições de gerir todos os seus imóveis



VEÍCULO ATUAL – ALIENAÇÃO COM BASE NA LEI 8.666/93

A única alternativa que o Município possui para alienar os seus imóveis é através de leilão ou concorrência.

O processo do leilão é demorado, oneroso e de baixa capitação.

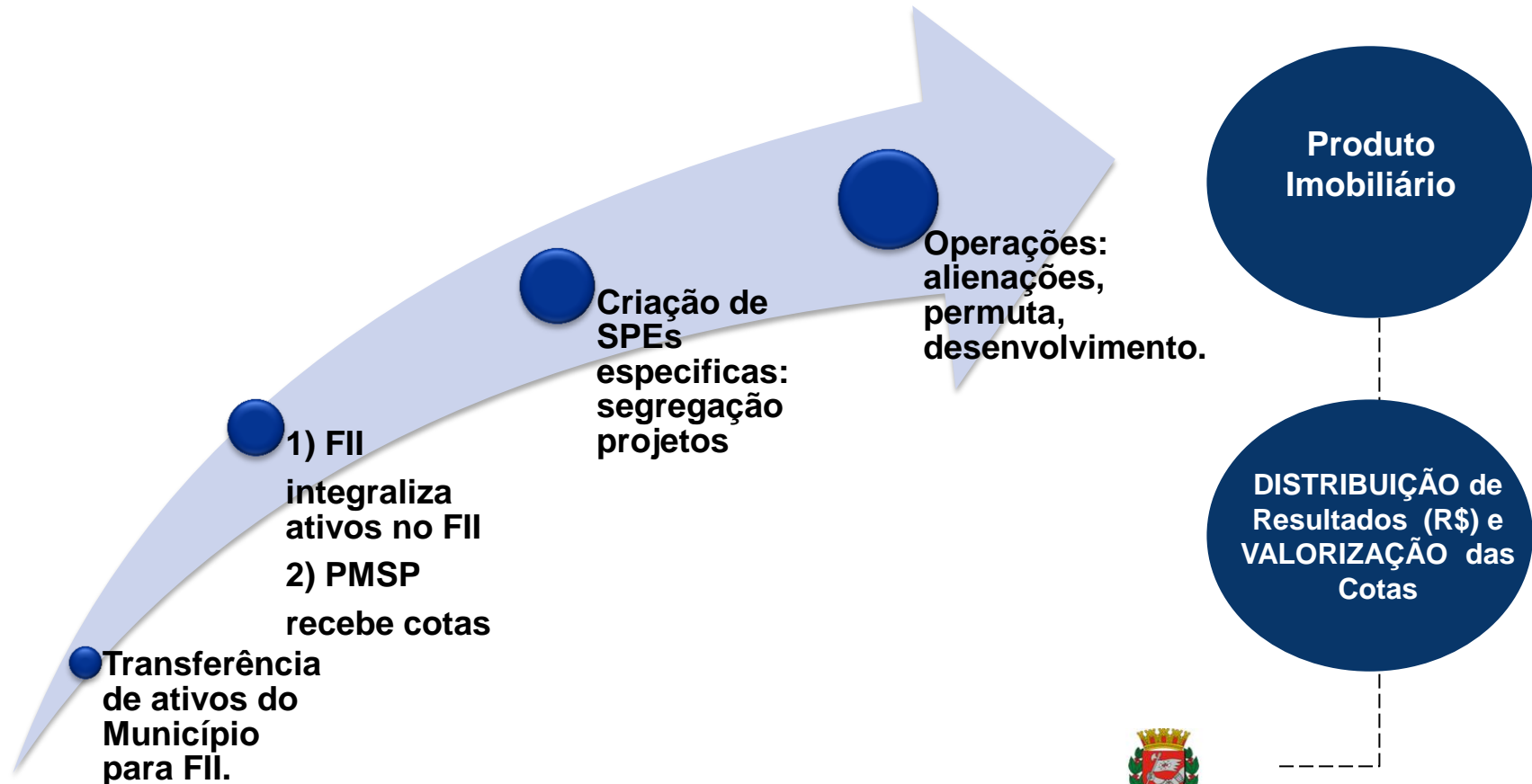
Existem inúmeros casos de leilões que deram deserto

A ineficiência do modelo atual leva ao Município buscar um novo veículo para a alienação de seus imóveis



Conceito do FII	Benefícios ao Município
<p>Mais uma alternativa para gerar liquidez aos imóveis do Município</p>	<p>Gestão profissional da carteira de imóveis</p>
<p>Regulamentado e controlado pela Lei nº 8.866/93 e pela Instrução CVM nº 472/08</p>	<p>Maior captação econômica na alienação</p>
<p>Podem ser integralizados ao FII todos os tipos de imóveis – terrenos, apartamentos, prédios – mesmo com entraves cartorários</p>	<p>Possibilidade de alienação por meio de permutas imobiliárias</p>
<p>Maior agilidade na regularização dos imóveis – imóveis com pendências serão integralizados por direito real de uso</p>	<p>Aderência da política de alienação de imóveis com a de aquisições praticadas no mercado</p>

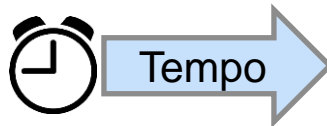
FLUXOGRAMA



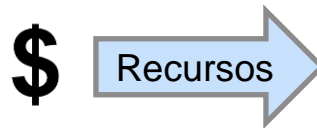
COMPARAÇÃO DOS VEÍCULOS DE ALIENAÇÃO

Leilão

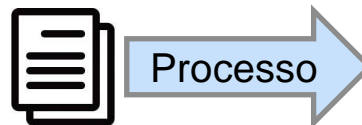
Transferência de recurso no ato



Alta depreciação, baixa captação



Individualizado para cada imóvel



PMSP, gerando custo e desvalorização do ativo



Fundo

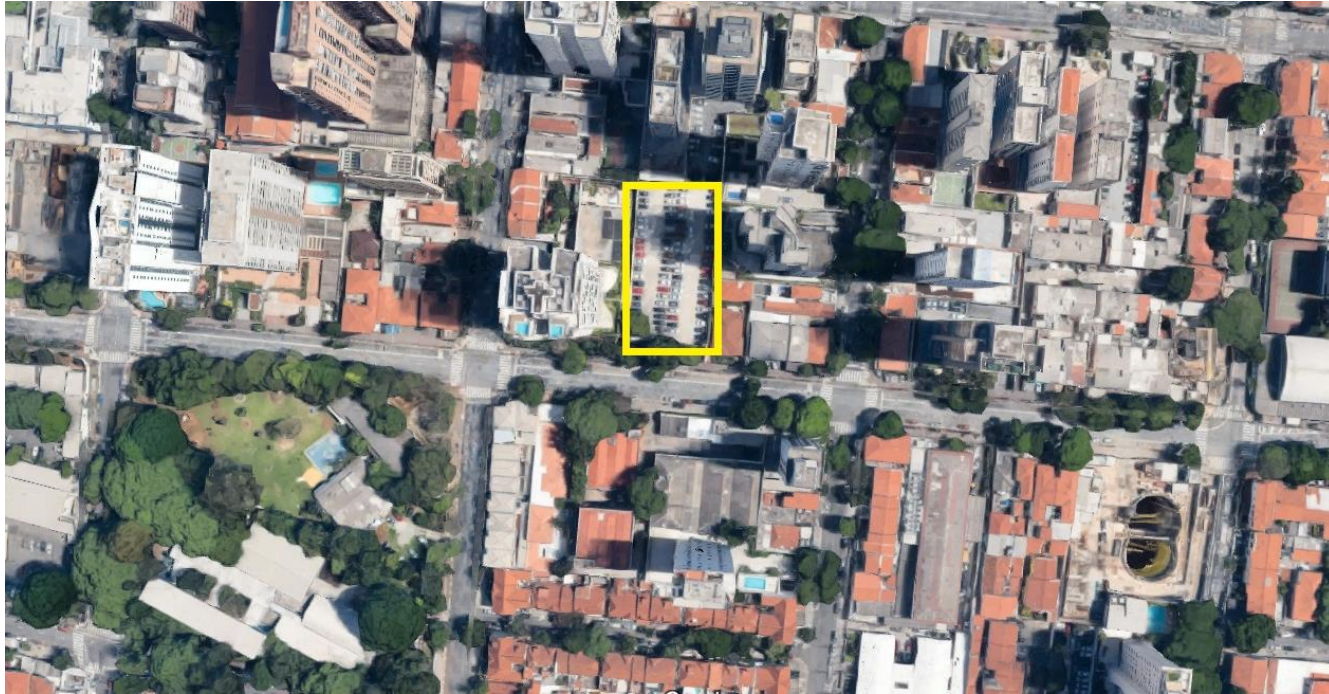
Transferência de recurso no final do desenvolvimento imobiliário

Valorização do ativo, possibilidade de alta captação

Criação do Fundo e Integralizar Imóveis.

Gestor profissional, gerando valor ao ativo e a PMSP

EXEMPLO DE IMÓVEL SUBUTILIZADO



Localização: Rua Pedro de Toledo, Vila Clementino

Uso: Utilizado como estacionamento pela Secretaria Municipal de Educação

EXEMPLO DE IMÓVEL SUBUTILIZADO



Localização: Travessa Simis, Santana (Próximo ao Expo Center Norte)

Uso: Área desocupada

OBRIGADO !



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**