

Nova lei de alienação de imóveis públicos em Santa Catarina: privatização do patrimônio público e terceirização do serviço público

Análise do Projeto de Lei 0457/2023



1. Introdução

Ao final de 2023, no apagar das luzes do ano legislativo, o governo de Santa Catarina enviou à Assembleia Legislativa o Projeto de Lei 0457/2023 (PL 457/2023), que tem como tema a autorização da alienação e cessão, concessão e autorização de uso de imóveis do Poder Executivo de Santa Catarina.

O PL 457/2023 foi submetido em regime de urgência pelo governador ainda em novembro, entretanto, não teve força para ultrapassar a Comissão de Constituição e Justiça da ALESC. Não sendo aprovado em 2023, a discussão deste Projeto ganha novamente evidência neste início de ano após o novo Secretário da Administração de Santa Catarina, Vânio Boing - mentor da reforma da previdência de 2023, quando ainda era presidente do IPREV-SC - conceder entrevista ao Grupo ND no dia 18 de janeiro, tratando o PL 457/2023 como uma das prioridades da Secretaria para este início de ano parlamentar.

Entre outras providências, o projeto tem dois focos centrais:

1. A acentuação do processo de privatização e financeirização de imóveis públicos através da ampliação das bases jurídicas para a realização de tais negócios, incluindo aí a criação do Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs);
2. A ampliação das condições para o alargamento do processo de terceirização de serviços públicos por meio de expansão do rol de entidades que podem ser beneficiárias de cessão, concessão e autorização do uso de imóveis públicos; inclui-se aí as entidades privadas concessionárias de serviços públicos, as entidades filantrópicas educacionais e culturais - tal qual o Sistema ACAFE - e entidades de serviço social autônomo - como o Sistema S (SENAI, SESI, SENAC, SESC, etc).

Assim sendo, o PL 457/2023 não trata apenas da expansão do processo de privatização dos imóveis que constituem parte do patrimônio público de Santa Catarina, mas também do oferecimento de melhores condições para que o setor privado possa se apropriar do serviço antes público.



2. Privatização dos imóveis públicos

A exposição de motivos do PL 457/2023 afirma que o Estado de Santa Catarina possui o desafio de classificar, desembaraçar burocraticamente e alienar cerca de 3.000 imóveis de sua propriedade. Efetivando 62% dessas vendas, ou seja, vendendo 1.860 imóveis, o Estado visa arrecadar aproximadamente R\$16 bilhões - valor inferior àquilo que Santa Catarina entregou em renúncias fiscais aos grandes empresários, considerando apenas o ano de 2023.

O processo de privatização de imóveis, no entanto, não é novidade. Ele já ocorre há alguns anos, ainda que sem resultados significativos. Desse total de imóveis disponíveis, apenas 10 imóveis foram vendidos nos últimos 5 anos, o que significou uma arrecadação média de R\$900 mil por área alienada. Tal “baixa aderência de vendas” - utilizando os termos do PL - é atribuída à fragilidade do atual modelo de privatização, que não permite flexibilidade à Administração Pública Estadual na operacionalização desse processo.

De tal forma, o projeto apresenta uma nova base jurídica para transferência, permuta ou alienação de imóveis públicos, que tem como pilar a criação de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs). Mediante tal novo modelo, será permitido o fracionamento das áreas para viabilização de negócios, a permuta com construtoras do setor privado para potencialização e desenvolvimento de projetos imobiliários e o lançamento de fundos imobiliários, podendo as áreas vendidas ou os empreendimentos construídos em permuta serem cotizados e comercializados no mercado financeiro.

Como exemplo do que pode ocorrer, é possível que um prédio público que hoje se encontra subutilizado - resultado da política estrutural de não realização de concursos públicos para o provimento de vagas de servidores públicos efetivos - possa ser fracionado e ter alguns de seus andares destinados à privatização.

Desta maneira, o Estado de Santa Catarina visa ampliar a privatização dos imóveis públicos, ampliando os processos de mercantilização do patrimônio público e promovendo o lucro privado dos setores privados parceiros - sejam eles imobiliários ou financeiros. O resultado financeiro destes Fundos Imobiliários, por sua vez, terá dois destinos. Primeiro, a liquidação parcial dos déficits previdenciários do Regime Próprio de Previdência Social do Estado de Santa Catarina que serão acumulados no SC SEGURO - fruto da segregação de massas realizada na previdência catarinense ao final de 2023. Segundo, a aquisição de novas cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários



e Fundos de Investimentos Previdenciários, o que reproduz em escala ampliada a subordinação do fundo público à dinâmica da acumulação privada de capital que ocorre na esfera financeira.

3. Cessão, concessão e autorização do uso dos imóveis públicos por terceiros

O segundo ponto do PL 457/2023 estabelece que o Poder Executivo fica autorizado a, “justificado o interesse público” e dispensada a autorização legislativa, realizar:

1. Ceder o uso de imóveis para entidades da Administração Pública Estadual Indireta e para órgãos e entidades da Administração Pública Direta da União, dos Estados e dos Municípios, desde que não explorem atividade econômica;
2. Conceder o uso de imóveis do Estado a associações de Municípios, a entidades concessionárias de serviço público, a entidades educacionais, culturais ou de fins sociais e a entidades do serviço social autônomo;
3. Autorização de uso temporário de imóveis do Estado, em caráter precário, por pessoas naturais e jurídicas de direito público ou privado, gratuita ou onerosamente, independentemente de licitação e por até 180 (cento e oitenta) dias - incluindo aí eventos de natureza recreativa, esportiva, cultural, religiosa e educacional.

Se o ponto relativo à cessão do uso de imóveis não causa espanto, já que se trataria de uma transferência entre órgãos públicos, o segundo e o terceiro pontos indicam nitidamente o sentido de ampliação da terceirização do Estado.

Em relação ao ponto 2, conceder o uso de imóveis públicos para entidades educacionais, culturais ou de fins sociais e para entidades do serviço social autônomo significa aprofundar ainda mais a política que vem sendo a linha central do governo Jorginho Mello: repassar para entidades do Sistema ACAFE e do Sistema S funções que antes eram públicas. Com isso, amplia-se o processo de substituição de servidores públicos efetivos por parcerias público-privadas, as chamadas PPP, que hoje constituem forma silenciosa e largamente utilizada para realizar a terceirização do serviço público.

Mais significativo ainda é o ponto 3, já que configura uma política de contenção das ocupações urbanas que visam o cumprimento da função social dos imóveis públicos, possibilitando a destinação de áreas precárias para a realização de eventos privados com dispensa de licitação e de forma gratuita.



4. Conclusão

O Projeto de Lei 0457/2023, constitui-se como uma nova lei de alienação de imóveis públicos em Santa Catarina que tem como objetivo a privatização do patrimônio do povo catarinense e a terceirização do serviço público. Além disso, insere com ainda mais força o patrimônio e orçamento público à dinâmica da acumulação privada de capital, enredando-os nas dinâmicas do capital imobiliário e do capital financeiro.

Na mesma linha do Programa Universidade Gratuita - aprovado no início do mandato de Jorginho Mello - destaca-se nessa política a subordinação da política pública catarinense aos interesses das entidades do Sistema ACAFE e do Sistema S.

Como justificativa social de tais medidas, destaca-se a suposta cobertura dos déficits previdenciários de Santa Catarina, Entretanto, considerando que, no “melhor cenário” apresentado no próprio PL, o Estado se desfaria de 1.860 imóveis e obteria R\$16 bilhões, tal recurso não seria capaz de cobrir nem ao menos 3 anos do déficit previdenciário que será produzido a partir da reforma previdenciária de 2023.

Em suma, o PL 457/2023 é um projeto orientado aos interesses do grande capital - seja produtivo ou financeiro - e de entidades interessadas na terceirização das atividades públicas, com escasso resultado financeiro e nenhuma preocupação social.



Equipe Técnica

Mauricio Mulinari | *Economista e mestre em Serviço Social pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC)*

