

Procedência: Secretaria de Estado de Recursos Humanos e
Administração

Interessada: Secretaria de Estado de Recursos Humanos e
Administração

Número: 13.765

Data: 21 de janeiro de 2003

Em 14.1.2003
José Bonifácio Borges de Andrada
PROCURADOR GERAL DO ESTADO

EMENTA:

SERHA. Secretaria de Estado de Recursos Humanos e Administração. Alienação. Bens imóveis. Bem divisível. Bem indivisível. Bens adquiridos em virtude de procedimento judicial. Adjudicados judicialmente. Avaliação do imóvel. Valor de venda inferior ao da avaliação judicial. Procedimento licitatório.

I - RELATÓRIO

I.1. O Ex.mo S.r Secretário de Estado da Secretaria de Recursos Humanos e Administração do Estado de Minas Gerais, Dr. MAURO SANTOS FERREIRA, por meio do OFÍCIO OF.SCATIS.GAB.SEC. 1366/02, em conformidade com o disposto na Lei Complementar Estadual n.º 30/93 (art. 3º, incisos III, IX e XVII), consulta esta PROCURADORIA GERAL DO ESTADO, solicitando-nos ANÁLISE e PARECER, sobre a



possibilidade de venda de bens imóveis, adjudicados judicialmente, por valor inferior ao arbitrado pelo Oficial de Justiça, quando da adjudicação; bem como sobre a possibilidade de o Estado de Minas Gerais promover a venda de frações de bens imóveis, também adjudicados judicialmente, sem a prévia realização de licitação, mas privilegiando os demais condôminos desses bens. A consulta formulada foi a seguinte, *in verbis*:

“O Estado de Minas Gerais, por meio de execução fiscal, movida pela Procuradoria da Fazenda Estadual/SEF, tem recebido vários imóveis adjudicados judicialmente para pagamento de dívidas fiscais de seus contribuintes.”

“São imóveis avaliados pelos oficiais de justiça, que levados a leilão judicial, por mais de uma vez, não são arrematados, gerando fracasso aos certames.”

“Uma vez fracassados os leilões, esses imóveis são incorporados ao patrimônio estadual e oferecidos aos órgãos do Estado para utilização, sendo que, na maioria das vezes, não são aproveitáveis, tornando-se bens livres de destinação ao uso comum do povo ou a uso especial, enquadrando-se aos chamados bens dominiais, alienáveis portanto.”

“Sem destinação, não resta alternativa para o Estado, senão colocá-los à venda na forma prevista no art. 19 do Estatuto Licitatório, após a devida avaliação pela SEHRA, cujo valor as vezes é inferior ao da adjudicação.”

“Assim, face ao exposto, solicito parecer dessa douta Procuradoria, para que nos esclareça se a avaliação desses bens procedida pela SEHRA, embora compatível com o mercado, mas inferior ao preço arbitrado pelo Oficial de Justiça, pode ser alienado pelo valor da avaliação desta Secretaria.”

“Ocasionalmente a Procuradoria da Fazenda Estadual/SEF, em última análise se vê forçada a adjudicar partes de bens imóveis, cujas frações inviabilizam a venda desses bens. Como exemplo, citamos a adjudicação de 1/5 (um quinto)



de um apartamento; 1/4 (um quarto) de um lote de 285, 48m², cabendo ao Estado a parcela de 71,37 m², imóvel este situado em Três Corações/MG.”

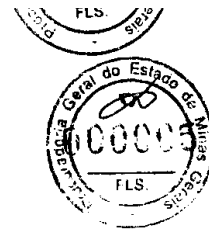
“Solicito também que nos esclareça se é possível vender as frações desses imóveis, privilegiando aqueles que detêm a outra parte desses bens, sem o procedimento licitatório.”

I.2. Este é, em síntese, o relatório.

II - PARECER

II.1. Consoante os termos da consulta formulada, deve-se ressaltar que o PARECER será elaborado considerando-se os seguintes fatos:

- a) que os imóveis, que o Estado de Minas Gerais tem interesse de alienar, foram adjudicados judicialmente, ou seja, adquiridos em procedimentos judiciais;
- b) que os imóveis foram adjudicados judicialmente pelo fato de não terem sido arrematados em leilão judicial;
- c) que a avaliação desses imóveis adjudicados, feita pela SEHRA, muitas vezes, é inferior ao valor da avaliação feita pelo Oficial de Justiça, quando da ocorrência do leilão judicial;
- d) que os imóveis a serem alienados podem ser considerados bens dominiais, já que não são aproveitáveis ao Estado, tornando-se bens livres de destinação ao uso comum do povo ou a uso especial;
- e) que, muitas vezes, o Estado de Minas Gerais adjudica, apenas, frações desses imóveis;
- f) que as frações dos imóveis adjudicados não possuem qualquer serventia para o Estado.



II.2. Além disso, ainda em preliminar, é de se destacar que toda a **alienação de bens IMÓVEIS** pelo ESTADO DE MINAS GERAIS deve ser precedida obrigatoriamente de procedimento licitatório.

II.3. Na hipótese de imóveis da Administração Pública, cuja aquisição haja derivado de procedimentos judiciais ou de dação em pagamento, poderão ser alienados por ato da autoridade competente, desde que, além da adoção do procedimento licitatório, sob a modalidade de concorrência ou leilão, sejam, também, observadas as seguintes regras: **a)** avaliação prévia dos bens alienáveis; **b)** comprovação da necessidade ou utilidade da alienação para a Administração. É o que preceitua o art. 19 da Lei Federal n.º 8.666/93 (Lei de Licitações).

II.4. Feitas essas considerações iniciais, passemos ao exame de cada uma das consultas formuladas.

1ª (primeira) CONSULTA:

O ESTADO DE MINAS GERAIS pode alienar um bem imóvel, adquirido em virtude de procedimento judicial, por valor compatível com o valor de mercado, conforme avaliação prévia realizada pela SERHA – Secretaria de Estado de Recursos Humanos e Administração, ainda que esse valor seja inferior ao valor arbitrado pelo S.r Avaliador Oficial, na forma da lei processual?

RESPOSTA:

II.5. A **avaliação prévia** do bem imóvel, como requisito indispensável para a sua alienação pela Administração Pública, prevista quer no **art. 19, inciso I**, quer no **art. 17, caput**, ambos da Lei Federal n.º 8.666/93, é aquela realizada por meio da atividade dos próprios agentes administrativos, sobretudo, quando há na Administração um órgão específico que cuida do patrimônio imobiliário, ou, não existindo um órgão específico



ou agentes capazes, pode ser aquela realizada pelo concurso de terceiros, especializados no ramo de avaliação.

II.6. A avaliação deve refletir, no momento em que ela é realizada, o valor de mercado do bem que se quer alienar, ainda que esse valor, no momento da alienação, seja inferior ao valor pelo qual o bem foi adjudicado pela Administração Pública, segundo o valor arbitrado, na época, pelo avaliador judicial.

II.7. Ressalte-se, contudo, que o avaliador (agente administrativo ou terceiro) ficará pessoalmente responsável pela idoneidade de suas conclusões.

II.8. Portanto, em resposta à consulta formulada, podemos responder que o ESTADO DE MINAS GERAIS pode alienar bem imóvel, adquirido em virtude de procedimento judicial, por valor compatível com o valor de mercado, conforme avaliação prévia realizada pela SERHA – Secretaria de Estado de Recursos Humanos e Administração – Secretaria de Estado incumbida de gerir todo o patrimônio imobiliário do Estado –, ainda que esse valor seja inferior ao valor, pelo qual o bem foi adjudicado pelo Estado, em conformidade com o valor, na época, arbitrado pelo S.r Avaliador Oficial, na forma da lei processual.

2ª (segunda) CONSULTA:

Em relação aos bens imóveis que o ESTADO DE MINAS GERAIS adquiriu **apenas** uma parte deles, em virtude, também, de procedimento judicial, estabelecendo-se um condomínio com os demais co-proprietários dos bens, é possível alienar as frações desses imóveis diretamente para os demais condôminos (co-proprietários), sem a necessidade de prévio procedimento licitatório?



RESPOSTA:

II.9. Inicialmente é de se observar que os bens, além de se classificarem em MÓVEIS e IMÓVEIS, também se classificam em **bens divisíveis e indivisíveis**.

Os bens **DIVISÍVEIS** são aqueles que se podem partir em porções reais e distintas, formando cada qual um todo perfeito, ou seja, os que se podem fracionar sem alteração na sua substância, diminuição considerável de valor, ou prejuízo do uso a que se destinam (art.52 do CCB de 1916 ou art.87 do CCB de 2002).

Os bens **INDIVISÍVEIS** são aqueles que se não podem partir sem alteração na sua substância, ou que, embora naturalmente divisíveis, se consideram indivisíveis por lei ou vontade das partes (art.53 do CCB de 1916 ou art.88 do CCB de 2002).

II.10. A importância da distinção entre bens ou coisas divisíveis e indivisíveis sobreleva quando se examina sua repercussão no campo do condomínio.

II.11. Na extinção de condomínio, diferente será o procedimento, conforme seja **DIVISÍVEL** ou **INDIVISÍVEL** a coisa.

Sendo **DIVISÍVEL** o bem, deve-se proceder à divisão do bem, recebendo cada comunheiro o seu quinhão; sendo **INDIVISÍVEL** o bem, se os co-proprietários não quiserem adjudicar a coisa a um deles, o qual indenizará os outros, o bem será vendido e o preço obtido repartido entre os condôminos.

Além disso, o condômino de coisa **DIVISÍVEL** pode vender sua quota-parte a quem lhe aprouver, sem ter para com seus consortes qualquer obrigação. Mas, se a coisa comum for **INDIVISÍVEL**, não pode vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. E se o fizer, a venda poderá ser resolvida, caso o condômino não consultado deposite o preço e pleiteie a rescisão dentro de seis meses.

II.12. Assim, de um lado, em relação ao quinhão de bens **DIVISÍVEIS**, que o ESTADO DE MINAS GERAIS adquiriu em virtude de procedimento



judicial, como, por exemplo, a terça parte de uma gleba de terras de 5.000 ha (cinco mil hectares); o ESTADO DE MINAS GERAIS poderá alienar sua quota-parte a terceiros, sem ter para com seus consortes qualquer obrigação.

II.13. De lado outro, em relação à quota-parte de bens **INDIVISÍVEIS**, que o ESTADO DE MINAS GERAIS adquiriu, também, em virtude de procedimento judicial, como, por exemplo, a quinta parte de um apartamento, ou a quarta parte de um lote de 285,48m² (*indivisível por determinação legal⁽¹⁾*), ou ainda a metade de um gleba de terra de 20.000m² (*indivisível por determinação legal⁽²⁾*); o ESTADO DE MINAS GERAIS poderá alienar sua quota-parte, contudo, seus consortes, caso não tenham sido consultados, têm o direito de pleitear o quinhão para si, depositando previamente o preço correspondente.

II.14. Entretanto, em qualquer das hipóteses acima, o ESTADO DE MINAS GERAIS **não poderá alienar** a sua fração sem realizar o **prévio procedimento licitatório**, salvo nas hipóteses expressamente previstas em lei.

II.15. Portanto, quando o ESTADO DE MINAS GERAIS for consorte de um bem imóvel **DIVISÍVEL**, poderá alienar sua quota-parte, por meio de **procedimento licitatório**, sem ter para com os demais co-proprietários qualquer obrigação.

II.16. Quando o ESTADO DE MINAS GERAIS for consorte de um bem imóvel **INDIVISÍVEL**, poderá alienar sua quota-parte, por meio, também, de **procedimento licitatório**, mas nessa hipótese deverá, antes de outorgar o bem ao licitante vencedor, oferecê-la aos demais consortes, tanto por tanto (art.1139 do CCB de 1916 ou art.504 do CCB de 2002).

Os participantes da licitação, ressalte-se, deverão ter ciência de que seu direito estará pendente de uma condição resolutiva, pois que o licitante vencedor adquirirá o bem, desde que nenhum dos condôminos exerça o seu direito de preferência.

¹- imóvel, cuja metragem, segundo a lei de zoneamento urbano local, não pode ser dividido.

²- imóvel, cuja metragem, segundo a Lei Federal n.º 4.504/64 (Estatuto da Terra), não pode ser fracionado, porque as partes resultantes teriam dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural da região.



II.17. Portanto, em resposta à 2ª (segunda) consulta formulada, podemos responder que, em relação aos bens imóveis que o ESTADO DE MINAS GERAIS adquiriu **apenas** uma parte deles, em virtude, também, de procedimento judicial, estabelecendo-se um condomínio com os demais coproprietários dos bens, o ESTADO DE MINAS GERAIS **não pode alienar** as frações desses bens imóveis diretamente para os demais condôminos (coproprietários), sem a realização de prévio procedimento licitatório.

II.18. Para a alienação de seu quinhão, quer sejam os bens imóveis DIVISÍVEIS, quer sejam INDIVISÍVEIS, o ESTADO DE MINAS GERAIS, por determinação expressa do disposto no art. 17 e 19 da Lei Federal n.º 8.666/93, **somente** poderá fazer após a adoção de **prévio procedimento licitatório**.

II.19. E, em se tratando de bens imóveis INDIVISÍVEIS, deverá, antes de outorgar o bem ao licitante vencedor, oferecer sua quota-parte aos demais consortes, tanto por tanto (art.1139 do CCB de 1916 ou art.504 do CCB de 2002).

III - CONCLUSÃO

III.1. Feitas essas considerações, entendo que os bens adjudicados judicialmente pelo Estado podem ser alienados, através de procedimento licitatório, e posteriormente a uma avaliação prévia, por valor inferior ao obtido pelo oficial de justiça, no momento do leilão oficial.

III.2. Feitas essas considerações, entendo que podemos responder às duas consultas formuladas, nos seguintes termos:

III.3. Em resposta à 1ª (primeira) CONSULTA formulada, entendemos que o ESTADO DE MINAS GERAIS pode alienar bem imóvel, adquirido em virtude de procedimento judicial, por valor compatível com o valor de mercado, conforme avaliação prévia realizada pela Secretaria de



Estado de Recursos Humanos e Administração – Secretaria de Estado incumbida de gerir todo o patrimônio imobiliário do Estado –, ainda que esse valor seja inferior ao valor, pelo qual o bem foi adjudicado pelo Estado, em conformidade com o valor, na época, arbitrado pelo S.r Avaliador Oficial, na forma da lei processual.

III.4. Em resposta à 2ª (segunda) CONSULTA formulada, entendemos que, em relação aos bens imóveis que o ESTADO DE MINAS GERAIS adquiriu **apenas** uma parte deles, em virtude, também, de procedimento judicial, estabelecendo-se um condomínio com os demais coproprietários dos bens, o ESTADO DE MINAS GERAIS **não pode alienar** as frações desses bens imóveis diretamente para os demais condôminos (coproprietários), sem a realização de prévio procedimento licitatório, salvo nas hipóteses expressamente previstas em lei.

Para a alienação de seu quinhão, quer sejam os bens imóveis DIVISÍVEIS, quer sejam INDIVISÍVEIS, o ESTADO DE MINAS GERAIS, por determinação expressa do disposto no art. 17 e 19 da Lei Federal n.º 8.666/93, **somente** poderá fazer após a adoção de **prévio procedimento licitatório**.

E, em se tratando de bens imóveis INDIVISÍVEIS, deverá, antes de outorgar o bem ao licitante vencedor, oferecer sua quota-parte aos demais consortes, tanto por tanto (art.1139 do CCB de 1916 ou art.504 do CCB de 2002).

S.M.J., este é o meu parecer, constante de 09 (nove) laudas numeradas.

À douta consideração superior.

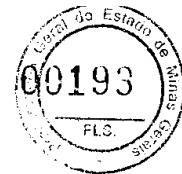
Belo Horizonte, 04 de JANEIRO de 2003


MAURÍCIO LEOPOLDINO DA FONSECA

Procurador do Estado de Minas Gerais

OAB-MG n.º 55.454

ESTADO DE MINAS GERAIS
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO



Referência Parecer n.º 13.765

Procedência: Secretaria de Estado de Recursos Humanos e Administração

Interessada: Secretaria de Estado de Recursos Humanos e Administração

Procurador: Dr. Maurício Leopoldino da Fonseca

Visto.

Aprovo o parecer.

À consideração superior.

Belo Horizonte, 09 de janeiro de 2003.

Sérgio Pessoa de Paula Castro
Sérgio Pessoa de Paula Castro
Coordenador de Área em substituição
da Chefia