

ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEIS: REFLEXÕES E DIRETRIZES PARA A GESTÃO PATRIMONIAL NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

João Paulo Mello Teixeira¹

Rafael de Oliveira Fontes¹

¹Governo do Estado do Espírito Santo
Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER
Subsecretaria de Administração Geral – SUBAD
Gerência de Patrimônio Estadual – GEPAE
Vitória – ES, Brasil

Orientado por Henrique Breguez Gonçalves Gomes Pinto Coelho

A adjudicação de imóveis em sede de execução fiscal representa uma possibilidade para recuperação de créditos públicos, cujos reflexos impactam a gestão imobiliária estatal. Nesse contexto, a manifestação do interesse de adjudicação é o ato administrativo que coaduna o interesse fiscal e a vontade do Estado em adquirir o imóvel. Sob a perspectiva patrimonial, o presente artigo pretende elucidar o contexto da construção da manifestação, em prol de disciplinar a formalização desse instrumento. Por meio da pesquisa documental com caráter qualitativo, amparado pela referência bibliográfica, o estudo sugere a normatização administrativa para adoção de critérios contundentes visando a fundamentação técnica para a arrecadação imobiliária.

Palavras-chave: adjudicação; imóveis; gestão do patrimônio público; execução fiscal.

ADJUDICACIÓN DE INMUEBLES: REFLEXIONES Y LINEAMIENTOS PARA LA GESTIÓN DE PATRIMONIOS EN EL ESTADO DE ESPÍRITO SANTO

La adjudicación de bienes raíces en el contexto de la ejecución fiscal representa oportunidad para la recuperación de créditos públicos, cuyos impactos afectan la gestión inmobiliaria estatal. En ese contexto, la manifestación del interés en la adjudicación es el acto administrativo que alinea el interés fiscal con la voluntad del Estado de adquirir la propiedad. Desde una perspectiva patrimonial, este artículo tiene como objetivo elucidar el contexto de construcción de esta manifestación, buscando regular la formalización de este instrumento. A través de una investigación documental cualitativa respaldada por referencias bibliográficas, el estudio sugiere la estandarización administrativa para la adopción de criterios robustos con el objetivo de fundamentar técnicamente la adquisición inmobiliaria.

Palabras clave: adjudicación; inmuebles; gestión de bienes públicos; aplicación de impuestos.

AWARD OF REAL STATE: REFLECTIONS AND GUIDELINES FOR ASSETS MANAGEMENT IN THE STATE OF ESPÍRITO SANTO

The award of real estate through fiscal foreclosure represents a possibility for recovering public credits, which impacts the state's real estate management. In this context, the manifestation of interest in adjudication is the administrative act that manifests the fiscal interest and the will of the state to acquire the property. From a property perspective, this article aims to elucidate the context of the construction of the manifestation, to discipline the formalization of this instrument. Through qualitative documentary research, supported by bibliographical references, the study suggests administrative standardization for the adoption of strong criteria aiming at the technical basis for property collection.

Keywords: award of real state; real state; management of public assets; tax enforcement.

1 INTRODUÇÃO

A gestão dos imóveis públicos é um desafio complexo que demanda competências administrativas, jurídicas e estratégicas, dada a diversidade do portfólio de propriedades sob a responsabilidade do Estado, que inclui terrenos urbanos, glebas rurais e prédios administrativos. Essa administração exige manutenção apropriada, destinação correta e medidas preventivas contra a deterioração, visando maximizar a utilidade dos bens públicos e valorizar o patrimônio estatal.

No âmbito do Estado do Espírito Santo, a política de gestão patrimonial é conduzida pela Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos (SEGER) por intermédio da Gerência de Patrimônio do Estado (GEPAE), responsável pela gestão estratégica do patrimônio imobiliário estatal, objetivando o uso eficiente dos bens e o controle de alienação e aquisição dos imóveis que compõem a carteira imobiliária capixaba.

Em regra, a aquisição de imóveis estatais está atrelada a finalidade pública específica, atendendo setores como educação, saúde, segurança, infraestrutura e preservação ambiental. Para executar políticas públicas, é indispensável recorrer a formas de aquisição adequadas ao contexto, dentre as quais se sobressaem as modalidades de compra, desapropriação, doação, locação e cessão de uso.

Além dessas modalidades, destaca-se o ingresso patrimonial por adjudicação decorrente da satisfação de dívida em prol do Estado, consumada em sede de execução fiscal. Nessa toada, o imóvel pertencente ao devedor é transferido compulsoriamente para o credor como forma de quitação da dívida pendente, caso haja interesse público em incorporar o imóvel como resultado da execução fiscal.

O processo de execução fiscal revela a dualidade da perspectiva intra-estatal formada pela coexistência da intenção precípua em satisfazer a dívida e da proposição de ingresso do imóvel ofertado em garantia ao portfólio patrimonial. Esse contraponto é representado pela Procuradoria Fiscal, a frente do processo judicial em fase executiva, e pela Gerência de Patrimônio, que reúne o saber técnico imobiliário, subsidiando a manifestação do interesse de adjudicação pelo Estado.

A manifestação do interesse de adjudicação é uma decisão estratégica da Administração Pública, que afeta diretamente a gestão imobiliária estatal e a recuperação de créditos públicos. A manifestação desfavorável conduz ao procedimento judicial da hasta pública, sujeitando o bem penhorado à leilão, e a favorável resulta no ingresso do imóvel na carteira imobiliária estatal.

Para além da questão da manifestação, insta ponderar situações acerca da política de adjudicação de imóveis pelo Estado, decorrentes da condição física do imóvel sujeito à adjudicação, da condição de ocupação no momento da posse e da morosidade do processo de execução fiscal, inerente à burocracia judicial.

Em razão da incerteza e dos desafios enfrentados no processo de ingresso de imóveis submetidos a adjudicação, emerge o problema: " De que maneira poderia ser tratada a arrecadação de imóveis ofertados como pagamento de dívida à Administração Pública, priorizando o interesse público?".

Observando os procedimentos da execução fiscal sob a perspectiva da gestão patrimonial capixaba, a presente pesquisa aponta para a hipótese da construção da manifestação de interesse na adjudicação imobiliária, fundamentada com viés objetivo. Dessarte, salienta-se a necessidade de discussão pragmática sobre a política de adjudicação, tanto pelo viés financeiro quanto pelo patrimonial, a fim de evitar que o problema fiscal inicial desencadeie situação mais gravosa e onerosa para o Estado.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

No contexto do Direito Brasileiro, a adjudicação é classificada como forma de expropriação que ocorre quando um bem é transferido coercitivamente de um devedor inadimplente para o credor, como forma de quitar dívidas ou cumprir obrigações judiciais. Acrescenta Berardocco (2018, p. 34) que a adjudicação pode ser compreendida como “um meio sub-rogatório de o Estado manter a ordem jurídica, ao lado dos meios de

coação, substituindo a vontade do devedor e atuando diretamente no patrimônio deste para transferir, à força, bem de seu acervo para satisfazer o direito do credor”.

A adjudicação, portanto, é mecanismo legal que visa equilibrar as relações financeiras e garantir a execução das decisões judiciais, “em busca de uma tutela jurisdicional executiva” (Berardocco, 2018, p. 36), assegurando que as obrigações assumidas sejam cumpridas. No âmbito estatal, o instituto da adjudicação é comumente utilizado em casos de execução fiscal, nos quais a Administração Pública busca recuperar créditos com a transferência forçada da propriedade do devedor para si própria. Nesse sentido, Romano contribui acerca da natureza jurídica da adjudicação:

A adjudicação há de ser compreendida como um ato de expropriação executiva no qual o bem penhorado é transferido para o credor ou outros legitimados (§ 5.º do art. 876 do CPC/2015), mediante requerimento expresso nesse sentido (Romano, 2016, p. 01).

Estão sujeitos à adjudicação os bens móveis permanentes, como maquinário, veículos, mobiliário e equipamentos; os bens de consumo, como insumos e suprimentos; como também os bens imóveis. Ao ingressar no patrimônio público por meio da adjudicação, o bem adquire o atributo público e passa a ser submetido, naturalmente, a regime jurídico distinto:

Bem público consiste no bem jurídico pertencente a uma pessoa jurídica estatal (...) é o bem jurídico de titularidade de uma pessoa estatal, submetido a um regime jurídico de direito público, que importa restrições quanto ao uso, fruição e disponibilidade (Justen Filho, 2006, p. 713).

Uma vez público, o bem obedece à classificação disciplinada pelo Código Civil Brasileiro, estabelecida em função do tipo de destinação, segundo Santos (2016). Conforme o artigo 99 do Carta Civil brasileira, temos:

Art. 99. São bens públicos:

- I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;
- II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;
- III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades. (BRASIL, 2002)

Observa-se que a classificação de bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial, descritos nos incisos I e II do referido artigo, são afeitos a bens com utilidade pública, ou seja, afetação. Portanto, os bens públicos afetados são aqueles destinados ao uso coletivo, ao atendimento de finalidades públicas ou ao interesse social.

Conforme o inciso III, a classificação de bem público dominical caracteriza os bens desafetados – sem finalidade pública definida – por simplesmente constituírem o patrimônio público. A alternância entre afetação e desafetação pode ocorrer de duas maneiras: formalmente, decorrente de procedimento administrativo ou legislativo, com os quais se estabelece a destinação pública do imóvel; ou tacitamente, com a simples ocupação ou desocupação do imóvel, bem como com o advento de fato administrativo nesse sentido (Santos, 2016).

Dada a ausência de destinação, o bem recém-adjudicado pelo Estado pode ser caracterizado como desafetado e dominical até que seja vinculado a alguma finalidade pública. Assim, é relevante mencionar que a afetação do bem ao uso público pode não ocorrer imediatamente ao momento da arrecadação. Mesmo sendo parte do domínio público, o imóvel adjudicado pode permanecer sem destinação pública por algum tempo, aguardando a decisão sobre sua afetação, enquanto é gerenciado como parte do patrimônio estatal.

2.1 IMÓVEIS DESAFETADOS

O acúmulo de imóveis públicos desafetados, provenientes de adjudicação ou de qualquer outra proveniência, representa um grave prejuízo para o patrimônio público. Sem uso, esses imóveis podem se deteriorar ao longo do tempo, exigindo gastos significativos para manutenção e segurança, bem como para gerenciar registros de propriedades não utilizadas. Nesse sentido, Nohara e Amoroso (2021) destacam que o Estado tem o “dever de conservar o patrimônio público, sob pena de incorrer em improbidade administrativa”.

Além do custo financeiro direto, o aumento da ociosidade de imóveis impacta negativamente o patrimônio público e prejudica a eficiência estatal, podendo comprometer sua capacidade de investir em áreas essenciais. Sob essa ótica, Baptista

(2017, p. 262) aponta para ausência de normas que corroborem em manter bem público “desafetado, sem fim público específico, constituindo apenas um acervo patrimonial das Administrações Públicas”.

Imóveis ociosos podem se tornar focos de criminalidade, vandalismo e atividades ilegais, afetando a segurança e o bem-estar das comunidades locais. Além disso, a deterioração desses imóveis tem efeito negativo para áreas urbanas e rurais, diminuindo o apelo visual e desvalorizando propriedades circundantes (Santos; Paula; Paula, 2023, p. 03). Ademais, a subutilização de imóveis representa oportunidade perdida para atender fins públicos diversos, como habitação social, centros comunitários ou espaços culturais.

Dado o protagonismo do Estado como modelo referencial para a sociedade, Moura destaca que “o poder público apresenta elevada notoriedade e interferência no modo como os espaços são concebidos, sendo não só regulador, mas também produtor desse espaço”. Assevera, ainda, que “os terrenos e prédios públicos são fundamentais não só por poderem abrigar serviços públicos, mas também por produzirem efeitos na estruturação do espaço” (Moura, 2019, p. 01).

Para evitar o agravamento da desafetação perniciososa na gestão patrimonial estatal, faz-se mister analisar a questão da adjudicação sob o viés do devedor, seu proprietário precípua, do contexto financeiro que acarretou o estabelecimento da dívida em questão e dos motivos que desencadearam em sua indicação como objeto eleito para sanar a obrigação.

2.2 IMÓVEL EM RAZÃO DE DÍVIDA

A característica fundamental do imóvel submetido à forma de quitação de dívida reside na função como ativo compensatório. Nesse contexto, o devedor transfere o imóvel ao credor para liquidar a dívida pendente, numa transação em que a propriedade representa valor alternativo para satisfazer a obrigação financeira. Sendo aceito como pagamento, o imóvel se torna recurso substituto para equacionar a dívida de forma não monetária, por meio de ativo tangível, com a transferência da propriedade do devedor ao credor.

Além da mencionada adjudicação, outra fonte de imóvel como forma de quitação de dívida é a dação em pagamento, disciplinada nos artigos 356 a 359 do Código Civil. Enquanto a adjudicação ocorre judicialmente, a dação em pagamento envolve a transferência do imóvel como pagamento da dívida de maneira direta, sem intermediários, haja vista ser negócio jurídico originado no acordo entre as partes, de natureza bilateral (Jesus; Silva, *et al.*, 2020, p. 111).

No âmbito estatal, a dação em pagamento é observada nos procedimentos de liquidação de empresas públicas e na extinção de entes da administração indireta. Destaca-se que essa modalidade também representa uma alternativa para devedores que desejam evitar o advento do processo de execução fiscal movido pelo Estado, na qual o devedor propõe a transferência de imóvel como forma de quitar a dívida.

Considerada a anuência entre as partes, a maior previsibilidade de recebimento e a facilidade de averter acordos intermediários na dação em pagamento, o presente estudo focaliza a aquisição de imóveis provenientes de dívida, no contexto da adjudicação, em sede de execução fiscal.

2.3 PROCESSO DE EXECUÇÃO FISCAL

O processo de execução fiscal visa garantir a cobrança de dívidas pendentes por entidades governamentais, particularmente no contexto de impostos e taxas não pagos (Diniz; Motta, 2021, p. 124). Antes da etapa judicial, o advento da dívida enseja a notificação administrativa ao devedor, na qual a entidade governamental comunica o contribuinte sobre a dívida pendente, especificando o valor devido, os prazos para pagamento e as consequências legais em caso de inadimplência. Caso o devedor não responda à notificação ou não pague a dívida, a entidade governamental procede com o registro de dívida ativa (Sabbag, 2019).

Quando não regularizada voluntariamente, a execução fiscal se apresenta como medida coercitiva para transformar a dívida em recursos recuperados (Sabbag, 2019), sendo o devedor citado para comparecer ao tribunal. Durante o processo, são garantidos a ampla defesa e o contraditório com base em argumentos que contestem a dívida, como erros na

O bem penhorado pode ser submetido a dois desfechos no processo de execução fiscal: ser adjudicado, quando há interesse em adquirir o bem pela Administração; ou ser oferecido em hasta pública.

A hasta pública decorre com o leilão, aberto à participação de qualquer pessoa interessada, no qual o bem penhorado é vendido ao lance mais alto. Se o valor obtido for suficiente para quitar a dívida e os custos associados, a dívida é considerada quitada e o registro de quitação é feito para indicar o cumprimento da obrigação (Zavoiski; Sales; Guarise, 2021, p. 04).

Embora a Execução Fiscal seja um procedimento no qual o Estado utiliza todo o aparato governamental a seu favor, a satisfação dessas dívidas representa desafio significativo para a advocacia pública, dada a evasão fiscal, a ocultação de ativos, a multiplicidade de devedores e a transferência de ativos para terceiros. Sem localizar bens, resta ameaçada a utilidade da execução (Hill, 2021, p. 305).

Frisa-se que processos judiciais envolvendo dívidas tributárias podem se prolongar devido à carga de trabalho dos tribunais e às complexidades legais (Zavoiski; Sales; Guarise, 2021, p. 10), aumentando custos legais e administrativos, cujo delongamento burocrático oportuniza a adoção de táticas dilatórias por devedores, retardando a recuperação fiscal.

3 METODOLOGIA

Em complementação ao arcabouço legal e infralegal pertinente à pesquisa, é premente a investigação preliminar com vistas a identificação de exemplos de produção científica e acadêmica que possam contribuir com o reconhecimento e delimitação do problema (Alyrio, 2009, p. 80).

Além da pesquisa bibliográfica, o presente estudo abarca a análise documental com o exame de aproximadamente trinta manifestações afeitas ao ingresso de imóvel proposto

em razão de dívidas, emitidas pela GEPAE na última década, além de aproximadamente vinte registros de aquisição de imóvel de mesma proveniência.

Nessa senda, realizou-se pesquisa de abordagem qualitativa como percurso metodológico, “entendida como instrumento de compreensão detalhada, em profundidade dos fatos que estão sendo investigados” (Lima Jr.; Oliveira, *et al.*, 2021, p. 37). Realizada como técnica complementar, a análise documental endossa essa ideia ao cadenciar e orientar a verificação da tramitação de processos relacionados à aquisição de imóveis como quitação de dívidas. Ademais, o caráter explicativo da pesquisa é identificado com a investigação dos “fatores que determinam a ocorrência de determinados fenômenos” (Alyrio, 2009, p. 58), vide o exame da origem dos bens adjudicados e o impacto do ingresso desse tipo patrimonial no Estado.

Ao incluir estudo de caso coletivo afeito aos procedimentos de quitação de dívidas com o Estado com arrecadação imobiliária, acredita-se que a observação dessa amostra “permitirá melhor compreensão, ou mesmo melhor teorização, sobre um conjunto ainda maior de casos” (Alves-Mazzotti, 2006, p. 642), proporcionando visão mais pragmática das complexidades e dos desafios enfrentados nesse processo.

Igualmente importante é identificar modelos e boas práticas administrativas em outros entes, abrangendo desde a regulamentação de procedimentos antes da adjudicação de imóveis até formas de gestão desse tipo de patrimônio. O exame de modelos diversos de adjudicação de imóveis, normatizados por outras cinco unidades da federação, permite a comparação com a prática corrente e a identificação de tendências.

Com dados originais e sem tratamento analítico, considerados fontes primárias por Sa-Silva, Almeida e Guindani (2009, p. 06), a metodologia utilizada no presente estudo se desenvolve com a identificação dos fatores relevantes à gestão patrimonial, com vistas à formulação de abordagens pertinentes e tratamentos relevantes para aprimoramento da prática administrativa.

4 MANIFESTAÇÃO DO INTERESSE NA PENHORA E NA ADJUDICAÇÃO

Segundo a pesquisa documental no Espírito Santo, as áreas de interação entre a Procuradoria Fiscal e a Gerência de Patrimônio revelam um intrincado jogo de cooperação nos procedimentos de Execução Fiscal, especialmente quanto à penhora e à manifestação do interesse de adjudicação, para os quais a Gerência de Patrimônio é convocada a se posicionar tecnicamente, oferecendo uma perspectiva especializada sobre os bens envolvidos.

A primeira interface da Gerência de Patrimônio Estadual (GEPAE) com o imóvel ocorre na penhora, marcando a primeira caracterização pública detalhada do bem sujeito a constrição cartorária. Vale ressaltar que, mesmo com manifestação contrária pela Gerência de Patrimônio, a penhora pode ser efetivada pela Advocacia Pública, demonstrando o caráter consultivo do parecer técnico patrimonial.

A segunda interface da GEPAE com o imóvel ocorre no momento da manifestação do interesse na adjudicação, regulamentada pelo Decreto nº 3.126/2012 do Estado do Espírito Santo, visando a utilidade potencial do imóvel para os propósitos da Administração Pública. Nesse contexto, a GEPAE tem a incumbência de fundamentar a decisão da SEGER, órgão titular da manifestação, quanto a viabilidade e a conveniência de adquirir o imóvel penhorado.

Essa decisão influencia diretamente na composição do patrimônio público estadual, podendo impactar na infraestrutura, na disponibilidade dos serviços públicos e no planejamento urbano. Diferentemente do observado no momento da penhora, a manifestação do interesse de adjudicação é imprescindível para a admissão do imóvel na futura aquisição. Caso a manifestação seja contrária, o imóvel segue para hasta pública.

Dessas interfaces, denota-se a dualidade de interesses na aquiescência de admissão do imóvel, caracterizando prerrogativas díspares. De um lado, a advocacia pública empenhada em assegurar a quitação da dívida ativa, apontando imóveis viáveis para esse fim. Por outro lado, a equipe de patrimônio avalia a conveniência da adjudicação do imóvel segundo o interesse público, considerando fatores como localização, estado físico e valor de mercado.

Essa dualidade pode resultar numa disfunção burocrática, especialmente quando a advocacia pública submete imóvel capaz de garantir a dívida e o gestor do patrimônio conclui contrariamente à penhora. Esse conflito de interesses ressalta a necessidade de comunicação eficaz entre os departamentos envolvidos, visando soluções que conciliem a técnica, as exigências legais e as estratégias de gestão patrimonial pública.

Nessa toada, a ausência de regulamentação para elaboração da manifestação de penhora e adjudicação representa um desafio significativo, pois a carência de diretrizes pode propiciar inconsistências nas decisões, bem como arbitrariedade e desuniformidade. O advento de possível regulamentação dificultaria a manifestação de forma leviana, simplificada ou insipiente, evitando vulnerabilidades em razão de influências indevidas, pressões institucionais ou ações impróprias.

Portanto, demonstra-se razoável o estabelecimento de procedimentos criteriosos e transparentes para a elaboração dessa manifestação, visando garantir avaliação isonômica das propriedades consideradas para adjudicação. Dada a probabilidade de enfrentamento de situação semelhante por outros entes federativos, é imprescindível alçar o olhar sobre o tratamento análogo em outras jurisdições.

4.1 ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEIS EM OUTROS ENTES FEDERADOS

A experiência mineira se avizinha em razão de seu extenso portfólio imobiliário proporcional à grandeza do Estado de Minas Gerais: cerca de 12.720 imóveis, segundo a Secretaria de Planejamento e Gestão – SEPLAG.

Conforme a Lei Estadual nº 14.699/2003, o procedimento de arrecadação de imóveis penhorados é norteado pela patrimonialização sumária do bem, seguida da divulgação de disponibilidade a órgãos e entidades públicas, que devem formalizar o interesse na adjudicação com justificativa e destinação pretendida. Sem interessados, o bem é levado à alienação.

De acordo com Alvarenga (2018), a competência da venda de bens arrecadados é descentralizada para a empresa pública Minas Gerais Participações (MGI), em virtude da

especialização e experiência na liquidação de ativos imobiliários de instituições bancárias do Governo Mineiro desde 2003, provendo maior eficiência para a política de alienação de bens dominicais (Alvarenga, 2018, p. 30).

Além da descentralização da alienação, considera-se relevante a proposição de especialização da estrutura dedicada à gestão de ativos oriundos de procedimentos fiscais, nos moldes da Lei Estadual nº 22.257/2016, com a reorganização de competências patrimoniais dentro da administração direta. Segundo Alvarenga (2018), a gestão de imóveis seria vinculada à Secretaria da Fazenda (SEF), em virtude de uma “visão mais negocial”:

O Estado de Minas Gerais tem buscado o desenvolvimento de uma política mais efetiva na gestão do patrimônio imobiliário, principalmente com a execução de medidas que busquem dinamizar os processos. Um exemplo claro disso, foi a vigência da Lei Estadual nº 22.257/2016, que desvinculou a gestão de imóveis da SEPLAG, que cumpria uma função mais assistencialista, buscando prover o funcionamento de órgãos públicos na esfera estadual, bem como celebrar convênios de cessão com outros entes públicos; e a vinculou à SEF, com o objetivo de trazer uma visão mais negocial quanto à gestão desses bens. Assim, a partir da vinculação da gestão patrimonial desses bens com o órgão que promove as execuções fiscais (SEF, com suporte jurídico da Advocacia Geral do Estado) busca-se dar mais agilidade e efetividade na destinação dos bens patrimoniais que não têm destinação específica (Alvarenga, 2018, p. 25).

Apesar da consolidação dessa estrutura voltada a bens adjudicados na SEF, a desvinculação integral da gestão imobiliária pela SEPLAG não se efetivou, permanecendo vigente o Decreto Estadual nº 46.467/2014, que atribui o controle patrimonial à Secretaria de Planejamento. Desse normativo, destaca-se a Seção IV, que disciplina a dação em pagamento e a adjudicação:

Art. 26. Para o recebimento de imóveis por meio de dação em pagamento ou adjudicação, a Advocacia-Geral do Estado – AGE, após constatada a viabilidade jurídica da operação, deverá solicitar expressa manifestação da SEPLAG e da Secretaria de Estado de Fazenda – SEF – quanto à conveniência, oportunidade e adequação do valor do imóvel.

Parágrafo único. Os procedimentos relacionados ao recebimento de bens imóveis em dação e pagamento e adjudicação serão dispostos em Resolução Conjunta da AGE, SEF e SEPLAG.

Art. 27. Terminados os procedimentos de adjudicação e dação em pagamento, a AGE deverá encaminhar toda documentação à SEPLAG, que será responsável pela adoção das medidas necessárias à incorporação do imóvel ao patrimônio do Estado (MINAS GERAIS, 2014).

Desse decreto, ressalta-se a atenção mineira quanto à necessidade de regulamentação do recebimento de imóveis adjudicados, ainda não editada, por meio de resolução conjunta entre os entes relevantes à matéria: advocacia pública, fazenda e equipe de patrimônio. Sob a orientação patrimonial mais arrecadatória, prevalece no Governo do Estado de Minas Gerais o modelo de gestão pautado pela patrimonialização sumária, do qual se deriva a percepção marginal para a destinação pública de bem adjudicado frente à recuperação de recursos.

A seu turno, o Estado do Paraná disciplina a dação em pagamento e a adjudicação de imóveis como forma de extinção de créditos tributários, no Decreto Estadual nº 8.847/2021. Nos artigos 12 a 19, em capítulo dedicado à adjudicação, determina-se o protagonismo da Procuradoria Estadual para identificar a possibilidade de adjudicação do bem e divulgar sua disponibilidade a órgãos da administração direta ou indireta, bem como a instituições de educação ou de assistência social reconhecidas como de utilidade pública.

No modelo paranaense, as manifestações de interesse são condicionadas à ciência das condições do bem, à definição fundamentada de sua destinação pretendida e à disponibilidade orçamentária para eventuais diferenças entre o seu valor e o da dívida, cujas condições estão diretamente relacionadas à viabilidade do aproveitamento do imóvel à alguma finalidade pública. Tal premissa é reforçada pelo Decreto Estadual nº 10.086/2022, ao regulamentar a adjudicação de imóveis por determinação judicial, impondo consulta ao órgão gestor do patrimônio quanto ao interesse público da aquisição:

Art. 555. Na tramitação das possibilidades de que trata o artigo anterior, a Secretaria de Estado responsável pela gestão do patrimônio do Estado do Paraná deverá ser consultada para verificar se o recebimento de bens assim classificados reveste-se, de fato, de interesse público e para efetiva utilização pelo Estado, condições sem as quais inexistirá razão para o recebimento do bem. (PARANÁ, 2022)

Diferentemente de Minas Gerais, o Governo do Paraná enfatiza a busca pelo aproveitamento do imóvel: não há vedação para venda, porém é priorizada a identificação de finalidade pública para o bem.

Similar à Minas, as atribuições de gestão patrimonial no Estado do Mato Grosso são distribuídas entre órgãos da estrutura administrativa do Poder Executivo, conforme artigo 37 da Lei Estadual nº 11.109/2020, incumbindo a recepção e destinação de bens adjudicados à Procuradoria-Geral do Estado, o que pode evidenciar o viés arrecadatário da adjudicação. Entretanto, as funções de administração e alienação de bens dominicais são delegadas a Secretaria de Planejamento e Gestão e ao Instituto de Terras do Estado. Nesse ente federativo, também não foi identificada regulamentação específica disciplinando a adjudicação de imóvel.

Situação parecida ocorre na Bahia, onde a gestão patrimonial é atribuída à Secretaria de Administração, conforme regimento estabelecido pelo Decreto Estadual nº 21.451/2022, sem menção direta ao procedimento de adjudicação. Todavia, tal matéria tem sido abordada pela Procuradoria-Geral do Estado, ao condicionar a adjudicação “à prévia declaração de interesse da Administração Pública” de forma genérica, conforme o artigo 3º da Portaria PGE nº 084/2023, sem a indicação de qual ente ou órgão deveria subscrever essa declaração e sem o esclarecimento de critérios para fundamentação.

Denota-se dos exemplos citados, o propósito constante de satisfação do interesse público: perseguido pelo viés arrecadatário, visando a recuperação de recursos; ou pelo prisma da identificação de finalidade pública, aspirando o aproveitamento do bem pela Administração. Para a fundamentação adjudicatória, o modelo do Governo do Paraná se sobressai pelos critérios e procedimentos mais parametrizados. De modo geral, constata-se a predominância da exigência legal de manifestação expressa para declarar o interesse de adjudicação, sem padronização procedimental, como observado na legislação Governo do Estado do Espírito Santo.

4.2 EXPERIÊNCIA CAPIXABA NA FUNDAMENTAÇÃO DO INTERESSE DE ADJUDICAÇÃO

Objetivando fundamentar o interesse de adjudicação, o Estado do Espírito Santo conduziu experiência com base na avaliação da liquidez dos imóveis pela Comissão de Avaliação Imobiliária, desde 2012. Essa iniciativa representou um marco na tentativa de respaldar a

manifestação do interesse de adjudicação com critérios técnicos. Assim, a avaliação da liquidez era realizada com base na comparação da situação do imóvel avaliando perante o mercado imobiliário, tendo em vista a velocidade hipotética de ser convertido em dinheiro.

A metodologia adotada para indicar a liquidez dos imóveis encontra fundamentação nas normas técnicas estabelecidas, com a qual os especialistas analisam as características físicas do objeto, bem como a acessibilidade e qualquer restrição que possa afetar a capacidade do imóvel de ser vendido prontamente. Frisa-se que a localização exerce um fator primordial na equação imobiliária, determinante na demanda pelo objeto no mercado local e regional, influenciado pela proximidade a áreas comerciais e pelo potencial de valorização.

Dessarte, a Gerência de Patrimônio Estadual desenvolveu a fundamentação para manifestação positiva de interesse na adjudicação, especialmente em situações envolvendo imóveis de baixa liquidez, haja vista a compreensão de que a baixa liquidez desses imóveis poderia dificultar a quitação da dívida em uma eventual hasta pública, reforçando a viabilidade da adjudicação como meio eficaz de assegurar o cumprimento das obrigações pendentes.

5 GESTÃO DE IMÓVEIS ADJUDICADOS NO ESPÍRITO SANTO

Para além do momento definidor da manifestação pela adjudicação, cumpre salientar que a gestão de imóveis adjudicados no Espírito Santo apresenta complexidade significativa, especialmente devido à diversidade do patrimônio imobiliário existente no Estado. Com mais de 3.200 propriedades distribuídas no território capixaba, em áreas urbanas densamente povoadas e zonas rurais remotas, a Administração Pública enfrenta desafios consideráveis ao incorporar novos bens adjudicados.

Essa complexidade pode ser acentuada com o ingresso de imóveis penhorados em momentos bastante posteriores ao tempo da manifestação favorável pela adjudicação,

propiciando sobrecarga administrativa para controlar manutenção, ocupação e destinação, bem como aumento do risco de ocupação ilegal e de depreciação física.

5.1 PROBLEMAS CORRELATOS À POLÍTICA DE ADJUDICAÇÃO

Cumprindo apontar que imóveis sujeitos à adjudicação estão suscetíveis ao abandono, propiciando condições precárias e invasões. A falta de manutenção adequada e a ausência de vigilância regular contribuem para a degradação do imóvel, com risco de danos estruturais e infiltrações, exigindo alto investimento para reabilitação da habitabilidade do imóvel adquirido.

Outro desafio considerável se configura quando o bem permanece ocupado por terceiro após aquisição. Quando desassistidos por longos períodos durante o processo de execução fiscal, imóveis penhorados podem se tornar alvo de ocupação ilegal, propiciando o surgimento de conflitos entre ocupantes e autoridades que buscam reivindicar a posse. Imbróglio mais intrincado decorre quando o imóvel permanece ocupado por alguém associado ao proprietário anterior, principalmente com vínculo familiar, tendo em conta a conexão com o bem por afetividade e/ou por necessidade de moradia.

Em ambos os cenários de ocupação, a aquisição do imóvel pode ensejar procedimentos de reintegração de posse contra esbulho e turbação, resultando em disputas legais prolongadas e dispendiosas. Nesse contexto, a impossibilidade fática da posse plena do imóvel pode delongar o processo de afetação, impedindo a implementação de projetos.

Além dos problemas elencados, é imperioso conjecturar que a política de adjudicação, com aquisição de imóveis sem prospecção de finalidade pública, representa um cenário insipiente ao privar o processo de execução fiscal da oportunidade de utilizar a hasta pública como mecanismo para satisfazer a dívida, potencializando a probabilidade de acúmulo de imóveis sem propósito público.

Dados de 1987 a 2021 da GEPAE demonstram que quinze imóveis foram adjudicados pelo Governo Capixaba, com aquisições decorrentes de decisões tomadas em momento bastante anterior ao ingresso patrimonial. Além desses, outros cinco imóveis ingressaram

por dação em pagamento firmada em execução fiscal. Desse montante, dezessete imóveis se encontram desafetados, alguns sem finalidade pública há mais de vinte anos. Apesar do esforço setorial para identificar possíveis usos, a destinação desses bens é obstaculizada pela predominância de características incompatíveis com finalidades públicas, como as observadas em imóveis residenciais isolados, parcelas de terreno não aproveitáveis, edificações obsoletas, e geralmente com baixa liquidez.

Como observado, a distorção na política de adjudicação pode resultar em aquisições que não atendem às demandas reais da sociedade e em alocação inadequada de recursos públicos, necessários para guarda e manutenção de imóveis, fiscalização de seus limites, limpeza de terrenos, estabilização do risco de edificações em desuso, bem como para acompanhamento de ações judiciais de reintegração de posse.

Outro impasse significativo da política de adjudicação recai na fase anterior à aquisição, quando o Estado declara interesse no bem, mas o valor de mercado avaliado é bastante díspar à dívida fiscal. Caso o valor de mercado seja maior que a dívida fiscal, há a possibilidade de oposição à adjudicação pelo devedor, fundada na vedação legal de liquidação do imóvel por um preço inferior ao seu valor de mercado. Por outro lado, caso o valor de mercado do imóvel seja menor que a dívida fiscal, a adjudicação pode ser dificultada pois seria necessário prévio orçamento governamental, alocado especificamente para o repasse da diferença ao adjudicante.

5.2 BENEFÍCIOS CORRELATOS À POLÍTICA DE ADJUDICAÇÃO

Em contraponto, os benefícios correlatos à política de adjudicação são notáveis quando são ofertados imóveis com características que propiciem o uso ou a disponibilização: localização estratégica, infraestrutura adequada e fácil acessibilidade. Imóveis bem conservados podem ser convertidos em escolas, centros comunitários ou repartições, fortalecendo a capacidade governamental de fornecer serviços essenciais.

Nesse sentido, salienta-se a vantagem da adjudicação de imóveis que atendam à oportunidade e à conveniência da administração direta, com desenvolvimento de suas próprias políticas públicas. Ademais, bens arrecadados podem ser considerados recursos

para concessão de uso visando fomentar o interesse público em projetos desenvolvidos por organizações privadas e outros entes. Dentre a totalidade de concessões de uso promovidas pelo Governo Capixaba, registros da GEPAE demonstram que três destinações exitosas a prefeituras foram estabelecidas com imóvel adjudicado, especialmente terrenos urbanos e rurais.

Além disso, com a caducidade do préstimo governamental de imóvel arrecadado, a venda de imóveis pela Administração Pública à iniciativa privada pode ser considerada um benefício da política de adjudicação.

5.3 DESFAZIMENTO DE IMÓVEIS ADJUDICADOS

A venda de imóveis adjudicados para pessoas do âmbito privado permite ao Estado atingir o objetivo precípua do processo de execução fiscal para recuperação do crédito público. Indubitavelmente, a alienação desses imóveis reduz os custos associados à gestão, manutenção e possíveis reformas, aliviando a carga fiscal.

Entretanto, a venda de imóveis deve ser conduzida observando a maximização dos benefícios para a sociedade e para o erário público, haja vista que o procedimento torna líquido o valor de mercado do imóvel que pode ser reinvestido em áreas prioritárias.

Entre 2012 e 2023, o Estado do Espírito Santo experimentou soluções em prol de viabilizar o desfazimento de imóveis provenientes de processos judiciais ou dação em pagamento, bem como de imóveis de outras proveniências que restavam ociosos e inadequados para uso administrativo. Nesse período, a SEGER procedeu com 17 certames licitatórios, resultando na arrecadação de aproximadamente R\$ 17 milhões com quatro imóveis vendidos, sendo um deles adquirido em dação em pagamento.

A implementação da venda de imóveis pela Administração encontra respaldo na Lei de Licitações e Contratos, que disciplina a alienação de imóveis estatais. Para evitar a desfiguração do patrimônio público, a lei assevera que apenas imóveis desafetados, com regime patrimonial classificado como dominical, são passíveis de serem vendidos.

Perante a Lei nº 8.666/1993, o tratamento para imóveis provenientes de processos judiciais ou dação em pagamento, entre os quais estão os adjudicados, pode ser considerado mais brando, vide a permissão de alienação por meio de leilão. Para alienar imóveis de outras proveniências, a referida lei determina a utilização da concorrência pública, cuja modalidade exige maior rigor licitatório.

Todavia, a Lei nº 14.133/2021 equalizou a exigência da modalidade de licitação para todos os imóveis, independentemente de sua proveniência, expandindo o uso do leilão.

Outrossim, a nova carta estabeleceu diferenciação ainda mais branda para a alienação imóveis provenientes de processos judiciais ou dação em pagamento ao dispensar autorização legislativa, exigida anteriormente pela Lei nº 8.666/1993. Para alienar imóveis públicos de outras proveniências, ambas as leis citadas determinam a imprescindibilidade de autorização legislativa específica, conforme o inciso I do artigo 17 da Lei nº 8.666/1993 e o inciso I do artigo 76 da Lei nº 14.133/2021.

Depreende-se do bojo de ambas as cartas o tratamento amenizado dedicado a alienação de imóveis adjudicados, bem como os provenientes de processos judiciais ou de quitação de dívida. Hipoteticamente, é admissível supor que o legislador embutiu na teleologia normativa o entendimento que imóveis dessa natureza sejam adquiridos pelo Estado sem vinculação com finalidade pública e, portanto, sejam vendidos sem o mesmo rigor exigido para imóveis adquiridos com destinação pública.

Dessarte, deflagra-se a seguinte conjuntura legal: a adjudicação de imóvel pelo Estado, em razão de dívida ativa; que poderia ter sido conduzido à leilão judicial para a recuperação do crédito de modo mais célere; que, depois de adquirido, pode vir a ser vendido por meio de leilão administrativo. Teleologicamente, a lei de licitações e contratos almeja abarcar genericamente a alienação para todos os tipos de imóveis provenientes de processos judiciais ou dação em pagamento, culminando por englobar os imóveis adjudicados.

De outro modo, é impróprio conjecturar que a arrecadação imobiliária possa ser utilizada como um estoque de patrimônio estatal, com vistas a executar o adimplemento coercivo, propiciando a venda posterior pelo valor de mercado atualizado.

6 DISCUSSÃO E RESULTADOS

Após o estudo do contexto da gestão de imóveis adjudicados, denota-se a premência pela regulamentação do procedimento de manifestação do interesse na adjudicação com abordagem mais motivada, fundada em fatores técnicos, legais e estratégicos.

Considerando as variadas perspectivas da política de adjudicação, estabelece-se um resumo dos temas que merecem a discussão para aprimoramento, com identificação de questões e propostas para tratamento, dispostos na ordem provável dos fatos:

TEMA	QUESTÃO	SUBQUESTÃO	TRATAMENTO	CRITÉRIO
JURÍDICO	Grande lapso temporal entre manifestação e adjudicação		Prescrição da manifestação	OBJETIVO
GARANTIA DE DÍVIDA	Admissibilidade de imóvel para penhora		Análise de liquidez	OBJETIVO
REGRA GERAL PARA ADJUDICAÇÃO	Fundamentação da manifestação do interesse de adjudicação	Finalidade pública potencial	Corroboração administrativa, em consulta prévia	SUBJETIVO
		Adequação física	Estudo de ocupação preliminar	OBJETIVO
		Viabilidade econômica	Estudo orçamentário preliminar	OBJETIVO
ADJUDICAÇÃO POR EXCEÇÃO	Fundamentação da manifestação do interesse de adjudicação	Imóvel com interesse histórico	Adjudicação por exceção, visando a preservação do bem	SUBJETIVO
		Imóvel que degrada o tecido urbano	Adjudicação por exceção, visando a reforma do bem e recomposição do tecido urbano	SUBJETIVO
DESAFETAÇÃO	Desafetação de imóvel adjudicado		Venda administrativa	OBJETIVO

Tabela 1 - Identificação de questões e propostas para tratamento

6.1 CRITÉRIOS OBJETIVOS

Primeiramente, propõe-se a reflexão quanto aos critérios objetivos afeitos à prescrição da manifestação; à liquidez do imóvel; ao estudo preliminar de ocupação; ao estudo orçamentário para adequação e reforma do imóvel; e ao momento de atribuição de uma possível finalidade pública.

Ressalta-se que o momento de ingresso definitivo de imóveis adjudicados pelo Estado pode ser marcado por imprecisão devido à morosidade do processo de execução fiscal. A inerente burocracia judicial pode postergar a arrecadação, oportunizando a deterioração física do imóvel e impossibilitando a execução de projetos públicos discutidos em contexto político anterior, quando houve a decisão favorável à adjudicação.

Dessa feita, é considerável a admissibilidade de prescrição para esse ato administrativo, sendo possível adaptar a decisão às mudanças nas condições do imóvel, no mercado imobiliário e nas necessidades públicas ao longo do tempo. No entanto, essa flexibilidade deve ser equilibrada com a estabilidade das decisões judiciais, evitando o prolongamento do processo.

Para garantia da dívida, a determinação da liquidez do imóvel deve ser fator relevante na anuência de imóvel para penhora. Ressalta-se que a definição de alta liquidez para um imóvel não enseja fundamentação favorável à adjudicação, visto que essa característica pode ser mais vantajosa para recuperar créditos fiscais em hasta pública, sendo necessária manifestação contrária à adjudicação. Portanto, a avaliação da liquidez imobiliária deve ser parte de uma análise abrangente que considere os objetivos e as necessidades estatais.

Sob essa ótica, a elaboração de estudo preliminar de ocupação, fundamentado em índices parametrizados que demonstrem o potencial arquitetônico do imóvel, permitiria a análise de conveniência e adequação do imóvel para a necessidade pública, considerando fatores como tamanho, localização, acessibilidade e outros requisitos técnicos.

De forma semelhante, a manifestação de adjudicação poderia ser complementada por estudo orçamentário para adequação e reforma do imóvel, comparando os custos estimados com o valor venal. Com a análise financeira de conveniência, decisão contrária

à aquisição pode ser fundamentada caso os custos sejam exorbitantes em relação ao valor de mercado.

6.2 CRITÉRIOS SUBJETIVOS

Além de critérios objetivos, considera-se o robustecimento de critérios subjetivos, para estabelecer exceções e indicar a finalidade pública potencial, com corroboração administrativa. Nesse ponto, a regulamentação de consulta administrativa antecipada sobre o imóvel elencaria os órgãos interessados, facilitando a especificação de finalidade preestabelecida para adjudicação, em razão de política pública.

Destaca-se que a determinação da finalidade pública do imóvel representa ponto crítico que pode ser regulamentado para endossar a adjudicação, principalmente quanto ao momento que essa definição deve ocorrer: antes ou depois da aquisição do imóvel. O prévio estabelecimento da finalidade pública denotaria uma decisão planejada, compatível com a previsibilidade e burocracia estatal. No entanto, a decisão de definir a finalidade pública antes da aquisição pode não ser apropriada em todos os casos, principalmente se houver a orientação gerencial de aquisição como adimplemento da obrigação fiscal.

Acima de questões técnicas, é possível estabelecer abordagem diferenciada para a decisão de adjudicar edificações de interesse histórico, arquitetônico ou cultural. Nesses casos de exceção, a manifestação pela adjudicação deve ser cuidadosamente avaliada, relevando as condições financeiras em favor do valor cultural e social, atrelada à promoção da preservação por instituições especializadas em patrimônio histórico.

Do mesmo modo, merece atenção a exceção de tratamento da decisão em prol da tutela à cidade, revitalizando espaços urbanos decadentes. Casos emblemáticos de imóveis invadidos ou abandonados podem ser ressignificados para o benefício da urbe, por meio da adjudicação para renovação urbana, propiciando a transformação de áreas degradadas em espaços revitalizados com promoção do desenvolvimento econômico e social.

Em síntese, a consideração de critérios contundentes para fundamentação da adjudicação revela a complexidade desse processo. A proposta de estabelecer prescrição, parâmetros técnicos robustos e corroboração administrativa mais ampla emerge como solução estratégica para aprimorar a eficácia e a transparência desse procedimento, realinhando a política de adjudicação com os interesses públicos e as políticas governamentais.

7 CONCLUSÃO

Nos meandros da gestão de bens públicos, a adjudicação imobiliária merece destaque acadêmico em razão das possibilidades para expansão do alcance das políticas públicas. Entretanto, a situação fática pode desvelar impropriedades não antevistas pela legislação, afeitas a condições técnicas, urbanas e humanas.

A reflexão sobre os dados da experiência capixaba permitiu atestar a relevância do ingresso de bens adjudicados no patrimônio público, sopesando os aspectos negativos decorrentes da possível ociosidade de imóveis adquiridos nessa modalidade, em contraponto às vantagens esperadas com o aproveitamento visando a finalidade pública, além do resultado precípua de recuperação do débito fiscal.

Nesse sentido, evidencia-se o impacto do ato administrativo que expressa a manifestação de adjudicação, tanto no âmbito capixaba quanto em outros entes federados. Realidades distintas foram identificadas, desde o viés arrecadatório da adjudicação de bens para satisfazer a dívida até o critério de aquisição voltado ao aproveitamento do imóvel. Todavia, ressalta-se a onipresença de dispositivo legal visando a manifestação expressa para adjudicação de imóvel penhorado, seja pela possibilidade de recuperação de recursos financeiros, seja por meio da identificação de seu uso no âmbito da administração ou em parceria com outros atores, objetivando a finalidade pública.

Para robustecer esse caro ato administrativo, o presente estudo aponta para regulamentação da manifestação objetivando o aprimoramento técnico, mediante consideração dos critérios elencados na matriz de questões e propostas desenvolvida.

Dessarte, o deferimento da adjudicação do bem penhorado pode ser estruturado segundo o estabelecimento de prazo de prescrição da manifestação, a adoção de parâmetros técnicos e a corroboração administrativa.

Sob esse norte, os desafios afeitos à política de adjudicação para a gestão do patrimônio imobiliário público podem ser arrefecidos, tendo em conta a dualidade de interesses entre a quitação da dívida e a conveniência da aquisição do imóvel pelo patrimônio. Esse refinamento pode consubstanciar as boas práticas e as proposições expostas, fortalecendo a eficiência do processo para uma gestão mais eficaz do patrimônio, alinhada às necessidades reais da Administração Pública e, conseqüentemente, beneficiando a sociedade como um todo.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA JUNIOR, Fernando Frederico de. O Superior Tribunal de Justiça e os aspectos polêmicos do Bem de Família Legal. **Revista JurisFIB**, dezembro 2018.

ALVARENGA, Ricardo Lopes de. **Gestão de imóveis no setor público: um relato sobre a experiência do Estado de Minas Gerais**. São João Del-Rei. 2018.

ALVES-MAZZOTTI, Alda Judith. Usos e abusos dos estudos de caso. **Cadernos de Pesquisa**, 36, n. 129, 01 dezembro 2006.

ALYRIO, Rovigati Danilo. **Métodos e Técnicas de Pesquisa em Administração**. ISBN: 978-85-7648-465-3. ed. Rio de Janeiro: Fundação CECIERJ, 2009.

BAHIA. **Decreto nº 21.451, de 09 de junho de 2022**. Salvador: Casa Civil, 2022.

BAHIA. Portaria PGE 084. **Diário Oficial do Estado da Bahia**, 27 Abril 2023.

BAPTISTA, Patrícia. A funcionalização da propriedade pública: problemas da perspectiva civilista sobre o regime jurídico dos bens públicos. **Revista da Faculdade de Direito-RFD-UERJ**, 31 junho 2017.

BERARDOCCO, Sabrina. **A adjudicação pelo credor e a nova regra do § 1º do artigo 908 do Código de Processo Civil**. PUC/SP. São Paulo. 2018.

BRASIL. **Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993**. Brasília: Congresso Nacional, 1993.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília: Congresso Nacional, 2002.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Brasília: Congresso Nacional, 2015.

BRASIL. **Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021**. Brasília: Congresso Nacional, 2021.

DINIZ, Raimundo Nonato Pereira; MOTTA, Fabrício. A perspectiva da execução fiscal como instrumento de política pública. **Revista Direito Administrativo**, Rio de Janeiro, v. 280, n. 1, abril 2021.

ESPÍRITO SANTO. **Decreto nº 3126-R, de 11 de outubro de 2012**. Vitória: Casa Civil, 2012.

HILL, Flavia Pereira. A produção antecipada da prova para a busca de bens no patrimônio do devedor: rumo a uma execução mais efetiva e racional. **Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP**, Rio de Janeiro, 22, n. 2, agosto 2021.

JESUS, Bruna Alves de et al. Dação em Pagamento do Único Bem Imóvel Familiar para a Quitação de Dívida Tributária Própria. **Revista de Ciências Jurídicas**, 22 dezembro 2020.

JUSTEN FILHO, Marçal. **Curso de Direito Administrativo**. São Paulo: Saraiva, 2006.

LIMA JR., Eduardo Brandao et al. Análise documental como percurso metodológico na pesquisa qualitativa. **Cadernos da Fucamp**, 20, n. 44, 07 abril 2021.

MATO GROSSO. **Lei nº 11.109, 20 de abril de 2020**. Cuiabá: Assembleia Legislativa, 2020.

MINAS GERAIS. **Lei nº 14.699, 06 de agosto de 2003**. Belo Horizonte: Assembleia Legislativa, 2003.

MINAS GERAIS. **Decreto nº 46.467, de 28 de março de 2014**. Belo Horizonte: Casa Civil, 2014.

MINAS GERAIS. **Lei nº 22.257, de 27 de julho de 2016**. Belo Horizonte: Assembleia Legislativa, 2016.

MINAS GERAIS. Gestão de Imóveis. **Portal da Secretaria de Planejamento e Gestão**, 16 agosto 2023. Disponível em: <<https://www.mg.gov.br/planejamento/pagina/gestao-governamental/logistica-e-patrimonio/gestao-de-imoveis>>.

MOURA, Jessica Moraes de. Patrimônio Imobiliário Público: uma análise da Gestão e da Função Social dos Imóveis Públicos do Governo do Rio Grande do Norte. **XVIII ENANPUR**, Natal, 31 maio 2019. Disponível em: <<https://xviiienganpur.anpur.org.br/anaisadmin/capapdf.php?reqid=1261>>.

NOHARA, Irene Patrícia; AMOROSO, Hugo Von Ancken Erdmann. Tutela dos bens imóveis públicos e a salvaguarda das garantias constitucionais fundamentais. **Revista de Direito Administrativo, Infraestrutura, Regulação e Compliance**, São Paulo, n. 18, setembro 2021.

PARANÁ. **Decreto nº 8.847, de 27 de setembro de 2021**. Curitiba: Casa Civil, 2021.

PARANÁ. **Decreto nº 10.086, de 17 de janeiro de 2022**. Curitiba: Casa Civil, 2022.

ROMANO, Rogério Tadeu. A adjudicação no novo CPC. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, v. 21, n. 4691, Maio 2016. ISSN 1518-4862.

SABBAG, Eduardo. **Direito Tributário Essencial**. São Paulo: Método, 2019.

SANTOS, Carolina Guimaraes; PAULA, Ramille Ara; PAULA, Ramille Araujo Soares de. Programa de modernização da gestão do patrimônio imobiliário da União e seus impactos socioespaciais. **InterEspaço Revista de Geografia e Interdisciplinabilidade**, 21 março 2023.

SANTOS, Maiara Amaral dos. A evicção de bens adquiridos em hasta pública e a responsabilidade sobre seus riscos. **Revista Eletrônica do Curso de Direito Da UFSM**, novembro 2006.

SANTOS, Rossane Cristina Ferraz dos. Dos bens públicos e da sua alienação. **Âmbito Jurídico**, 01 Setembro 2016. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-administrativo/dos-bens-publicos-e-da-sua-alienacao/>>.

SA-SILVA, Jackson Ronnie; ALMEIDA, Cristovao Domingos de; GUINDANI, Joel Felipe. Pesquisa documental: pistas teóricas e metodológicas. **Revista Brasileira de História & Ciências Sociais**, 2009.

ZAVOISKI, Vanessa; SALES, Caroline Samara Garcia; GUARISE, Marinei. Riscos na arrematação de imóvel residencial em leilão. **Research, Society and Development**, 16 dezembro 2021.

João Paulo Mello Teixeira

Bacharel em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), Bacharel em Direito pelo Centro de Ensino Superior de Vitória (CESV).
joao.teixeira@seger.es.gov.br

Rafael de Oliveira Fontes

Bacharel em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Espírito Santo (UFES).
rafael.fontes@seger.es.gov.br

Orientador por:

Henrique Breguez Gonçalves Gomes Pinto Coelho

Professor Orientador da Escola de Governo Professor Paulo Neves de Carvalho da Fundação João Pinheiro – FJP.
henrique.coelho@fhemig.mg.gov.br