

"I CONGRESO INTERNACIONAL" DE LA SBN SOBRE BIENES ESTATALES

# Innovaciones y Experiencia Brasileña en la Gestión del Patrimonio Público

Peru, 09 de Junio de 2022

MINISTÉRIO DA  
ECONOMIA



- **Secretaría de Coordinación y Gobernanza del Patrimonio de la Unión - SPU**
  - Creado hace 168 años
  - Hoy administra más de 700 mil inmuebles
  - Actualmente, una agencia del Ministerio de Economía de Brasil, vinculada a la Secretaría Especial de Privatizaciones, Desinversiones y Mercados
- **Responsable por la gestión y mantenimiento del Patrimonio Inmobiliario del Gobierno de Brasil**



- **Bienes de uso especial (BUE):**

- Edificios públicos federales (incluidos los de otros poderes federales) y adscritos a estados y municipalidades, unidades de conservación, tierras indígenas



- **Bienes "Dominiais":**

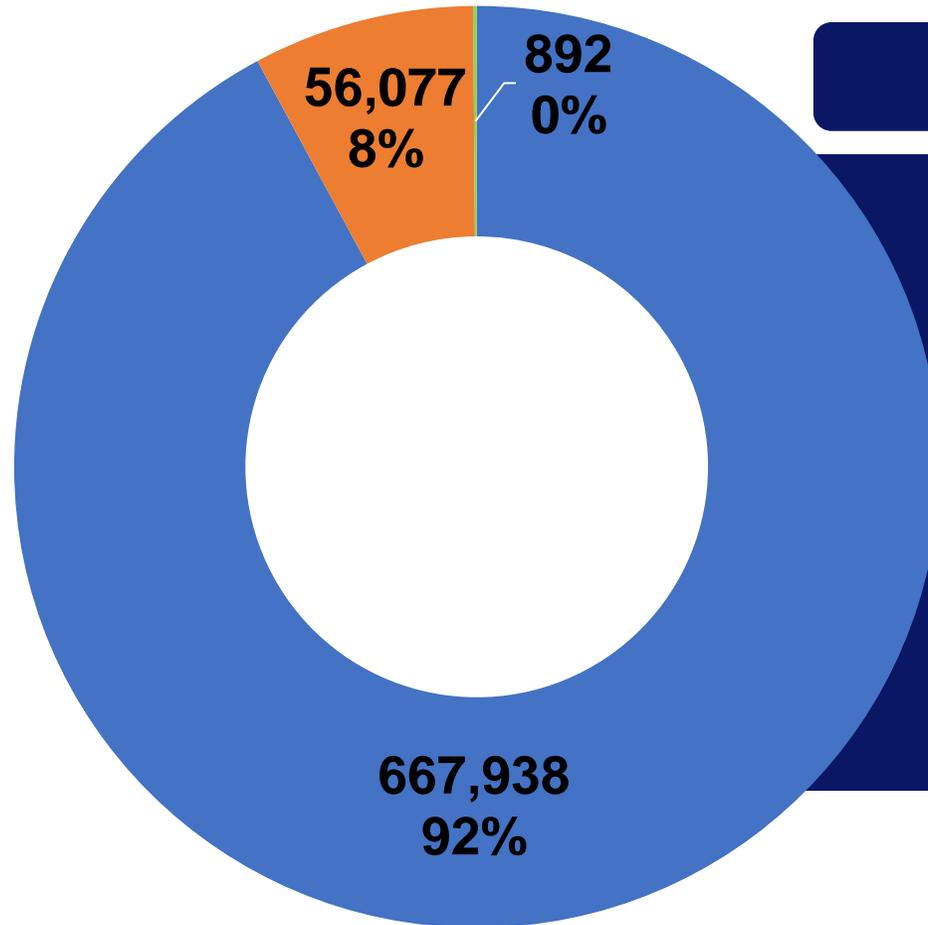
- Tierras interiores de la Unión (tierras baldías, bienes recibidos), tierras marinas (frente al mar), tierras marginales (frente a ríos federales navegables) y sus adiciones, usadas por particulares o baldías



- **Bienes de Uso Común del Pueblo (BUC):**

- Ríos federales, mar territorial, playas (genuinas)
- Paseos marítimos, plazas, calles, parques (afectados pero ocupando el área de la Unión)

# Dimensión del Patrimonio Inmobiliario del Gobierno de Brasil



**724.907 inmuebles**

|                                | Valor total de las propiedades (R\$, sin las mejoras) |
|--------------------------------|---|
| <b>Dominiais</b>               | 245,6 mil millones                                    |
| <b>Uso Especial</b>            | 1,90 billones   |
| <b>Propiedades funcionales</b> | 2,38 mil millones                                     |
| <b>Total</b>                   | 2,15 billones   |

■ Dominiais ■ Uso Especial ■ Funcional

# El reto de administrar el patrimonio

# Es un reto gobernar este patrimonio

Coordinar los objetivos del gobierno

Uso de la tecnología

Racionalización e  
Innovación para una mejor  
Gestión

Decisiones basadas en evidencia  
gobernanza, cumplimiento y transparencia

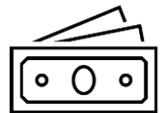
Respuestas efectivas a las  
necesidades de la sociedad

Uso eficiente de los recursos y  
medios disponibles



## Gobernanza

Implementación de un Régimen Especial de Gobernanza, con asesoramiento colegiado para decisiones sobre adjudicaciones de inmuebles públicos



## Estrategia de venta de inmuebles públicos

Electrónicamente, con transparencia y utilizando mecanismos de competencia y simplificación de evaluación



## Regularización de Suelo en Áreas Urbanas Consolidadas

Uso de áreas del Gobierno Brasileño para provisión de vivienda – con la participación de estados y municipalidades



## Racionalización de espacios para el funcionamiento del servicio público federal

Estrategia de compartir espacios, generando reducción de costos y optimización de recursos logísticos

# Experiencias Brasileñas

**La adjudicación de los  
inmuebles de la Unión a los  
Estados y a las municipalidades**

## La adjudicación de los bienes de la Unión a los Estados y Municipios

- Brasil adopta el modelo de federalismo en tres niveles
- Cada entidad federativa tiene su propia autonomía, estructura de poder y patrimonio
- La adjudicación de inmuebles entre entidades federativas es optativa
- La Unión tiene los mayores activos y recibe muchas solicitudes de inmuebles



## **Antecedentes – Modelo de adjudicación de los inmuebles para Estados y municipalidades**

- Unión venía adjudicando inmuebles con criterios generales, sin realizar un análisis más profundo de la demanda;
- El propósito era:
  - Apoyo a las políticas públicas;
  - Uso corporativo;
  - Uso de inmueble en mejores condiciones que el actualmente ocupado;
- La decisión rápida de asignar también tuvo en cuenta los altos costos de mantenimiento de las propiedades vacantes o el riesgo de depredación e invasión..

## **¿Cómo queremos hacerlo a partir de ahora?**

- Priorizar destinos para políticas públicas de interés nacional;
- Restringir destinos para uso corporativo;
- Disminuya los costos de mantenimiento con flujos continuos de ventas de propiedades y disminución del inventario de propiedades vacantes;
- Mapeo de inmuebles disponibles para asegurar mejores destinos y planificación de medidas de uso y mantenimiento, evitando riesgos

## ¿Cómo formalizar las adjudicaciones?

- Cesión gratuita para proyectos de interés nacional con posibilidad de donación cuando se trate de proyectos que requieran mayor seguridad jurídica para las inversiones;
- Cesión onerosa de destino para uso corporativo;
- Incentivo de modalidades de adquisición/permuta de bienes de la Unión por bienes de las entidades subnacionales

## Retos

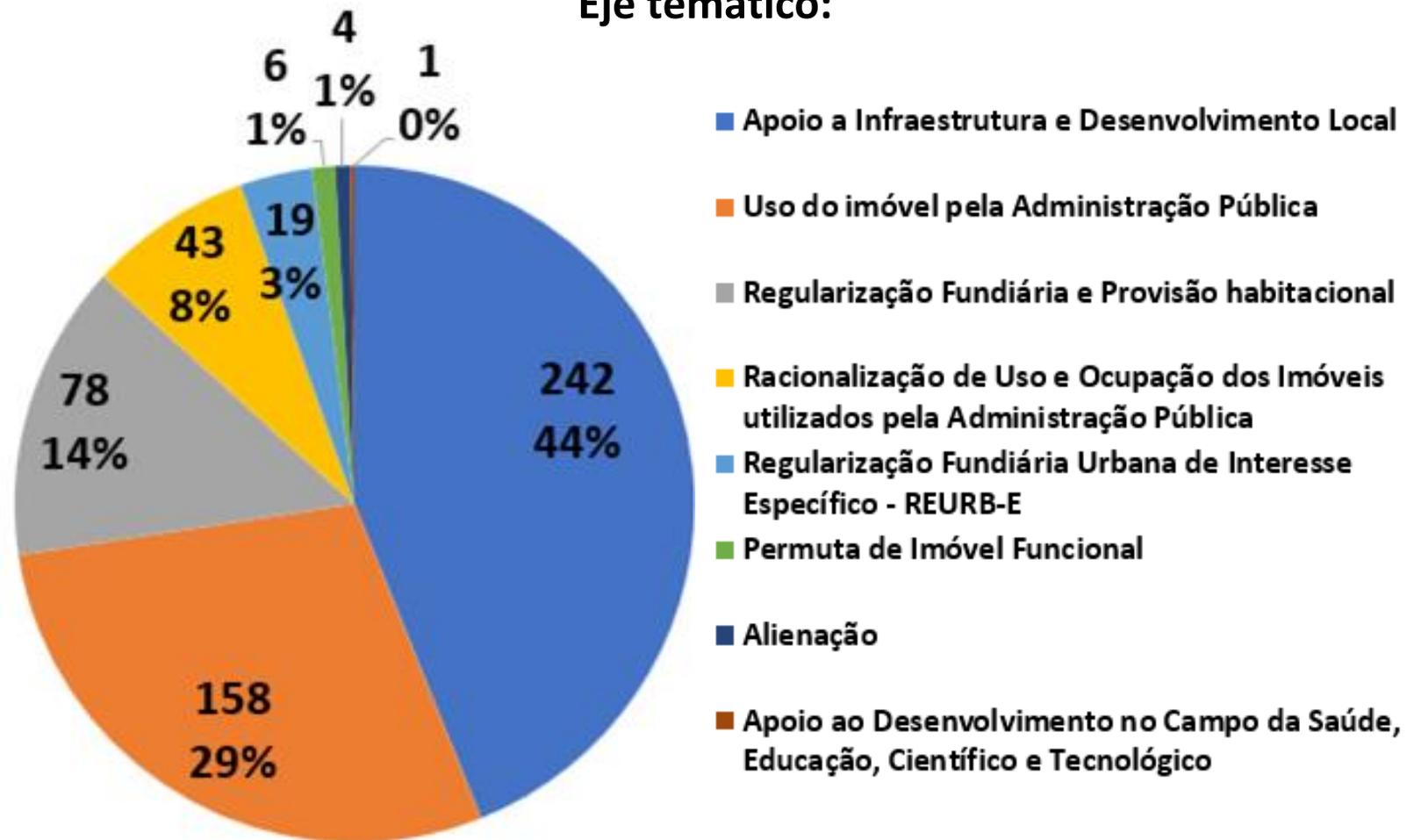
- Conocer en profundidad la realidad de las entidades solicitantes;
- Desarrollar la capacidad de análisis técnico y económico de todos los proyectos presentados;
- Difundir conocimientos técnicos para que los Estados y Municipios evalúen alternativas de acceso a inmuebles de la Unión; y
- Articular y difundir conocimientos a stakeholders sobre la estrategia de gestión del patrimonio de la Unión y sus responsabilidades con la sociedad.

## 551 destinos

(30/julho/2021 a 30/maio/2022)

- **R\$ 10,96 mil millones**  
(valor de evaluación)
- **245 municipalidades en 27 Unidades de la Federación**
- **1,8 destino/día**

Eje temático:



## Matriz de decisión sobre el destino de los inmuebles de la Unión

- Se encuentra en construcción una innovadora iniciativa que automatiza y maneja decisiones sobre la adjudicación de inmuebles federales a través de procesos técnicos
- En 2022 debe estar siendo aplicado por la SPU

Estándares con  
Criterios Objetivos  
de Destino

Algoritmo de  
aplicación de  
criterios

Integración con  
otros sistemas  
(SPU y Gobierno  
Federal)

Preguntas respondidas por todas las SPU/UF

Análisis realizado en una herramienta informática  
que permite interrumpir y reiniciar el análisis

Informe de análisis presentado  
esquemáticamente

Exportación de documentos al Sistema de  
Protocolo Electrónico

Integración con otros sistemas para el flujo de  
información

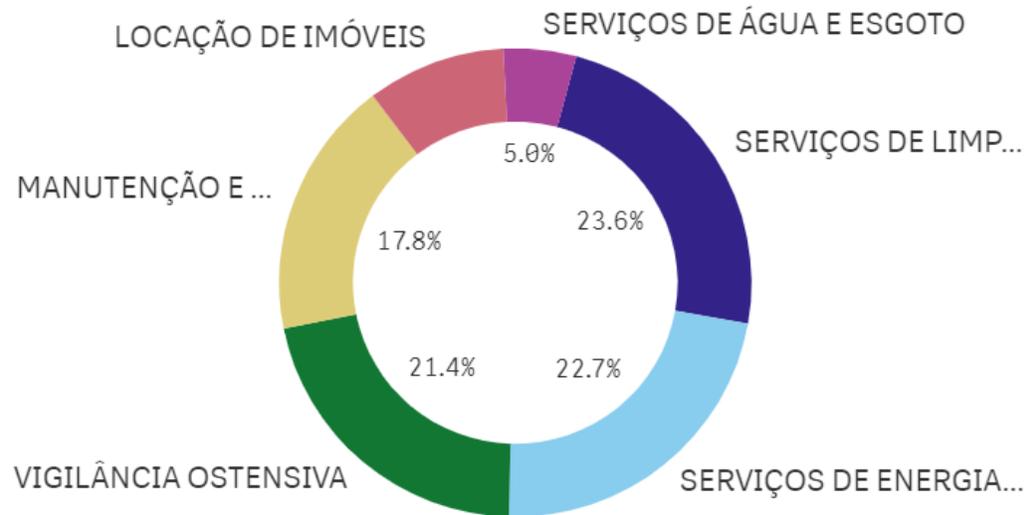
# Experiencias Brasileñas

## Compartición de Espacios para uso en el Servicio Público

# Racionalizar el uso de los inmuebles en el servicio público para generar ahorros en recursos y medios

## CESTA DE OCUPACIÓN - 2019

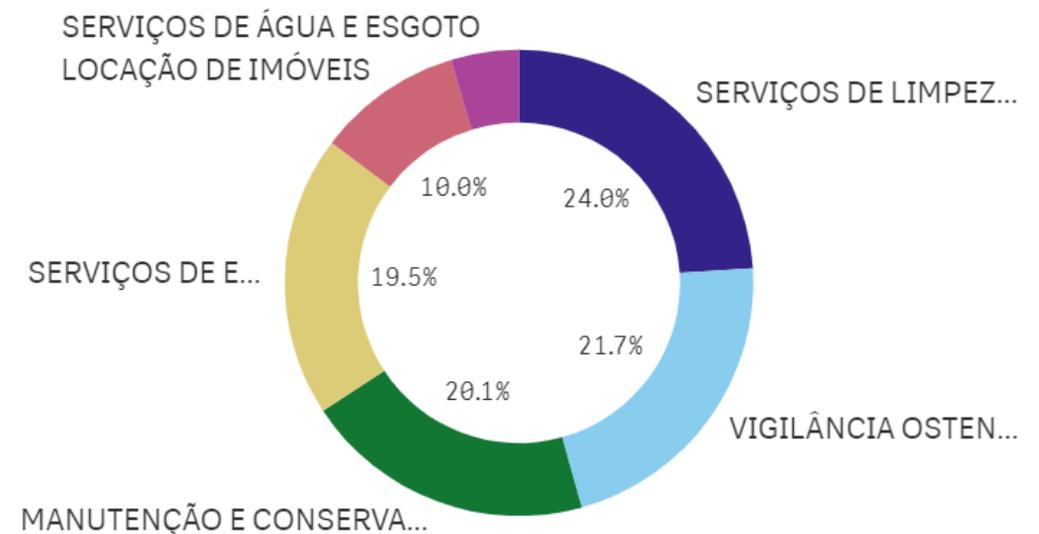
### Gastos por Item de Despesa



**R\$11.315.548.426**

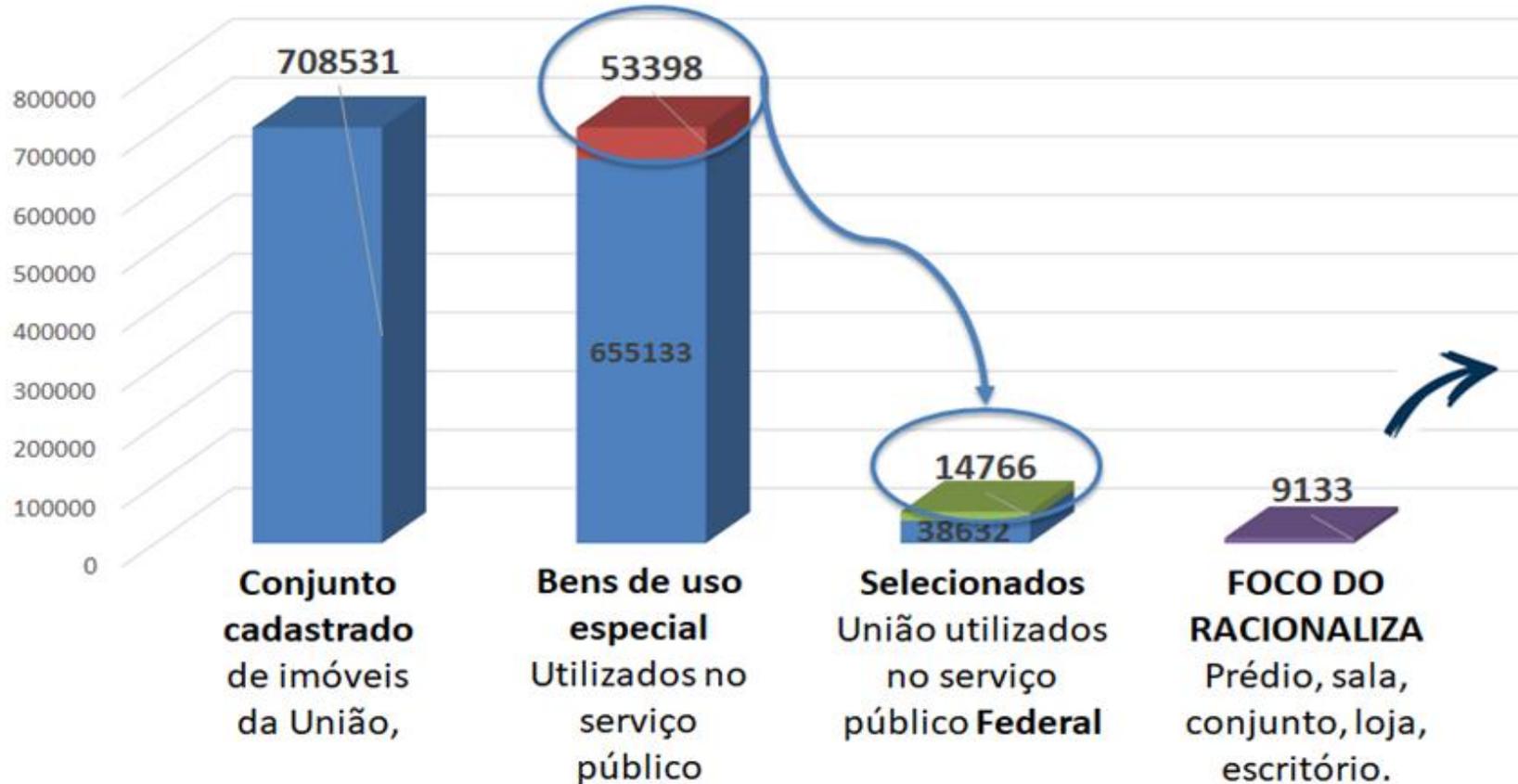
## CESTA DE OCUPACIÓN - 2020

### Gastos por Item de Despesa



**R\$11.048.696.269**

# Se crea el Proyecto RACIONALIZA Fomentar el espacio compartido



**3.352 NAS  
CAPITAIS**

### Alguns destaques:

- **RFB:** 50 imóveis aptos a receber outros órgãos - mais de **5000** servidores poderão ser alocados
- **UNIFICA 10:** 22 imóveis da SRA/GRA nos estados – mais de **9000** servidores poderão ser alocados

# Resumo del Proyecto RACIONALIZA

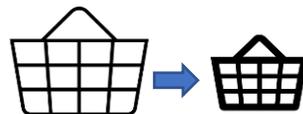


- Proyecto nacional para la ocupación optimizada y compartida de inmuebles de uso especial utilizados por el Gobierno Federal
- Se definieron estándares de ocupación y parámetros de dimensionamiento de inmuebles para la Administración Pública Federal - 7 a 9m<sup>2</sup> de área útil por puesto de trabajo individual como referencia para evaluar la idoneidad de las áreas de oficinas;
- Metas de la actualización catastral en el sistema de información predial de la Unión (SPIUNet) para dimensionar el potencial de compartición.

## Algunos retos a superar

- Actualización catastral de SPIUNet aún por debajo de las metas y plazos
- La ausencia de información estructurada sobre el patrón de ocupación de los inmuebles inhibe la velocidad de las iniciativas de racionalización.

# RACIONALIZA GOV



Reducción de la cesta de costes



Reducción de costos



Compartición



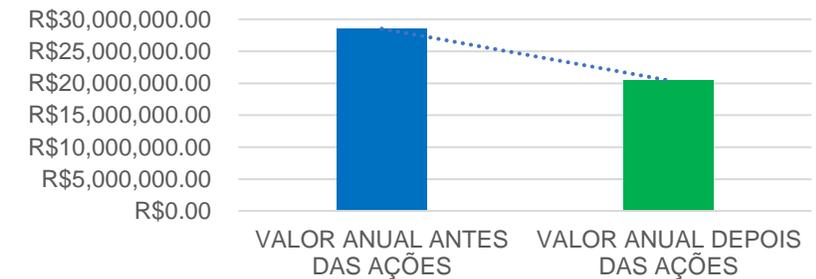
Permuta

A través de la revisión de sus espacios corporativos y propiedad compartida, **87 iniciativas** proporcionarán ahorros de más de **R\$ 380 millones** en los próximos 5 años:



**Exemplos**

Redução de despesas anuais com aluguel na ANTT (sede e regionais)



**Iphan prevê economia de R\$ 14,2 milhões compartilhando sede nova**

INSTITUCIONAL

**ANAC prevê economia de R\$ 30 milhões com novo endereço no Rio de Janeiro (RJ)**

Instalações serão compartilhadas com o Ministério da Economia

GESTÃO

**Ibama e Antaq assinam acordo para compartilhar imóvel em Santa Catarina**

Iniciativa faz parte do RacionalizaGov, desenvolvido pelo Ministério da Economia para diminuir gastos de custeio a partir do compartilhamento de imóveis

INSTITUCIONAL

**Receita Federal assina termo inédito de compartilhamento de imóveis com TRT em Minas Gerais**

A iniciativa representará uma economia de mais de 2 milhões em aluguéis anuais, além da racionalização com custos de manutenção e outras despesas.

# Experiencias Brasileñas

## Innovación en la Venta de inmuebles de la Unión

### **Composición de la cartera:: Inmuebles da la Unión y del INSS**

- **Genera costos de mantenimiento y almacenamiento;**
- **Se deprecian con el tiempo;**
- **Son propensos a la invasión y la depredación.**

### **Objetivo: Absorción de estos inmuebles por el mercado, proporcionando:**

- **Mejor aprovechamiento del bien;**
- **Exención de costos por administración e inyección de recursos en el presupuesto;**
- **Generación de empleo e ingresos;**
- **Desarrollo local y regional - Aproxima;**
- **Incremento de ingresos en las municipalidades - Incremento de políticas públicas.**

# Innovando en la estrategia de Venta de inmuebles de la Unión

## Propuesta de Adquisición del inmueble - PAI

- Principal innovación de la Ley 14.011/2020
- Invierte la lógica de vender propiedades en la Unión
- Mercado apunta al activo de su interés
- 100% on-line

- Unión define el inmueble
- Avalia
- Licitación

**Modelo**



**Inversión de la lógica de ventas**

**Con PAI**

- Mercado apunta el interés
- Evalua
- Licitación
- Derecho de preferencia

**Ventajas:**

- Inversión en la dinámica de la valoración inmobiliaria;
- Reducción de la burocracia en el proceso de venta;
- Trámite on-line a través de sistema propio;
- Mejor relación entre el mercado inmobiliario y la gestión

## Como le pasa PAI

**Análisis de  
disponibilidad  
por SPU**

**Análisis  
del informe  
de la SPU**

**Derecho de  
preferencia a  
quien elaboró  
el informe**

1

2

3

4

5

6

**Registro de  
interés en  
el inmueble**

**Elaboración  
del informe  
por parte del  
interesado**

**Oferta del  
inmueble al  
mercado  
(Licitación)**

<https://imoveis.economia.gov.br>

# Rio de Janeiro – Edifício A Noite



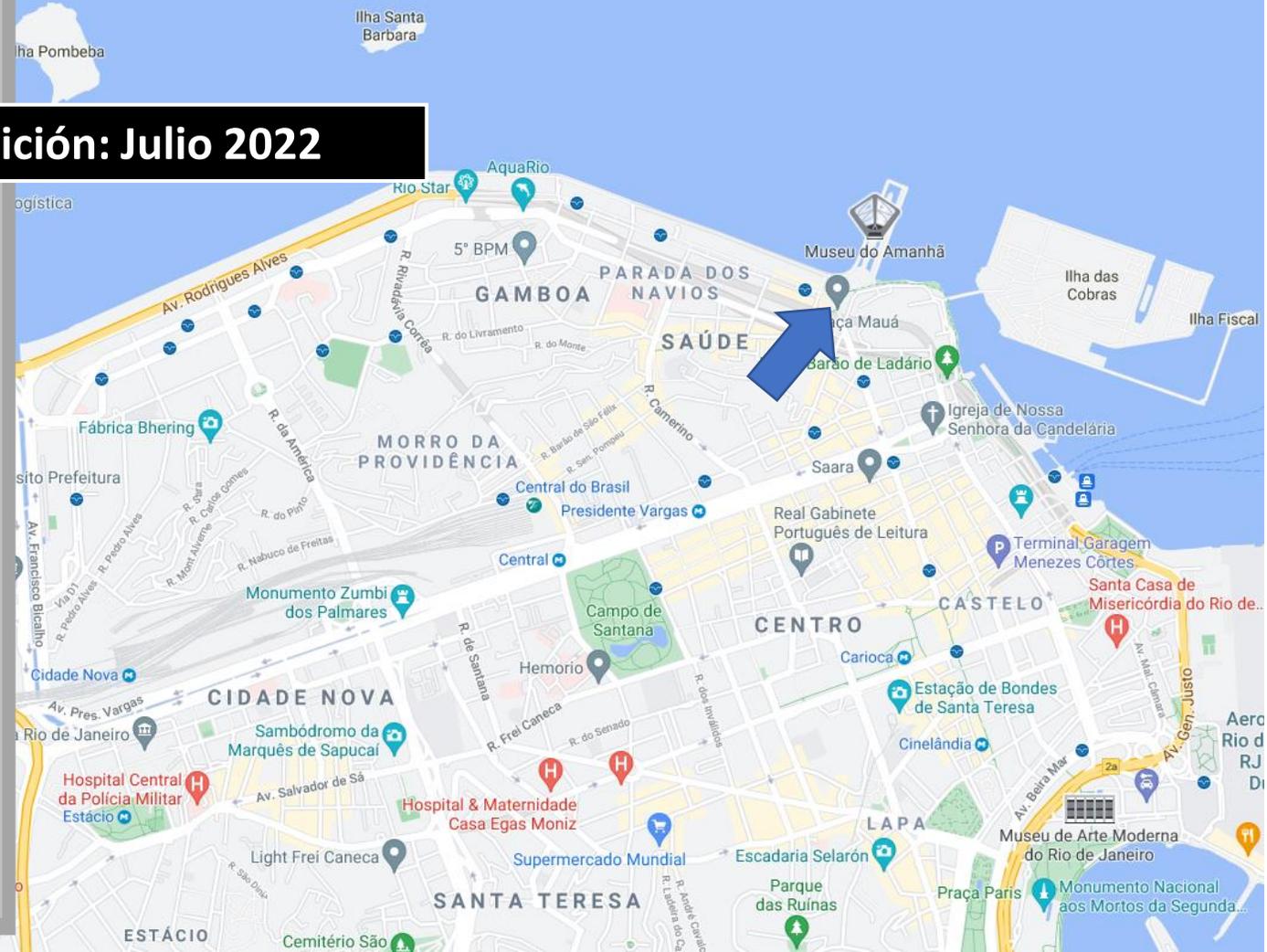
Ciudad: Rio de Janeiro

22 pisos

Area 28.000 m<sup>2</sup>

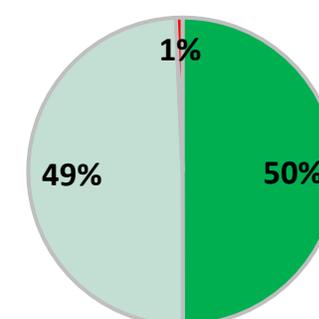
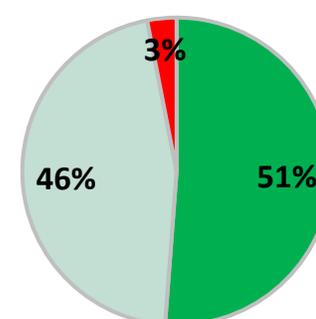
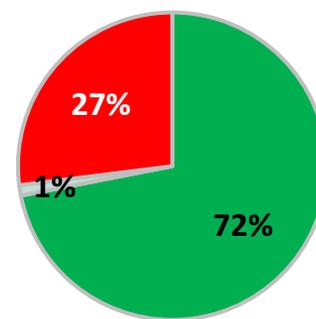
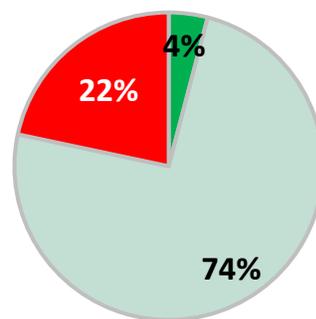
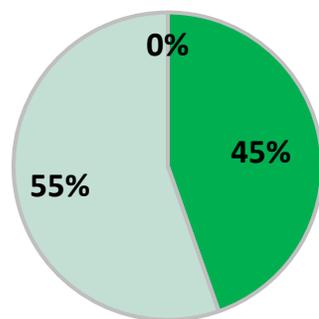
Objetivo: comercial/residencial

Competición: Julio 2022



# Propuesta de Adquisición de inmueble - PAI

|                                     |                    | 2020           | 2021                  |                  | 2022                  |                |
|-------------------------------------|--------------------|----------------|-----------------------|------------------|-----------------------|----------------|
|                                     |                    | Alienação      | Alienação Tradicional | PAI              | Alienação Tradicional | PAI            |
|                                     |                    | Jan-Dez        | Mar-Dez               | Ago-Dez          | Jan-Mai               | Jan-Mai        |
| <b>Vendido</b>                      | Editais            | 21             | 23                    | 17               | 16                    | 21             |
|                                     | Qtde. Imóveis      | 54             | 24                    | 18               | 18                    | 21             |
|                                     | Valor Licitado R\$ | 68,5 millones  | 60,6 millones         | 62,3 millones    | 46,0 millones         | 64,9 millones  |
|                                     | Valor Vendido R\$  | 78,7 millones  | 65,7 millones         | 98,4 millones    | 53,5 millones         | 109,0 millones |
|                                     | Ágio               | 15%            | 8%                    | 58%              | 16%                   | 68%            |
| <b>Deserto</b>                      | Editais            | 22             | 45                    | 2                | 9                     | 5              |
|                                     | Qtde. Imóveis      | 139            | 77                    | 3                | 10                    | 6              |
|                                     | Valor R\$          | 94,7 millones  | 1,16 mil millones     | 1,5 mil millones | 47,8 millones         | 107,6 millones |
| <b>Fracassado /<br/>Desistência</b> | Editais            | 4              | 2                     | -                | -                     | -              |
|                                     | Qtde. Imóveis      | 4              | 2                     | -                | -                     | -              |
|                                     | Valor R\$          | 2,8 millones   | 21,6 millones         | -                | -                     | -              |
| <b>Revogado /<br/>Suspenso</b>      | Editais            | -              | 8                     | 7                | 1                     | 1              |
|                                     | Qtde. Imóveis      | 1              | 8                     | 7                | 1                     | 1              |
|                                     | Valor R\$          | -              | 345,6 millones        | 35,9 millones    | 3,2 millones          | 1,5 millones   |
| <b>Total</b>                        | Editais            | 47             | 78                    | 28               | 26                    | 27             |
|                                     | Qtde. Imóveis      | 198            | 111                   | 31               | 29                    | 28             |
|                                     | Valor R\$          | 166,0 millones | 1,59 mil millones     | 99,6 millones    | 96,9 milhões          | 174,0 millones |



## Resultados en ventas

| Mês                           | Imóveis Ofertados | Imóveis Vendidos | Êxito (Quantidade) | Valores de Venda         | Ágio Vendidos (*) |
|-------------------------------|-------------------|------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>Janeiro</b>                | 0                 | 0                | 0%                 | R\$ -                    | 0%                |
| <b>Fevereiro</b>              | 14                | 8                | 57%                | R\$ 52.207.014,50        | 60%               |
| <b>Março</b>                  | 19                | 8                | 42%                | R\$ 46.231.850,72        | 67%               |
| <b>Abril</b>                  | 19                | 11               | 58%                | R\$ 34.850.428,98        | 23%               |
| <b>Maio</b>                   | 19                | 10               | 53%                | R\$ 26.082.128,99        | 34%               |
| <b>TOTAL 2022 (até 27/05)</b> | <b>71</b>         | <b>37</b>        | <b>52%</b>         | <b>R\$159.371.423,19</b> | <b>47%</b>        |

| Valor de valoración – 71 Inmuebles | Valor de Venta – 37 Inmuebles | Percentual |
|------------------------------------|-------------------------------|------------|
| R\$ 307.974.045,38                 | R\$ 159.371.423,19            | 51,7%      |

|   | 2022* | 2021  | 2020 | 2019  |
|---|-------|-------|------|-------|
| Número de inmuebles vendidos a través de la competición | 37    | 45    | 54   | 2     |
| Valor – R\$ millones                                    | 159,4 | 167,2 | 80,2 | 181,0 |



**SPU**  
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO  
**PATRIMÔNIO DA UNIÃO**

# Conclusiones

## **Estrategias prioritarias: gastar menos/usar mejor**

### **Racionalización del uso de los bienes inmuebles por parte de la Unión**

- Reducción de arrendamientos
- Ocupación optimizada: mejor uso de los espacios
- Compartición de edificios entre agencias y entidades de la Unión - Government Hubs

### **Reducción del número de inmuebles**

- **Venta de inmuebles no necesarios para el servicio público de la Unión**
- Remisión del foro
- Regularización de tierras

## ¿Por qué es fundamental vender?

- Disminución del número de inmuebles y consecuente alivio operativo en la gestión de inmuebles
- Reducción de costes de mantenimiento de inmuebles desocupados
- Incremento de la recaudación, para ser utilizada en políticas públicas prioritarias
- Promoción de la inversión privada
- Reducción de áreas degradadas cerca de edificios federales vacantes

# Muchas gracias

**NILZA EMY YAMASAKI**

**Diretora do Departamento de Supervisão das Unidades Descentralizadas - DESUD**

Contato: +55 (61) 2020-6407

E-mail: [nilza.yamasaki@economia.gov.br](mailto:nilza.yamasaki@economia.gov.br)

