

# **MÓDULO DE GESTÃO DE IMÓVEIS: UMA EXPERIÊNCIA DO GOVERNO DE MINAS NA INOVAÇÃO, SIMPLIFICAÇÃO, GOVERNANÇA E TRANSPARÊNCIA NA GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DO ESTADO**

Tiago Espeschit Ajudarte  
Marcos de Paula Ramos  
Jean Mattos Duarte



## **MÓDULO DE GESTÃO DE IMÓVEIS: UMA EXPERIÊNCIA DO GOVERNO DE MINAS NA INOVAÇÃO, SIMPLIFICAÇÃO, GOVERNANÇA E TRANSPARÊNCIA NA GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DO ESTADO**

Tiago Espeschit Ajudarte  
Marcos de Paula Ramos  
Jean Mattos Duarte

### **RESUMO**

O Governo do Estado de Minas Gerais administra cerca de 11.000 imóveis, dentre próprios, alugados ou cedidos à Administração Pública Estadual. A administração desses bens demanda um trabalho dinâmico, capaz de garantir que cada imóvel cumpra sua destinação de interesse público, sendo necessário para tanto o monitoramento constante referente à sua conservação, ocupação e valorização. Os diversos processos, então, devem ser gerenciados de forma a não só atender os requisitos legais, mas imprimir eficiência operacional e qualidade das informações gerenciais demandadas por diversos stakeholders. Para suportar essa necessidade foi necessário aprimorar os controles existentes por meio de uma solução que integrasse todos os processos referentes à gestão do patrimônio imobiliário e informações relacionadas, propiciando a intensificação da governança e transparência, além da integração com outros sistemas corporativos do Estado, como o SIAFI-MG, que permite a constante atualização contábil dos ativos patrimoniais. A apresentação dessa experiência inovadora poderá servir de modelo para outros governos que queiram aperfeiçoar a gestão dos imóveis sob sua responsabilidade.

Palavras-chave: Bens públicos. Imóveis. Sistema integrado. Gestão imobiliária. Inovação. Administração Pública. Módulo de Gestão de Imóveis. Estado de Minas Gerais.



## 1 INTRODUÇÃO

A administração patrimonial, atividade tipicamente de suporte às demais atividades exercidas pela Administração Pública, é responsável por garantir aspectos como o registro, controle e conservação dos bens patrimoniais sob responsabilidade dos diversos órgãos que compõem a estrutura governamental.

Um dos objetos da administração patrimonial é a gestão do patrimônio imobiliário composto, por exemplo, por terrenos e prédios públicos, que agrega historicamente uma grande carga de procedimentos burocráticos, com documentações, tramitações, controles e fluxo de informações, sendo que muitas vezes se encontra à margem das iniciativas inovadoras de gestão no serviço público.

A constante atualização cadastral e o registro dos imóveis foram as maneiras encontradas pelos diversos entes da federação durante o período republicano para conservar e administrar esses bens, tendo esse trabalho ocorrido de modo lento e ineficaz, haja vista o grande trabalho necessário para promover a regularização perante os cartórios e a ausência de soluções capazes de fornecer informações de qualidade para uma gestão eficiente.

O grande desafio da gestão do patrimônio imobiliário perpassa, portanto, ainda hoje, pela otimização da ocupação e regularização da titularidade dos bens já existentes, que deve ocorrer de modo constante, ágil, e gerando informações de qualidade, permitindo ao gestor dar melhor destinação aos bens.

Ainda, com a promulgação da Constituição da República de 1988, que elevou os princípios ao *status* de verdadeiras normas jurídicas, a busca por uma melhor destinação aos imóveis se tornou um imperativo aos gestores públicos, como forma de atender aos princípios da eficiência, impessoalidade, e moralidade.

É certo que a gestão de imóveis públicos, em especial pelos Estados, União e metrópoles, que possuem uma grande quantidade de imóveis, dificilmente terá padrões razoáveis de eficiência sem um aparato tecnológico capaz de gerar relatórios tempestivos e de qualidade sobre a situação ocupacional e física desses bens.

Vislumbra-se nesse contexto oportunidades de melhoria que, com o avanço dos recursos de tecnologia da informação e comunicação, podem auxiliar os diversos responsáveis a zelar adequadamente pelos bens públicos, potencializar a sua utilização e gerar informações relevantes para a tomada de decisão.



Nesse sentido, o presente artigo tem como objetivo apresentar o Módulo de Gestão de Imóveis do Sistema Integrado de Administração de Materiais e Serviços (SIAD) do Estado de Minas Gerais, o qual entrou em funcionamento em junho de 2011 e foi elaborado pela Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão do Estado de Minas Gerais (SEPLAG/MG) para aprimorar a gestão e administração de seu patrimônio imobiliário, aproveitando as oportunidades de avanço existentes nos processos relacionados e no atendimento às demandas dos diversos Órgãos e Entidades.

Para apresentá-lo, serão inicialmente abordados os principais aspectos e definições que envolvem os bens públicos, posteriormente à descrição da experiência mineira na gestão do seu patrimônio imobiliário, para então apresentar o Módulo de Gestão de Imóveis, facilitando assim a compreensão da necessidade e importância dessa nova ferramenta para a Administração Pública.

## **2 BREVE RESGATE DA FORMAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO**

Antes da apresentação do sistema, é importante fazer uma breve digressão sobre o contexto histórico de aquisição e ocupação de imóveis pelo Poder Público no Brasil, para melhor compreensão do cenário atual.

Durante os três primeiros séculos de colonização do Brasil pela Coroa Portuguesa, o patrimônio público foi constituído pelos imóveis que nunca foram objeto de qualquer concessão, ou por terras devolutas, sendo essas as sesmarias que reverteram ao patrimônio imperial. Verifica-se desde àquele tempo a preocupação apenas com o domínio público, no que se refere à ocupação de imóveis pela Administração.

Já no período Republicano, houve a transferência da titularidade das terras devolutas aos Estados, cabendo à União Federal somente a porção indispensável à defesa das fronteiras, fortificações, construções militares e estradas de ferro federais.

Desse cenário histórico, importa acentuar que a ausência de preocupação em delimitar o patrimônio imobiliário público desde a chegada dos portugueses traz reflexos à atual composição dos próprios públicos no Brasil.



A maior parte dos imóveis adquiridos pelo Estado naquele período não eram registrados, fato que implica na dificuldade do seu reconhecimento e a facilidade de invasão por particulares nos imóveis públicos, desafios enfrentados ainda hoje.

Maria Helena Diniz<sup>1</sup> afirma que, para alguns juristas, os imóveis de propriedade pública estavam fora do âmbito do registro imobiliário, a ele não se sujeitando, visto ser o domínio público uma exteriorização do exercício do poder. A autora discorda dessa tese, pois, quaisquer negócios imobiliários relativos à alienação ou oneração de bens de raiz, públicos ou particulares, os subordinarão a registro no cartório competente.

Se não havia registro, por décadas os cadastros existentes nas repartições públicas e o efetivo domínio eram os únicos meios de conhecer a existência dos imóveis públicos. É possível que esse modo de controle tenha acarretado em uma grande dilapidação do patrimônio do Estado.

Com o advento do Estado Social e a urbanização do Brasil, intensificada na segunda metade do século XX, a existência de imóveis próprios para prestação dos serviços públicos se fizeram cada vez mais necessários, principalmente nos centros das cidades, onde a oferta é cada vez mais escassa, urgindo, portanto, a necessidade de aperfeiçoar a gestão desses bens para garantir o exercício das atividades estatais.

### **3 OS BENS PÚBLICOS E A GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA**

Devido à importância supracitada, os bens públicos são recorrentemente objeto de capítulos próprios em cursos e manuais de Direito Administrativo, havendo sido propostas inúmeras teorias para sua classificação.

A seguir será feita uma sucinta análise sobre o tema, para então situar a gestão imobiliária do Estado de Minas Gerais, objeto do presente trabalho.

---

<sup>1</sup> Sistemas de Registros de Imóveis. 2. ed. São Paulo. Ed. Saraiva, 1997.



Na definição de Celso Antônio Bandeira de Mello<sup>2</sup>, bens públicos são todos os bens que pertencem às pessoas jurídicas de Direito Público, bem como os que, embora não pertencentes a tais pessoas, estejam afetados à prestação de um serviço público. Para o autor, o conjunto de bens públicos forma o “domínio público”, que inclui tanto bens imóveis como móveis.

Hely Lopes Meirelles<sup>3</sup> chama atenção para o fato de que o conceito de *domínio público* não é uniforme na doutrina, sendo suficiente para o presente trabalho a ideia de que as diversas teorias que buscaram a sua conceituação foram as principais responsáveis pelas classificações hoje utilizadas.

Primeiramente, os bens públicos são classificados quanto à sua destinação, tendo o Código Civil, de 10 de janeiro de 2002, assim definido:

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.

Parágrafo único. Não disposto a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

Os bens imóveis, portanto, podem ser inseridos em quaisquer das três categorias. No entanto, o objeto da gestão do patrimônio imobiliário se concentra nos bens de uso especial, que servem ao exercício da atividade estatal.

Cabe registrar que as terras devolutas – consideradas bens dominicais, recebem um tratamento diferenciado tanto no aspecto legislativo quanto no que se refere à sua administração, tratadas por políticas públicas próprias, e por isso, embora sejam áreas de domínio público, não serão consideradas aqui objeto da gestão imobiliária.

Não obstante, os prédios públicos desativados, quando então se convertem à classe de bens dominicais, são objetos da gestão imobiliária do Estado de Minas Gerais.

---

<sup>2</sup> Curso de Direito Administrativo. 23. ed. São Paulo: Malheiros. 2007.

<sup>3</sup> Direito Administrativo Brasileiro. 26. ed. São Paulo: Malheiros. 2001.



Os bens públicos são dotados de características próprias, em especial aquelas dispostas nos artigos 100 a 102 do Código Civil, notadamente quanto à inalienabilidade dos bens de uso comum e de uso especial (impenhorabilidade); à possibilidade de alienação de bens dominicais conforme lei específica; e a não sujeição ao usucapião (imprescritibilidade).

Podem ser adquiridos pelas mesmas formas previstas no Direito Privado (compra e venda, doação, permuta etc.) e mais por formas específicas de Direito Público, como a desapropriação<sup>4</sup> ou a determinação legal<sup>5</sup>.

Por seu turno, a alienação de imóveis públicos, em regra, só pode ser realizada pela Administração após prévia autorização legislativa, precedida ainda da avaliação do bem e de licitação, conforme previsto nos arts. 17 e 19 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Por fim, a utilização por outras pessoas que não o proprietário, em caráter exclusivo, de bens dominicais, pode resultar de diferentes atos jurídicos, sendo os mais comuns a locação, o arrendamento, o comodato, a permissão de uso, a concessão (ou cessão) de uso, concessão de direito real de uso, a concessão de uso especial, a autorização de uso e a enfiteuse.

Assim, observados os institutos que regem os bens públicos e a legislação pertinente, a gestão dos imóveis pela Administração envolve, pelo menos, duas dinâmicas diferentes de trabalho.

A primeira dinâmica de trabalho se refere à gestão em seu fluxo normal, isto é, a aquisição e a destinação de imóveis para viabilizar o efetivo exercício das atividades públicas executadas pela Administração Direta.

Nesse fluxo, pode ou não ser inserido as atividades referentes à regularização dominial, que envolvem a conservação do imóvel, desde o zelo para evitar que este seja invadido ou destruído, bem como o pagamento das despesas a ele relacionadas.

---

<sup>4</sup> A desapropriação é um procedimento administrativo pelo qual o Poder Público ou seus delegados, mediante prévia declaração de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, bem com o pagamento de uma justa indenização, impõe ao proprietário a perda de um bem, consistindo, pois, em forma originária de aquisição de propriedade pela Administração Pública.

<sup>5</sup> Quando, em decorrência de loteamento, passam para o domínio público as áreas nele obrigatoriamente previstas para vias, praças, espaços livres e áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo.



A segunda dinâmica de trabalho é a de regularização cadastral dos imóveis.

A dinâmica desse trabalho envolve, principalmente, a identificação das propriedades públicas; pesquisa e diligências junto aos Registros de Imóveis para promover o registro (quando não for possível resolver administrativamente, se faz necessário ajuizar a ação competente); visita de profissional técnico para realizar vistoria, identificando a situação ocupacional e física do imóvel; diligências para retomar a posse, em caso de ocupação irregular por terceiros; e regularização da ocupação, dando a destinação adequada ao imóvel.

Para o desempenho dessas atividades, a Administração Pública deve contar ainda com uma equipe técnica capaz de dar o suporte necessário nas áreas de engenharia e de direito.

De modo geral, cabe aos órgãos centrais da Administração a coordenação e execução dos trabalhos referentes à regularização dos imóveis e a gestão dos imóveis desocupados, de modo a dar-lhes a destinação adequada conforme a política pública estabelecida, e aos órgãos e outras pessoas que os utilizem, a conservação e manutenção do mesmo.

#### **4 A GESTÃO DE IMÓVEIS NO GOVERNO DE MINAS GERAIS**

O Estado de Minas Gerais possui atualmente cerca de 8.800 imóveis próprios, dos quais aproximadamente 1.300 estão situados na Região Metropolitana de Belo Horizonte, além de ter quase 2.200 imóveis locados ou cedidos, totalizando quase 11.000 imóveis sob responsabilidade da Administração Pública Estadual.

Na capital mineira, o processo de ocupação e aquisição de propriedade pelo Estado é peculiar. Inicialmente projetada para atingir a marca de 100 mil habitantes quando completasse 100 anos, a realidade se mostrou muito diferente, tendo esse patamar sido alcançado em poucas décadas.

Por ter sido objeto de desapropriação, praticamente toda a área da cidade pertencia ao Poder Público, que pode escolher as localidades para construção dos prédios públicos, praças, ruas etc.



Na zona urbana, correspondente à área de 8.815.382 m<sup>2</sup>, delimitada pela atual Av. do Contorno, foi construída a sede administrativa do Estado e foram reservados amplos espaços para construção de prédios destinados às atividades públicas, enquanto que a região suburbana, formada por ruas irregulares, deveria ser ocupada mais tarde e não recebeu de imediato a infraestrutura urbana.

Nesse cenário, o Poder Público consolidou o domínio das propriedades nas quais eram exercidas as suas atividades, sendo as demais áreas destinadas aos particulares no decorrer do desenvolvimento da cidade. Ainda hoje, muitos imóveis se encontram em situação irregular, tantos públicos quanto privados, por não terem sido devidamente registrados.

No interior, boa parte dos imóveis de propriedade do Estado de Minas Gerais foram adquiridos por doação, doados tanto pelos municípios quanto por particulares, que estavam interessados na prestação de serviços públicos que atendessem à população local, em especial a construção de escolas e delegacias de polícia.

Cabe destacar ainda a própria dispersão territorial dos imóveis estaduais, muitos deles localizados em áreas rurais e de difícil acesso em vários dos 853 municípios mineiros, o que dificulta sobremaneira o acompanhamento da regularidade de tais propriedades.

Como consequência, a grande quantidade de imóveis e a insuficiência de recursos humanos e técnicos sempre foi um desafio para uma gestão eficiente do patrimônio imobiliário pelo Governo de Minas, mesmo em períodos em que se buscou priorizar essa atividade.

Por décadas, as informações referentes aos imóveis eram todos arquivados em pastas físicas, atualizadas por servidores que, por vezes, não tinham como compartilhar o conhecimento. Assim, a gestão dos imóveis como um todo ficava prejudicada.

Cabe destacar que a dinamicidade das ocupações dos imóveis pelos órgãos estaduais, cujas estruturas necessitam com frequência serem ampliadas ou transferidas para outros locais, requer um grande trabalho para evitar que tais bens fiquem desocupados.



Tendo em vista o custo de manutenção desses bens, o Governo de Minas, quando não há outra destinação possível, cede gratuitamente os imóveis que não atendem à atual demanda da Administração Pública Estadual, transferindo assim a terceiros o ônus pelas despesas inerentes à sua conservação.

#### **4.1 Estrutura administrativa e competências**

Quanto à estrutura administrativa do Governo do Estado de Minas Gerais que suporta a gestão do patrimônio imobiliário, pode se destacar a Diretoria Central de Gestão de Imóveis – DCGIM, vinculada a Superintendência Central de Recursos Logísticos e Patrimônio da SEPLAG/MG, que nos termos do Decreto nº 45.794/2011, tem por finalidade propor normas e diretrizes e orientar, coordenar e controlar as atividades relativas à gestão de imóveis da administração direta, competindo-lhe:

- I – gerir o patrimônio imobiliário do Estado e zelar por sua conservação, promovendo o controle, a fiscalização e a manutenção dos imóveis do Estado;
- II – adotar as providências necessárias à regularidade dominial dos imóveis do Estado;
- III – estabelecer as normas de utilização e racionalização operativa dos imóveis utilizados no serviço público estadual;
- IV – autorizar, na forma da lei, a ocupação de imóveis próprios, promovendo as correspondentes vinculações;
- V – formalizar ou autorizar a formalização da cessão, permissão ou autorização onerosa de uso ou outras modalidades de outorga de direito, previstas em lei, sobre imóveis do Estado;
- VI – definir procedimentos relativos à locação de imóveis;
- VII – proceder à incorporação de bens imóveis ao patrimônio do Estado, inclusive dos bens adquiridos por desapropriação;
- VIII – promover a alienação dos imóveis próprios não utilizados em serviço público, de acordo com a legislação vigente, inclusive por meio de doação graciosa de imóveis do Estado;
- IX – proceder à demarcação, diretamente ou por intermédio de terceiros, e à identificação dos imóveis de propriedade do Estado;
- X – promover, diretamente ou por intermédio de terceiros, a avaliação de bens imóveis do Estado;
- XI – manter sob sua guarda e responsabilidade os documentos, títulos e processos relativos aos bens imóveis, no que se refere à posse e ao domínio do Estado;
- XII – reunir os elementos necessários ao registro dos bens imóveis do Estado e aos procedimentos judiciais destinados à sua defesa; e
- XIII – adotar as providências administrativas necessárias à discriminação, à reivindicação de domínio e reintegração de posse dos bens imóveis do Estado.



Como diretoria central, a DCGIM recebe demanda de inúmeros *stakeholders*, destacando-se, no âmbito da Administração Direta, as Secretarias de Estado e os Órgãos Autônomos, em especial a Secretaria de Educação, a Secretaria de Saúde, a Polícia Militar, a Polícia Civil e o Corpo de Bombeiros Militares, por necessitarem de grande quantidade de imóveis para exercerem suas atividades.

Esses órgãos e Secretarias, apesar de demandarem serviços e informações da DCGIM/SEPLAG, possuem uma estrutura própria para a gestão dos imóveis a eles vinculados<sup>6</sup>, de modo que algumas delas criaram o seu próprio banco de dados.

A gestão de imóveis afeta também a tomada de decisões e definições de políticas públicas pela alta administração do Governo, cabendo à DCGIM subsidiar a administração central com informações de qualidade e tempestivas.

A Advocacia-Geral do Estado é outro órgão que demanda grande quantidade de informações para subsidiar a defesa do Estado de Minas Gerais em processos judiciais relativos aos bens imóveis, tais como ação de usucapião, reintegração de posse e desapropriação, contando com uma Procuradoria própria para tratar dessa demanda.

No âmbito dos outros Poderes da Administração Pública, a DCGIM atende principalmente ao Tribunal de Justiça, que possui centenas de imóveis vinculados para o exercício de sua função jurisdicional, e a Assembleia Legislativa, quando se faz necessária a manifestação do Poder Executivo por meio de nota técnica em projetos de lei relacionados aos bens imóveis.

Externamente, a gestão de imóveis compreende a análise e o atendimento de solicitações de pessoas que necessitam de imóveis destinados a atividades de interesse público, especialmente municípios mineiros, sendo constantes os casos em que o Estado resolve doar, permutar ou autorizar a utilização de um imóvel próprio<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> A vinculação é um ato administrativo que atribui responsabilidade a um dirigente de Órgão Estadual pelo imóvel ocupado.

<sup>7</sup> Por meio de um termo de cessão de uso, regulamentado pelo Decreto nº 45.208/2009.



Para desempenhar esse trabalho, a DCGIM divide as atividades em quatro equipes, denominadas informalmente como: Coordenadoria de Cadastro e Regularização; Coordenadoria de Regularização Dominial; Coordenadoria de Aquisição e Alienação de Imóveis; e Coordenadoria de Engenharia, que devem trabalhar de modo integrado, já que o trabalho de uma repercute nas demais, e na Diretoria como um todo.

Por fim, embora as pessoas jurídicas da Administração Pública Indireta gozem de autonomia administrativa, financeira, orçamentária e patrimonial, é comum necessitarem do suporte da estrutura do Estado de Minas Gerais para o exercício das suas atividades, podendo demandar da área de patrimônio atividades tais como se tratassem de órgãos da Administração Direta, contudo, sendo aplicáveis institutos jurídicos distintos.

## 4.2 Sistemas anteriores de controle informacional

Antes da informatização do Estado, a gestão do patrimônio imobiliário era feita por controle manual, em pastas físicas e fichas de papel, que correspondiam a um imóvel. Não havia, assim, um banco de dados capazes de produzir relatórios gerenciais.

Para imprimir eficiência na gestão e permitir essa integração interna e com os demais *stakeholders*, a Administração Pública Estadual desenvolveu sistemas próprios de gestão imobiliária, que podem ser considerados os precursores do Módulo de Gestão de Imóveis. São eles:

- **Sistema de Imóveis do Estado de Minas Gerais (SIM):** sistema de cadastro e armazenamento de informações, que tinha como proposta uma forma descentralizada de gerenciamento dos imóveis, sendo um ganho relevante para o Estado na busca pela eficiência. Era acessado por todos os órgãos estaduais pela internet. Contudo, esse banco de dados, elaborado em Microsoft Access, não tinha a robustez de bancos de dados corporativos, limitando a integração com outros sistemas e o gerenciamento efetivo dos processos relacionados à gestão de imóveis e de toda a documentação oficial gerada.



- **Sistema de Inventário de Bens Imóveis (Inventário):** sistema no qual eram inseridos anualmente o inventário dos bens imóveis de propriedade do Estado de Minas Gerais, das Autarquias e das Fundações, bem como os locados por estes.

Além desses, de forma dispersa, eram utilizadas informações de outros sistemas, tais como o Sistema Integrado de Administração Financeira (SIAFI)/MG que consolida os registros contábeis referentes ao patrimônio imobiliário.

Com isso, considerando a existência de diversos sistemas trabalhando com informações relacionadas aos imóveis, e ainda, a existência de bancos de dados próprios nas unidades regionais da SEPLAG no interior do estado e nos outros órgãos, compostos por documentos físicos que não dispunham de uma ferramenta de compartilhamento, pode-se afirmar que era difícil a manutenção centralizada e atualizada dos cadastros, que contava, muitas vezes, com informações incompatíveis para um mesmo imóvel, duplicidade de registros, despadronização de procedimentos, o que poderia levar a um retrabalho e à ineficiência de gestão.

## 5 O MÓDULO DE GESTÃO DE IMÓVEIS

Os anos de experiência e as tentativas pretéritas evidenciaram a necessidade de uma nova ferramenta capaz de provocar melhorias concretas na gestão de seus imóveis, pois os sistemas já existentes e os recursos financeiros e técnicos disponíveis não foram suficientes para garantir a gestão de excelência desejada.

A partir desse diagnóstico e do conhecimento acumulado pela Administração Pública Estadual no que se refere à gestão do patrimônio imobiliário, foi dado início, entre 2008 e 2009 a um projeto para disponibilização de uma nova solução sistêmica.

Como premissas, foi estabelecido que o sistema deveria contemplar os processos relativos à gestão do patrimônio imobiliário do Estado (considerando imóveis próprios ou aqueles sob a responsabilidade da Administração), a



atualização das informações cadastrais dos imóveis, o gerenciamento eletrônico de documentos e interfaces com sistemas corporativos do Estado de Minas Gerais.

A expectativa àquele tempo era, portanto, que o Módulo de Gestão de Imóveis não só substituísse os sistemas até então utilizados pela Administração Pública Estadual (SIM e Inventário), mas fosse além, representando uma ferramenta única e padronizada para gerenciamento do cadastro, documentação e processos relacionados a imóveis de forma digital e automatizada, facilitando o controle da gestão e imprimindo eficiência e celeridade aos processos.

### **5.1 Estratégia adotada pelo Governo de Minas**

A partir de alinhamentos internos sobre o distanciamento entre a realidade atual e a situação desejada, o Governo de Minas, buscando aprimorar a própria gestão e contribuir para o desenvolvimento da Administração Pública como um todo, visitou outros entes da Federação para conhecer o modelo de gestão imobiliária praticado, tendo recebido valorosas colaborações de outros Estados e Municípios brasileiros que aceitaram compartilhar as suas experiências.

Além disso, foi feito também um levantamento se havia solução de mercado que atenderia às necessidades de gestão do patrimônio público imobiliário dentro das premissas estabelecidas, o que apontou numa baixa aderência em relação ao almejado pelo Estado.

A partir dos *benchmarks* consultados, diante da constatação da não existência de um sistema já desenvolvido capaz de atender à demanda e às expectativas, foi necessário pensar meios que pudessem viabilizar o seu desenvolvimento.

Nesse período, o Governo firmou parceria com o Banco Internacional para a Reconstrução e o Desenvolvimento – BIRD, que ofereceu condições favoráveis para financiar o projeto dentro do chamado “Segundo Projeto de Parceria de Desenvolvimento de Minas”.

Então, parte desse recurso foi utilizada para contratação de uma empresa de consultoria para prestação de serviços de desenvolvimento e implantação do Módulo de Gestão de Imóveis.



Por meio de um rigoroso processo de licitação, submetido à legislação pertinente e às regras impostas pelo BIRD, foi contratada a empresa que iniciou os trabalhos no ano de 2009.

## **5.2 Concepção desenvolvimento do Módulo de Gestão de Imóveis**

A partir da definição do prestador de serviços, foi constituída uma equipe multidisciplinar na SEPLAG com o objetivo de definir os processos e regras a serem implementados no sistema, bem como viabilizar as *interfaces* existentes com outros sistemas e áreas no Governo.

Para o devido acompanhamento e planejamento das ações, os serviços prestados pela empresa contratada foram divididos em fases aderentes às práticas recomendadas para o desenvolvimento de software, que, em síntese, compreenderam:

- **Diagnóstico e Proposta de Solução**

Em 2009, foi realizado um diagnóstico da gestão imobiliária do Governo Estadual, com levantamento dos processos, identificação de papéis, responsabilidades e necessidades de informação dos diversos atores envolvidos, desde os níveis operacionais até os níveis estratégicos.

Nessa etapa, foram mapeados gargalos existentes nos processos atuais, principalmente devido à falta de padronização de procedimentos junto aos Órgãos e Entidades que poderiam ser solucionados com o apoio do sistema e sua integração com outros processos. A figura 1 representa os processos identificados e seu agrupamento em quatro macroprocessos:





**Figura 1** – Processo relativos a gestão imobiliária em Minas Gerais.

Fonte: DCGIM – SEPLAG/MG.

Os processos relacionados foram adequados (alguns redesenhados), para imprimir mais eficiência a partir do suporte da solução tecnológica, bem como para contemplar as peculiaridades relacionadas aos bens imóveis estaduais, assim como, em uma via de mão dupla, se integrar aos processos já suportados em sistemas de gestão, como os sistemas corporativos SIAD, SIAFI-MG e o Sistema Integrado de Acompanhamento de Projetos de Lei – SIAPLE.

Ademais, ficou evidente que para o tratamento adequado de tais processos seria necessário um controle cadastral robusto dos imóveis, contemplando sua regularidade documental, dados de ocupação, terrenos, benfeitorias, dentre outros.

Cabe destacar também, que o diagnóstico não ficou restrito ao escopo de atuação da DCGIM/SEPLAG, mas procurou identificar e atender a gestão imobiliária realizada pela Administração Indireta Estadual.

Considerando o diagnóstico realizado foi estabelecida uma proposta de solução com a modelagem dos processos de negócio para adoção de solução BPMS<sup>8</sup> necessária ao Módulo de Gestão de Imóveis, com as funcionalidades desejadas de forma a subsidiar a especificação do sistema, contemplando o tratamento dos processos, interação da DCGIM/SEPLAG com os demais Órgãos e Entidades e integração com outros sistemas.

<sup>8</sup> BPMS – Business Process Management Software. Sistema responsável gerenciar os processos de negócio nas aplicações.



Foram identificadas também oportunidades de melhorias na gestão a partir da definição de requisitos inovadores e que visam simplificar os processos e as rotinas operacionais para os usuários.

- **Especificação do Software**

Nesta fase, foi realizada a especificação de requisitos do Módulo de Gestão de Imóveis, incluídos os funcionais, não funcionais, diagramas e arquitetura com o devido detalhamento das regras e condições, seguindo os padrões de qualidade exigidos pela SEPLAG, nos aspectos tocantes ao processo de gestão de imóveis e de desenvolvimento de software.

Promoveu-se ainda, nas especificações, o detalhamento das interfaces com os sistemas corporativos do Estado de Minas Gerais: SIAD, SIAFI/MG e o SIAPLE, o que possibilita o efetivo planejamento, gestão, acompanhamento e controle de bens imóveis do Estado.

- **Desenvolvimento**

A empresa contratada desenvolveu o Módulo de Gestão de Imóveis, conforme especificações aprovadas pela SEPLAG, seguindo padrões de usabilidade acordados e com a realização de testes de sistema e testes de desempenho.

- **Implantação**

A partir da efetivação das fases anteriores, com a homologação dos requisitos implementados pela SEPLAG, iniciou-se, entre o final de 2010 e começo de 2011, a implantação do Módulo de Gestão de Imóveis em ambiente de produção, com a migração dos dados cadastrais do SIM para o módulo e treinamentos, tendo sido concluída a implantação em Junho de 2011.

Também é contemplada nesta fase a transferência dos códigos fonte e de conhecimento sobre a manutenção do aplicativo para a Companhia de Tecnologia da Informação do Estado de Minas Gerais – PRODEMGE, indicada pela SEPLAG para a continuidade dos trabalhos de melhoria e manutenção.

### **5.3 Soluções para a gestão de imóveis**

O Módulo de Gestão de Imóveis foi estruturado, conforme já explicitado, de forma a contemplar funcionalidades que vão suportar as diversas atividades exercidas no tratamento do patrimônio imobiliário estadual, agrupadas em: Cadastro, Controle de Pendências em Imóveis, Processos de Aquisição, Alienação e Empréstimo, Serviços de Engenharia e Administração do Sistema.



Ao acessar o sistema por meio do endereço eletrônico [www.imoveis.mg.gov.br](http://www.imoveis.mg.gov.br), os usuários irão visualizar a tela a seguir:

The screenshot shows the initial login page of the ImoveisMG system. The page layout includes a header with the logo 'mg.gov.br' and 'IMOVEISMG'. Below the header, there is a navigation bar with 'Informações Institucionais' and 'Fale Conosco'. The main content area is divided into two main sections. The first section, titled 'LOGIN', contains a form with three input fields: '\* MASP/Matricula' (with a masked value '00000000'), '\* Senha' (with a link 'Alterar Senha'), and '\* Unidade' (with a masked value '00000000'). Below these fields is an 'Entrar' button and a note: 'Os campos marcados por um asterisco(\*) são obrigatórios.' The second section, titled 'PRINCIPAIS PREDIOS PUBLICOS ESTADUAIS', contains two dropdown menus: 'Órgão' and 'Município', both with 'Selecione...' as the selected option. Below these dropdowns is a 'Visualizar' button. A red box highlights the login form, and another red box highlights the dropdown menus. Red arrows point from these boxes to labels: 'Login do servidor para acesso ao Módulo de Imóveis', 'Espaço para comunicação', and 'Consultas aos imóveis disponibilizados para a consulta pública'. At the bottom of the page, there is a footer with the text: '© 2010 - Governo de Minas Gerais. Todos os direitos reservados - Política de privacidade'.

Figura 2 – Tela inicial do Módulo de Gestão de Imóveis.

Após a devida autenticação, o usuário passará a ter acesso aos recursos disponíveis a partir da identificação de seu perfil.

The screenshot shows the user's dashboard page in the ImoveisMG system. The page layout includes a top navigation bar with user information: 'Terça-feira, 24 de Abril de 2012', 'Servidor: MARCOS DE PAULO RAMOS', 'Unidade: 1501010 DCGIM/SEPLAG', and 'Sair'. Below this is a 'Página Inicial' section with the 'IMOVEISMG' logo and a navigation menu: 'Imóvel', 'Solicitação', 'Workflow', 'Relatórios', 'Engenharia', and 'Administração'. A main content area displays a table with columns: 'Identificação do imóvel', 'Dados cartoriais', 'Terreno', 'Beneficiários', 'Divisão - Unidade de utilização', 'Vinculações', 'Histórico', 'Solicitações do imóvel', and 'Documentação'. The table content shows: 'Dados do imóvel', 'Código do imóvel: 004169-9', 'Proprietário(s): GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS', and 'Denominação: BELO HORIZONTE - 288'. A footer contains the text: '© 2010 - Governo de Minas Gerais. Todos os direitos reservados - Política de privacidade'. Red arrows point to various elements with labels: 'Informações e comandos de login', 'Links de apoio', 'Imagens ilustrativas e logotipo', 'Menus de navegação', 'Abas', 'Conteúdo da tela', and 'Barra de assinatura'.

Figura 3 – Página do Módulo de Gestão de Imóveis após o acesso pelo usuário.

A seguir são destacadas as principais funcionalidades do Módulo, conforme quadro abaixo:

Cadastro de Imóveis	Gestão de processos	Serviços de Engenharia	Workflow	Relatórios	Administração do sistema
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriedade</li> <li>• Situação cadastral</li> <li>• Situação ocupacional</li> <li>• Descrição do imóvel</li> <li>• Coordenadas</li> <li>• Foto do Imóvel</li> <li>• Dados cartoriais</li> <li>• Registro cartorial</li> <li>• Documento de aquisição</li> <li>• Valor do terreno</li> <li>• Tipo de benfeitoria</li> <li>• Estado de conservação</li> <li>• Documentação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aquisição de Imóveis</li> <li>• Empréstimo de Imóveis</li> <li>• Vinculação</li> <li>• Empréstimo de imóveis de Terceiros ao Estado</li> <li>• Alienação de Imóveis</li> <li>• Utilização de Imóveis</li> <li>• Serviços de Engenharia</li> <li>• Legislação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rota de viagem</li> <li>• Processos de Engenharia</li> <li>• Vistoria</li> <li>• Avaliação</li> <li>• Levantamento topográfico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minhas atividades</li> <li>• Transferir atividade do usuário</li> <li>• Configurar Parâmetros</li> <li>• Configurar recebimento de notificações</li> <li>• Consultar Atividades</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissão de certificado de Realização de inventário</li> <li>• Quantitativo de solicitações por processo</li> <li>• Relatório de projetos de lei</li> <li>• Relatório de decretos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Documentos</li> <li>• Tipos de pendências</li> <li>• Conteúdo da página inicial</li> <li>• Cartórios de registro de imóveis</li> <li>• Configuração de inventário de imóveis</li> </ul>

**Figura 4** – Funcionalidades do Módulo de Gestão de Imóveis.

### 5.3.1 Cadastro de Imóveis

O cadastro dos imóveis contempla um conjunto de informações relevantes para a gestão, tais como a denominação, descrição do imóvel, valor, unidade gestora, área do terreno, infraestrutura urbana e local, endereço etc.

Por ele, também é possível identificar a propriedade do imóvel – se é próprio, de terceiro, ou para locação; e a situação ocupacional (Ocupado / Parcialmente ocupado / Desocupado / Disponível / Indisponível).



Página Inicial Informações Institucionais Fale Conosco Ajuda



**Imóvel** Solicitação Workflow Relatórios Engenharia Administração

Identificação do imóvel Dados cartoriais Terreno Benfeitorias Divisão – Unidade de utilização Vinculações Histórico Solicitações do imóvel Documentação

\* Código do imóvel  
008247-9

\* Propriedade  
 Próprio  De terceiros  Para locação

\* Possui benfeitorias?  Sim  Não

Proprietário  
GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

\* Denominação  
NEPOMUCENO - 30

\* Unidade Gestora  
1501010-DCGIM/SEPLAG

Situação cadastral Regular

Situação ocupacional Disponível

Valor do imóvel 250.780,00

Valor mensal do condomínio R\$  
ref. ano

Valor anual do IPTU/Taxas R\$  
ref. ano

\* Zoneamento  
 Urbana  Rural  Industrial  Mista

\* Área do terreno 220,00 m<sup>2</sup>

Índice cadastral IPTU/ITR

\* Descrição do imóvel  
antigo imóvel NEPOMUCENO - 30

\* Imóvel procedente de desmembramento?  Sim  Não

Coordenadas  
Informar coordenadas  UTM  Geográficas  
Latitude 21° 14' 3,54" Longitude 45° 14' 23,10"  
X 475.122,0087232484 Y 7.851.908,0271783190 Zona 23 Hemisfério  Norte  Sul [Visualizar no mapa](#)

\* Imóvel localizado em esquina?  Sim  Não

\* Endereço   Visualizar endereços antigos

Tipo	Oficial	Descrição	Ações
Esquina com		RUA RUA VICENTE DE PAULA COSTA, 722 , CENTRO, NEPOMUCENO - MG, CEP 00000-000	
Outro	<input checked="" type="checkbox"/>	RUA FRANCISCO LIMA ESQUINA COM A RUA VICENTE DE PAULA COSTA, 722 , CENTRO, NEPOMUCENO - MG, CEP 00000-000	

Infra-estrutura urbana

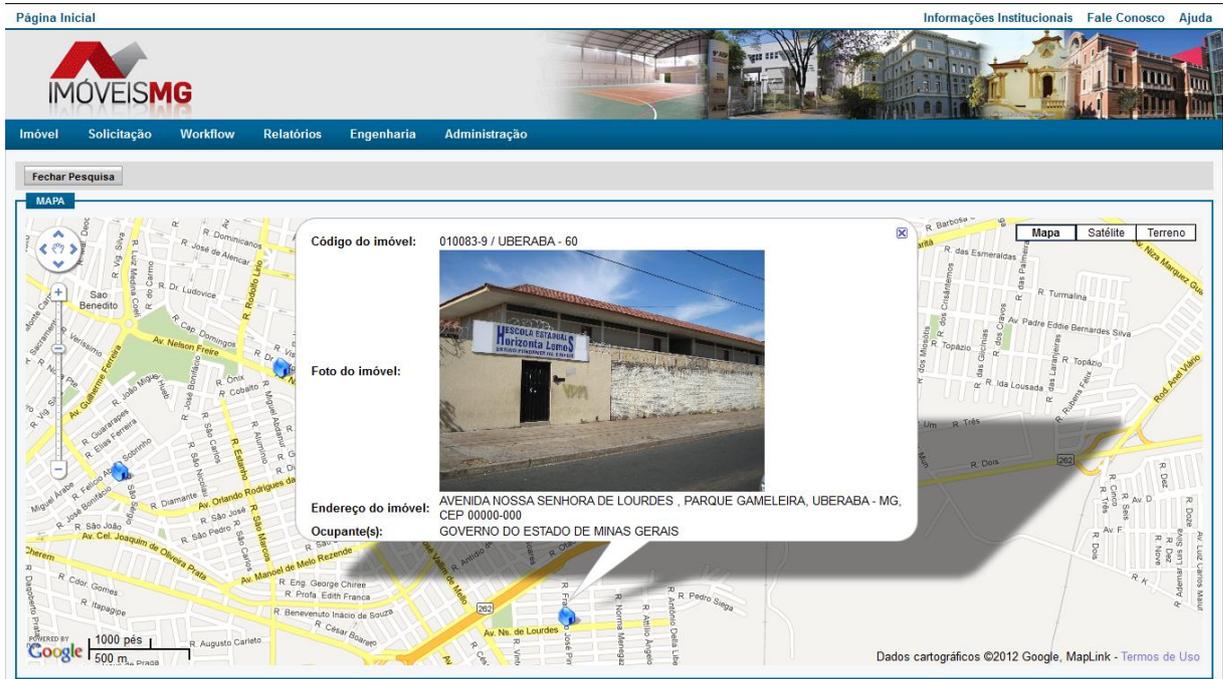
<input checked="" type="checkbox"/> Calçada	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e sarjetas
<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentos
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de água
<input checked="" type="checkbox"/> Rede elétricas	<input type="checkbox"/> Telefone

FOTO DO IMÓVEL



Figura 5 – Menu imóvel / Aba Identificação do imóvel.

Permite ainda a visualização geográfica dos imóveis ou de um imóvel específico, bem como de fotos e documentos digitalizados, conforme tela abaixo.



**Figura 6** – Visualização Geográfica do Imóvel no Módulo de Gestão de Imóveis.

Por esse cadastro é feito também o controle das informações referentes aos dados cartoriais, tais como o número de matrícula e registro, o cartório em que está registrado, dos terrenos, das benfeitorias, das unidades prediais e da ocupação.

Vale citar que, como forma de descentralização das atividades e melhoria da qualidade das informações, a atualização referente ao cadastro poderá ser realizada pelos usuários dos órgãos.

### 5.3.2 Gestão de processos

Para o alcance dos objetivos propostos, os macroprocessos contemplados pelo Módulo de Gestão de Imóveis preveem as seguintes funcionalidades:

- **Aquisição de Imóveis** (Desapropriação/ Adjudicação/ Dação em pagamento/ Doação/ Reversão/ Permuta/ Herança jacente/ Ações de usucapião)

- **Empréstimo de Imóveis** (Cessão de uso/ Permissão de uso/ Autorização de uso/ Termo de Vinculação/ Concessão de servidão/ Concessão real uso)
- **Vinculação** (Emissão de Termo de Vinculação e Responsabilidade)
- **Empréstimo de imóveis de Terceiros ao Estado** (Cessão de uso)
- **Alienação de Imóveis** (Doação/ Reversão/ Leilão/ Permuta/ Retrocessão)
- **Utilização de Imóveis** (Vistoria e avaliação/ Levantamento topográfico/ Controle dos serviços de engenharia/ Gestão de documentos)
- **Serviços de Engenharia** (Vistoria de imóveis/ Avaliação de imóveis/ Levantamento topográfico/ Autorização e roteiro de viagem)
- **Legislação** (Elaboração de minutas de Decreto/ Elaboração de minuta de Projeto de Lei/ Publicação de Decreto/ Publicação de Projetos de Lei)

Cada um desses macroprocessos envolve uma série de atividades que antes eram executadas de modo descentralizado e, muitas vezes, sem continuidade entre um trabalho e outro, tendo em vista as diversas bases de dados existentes.

Agora, com a utilização do Módulo de Gestão de Imóveis, o qual prevê inclusive a inserção de todos os processos físicos em formato digital para consulta, todos os envolvidos terão acesso à tramitação anterior e aos documentos relacionados.

A tramitação dos processos pelo Módulo também irá garantir a padronização dos procedimentos e dar maior celeridade à sua finalização.

Para maior segurança dos atos gerenciais e proteção da integridade das informações, foram criados diferentes perfis de acessibilidade, bem como a utilização de assinatura digital para validação de documentos.



Página Inicial Informações Institucionais Fale Conosco Ajuda



Imóvel Solicitação Workflow Relatórios Engenharia Administração

Exibir pes

- Aquisição de imóveis
- Alienação de Imóveis
- Empréstimo de Imóveis
  - Cessão de uso
- Serviços de Engenharia
  - Permissão de uso
- Solicitação de Consultas
  - Autorização de uso
- Inclusão de Pendência
  - Concessão de servidão
  - Concessão de direito real de uso
  - Cessão de uso descentralizada
  - Vinculação
  - Desvinculação de TVR
  - Permissão de uso descentralizada
  - Autorização de uso descentralizada

Legenda:  No prazo  Próxima do prazo  Atrasadas

Situação	Imóveis Vinculados	Dias na atividade	Data previsão término
Em elaboração	011211-0 - TRÊS CORAÇÕES - DESAPROPRIAÇÃO SEE	2	16/05/2012
Em análise	007663-8 - LAMBARI - 28	143	01/11/2011
Em análise	005764-6 - GOVERNADOR VALADARES - 7	147	02/11/2011
Em análise	000047-9 - ALBERTINA - 7	161	30/09/2011

Executar atividade Detalhes

© 2010 - Governo de Minas Gerais. Todos os direitos reservados - Política de privacidade

Figura 7 – Menu Solicitação.

### 5.3.3 Serviços de engenharia

Neste “menu” é possível consultar e cadastrar a rota de viagem para os processos de engenharia (vistoria, avaliação e levantamento topográfico), identificando as datas de início e término, o técnico que irá executar a tarefa, bem como a necessidade de recurso (diárias e/ou veículos).

O produto final desta funcionalidade é a resposta de solicitação de serviços de engenharia.

The screenshot displays a web application interface with a blue header containing navigation tabs: 'Móvel', 'Solicitação', 'Workflow', 'Relatórios', 'Engenharia', and 'Administração'. The 'Engenharia' tab is active, showing a sub-menu 'Rota de Viagem'. Below this, there are three main sections:

- Solicitações pendentes atribuições rota de viagem:** Includes a search button 'Exibir Pesquisa', a message 'Nenhum registro foi encontrado.', and two buttons: 'Vincular solicitações à rota de viagem' and 'Visualizar imóvel da solicitação no mapa'.
- Solicitações Vinculadas:** Includes a message 'Não existem solicitações vinculadas' and two buttons: 'Desvincular solicitações' and 'Visualizar imóvel da solicitação no mapa'.
- Informações da rota de viagem:** A form with fields for:
  - 'Data prevista para início': 04/07/2012
  - 'Data prevista para término': 06/07/2012
  - 'Técnico': MARCOS DE PAULO RAMOS
  - 'Necessita recurso': Radio buttons for 'Sim' (selected) and 'Não'.
  - 'Recursos aprovados': Radio buttons for 'Sim' and 'Não' (selected).
  - 'Tipo de recurso': Checkboxes for 'Diária' (checked) and 'Veículos'.
  - 'Número da solicitação diária': An empty text input field.

At the bottom of the page, there is a footer: '© 2010 - Governo de Minas Gerais. Todos os direitos reservados - Política de privacidade'.

**Figura 8** – Menu Engenharia / Rota de viagem.

### 5.3.4 Workflow

Trata-se do gerenciamento de execução de atividades por usuário, onde é capaz de identificar o que cada usuário executou no sistema.

Na tela de “Minhas atividades”, que também é exibida sempre que o login for realizado no sistema, é possível verificar as atividades pendentes e dar prosseguimento ao seu trâmite, bem como visualizar os detalhes.

Ainda, é possível fazer a transferência de atividades entre usuários cadastrados no sistema, configurar prazos de duração e recorrência de notificações sobre as atividades, bem como o modo do usuário receber as notificações referentes às atividades em trâmite.



Página Inicial Informações Institucionais Fale Conosco Ajuda



Imóvel Solicitação Workflow Relatórios Engenharia Administração

Minhas Atividades

Exibir pesquisa

Transferir Atividade Usuário

Configurar Parâmetros

Configurar Recebimento de Notificações

Consultar Atividades

Legenda:  No prazo  Próxima do prazo  Atrasadas

Nome da atividade	Situação	Imóveis Vinculados	Dias na atividade	Data previsão término
Sanar pendência 166/2012 - pendencias	Em elaboração	011211-0 - TRÊS CORAÇÕES - DESAPROPRIAÇÃO SEE	2	16/05/2012
Sanar pendência 166/2012 - pendencias	Em análise		6	10/05/2012
Aprovar - Nível 1 16/2011 - engenharia-levantamento-topografico	Em análise	007663-8 - LAMBARI - 28	143	01/11/2011
Verificar solução da pendência 42/2011 - pendencias	Em análise	005764-6 - GOVERNADOR VALADARES - 7	147	02/11/2011
Elaborar documento 4/2011 - elaboracao-aprovacao-documento-emprestimo-cessao-uso	Em análise	000047-9 - ALBERTINA - 7	161	30/09/2011

Executar atividade Detalhes

© 2010 - Governo de Minas Gerais. Todos os direitos reservados - Política de privacidade

**Figura 9** – Menu Workflow / Minhas Atividades.

### 5.3.5 Relatórios

Como já dito, para uma gestão eficiente se faz necessário a produção de informações tempestivas e de qualidade.

O Módulo de Gestão de Imóveis prevê a geração de relatórios a partir das informações cadastradas no sistema, funcionalidade que pode ser objeto de constante melhoria para atender as necessidades de gestão.

Inicialmente, foi programada a geração de relatórios que contenham informações referentes ao inventário de imóveis do Estado e a emissão do respectivo Certificado de Inventário; ao quantitativo de solicitações por tipo de processo; aos Projetos de Lei e seus tramites; e aos decretos de desapropriação.

Página Inicial Informações Institucionais Fale Conosco Ajuda



Imóvel Solicitação Workflow **Relatórios** Engenharia Administração

Exibir pesquisa

- Emissão de certificado de Realização de Inventário
- Quantitativo de Solicitações por Processo
- Relatório de Projetos de Lei
- Relatório de Decretos

Legenda:  No prazo  Próxima do prazo  Atrasadas

Nome da atividade	Solicitação / Tipo	Situação	Imóveis Vinculados	Dias na atividade	Data previsão término
Sanar pendência	166/2012 - pendencias	Em elaboração	011211-0 - TRÊS CORAÇÕES - DESAPROPRIAÇÃO SEE	2	16/05/2012
Sanar pendência	166/2012 - pendencias	Em análise		6	10/05/2012
Aprovar - Nível 1	19/2011 - engenharia-levantamento-topografico	Em análise	007663-8 - LAMBARÍ - 28	143	01/11/2011
Verificar solução da pendência	42/2011 - pendencias	Em análise	005764-6 - GOVERNADOR VALADARES - 7	147	02/11/2011
Elaborar documento	4/2011 - elaboracao-aprovacao-documento-emprestimo-cessao-uso	Em análise	000047-9 - ALBERTINA - 7	161	30/09/2011

Executar atividade Detalhes

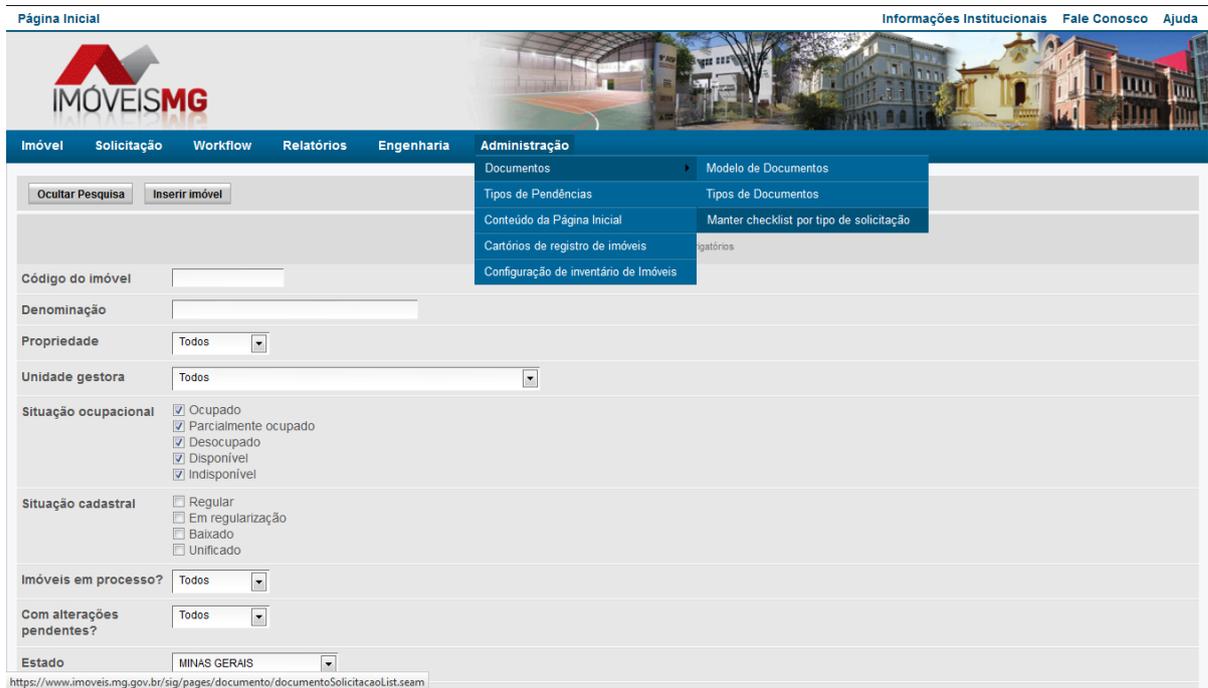
© 2010 - Governo de Minas Gerais. Todos os direitos reservados - Política de privacidade

Figura 10 – Menu Relatório.

### 5.3.6 Administração do sistema

O gestor contará com uma ferramenta de administração capaz de padronizar os procedimentos, executando atividades como: criar modelos e tipos de documentos a serem utilizados em cada processo; identificar os arquivos anexados aos imóveis e processos; manter um *check list* a ser obrigatoriamente observado para iniciar uma solicitação de serviço; comunicar com o usuário disponibilizando uma mensagem na página inicial; inserção e atualização de cartórios de registros de imóveis.

Desse modo, é importante destacar que muitas informações serão parametrizadas.



**Figura 11** – Menu Administração

Além dessas, o Módulo de Gestão de Imóveis compreende ainda as interfaces com outros sistemas:

- Sistema Integrado de Administração Financeira – SIAFI/MG:
  - ✓ Integração da atualização dos registros contábeis dos imóveis em tempo real, na qual a cada alteração na composição patrimonial do Estado, seja por incorporação de novo imóvel, atualização de valores, alienação etc. há o reflexo imediato na contabilidade.
  - ✓ Execução de despesas integradas relativas as compras e desapropriação de imóveis, na qual há a obrigatoriedade do cadastro do processo e imóvel objeto da ação no Módulo de Gestão de Imóveis para viabilizar a liquidação da respectiva despesa.
- Sistema Integrado de Administração de Materiais e Serviços (SIAD)/MG:
  - ✓ Controle unificado de unidades administrativas, usuários e perfis de acesso.



- ✓ Exigência de cadastro prévio no Módulo de Gestão de Imóveis daqueles imóveis que são objeto de contratos de locação pelo Governo Estadual.
- Sistema Integrado de Acompanhamento de Projetos de Lei (SIAPLE):
  - ✓ Tramitação integrada de projetos de lei relativos aos imóveis estaduais para fins de alienação.
  - ✓ Envio automático por meio do Módulo de Gestão de Imóveis da manifestação das áreas competentes acerca dos projetos de lei.

Com isso, acredita-se ter alcançado os principais objetivos com o desenvolvimento do Módulo de Gestão de Imóveis, em especial a criação de um cadastro único de imóveis com a gestão de processos automatizada e padronizada.

## **6 ALGUNS RESULTADOS E PERSPECTIVAS COM A IMPLANTAÇÃO DO MÓDULO DE GESTÃO DE IMÓVEIS**

Com a migração de informações e a interface dos outros sistemas com o Módulo de Gestão de Imóveis, houve alguns resultados imediatamente alcançados, mas também foram enfrentadas algumas dificuldades de transição, em especial devido à duplicidade de registros e algumas informações incompletas nos mecanismos de controle, necessitando, em alguns casos, de promover uma verificação documental e física nos imóveis.

Primeiramente, quando foi realizada a interface do Módulo de Gestão de Imóveis com o SIAFI/MG, houve a contabilização de todo o patrimônio imobiliário estadual em uma única unidade orçamentária, procedimento previsto também como forma de centralizar a execução da despesa referente às aquisições e desapropriações de imóveis.

Esta medida possibilitou que, quando da implantação do novo sistema, houvesse uma atualização expressiva dos valores contabilizados e pendentes de atualização referentes aos imóveis Estaduais, atendendo a uma antiga necessidade e exigência reiterada pelo Tribunal de Contas do Estado.



Dessa forma, houve um salto significativo na qualidade das informações a partir do momento em que os valores foram atualizados de R\$ 548.589.297,04, para R\$ 2.256.229.450,35, refletindo com mais fidedignidade a posição patrimonial existente à época.

Quanto à migração e a qualidade das informações já existentes nos outros sistemas, importante registrar que Governo do Estado promoveu um grande trabalho de atualização cadastral entre os anos de 2004 a 2007, tendo sido feitas vistorias na maior parte dos imóveis estaduais, cujas informações foram inseridas no SIM, mas não puderam ser totalmente migradas para o Módulo de Gestão de Imóveis.

Tendo em vista o exposto, para que o Módulo de Gestão de Imóveis possa atingir o seu potencial, com informações atuais e confiáveis, e ainda, utilização efetiva pelos atores envolvidos, foi iniciado um amplo trabalho de treinamento dos servidores e de atualização cadastral, inicialmente com duas frentes de trabalho.

Como primeira frente de trabalho, foi proposto um acordo de resultados com as 25 regionais da SEPLAG existentes no Estado de Minas Gerais, para que os servidores realizassem vistorias nos imóveis próprios situados nos municípios sedes, levantando informações a respeito de suas condições físicas e ocupacionais e a avaliação destes imóveis, bem como para que inserissem as informações no Módulo de Gestão de Imóveis.

No ano de 2011 já foi feita a atualização cadastral dos imóveis situados em 07 cidades sedes, e até o final do ano de 2013 será concluída a atualização pelas demais, o que representará a atualização cadastral de mais de 1.300 imóveis estaduais.

A segunda frente de trabalho envolve os demais órgãos da Administração Direta e os outros Poderes.

A exemplo do que ocorre com as regionais, foi pactuado um acordo de resultados pelo qual os órgãos da Administração Direta irão realizar vistorias nos imóveis a eles vinculados que estão situados na região metropolitana de Belo Horizonte, o que representa cerca de 1.200 imóveis, devendo inserir as informações atualizadas no Módulo até o final de 2012. Por necessitar de profissionais técnicos devidamente treinados, essa vistoria não compreenderá a atualização do valor do imóvel.



A experiência poderá ser repetida nos próximos anos em outros municípios, promovendo assim a constante atualização e utilização do novo sistema.

Em 2013, será elaborado um cronograma para implantação do Módulo de Gestão de Imóveis na Administração Pública Indireta.

Espera-se com isso que aproximadamente 30% dos imóveis estaduais estejam com as informações atualizadas até o final de 2013, e que os servidores estejam capacitados e efetivamente utilizando o módulo, tendo em vista que eles serão os responsáveis pela inserção dos dados no sistema, cabendo à DCGIM apenas validar e aprovar informações.

Finalmente, importante observar que o Módulo de Gestão de Imóveis é uma ferramenta para se alcançar uma gestão de excelência, sendo que a atualização cadastral é um meio de dotar os gestores de informações que os permita conhecerem melhor a situação dos imóveis, para só então atingir a finalidade da gestão do patrimônio imobiliário, que consiste em dar uma melhor destinação para esses bens, potencializando o seu uso, reduzindo custos, e até mesmo, arrecadando recursos.

## **7 CONCLUSÃO**

Nos últimos anos, o Governo de Minas promoveu constantes esforços para aprimorar a gestão do seu patrimônio imobiliário, procurando soluções inovadoras que permitissem integrar todos os processos referentes à gestão e informações relacionadas a esses bens, propiciando a intensificação da governança e transparência.

O conhecimento das informações serve como subsídio para análise da realidade patrimonial, possibilitando investimentos, adequações, e demais avaliações necessárias ao cumprimento da ação administrativa, fundada na conveniência, oportunidade e na economicidade, visando sempre a correta aplicação dos recursos públicos.

A evolução das experiências e sistemas anteriormente desenvolvidos pelo Estado de Minas Gerais culminou na criação do Módulo de Gestão de Imóveis do Sistema Integrado de Administração de Materiais e Serviços (SIAD), que possibilitará uma gestão integrada, eficiente e eficaz.



Embora seja um grande avanço, essa ferramenta, por si só, ainda que atinja todo o seu potencial, não será suficiente para garantir a melhor destinação aos imóveis, sendo que a Administração Pública Estadual deverá criar condições para que os seus gestores possam de fato desenvolver e executar as políticas públicas necessárias para atingir essa finalidade.

Espera-se, com isso, que o Módulo de Gestão de Imóveis possa contribuir para o compromisso assumido pelo Estado de Minas Gerais no que tange à evolução da trajetória de modernização da gestão pública e do desenvolvimento do Estado, bem como para a consolidação dos valores que norteiam a função da SEPLAG, em especial a transparência, inovação e o foco no cidadão.

Essa experiência mineira poderá servir de modelo para outros governos que queiram aperfeiçoar a gestão dos imóveis sob sua responsabilidade.



## REFERÊNCIAS

BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. **Curso de Direito Administrativo**. 23. ed. São Paulo: Malheiros. 2007

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 19. ed. Rio de Janeiro: Lumen Iuris, 2008.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

LIRA, Ricardo Pereira. **Elementos de Direito Urbanístico**. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 26. ed. São Paulo: Malheiros. 2001

DECRETO ESTADUAL nº 45.794, de 02 de dezembro de 2011. Disponível em: <[http://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=45794&comp=&ano=2011&aba=js\\_textoOriginal#texto](http://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=45794&comp=&ano=2011&aba=js_textoOriginal#texto)>.

LEI FEDERAL Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)>.

LEI Nº 8.666, DE 21 DE JUNHO DE 1993. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8666cons.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8666cons.htm)>.

Site da Prefeitura de Belo Horizonte. Disponível em: <<http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/>>.



---

**AUTORIA**

**Tiago Espeschit Ajudarte** – Assessor da Diretoria Central de Gestão de Imóveis da Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão de Minas Gerais (SEPLAG/MG).  
Endereço eletrônico: [tiago.ajudarte@planejamento.mg.gov.br](mailto:tiago.ajudarte@planejamento.mg.gov.br)

**Marcos de Paula Ramos** – Coordenador de Engenharia da Diretoria Central de Gestão de Imóveis da Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão de Minas Gerais (SEPLAG/MG).  
Endereço eletrônico: [marcos.ramos@planejamento.mg.gov.br](mailto:marcos.ramos@planejamento.mg.gov.br)

**Jean Mattos Duarte** – Assessor da Subsecretaria de Planejamento, Orçamento e Qualidade do Gasto da Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão de Minas Gerais (SEPLAG/MG).  
Endereço eletrônico: [jean.duarte@planejamento.mg.gov.br](mailto:jean.duarte@planejamento.mg.gov.br)

