

COMISSÃO DE TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

PROJETO DE LEI Nº 807, DE 2007

Dispõe sobre a alienação direta de imóveis funcionais de propriedade do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, e dá outras providências.

Autor: Deputado Wandenkolk Gonçalves

Relatora: Deputada Maria Helena

I - RELATÓRIO

Propõe o ilustre autor do Projeto de Lei nº 807, de 2007, autorizar a alienação de imóveis residenciais funcionais de propriedade do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, no caso de interesse público devidamente justificado. Nos termos do art. 1º do projeto, a autorização propiciaria a venda direta dos referidos imóveis aos respectivos ocupantes, desde que possam comprovar um período de ocupação, efetiva e regular, igual ou superior a dez anos, referenciado à data de publicação da futura lei.

O § 1º do mesmo art. 1º dispõe sobre a avaliação dos imóveis, para efeito de fixação do preço de venda, enquanto o § 2º dá prazo de 60 dias para manifestação do interesse do ocupante na compra direta. O § 3º, por sua vez, dispõe sobre a forma de pagamento do imóvel, ao passo que o § 4º veda a sua comercialização durante os cinco anos subsequentes à aquisição.

O art. 2º estabelece as seguintes condições adicionais a serem observadas na alienação dos imóveis do INCRA: atribui força de escritura pública aos contratos, admite a cessão ou transferência de posse quando não for possível comprovar de pronto a dominialidade do imóvel e determina o registro da alienação no cartório da localidade de situação do imóvel.

Distribuído inicialmente à Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural, o Projeto de Lei nº 807, de 2007, veio a ser aprovado nos termos de substitutivo oferecido pelo Relator, Dep. Anselmo de Jesus.

No âmbito desta Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público foi cumprido prazo para oferecimento de emendas, sem que qualquer uma tenha sido oferecida. O Dep. Tarcísio Zimmermann, inicialmente designado relator da proposição, manifestou-se pela sua aprovação, nos termos do substitutivo aprovado pela comissão precedente. Seu parecer não chegou, todavia, a ser submetido a votos, cabendo-me, na presente oportunidade, a honrosa incumbência de substituí-lo.

II - VOTO DA RELATORA

Afiguram-se incontestáveis os argumentos apresentados pelo autor do projeto sob parecer quanto à necessidade de serem alienados os imóveis pertencentes ao INCRA, quando não mais necessários às atividades operacionais da autarquia. Trata-se de patrimônio imobiliário de considerável valor, disperso pelo território nacional, que não vem sendo cuidado a contento, face à insuficiência de recursos humanos e orçamentários disponíveis para tal.

A alienação desses imóveis resultaria em duplo benefício. Para a autarquia, pela possibilidade de conferir liquidez a um patrimônio imobilizado de pouca serventia e sujeito a progressiva deterioração. Por se tratar de patrimônio próprio, uma vez realizada a venda, os recursos dela resultantes haverão de ser revertidos em favor dos projetos e atividades regulares do INCRA. Para os ocupantes, por sua vez, a venda direta representaria possibilidade talvez única de adquirirem imóvel próprio para moradia, encerrando anos de incerteza quanto à permanência no imóvel ocupado.

O substitutivo ao Projeto de Lei nº 807, de 2007, adotado pela Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural, distingue-se do texto original principalmente por acrescentar artigo permitindo a alienação de outros imóveis urbanos não operacionais do INCRA. Entendo tratar-se de extensão oportuna, que deve merecer acatamento.

Embora o substitutivo como um todo seja igualmente merecedor da aprovação por esta Comissão, considero ser ele passível de alguns aperfeiçoamentos, que proponho sejam implementados nos termos da anexa subemenda substitutiva.

Inicialmente, proponho que o direito do ocupante seja reconhecido mesmo quando não for possível comprovar a regularidade do ato que permitiu a ocupação. De fato, o transcurso de longo período de tempo e a precariedade dos meios nas antigas áreas de colonização podem inviabilizar a comprovação documental aventada. Mesmo assim, perante ocupação efetiva e incontestada dos imóveis, creio ser de inteira justiça sua alienação aos respectivos ocupantes.

Como o INCRA não dispõe de estrutura operacional adequada para a alienação de grande número de imóveis e para o recebimento de prestações ao longo de muitos anos, proponho também o acréscimo de dispositivo que expressamente contemple a hipótese de contratação, para esses fins, de instituição financeira especializada em financiamento habitacional.

Busquei ainda dar maior precisão à hipótese acrescentada pela Comissão de mérito precedente, no sentido de prever a alienação de outros imóveis não operacionais do INCRA, não enquadrados nos requisitos estabelecidos para a venda direta aos ocupantes. Para tanto, suprimi a menção ao art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, por não ser suficientemente esclarecedora quanto ao procedimento a ser adotado para a alienação. Em seu lugar, dei nova redação ao dispositivo, determinando a realização de leilão, mesmo que o imóvel encontre-se ocupado, hipótese em que proponho assegurar a preferência ao ocupante, em termos similares aos que a Lei nº 11.483, de 31 de maio de 2007, fez valer para a alienação de imóveis da extinta Rede Ferroviária Federal S. A.

Além dessas alterações mais significativas, promovi outras modificações de menor expressão, de natureza redacional ou de técnica legislativa.

Ante o exposto, voto pela aprovação, quanto ao mérito, do Projeto de Lei nº 807, de 2007, nos termos da anexa Subemenda substitutiva global ao substitutivo aprovado pela Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural.

Sala da Comissão, em de de 2009.

Deputada MARIA HELENA
Relatora

COMISSÃO DE TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

PROJETO DE LEI Nº 807, DE 2007
SUBEMENDA SUBSTITUTIVA GLOBAL AO SUBSTITUTIVO
APROVADO PELA COMISSÃO DE AGRICULTURA, PECUÁRIA,
ABASTECIMENTO E DESENVOLVIMENTO RURAL

Dispõe sobre a alienação de imóveis de propriedade do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Fica autorizado o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, a alienar, nos termos desta lei, imóveis de sua propriedade, quando presente interesse público devidamente justificado para proceder a alienação.

Art. 2º Em se tratando de imóvel residencial funcional, a alienação a que se refere o art. 1º poderá ser procedida mediante venda direta ao ocupante, desde que seja comprovado período de ocupação efetiva e incontestada igual ou superior a dez anos ininterruptos, referenciado à data de publicação desta Lei.

§ 1º Para efeito da venda direta de que trata o *caput*, o preço de venda será fixado com base em avaliação, a ser realizada pelo INCRA ou por entidade especializada contratada para esse fim, mediante o método involutivo, deduzindo-se, para tanto, o valor correspondente às benfeitorias realizadas pelo ocupante.

§ 2º Uma vez notificados pelo INCRA quanto ao direito à aquisição do imóvel e quanto ao valor da venda do mesmo, os ocupantes terão prazo máximo de 60 (sessenta) dias para manifestação formal de interesse, decaindo do direito que lhes assiste após o transcurso desse prazo.

§ 3º É facultado aos ocupantes referidos no *caput* deste artigo efetuar o pagamento do imóvel de forma inteiramente parcelada, em até 240 (duzentas e quarenta) prestações mensais e consecutivas, limitadas individualmente ao valor máximo de 30% (trinta por cento) da renda familiar comprovada do adquirente, nas condições estabelecidas no art. 27 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

§ 4º O contrato de compra e venda conterá cláusula impeditiva de o adquirente, no prazo de cinco anos, vender, prometer vender ou ceder, a qualquer título, seus direitos sobre o imóvel adquirido nos termos desse artigo, ainda que o pagamento integral seja feito à vista ou em período inferior ao máximo previsto no § 3º.

§ 5º O INCRA poderá contratar instituição financeira especializada em financiamento habitacional para operacionalizar a venda dos imóveis nos termos deste artigo.

§ 6º Enquanto não for possível comprovar a dominialidade de imóvel do INCRA, poderá ser autorizada a cessão de uso do mesmo, em caráter precário, em favor de ocupante que satisfaça os requisitos previstos no *caput*, para posterior efetivação da venda direta.

Art. 3º A alienação de imóveis do INCRA, desde que amparada na existência de interesse público devidamente justificado, será procedida na modalidade de leilão, nos seguintes casos:

I – quando não se tratar de imóvel residencial funcional, mas de outra espécie de imóvel não operacional do INCRA;

II – quando não for comprovada a ocupação efetiva e regular pelo prazo referido no *caput* do art. 2º;

III – quando o ocupante manifestar desinteresse na aquisição, ou quando expirar o prazo fixado no art. 2º, § 2º, para sua manifestação.

Parágrafo único. O leilão de que trata este artigo poderá ser realizado mesmo que o imóvel permaneça ocupado, hipótese em que o ocupante poderá adquiri-lo pelo valor da proposta vencedora, deduzido o valor correspondente às benfeitorias por ele comprovadamente realizadas, desde que manifeste seu interesse no ato do leilão ou no prazo de até 15 (quinze) dias, contado da publicação do resultado do certame.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2009.

Deputada MARIA HELENA
Relatora