

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 5.699, DE 2005

Altera os arts. 7º, 13 e 15 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, que primordialmente, dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União.

Autor: Deputado CELSO RUSSOMANNO

Relator: Deputado JOSÉ AIRTON CIRILO

I - RELATÓRIO

O projeto de lei que ora vem ao exame desta Comissão pretende introduzir três alterações pontuais na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998. O objetivo das modificações, segundo afirma o autor em sua justificção, é evitar que ocupantes de imóveis da União sejam despejados por não terem condições de quitar seus débitos com a SPU para a aquisição do domínio do imóvel ocupado.

A primeira alteração diz respeito ao *caput* do art. 7º da norma legal referida, para que, no recadastramento dos inscritos na Secretaria do Patrimônio da União (SPU) até 15 de fevereiro de 1997, possam ser mantidas, se mais favoráveis, as condições de cadastramento utilizadas à época da realização da inscrição originária, independentemente da existência de efetivo aproveitamento, mesmo que não estejam regularizados os pagamentos das taxas de que tratam os arts. 1º e 3º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, devidas à época do recadastramento, as quais poderão ser cobradas posteriormente.

A segunda modificação encontra-se no *caput* do art. 13, visando permitir que, na concessão do aforamento, os ocupantes de imóvel há mais de um ano, regularmente inscritos, tenham preferência, independente de estarem em dia com suas obrigações junto à SPU. Nesse mesmo artigo foram acrescentados dois novos parágrafos, prevendo a possibilidade de parcelamento das importâncias devidas e definindo critérios para o cálculo do domínio útil.

Finalmente, uma mudança no § 2º do art. 15 busca possibilitar que a inadimplência das obrigações junto à SPU, na data da realização da licitação para o aforamento, não seja empecilho ao direito de preferência na concessão de aforamento garantido aos ocupantes com menos de um ano de ocupação. O acréscimo de um novo parágrafo a esse mesmo artigo prevê, ainda, a possibilidade de parcelamento das importâncias devidas.

Em sua justificação, o autor credita a iniciativa da proposta à ilustre Deputada Rita Camata, que já apresentou, anteriormente, proposição de teor semelhante, a qual foi arquivada no início de 2003.

Nesta Comissão de Desenvolvimento Urbano, a quem cabe pronunciar-se sobre a matéria sob o ponto de vista da política de desenvolvimento urbano, a proposição chegou a receber parecer pela aprovação da ilustre Deputada Marinha Raupp. Esse parecer, apresentado em 15 de dezembro de 2005, não chegou a ser apreciado.

Após a manifestação da CDU, o projeto de lei também será analisado pela Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público, pela Comissão de Finanças e Tributação e, finalmente, pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas neste Órgão Técnico.

É o nosso relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Todos sabemos que um dos principais problemas da vida urbana brasileira é a ocupação irregular de áreas públicas, fato que, além de

configurar uma apropriação indevida do patrimônio coletivo, ainda repercute negativamente no aspecto ambiental. Por conta disso, temos visto o Poder Público, nos seus três níveis, empreender esforços constantes para que os ocupantes desses imóveis possam ter a sua situação regularizada.

Certamente que o Legislativo não poderia se eximir de suas responsabilidades nesse processo e, com tal objetivo, discutiu e aprovou a Lei nº 9.636, de 1998, que trata da regularização, da administração, do aforamento e da alienação de bens imóveis de domínio da União. No final de 2006, convencido de que a matéria demandava aperfeiçoamentos, de forma a favorecer as ações de regularização fundiária de interesse social em imóveis da União, o Poder Executivo editou a Medida Provisória nº 335, posteriormente convertida na Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007.

Entre outras providências, essa última norma legal altera a Lei nº 9.636, de 1998, bem como a Lei de Licitações, o Código Civil e a Lei de Registros Públicos, sempre com o intuito de tornar mais ágeis e menos onerosos os procedimentos de regularização fundiária de interesse social em imóveis da União. O art. 7º é um dispositivos da Lei nº 9.636/98 que teve sua redação substancialmente alterada pela Lei nº 11.481/07, tendo sido mudado totalmente a sistemática da inscrição da ocupação. Com isso, o texto do projeto de lei em exame, no que se refere a esse dispositivo, resulta inoportuno, visto que as alterações já introduzidas no art. 7º pela Lei nº 11.481/07, vão muito além do que preconiza a proposta em exame.

No que tange à política urbana e à necessidade de facilitação das ações de regularização fundiária em terrenos da União, foco do interesse da CDU, entendemos que as medidas trazidas pela Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, embora relevantes, ainda merecem aperfeiçoamentos. Algumas condições impostas pelas normas em vigor, como a exigência de adimplência com taxas devidas à SPU para o exercício do direito de preferência em caso de aquisição de domínio útil mediante aforamento, impedem que pessoas de baixa renda tenham acesso aos benefícios garantidos. A proposta sob exame procura enfrentar esse ponto, ao eliminar a exigência de adimplência e permitir o parcelamento dos débitos.

Outro aspecto importante que a proposta intenta aperfeiçoar diz respeito ao critério utilizado para do cálculo do valor do domínio útil, hoje muitas vezes superior à avaliação do imóvel para fins de cobrança do

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). O texto que ora analisamos permite que, à escolha do ocupante, o valor do domínio útil seja calculado sobre o valor atribuído ao imóvel no cadastro do IPTU.

Assim, entendemos que a iniciativa do ilustre Deputado Russomanno, no que tange à alterações que se pretende fazer nos arts. 13 e 15 da Lei nº 9.636/1998, é oportuna, por possibilitar que famílias de baixa renda, ocupantes de imóveis da União, venham regularizar seus débitos junto à SPU e adquirir o domínio útil dos imóveis ocupados. Como bem apontou o parecer da Deputada Marinha Raupp, que nos antecedeu na análise, as medidas preconizadas permitem evitar situações de despejo que podem ser extremamente perniciosas para os grandes centros urbanos, na medida que, certamente, exacerbam os casos de irregularidade fundiária.

Diante do exposto, naquilo que compete a esta Comissão apreciar, somos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 5.699/2005, na forma do substitutivo aqui oferecido.

Sala da Comissão, em de de 2008.

Deputado JOSÉ AIRTON CIRILO
Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 5.699, DE 2005

Altera os arts. 13 e 15 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, que primordialmente, dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Os arts. 13 e 15 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 13 Na concessão do aforamento será dada preferência a quem, comprovadamente, em 15 de fevereiro de 1997, já ocupava o imóvel há mais de um ano e esteja, até a data de formalização de contrato de alienação do domínio útil, regularmente inscrito como ocupante junto à SPU.

.....
§ 6º A concessão do aforamento fica condicionada à regularização das obrigações do ocupante junto à SPU, ficando assegurado ao ocupante em débito, para tal fim, o parcelamento da importância devida em número de parcelas igual ou inferior, a critério do interessado, ao de prestações fixado para o pagamento do domínio útil, na hipótese de venda a prazo, cabendo-lhe recolher a primeira parcela até a data de assinatura do contrato de aforamento.

§ 7º A critério do ocupante, o valor do domínio útil será calculado sobre o valor atribuído ao imóvel para fins de cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano, pelos seguintes critérios:

I – durante o prazo de seis meses previsto no § 1º deste artigo, pelo valor referente ao exercício financeiro em que ocorrer a notificação do interessado;

II – durante a prorrogação prevista no § 2º deste artigo, se ocorrer mudança do exercício financeiro, pelo valor referente ao novo exercício. (NR)”

“Art. 15

§ 2º Os ocupantes com até um ano de ocupação, em 15 de fevereiro de 1997, que continuem ocupando o imóvel e estejam regularmente inscritos junto à SPU na data de realização da licitação, poderão adquirir o domínio útil do imóvel, em caráter preferencial, pelo preço, abstraído o valor das benfeitorias por ele realizadas, e nas mesmas condições oferecidas pelo vencedor da licitação, desde que manifestem seu interesse no ato do pregão ou no prazo de quarenta e oito horas, contado da publicação do resultado do julgamento da concorrência.

.....
§ 8º A concessão do aforamento aos ocupantes de que trata o § 2º deste artigo fica condicionada à regularização de suas obrigações junto à SPU, ficando assegurado ao ocupante em débito, para tal fim, o parcelamento da importância devida no mesmo número de parcelas previsto na proposta vencedora, na hipótese de venda a prazo ou, a critério do interessado, em número inferior de parcelas, cabendo-lhe recolher a primeira parcela até a data de assinatura do contrato de aforamento. (NR)”

Art. 2º Esta Lei entra em vigor da data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2008.

Deputado JOSÉ AIRTON CIRILO
Relator