

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 6.101, DE 2005

(Apensados: PL 2794/2003, PL 3314/2004, PL 801/2007, PL 809/2007, PL 800/2007, PL 916/2007, PL 4396/2008, PL 4584/2009, PL 6969/2010 e PL 6425/2013)

Dispõe sobre a venda direta de lotes de terreno da União, por interesse social, aos ocupantes de boa-fé, altera a Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Autor: SENADO FEDERAL - PAULO OCTÁVIO

Relator: Deputado HILDO ROCHA

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei em epígrafe, oriundo do Senado Federal (PLS 294, de 2003 naquela Casa), dispõe sobre a aquisição de lotes de terrenos pertencentes à União, por ocupantes de boa-fé, quando caracterizável que tais alienações sejam de interesse social.

Ao PL nº 6.101, de 2005, foram apensados inicialmente o PL nº 2.794, de 2003, (com o PL 3.314, de 2004, a ele apensado), ao qual se juntaram os PLs nos 800, 801, 809 e 916, de 2007, no decorrer de sua apreciação no âmbito da CTASP.

A proposição tramitou em caráter conclusivo, art. 24, II, do RICD, tendo sido distribuída às Comissões de Trabalho, de Administração e Serviço Público-CTASP, de Desenvolvimento Urbano-CDU, de Finanças e

Tributação-CFT (Mérito e art. 54, RICD) e de Constituição e Justiça e de Cidadania-CCJC (art. 54 RICD).

Na CTASP, o PL nº 6.101, de 2005, foi aprovado com a rejeição dos apensados (PLs nos 2.794, de 2003, 3.314, de 2004, 800, de 2007, 801, de 2007, 809, de 2007, e 916, de 2007), em 30.05.2007. Na CDU, a proposição principal e seus apensados bem como as emendas nos 1, de 2007, 2, de 2007, e 3, de 2007, nela apresentadas, foram rejeitados em 15.10.2008.

A existência de pareceres divergentes nas duas Comissões de mérito que apreciaram a matéria levou a Presidência da Câmara dos Deputados, em observância ao que dispõe o art. 24, II, “g” do RICD, a modificar o despacho inicial, transferindo para o Plenário a competência para apreciar o PL nº 6.101, de 2005, e seus apensados, agora acrescidos dos PLs nos 4.396, de 2008, 4.584, de 2009, 6.969, de 2010, e 6.425 de 2013.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Cabe a esta Comissão, além do exame de mérito, apreciar a proposição quanto à sua compatibilidade ou adequação com o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual, nos termos do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RI, arts. 32, IX, “h” e 53, II) e de Norma Interna da Comissão de Finanças e Tributação, que “estabelece procedimentos para o exame de compatibilidade ou adequação orçamentária e financeira”, aprovada pela CFT em 29 de maio de 1996.

A Lei de Diretrizes Orçamentárias para 2017 (Lei nº 13.408, de 26 de dezembro de 2016), em seu art. 117, estabelece que as proposições legislativas e suas respectivas emendas, que, direta ou indiretamente, importem ou autorizem diminuição de receita pública ou aumento de despesa da União, deverão estar acompanhadas de estimativas desses efeitos no exercício que entrar em vigor e nos dois subsequentes, detalhando memória de

cálculo respectiva e correspondente compensação, para efeito de adequação financeira e orçamentária e compatibilidade com as disposições constitucionais e legais que regem a matéria.

O artigo 118 da LDO 2017 condiciona a aprovação de projeto de lei ou a edição de medida provisória que institua ou altere receita pública ao acompanhamento da correspondente demonstração da estimativa do impacto na arrecadação, devidamente justificada.

O art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal - LRF exige estar a proposição acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, assim atender o disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma de duas condições alternativas.

Uma condição é que o proponente demonstre que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária e que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias. Outra condição, alternativa, é que a proposição esteja acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, da ampliação de base de cálculo ou da majoração ou criação de tributo ou contribuição, podendo o benefício entrar em vigor apenas quando implantadas tais medidas.

O exame das várias proposições, quanto às suas implicações diretas ou indiretas sobre os Orçamentos da União, evidenciou as inadequações a seguir.

O PL nº 6.101, de 2005, em seu art. 7º estabelece vinculação de receita patrimonial decorrente das vendas diretas dos lotes de terrenos à construção de moradias populares e obras de infraestrutura nos assentamentos habitacionais para populações de baixa renda, sem fixar prazo para sua vigência, em desacordo com o estatuído na LDO 2017. Nesse caso, a sua adequação com a LDO pode ser obtida mediante o estabelecimento do prazo de vigência o que será feito no Substitutivo apresentado.

No PL nº 801, de 2007, além do fato de seu art. 3º ensejar pressões sobre a Poder Público no sentido de alienar áreas públicas constituídas em reservas para uso futuro, seus arts. 3º e 4º envolvem gastos expressivos – em particular se observado que as áreas consideradas são amplas e dependentes de vários procedimentos para sua correta delimitação – para os quais não existem dotações consignadas no Orçamento vigente. Além disso, tendo em vista que as ações referenciadas nesses artigos representam formas de expansão ou aperfeiçoamento da ação governamental, a proposição deveria estar instruída dos demonstrativos exigidos pela Lei Complementar nº 101, de 2000 (LRF), em seu art. 16. Não são apresentadas estimativas do impacto orçamentário-financeiro, tampouco as fontes de financiamento para as ações.

Nos PLs nos 809 e 916, de 2007, a forma genérica pela qual estendem os benefícios ora bem delimitados na Lei nº 9.262, de 1996, a um amplo universo de situações – a justificação do PL nº 809 menciona que existem milhares de famílias vivendo em situação similar às das beneficiadas pela Lei nº 9.262 (ora restrita aos limites da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu) – pode representar sérios prejuízos ao patrimônio da União (bem como do Distrito Federal), além de envolver custos - não estimados nos projetos – para a mobilização das estruturas necessárias à sua implementação. Ressalte-se, como o aspecto mais relevante para os fins desta análise, que a Lei Orçamentária para 2017 não prevê recursos para os gastos relativos a essa iniciativa com o vulto pretendido pelos autores das proposições.

No PL nº 4.584, de 2009, além do fato de ensejar indesejáveis pressões sobre o Poder Público no sentido de alienar áreas reservadas para uso futuro em benefício da população do Distrito Federal e/ou da Região Centro-Oeste (como é o caso, por exemplo, de áreas sob a responsabilidade das Forças Armadas) – note-se a possibilidade de alienar glebas de até 300 hectares –, a proposição impõe gastos não quantificados para o Governo do Distrito Federal ao definir, pelo seu art. 6º, que esse realizará o rezoneamento das APAs localizadas no Distrito Federal, indicando, em cada zona, as atividades produtivas que poderão ser implantadas. Ademais, pelo seu art. 2º,

estabelece uma autorização genérica para a atuação da Secretaria de Patrimônio da União, como se essa fosse uma unidade independente da estrutura decisória do Governo Federal.

No PL nº 6.969, de 2010, o § 1º do art. 1º estabelece que o valor de referência da área de que trata o caput, para fins de alienação, terá como base o valor de lançamento fiscal mínimo estabelecido para a região administrativa em que estiver localizada a gleba, garantida a aplicação de mecanismos de redução de preços do valor do imóvel equivalentes aos utilizados no incentivo às demais atividades produtivas no âmbito do Distrito Federal, há, portanto ampliação dos benefícios fiscais já vigentes para a as vendas de imóveis a serem realizadas.

Em relação aos PLs nos 2.794, de 2003, 3.314, de 2004, 800, de 2007, 4.396, de 2008, e 6.425, de 2013, as análises empreendidas por esta Relatoria evidenciaram que tais proposições não possuem implicação com os preceitos exigidos pela LRF e pela LDO 2017, embora algumas delas possam vir a ter repercussões no campo patrimonial, por não gerarem ampliação nas despesas fixadas ou reduções nas receitas orçamentárias estimadas.

Como se acha apontado nos itens precedentes, os PLs nos 801, 809 e 916, de 2007, o PL 4.584, de 2009, e o PL 6.969, de 2010, envolvem a ampliação ou a criação de despesas para o Poder Público ou concessão ou aumento de benefício fiscal, situação em que, segundo a LDO 2017, tais proposições deveriam estar acompanhadas de estimativas dos seus efeitos para cada um dos exercícios do período 2015 a 2017, bem como de suas respectivas compensações.

No que se refere aos demais apensados (PLs nos 2.794, de 2003, 3.314, de 2004, 800, de 2007, 4.396, de 2008, e 6.425, de 2013) não foram constatados problemas de adequação e conformidade com os preceitos exigidos pela LRF e pela LDO 2017.

As três emendas apresentadas e rejeitadas na Comissão de Desenvolvimento Urbano não alteram as receitas ou despesas da União, assim não tem implicação financeira ou orçamentária.

Por fim, mostrando-se os projetos incompatíveis, fica prejudicado o exame quanto ao mérito na Comissão de Finanças e Tributação, em acordo com o disposto no art. 10 da Norma Interna – CFT:

“Art. 10. Nos casos em que couber também à Comissão o exame do mérito da proposição, e for constatada a sua incompatibilidade ou inadequação, o mérito não será examinado pelo Relator, que registrará o fato em seu voto.”

No mérito, sabe-se que as invasões e os loteamentos irregulares são motivados pela concentração da população nas grandes cidades em busca de oportunidades de emprego e renda, aumentando o déficit habitacional nestas localidades. Como bem explicita o parecer da Comissão de Trabalho, Administração e Serviço Público, “o baixo crescimento econômico, a ausência de planejamento urbano e a falta de fiscalização por parte dos poderes públicos completam o quadro de desorganização habitacional em áreas urbanas”.

Uma vez ocupada a área pública, a passagem do tempo consolida situações de fato sem a devida cobertura jurídica. Com isso, as pessoas envolvidas veem-se em uma situação extremamente precária, dado o investimento realizado na construção de suas residências e nas demais benfeitorias. Desta feita, votaremos favoráveis a esta regularização.

Sobre esse ponto, entendemos que o PL nº 6.101, de 2005, com pequenas alterações, modifica a Lei nº 8.666/1993 e empreende dispositivos de maneira mais adequada e completa que os PLs nºs 3.314, de 2004, e nº 800, de 2007.

O PL nº 2.794, de 2003, realiza somente modificação pontual no art. 17 da Lei nº 8.666, de 1993, para permitir a alienação direta de bens públicos imóveis com dispensa de licitação para os ocupantes de boa-fé. A mesma solução já havia sido proposta no projeto principal mediante alteração do art. 17 da Lei nº 8.666, de 1993, porém, entendemos que a redação do PL nº 2.794, de 2003, é mais clara e precisa, portanto, deve ser esta a redação prevalente no Substitutivo a ser apresentado.

Quanto ao PL nº 4.396, de 2008, é fato que, embora a Lei nº 9.262/1996 não restrinja a autorização ali contida aos lotes de uso residencial, alguns ocupantes que fazem uso comercial ou industrial desses lotes têm enfrentado bastante resistência para regularização, o que consideramos discriminatório e injusto, pois impede que tais moradores continuem a exercer suas atividades de subsistência, apesar de terem adquiridos os lotes nas mesmas condições que os demais.

Já em relação ao PL nº 6.425, de 2013, iremos nos posicionar como favoráveis ao seu mérito, uma vez que a situação hipotética nele contida é um subcaso da situação maior que se propõe regulamentar, qual seja, a venda direta de terrenos da União a pessoas físicas, em determinadas situações especificadas. De fato, não vemos razão para aprovar o seu mérito restrito a terrenos pertencentes ao INSS, mas como o INSS está incluso no conceito de União, por fazer parte, como autarquia, da sua administração indireta, nosso voto será pela aprovação do projeto em questão.

Por fim, em relação às emendas apresentadas na Comissão de Desenvolvimento Urbano, entendemos que as condições da proposição principal são as mais adequadas: prazo de ocupação mínimo de 5 anos, regulamentação pela esfera federal – já que tratamos de terrenos da União – e limitação de 1 imóvel por ocupante em todo o território nacional, tendo em vista o conteúdo social da iniciativa.

Pelo exposto, somos pela INCOMPATIBILIDADE E INADEQUAÇÃO FINANCEIRA E ORÇAMENTÁRIA dos Projetos de Lei nº^{os} 801, 809 e 916, de 2007; 4.584, de 2009; e 6.969, de 2010, ficando, portanto, dispensados do exame de mérito, conforme disposto no art. 10 da Norma Interna desta Comissão; e pela NÃO IMPLICAÇÃO EM AUMENTO DE DESPESA OU DIMINUIÇÃO DA RECEITA, do Projeto de Lei nº 6.101, de 2005, com a adaptação necessária empreendida no Substitutivo, e dos apensados Projetos de Lei nos 2.794, de 2003; 3.314, de 2004; 800, de 2007; 4.396, de 2008; 6.425, de 2013, e das emendas apresentadas e rejeitadas na Comissão de Desenvolvimento Urbano. No mérito, somos pela APROVAÇÃO dos Projetos de Lei nº^{os} 6.101, de 2005; 2.794, de 2003; 4.396, de 2008; e

6.425, de 2013, na forma do Substitutivo em anexo, e pela REJEIÇÃO dos Projetos de Lei nºs 3.314, de 2004; e 800, de 2007, bem como das emendas apresentadas na Comissão de Desenvolvimento Urbano.

Sala da Comissão, em 25 de maio de 2017.

Deputado HILDO ROCHA
Relator

2017-6473

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 6.101, DE 2005

Dispõe sobre a venda direta de lotes de terreno da União, por interesse social, aos ocupantes de boa-fé, altera a Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e a Lei nº 9.262, de 12 de janeiro de 1996.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A União, havendo interesse público e social devidamente justificados, poderá, dispensados os procedimentos do art. 24 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, vender diretamente lotes de terrenos situados em áreas urbanas, ou passíveis de serem urbanizadas, aos ocupantes de boa-fé, para construção de unidade habitacional, obedecidas as normas sobre parcelamento do solo urbano e ambientais.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, considera-se ocupante apenas a pessoa física.

Art. 2º Para habilitar-se à aquisição dos lotes de terrenos pertencentes à União, o ocupante de boa-fé deverá, concorrentemente:

I – comprovar a ocupação efetiva do terreno há pelo menos 5 (cinco) anos, na data de publicação desta Lei;

II – possuir justo título;

III – provar que pagou ou está pagando pelo lote de terreno;

IV – estar quite com as obrigações tributárias relativas à ocupação;

V – assinar termo de compromisso de que utilizará o imóvel para construção ou fixação de seu domicílio.

§ 1º A posse poderá ser provada por qualquer dos meios em direito admitidos.

§ 2º Considera-se justo título o contrato ou qualquer outro instrumento firmado entre o possuidor e o empreendedor do loteamento ou suposto proprietário.

§ 3º O contrato de compra e venda será rescindido, de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, se o comprador prestar declaração falsa no processo de habilitação à compra, hipótese em que fará jus à devolução das quantias eventualmente pagas, sem reajuste ou correção, sem prejuízo das sanções penais cabíveis.

Art. 3º O ocupante só poderá adquirir, na forma desta Lei, um único lote em todo território nacional.

Art. 4º A venda direta será sempre precedida de avaliação efetuada com base no valor do lote de terreno, excluídas as benfeitorias promovidas pelo efetivo ocupante.

Art. 5º A venda poderá ser parcelada, mediante pagamento de sinal correspondente a, no mínimo, dez por cento do valor de avaliação e o restante em até cento e vinte prestações, mensais e consecutivas, observadas as condições previstas nos arts. 27 e 28 da Lei nº 9.636, de 1998.

Art. 6º O contrato de compra e venda, ainda que o pagamento integral do lote do terreno seja feito à vista, conterá cláusula impeditiva de o adquirente, no prazo de 5 (cinco) anos, vender, prometer vender ou ceder, a qualquer título, seus direitos sobre o lote de terreno adquirido na forma desta Lei.

Art. 7º Os recursos auferidos nas vendas diretas dos lotes de terrenos serão destinados à construção de moradias populares nos Estados e no Distrito Federal e a obras de infraestrutura nos assentamentos habitacionais para populações de baixa renda.

Parágrafo único. O disposto no caput terá vigência por cinco anos contados a partir da data da publicação desta Lei.

Art. 8º O art. 23 da Lei nº 9.636, de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação ao § 1º, acrescido do § 2º que se segue, renumerando-se o atual § 2º como § 3º:

“Art. 23

§ 1º A alienação ocorrerá quando não houver interesse em manter o imóvel no domínio da União, nem inconveniência quanto à proteção ambiental e à defesa nacional, no desaparecimento do vínculo de propriedade.

§ 2º A União poderá, ainda, alienar bens imóveis de sua propriedade, eventualmente excluídos da reserva técnica de seus órgãos ou entidades, desde que haja manifestação expressa do respectivo ente ao qual estiver afetado o bem, quando inexistir interesse ou conveniência na sua manutenção.

§ 3º” (NR)

Art. 9º O caput do art. 24 da Lei nº 9.636, de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 24 A venda de bens imóveis da União será feita, preferencialmente, mediante concorrência ou leilão, observadas as seguintes condições:

.....” (NR)

Art. 10. O art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, passa a vigorar acrescido do seguinte § 7º:

“Art. 17

§7º A dispensa de realização de prévia licitação, na modalidade de concorrência, prevista no inciso I deste artigo, também poderá ser adotada pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios para regularizar a ocupação de boa-fé de terra em área de natureza urbana, com fins exclusivamente residenciais, existentes até a data da publicação desta lei e mediante atendimento dos requisitos estabelecidos em lei aprovada na unidade da federação a quem pertencer o imóvel.” (NR)

Art. 11. A efetividade do disposto nesta Lei não afasta as cominações civis e penais a que estão sujeitos os que tenham promovido, direta ou indiretamente, o parcelamento ilícito de terras públicas para fins urbanos, especialmente as previstas no art. 50 e seguintes da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 12. Dê-se ao § 1º do art. 3º da Lei nº 9.262, de 12 de janeiro de 1996, a seguinte redação:

“Art. 3º

§ 1º A possibilidade de venda a que se refere o caput aplica-se às áreas de uso residencial, comercial ou industrial situadas em zona urbana ou passível de ser transformada em urbana, desde que atenda às diretrizes expressas:

I – no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal;

II – no rezonamento da APA, previsto no art. 9º desta lei; e

III – no plano urbanístico da área, em conformidade com as disposições da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.” (NR)

Art. 13. O Poder Executivo expedirá o regulamento desta Lei.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2017.

Deputado HILDO ROCHA
Relator