

PROJETO DE LEI Nº , DE 2011
(Do Sr. Luiz Otávio)

Flexibiliza a aplicação da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, na revenda de imóveis habitacionais, até determinado valor, retomados por instituição financeira pública.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Os imóveis residenciais que tenham sido objeto de financiamento e posteriormente, tenham sido retomados por instituição financeira pública de crédito, por adjudicação ou arrematação, poderão ser vendidos, em caráter excepcional, sem recurso a processo licitatório, aos ocupantes desses imóveis, sejam eles ex-mutuários ou não, pelo preço de avaliação de mercado, ficando a instituição vendedora, apenas para este tipo de operação, desobrigada de cumprir as determinações contidas nos arts. 1º e 2º da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 1º A condição excepcional prevista no **caput** só terá validade para imóveis cujo valor de mercado seja limitado a R\$80.000,00 (oitenta mil reais).

§ 2º Para valer-se do previsto no **caput**, o ocupante deverá formalizar o seu interesse na compra do imóvel à instituição proprietária, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da retomada do imóvel.

§ 3º O preço e as condições de venda do imóvel serão formalmente levados ao conhecimento do ocupante do imóvel, pela instituição financeira pública, mediante correspondência a ser enviada em, no máximo, 30 (trinta) dias após receber a comunicação do interesse formal do ocupante pela compra do imóvel.

§ 4º O ocupante deverá concretizar todas as ações e atender a todos os requisitos necessários à concretização da alienação do imóvel retomado, no

prazo máximo de trinta dias após o recebimento da comunicação referida no § 3º deste artigo, sob pena de perda do direito à compra nas condições excepcionais definidas no **caput**.

§ 5º A venda de que trata o **caput** somente será formalizada se o ocupante comprovar o pagamento de todos os encargos de sua responsabilidade durante o período de ocupação anterior à compra ou, no caso de a ocupação não ter sido resultante de contrato formal com a instituição proprietária, o pagamento de uma taxa de ocupação à razão de quatro décimos por cento ao mês sobre o valor de avaliação, relativo ao período de ocupação do imóvel até a data da venda.

§ 6º Nos casos em que a venda for feita mediante a concessão simultânea de financiamento, o ocupante deverá satisfazer os requisitos relativos à renda e à situação cadastral, nos mesmos padrões utilizados pelo instituição financeira pública para a concessão de empréstimos da espécie.

Art. 2º Para os ocupantes de imóveis, que não tenham sido alienados a outrém, já retomados à data da publicação desta lei, prevalecem os prazos e procedimentos previstos no art. 1º.

Parágrafo único. Para os fins deste artigo, o primeiro dia do mês subsequente ao de entrada em vigor desta lei será a data a partir da qual será contado o tempo para que o ocupante formalize seu interesse pelo imóvel, nos termos do § 2º do art. 1º.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Os imóveis retomados em função da inadimplência dos respectivos mutuários pertencem, na sua maioria, às instituições financeiras públicas de crédito habitacional que atuam de forma relevante no mercado de baixa renda.

Esses imóveis quase sempre são ocupados, formal ou informalmente, por famílias que não têm outra opção de moradia, sendo que grande contingente desses ocupantes têm interesse e condições para adquirir essas habitações.

Entretanto, em função das restrições impostas pela Lei de Licitações – Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 –, as instituições oficiais de crédito

são obrigadas a alienar esses imóveis por meio de leilões.

Este projeto de lei cria um procedimento simplificado e rápido para a venda desses imóveis, preservados os interesses patrimoniais das instituições envolvidas, mediante o qual seus ocupantes podem adquiri-los a preços de mercado, segundo avaliação da própria instituição, sem a necessidade de realização de leilão de venda.

Importante esclarecer que as instituições oficiais de crédito, principalmente a Caixa Econômica Federal, poderão se utilizar desse procedimento simplificado excepcionalmente para os casos de revenda a ocupantes desses imóveis, limitadas essas negociações às unidades com valor de avaliação de até oitenta mil reais.

Com vistas a impedir que o procedimento simplificado proposto venha a incentivar mutuários atuais e futuros a deixarem de honrar seus compromissos, a presente proposição também estabelece a necessidade de pagamento de uma taxa de ocupação pelo período em que o ocupante houver habitado o imóvel de maneira informal. A taxa prevista é de quatro décimos por cento do valor de avaliação do imóvel, por mês de ocupação.

Estamos convictos que nossa proposta além de permitir às instituições oficiais de crédito ágil desmobilização patrimonial bem como melhoria na qualidade de seus ativos, certamente, o que é mais relevante, também beneficiará milhares de famílias já instaladas nesses imóveis, apaziguando-as quanto ao sempre iminente risco de terem que se desligar abruptamente das comunidades em que há muito convivem e nas quais criaram laços.

Sala das Sessões, em 8 de junho de 2011.

Deputado Luiz Otávio