

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI N.º 1.541, DE 2011

Flexibiliza a aplicação da Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, na revenda de imóveis habitacionais, até determinado valor, retomados por instituição financeira pública.

Autor: Deputado LUIZ OTAVIO

Relator: Deputado ANDRE VARGAS

I – RELATÓRIO

O presente projeto de lei, de autoria do ilustre Deputado Luiz Otavio, modifica o quadro normativo atual para autorizar excepcionalmente a venda direta de imóvel retomado por instituição financeira pública de crédito aos ocupantes dessas unidades habitacionais, desobrigando o agente financeiro, portanto, de seguir os procedimentos licitatórios previstos na Lei n.º 8.666, de 1993.

Complementarmente, o projeto: i) limita a desobrigação licitatória a imóveis de até R\$ 80.000, 00; ii) exige que o ocupante interessado atenda a todos os requisitos necessários para a aquisição, inclusive os relativos à capacidade financeira e à situação cadastral ordinariamente aplicáveis aos empréstimos da espécie; iii) condiciona a operação à comprovação, pelo interessado, do pagamento dos encargos devidos em razão da ocupação anterior ou, no caso de “contrato de gaveta”, ao pagamento de taxa mensal de ocupação de 4% do valor de avaliação.

A matéria, conforme despacho da Mesa Diretora desta Casa, foi distribuída para apreciação conclusiva da Comissão de Finanças e Tributação (CFT) e da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), respectivamente.

Nesta Comissão de Finanças e Tributação, recebemos a honrosa incumbência de relatar o projeto, que não recebeu emendas.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Nos termos do despacho original, cabe à Comissão de Finanças e Tributação, além do exame de mérito, apreciar a proposta quanto à sua adequação orçamentária e financeira, nos termos dos arts. 32, IX, "h", e 53, II, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados – RICD, situação que envolve avaliar a compatibilidade da proposição com a lei orçamentária anual vigente, com a lei de diretrizes orçamentárias e com o plano plurianual.

O exame do projeto evidenciou que ele não possui repercussões, diretas ou indiretas, sobre os Orçamentos da União, por não envolver, per si, elevação nas despesas previstas na Lei Orçamentária Anual vigente (Lei n.º 12.381, de 09/02/2011) ou redução nas receitas públicas nela previstas. Isso se dá pelo fato da proposição ter por objetivo apenas simplificar procedimentos previstos na Lei nº 8.666, de 1993, sem que as alterações pretendidas importem em gastos adicionais para o Erário.

No que se refere à LDO relativa ao exercício de 2011 (Lei n.º 12.309, de 09/08/2010), não foram constatadas inadequações, visto que a proposição não envolve a criação de novas despesas, a redução em receitas públicas, a fixação de políticas de aplicação de agências financeiras oficiais de fomento ou a explicitação de metas ou prioridades.

Quanto à análise da adequação da proposição às normas da Lei do Plano Plurianual vigente (PPA 2008/2011), aprovado pela Lei n.º 11.653, de 7 de abril de 2008, não foram identificados quaisquer conflitos, inclusive pelo fato do projeto não definir programas ou prioridades, respeitando o âmbito normativo atribuído ao Plano Plurianual.

No que tange ao mérito, concordamos com o teor da proposta e com a argumentação expendida pelo eminente autor da proposta.

De acordo com a regulamentação atual, baseada precipuamente na Lei n.º 8.666, de 1993, os imóveis retomados por uma

instituição financeira pública precisam obrigatoriamente passar primeiro por leilão público, uma modalidade de licitação. Somente em caso de insucesso do procedimento licitatório é que se permite a venda direta aos interessados que puderem cumprir as exigências financeiras e cadastrais para a aquisição do imóvel.

A vertente proposição, exclusivamente em relação aos imóveis avaliados em até R\$ 80.000,00, propicia a opção imediata pela venda direta aos ocupantes do imóvel retomado, seja em função de adjudicação por inadimplência, seja em razão de arrematação.

Entendemos que o mecanismo proposto pelo projeto, por um lado, contribui para mitigar parcialmente a grave questão do déficit habitacional entre as camadas de baixa renda, regularizando situações fáticas já consolidadas pelo tempo e evitando o deslocamento injustificado de famílias que, sabidamente, enfrentam enormes dificuldades para obter nova moradia. Por outro lado, ao ultrapassar os entraves burocráticos licitatórios, facilita para os agentes financeiros públicos a conversão de ativos imobilizados em recursos monetários, o mais proveitoso insumo da intermediação financeira, atividade principal exercida por esses agentes.

Como bem sintetiza a Justificação do projeto, crê-se que a proposta *“além de permitir às instituições oficiais de crédito ágil desmobilização patrimonial bem como melhoria da 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”*.

Nesse contexto, compreendemos que a proposta, ao dirigir-se privativamente a imóveis de pequeno valor, garante tratamento prioritário a um setor de elevado interesse social, ao mesmo passo em que beneficia os agentes financeiros. Do mesmo modo, assegura uma contrapartida justa à sociedade – titular, em última instância, das instituições financeiras públicas – por determinar a alienação *“pelo preço de mercado”* e segundo os *“requisitos relativos à renda e à situação cadastral, nos mesmos padrões utilizados pela instituição financeira pública para a concessão de empréstimos da espécie”*.

Sob o aspecto formal, o projeto, ao prever a venda direta, não parece ofender a Constituição Federal, coadunando-se com as recentes decisões do Supremo Tribunal Federal que admitiram a constitucionalidade de normas que excepcionam de procedimento licitatório ocupantes de imóveis ao abrigo de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social (ADI 2990 / DF).

Em vista dessas ponderações, **voto** pela não implicação financeira e orçamentária do Projeto de Lei n.º 1.541, de 2011, em relação à Lei Orçamentária Anual, à Lei de Diretrizes Orçamentárias e ao Plano Plurianual, por não envolver aumento ou diminuição da receita ou despesa pública, bem como por não estabelecer definições de natureza programática. Quanto ao mérito, **voto** pela aprovação do Projeto de Lei n.º 1.541, de 2011.

Sala da Comissão, em de de 2011.

Deputado ANDRE VARGAS

Relator