



MEDIDA PROVISÓRIA N° 759, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2016.

SF/17793/23894-78

Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA

Acrescente-se ao art. 11-C da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, alterado pelo art. 70, o seguinte parágrafo 3º:

“Art. 11-C.

§ 3º. Tratando-se da alienação de terra nua, serão desconsideradas as benfeitorias e a valorização decorrente de implantação de infraestrutura já realizada.”

JUSTIFICAÇÃO

Ao dispor sobre a avaliação de imóveis para fins de alienação, o art. 79 da pela Medida Provisória 759 insere novo art. 11-A na Lei 9.936, de 1998, onde prevê que a avaliação tem como fim identificar o valor de bem imóvel, os seus custos, frutos e direitos, e determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, por meio do seu valor de mercado, do valor da terra nua, do valor venal ou do valor de referência, consideradas as suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas. Quanto às avaliações de imóveis da União, prevê que a avaliação será efetuada conforme critérios estabelecidos em ato da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.



Já o art. 11-C, constante do mesmo artigo. Prevê que no caso de avaliações para fins de alienação onerosa dos domínios pleno, útil ou direto de imóveis da União, elas serão realizadas pela Caixa Econômica Federal ou por instituição financeira contratada para tal por ato da SPU/MPDG, ou pela unidade gestora responsável, e que o preço mínimo para essas alienações **será fixado com base no valor de mercado do imóvel**, estabelecido em laudo de avaliação, com validade de doze meses.

Tal previsão, contudo, não atende à situação existente em diversas regiões metropolitanas, em que a regularização fundiária se dará em imóveis cuja ocupação, ainda que irregular, já se dá há anos, onde moradores e ocupantes já promoveram investimentos em infraestrutura, e promoveram benfeitorias às suas próprias expensas que, sendo feita a avaliação com base no “valor de mercado”, serão computados para os fins da avaliação, onerando o adquirente, seja ele o atual ocupante ou não.

Uma solução que melhor atenderia a essa questão é a que foi dada pela art. 4º, § 2º, da Lei Distrital nº 954/1995, do Distrito Federal, que dispõe:

“Art. 4º A avaliação da terra nua a ser objeto de alienação será feita, separadamente, pela TERRACAP e por outra entidade avaliadora integrante da administração pública, preferencialmente a Caixa Econômica Federal, prevalecendo, como preço, a média aritmética entre os dois laudos, correndo as despesas à conta da primeira.

§ 1º Os custos decorrentes da avaliação de outra entidade avaliadora que não a TERRACAP, bem como das custas decorrentes do registro cartorial, serão incorporados ao valor de venda do imóvel.

§ 2º Na avaliação de que trata o caput deste artigo serão desconsideradas as benfeitorias e a valorização decorrente de implantação de infraestrutura já realizada.”

Assim, submetemos aos ilustres pares a presente emenda, adotando-se, na lei federal, o disposto na Lei do Distrito Federal em seu §2º do art. 4º, que melhor atenderá aos objetivos da medida provisória em questão.

Sala da Comissão, de 2017.

Senador José Pimentel
PT/CE

SF/17793/23894-78