



## PARECER Nº , DE 2019

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 582, de 2015, da Senadora Simone Tebet, que altera a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, que *regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, que institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências*, para facultar o oferecimento de preferência aos ocupantes na alienação onerosa de imóveis retomados por instituição financeira oficial.



SF/19670.29134-56

RELATOR: Senador ANTONIO ANASTASIA

### I – RELATÓRIO

Submete-se a esta Comissão o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 582, de 2015, da Senadora Simone Tebet, que altera a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, a Lei de Licitações, para facultar o oferecimento de preferência aos ocupantes na alienação onerosa de imóveis retomados por instituição financeira oficial.

Para isso, afirma o art 1º do PLS que na hipótese de alienação onerosa de imóveis residenciais de valor inferior a 10% (dez por cento) do valor máximo dos imóveis financiáveis no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), retomados por instituição financeira pública de crédito, poderá ser oferecida preferência na aquisição aos seus eventuais ocupantes, desde que indenizada a instituição à razão de 0,4% (quatro décimos por cento) sobre o valor do imóvel por mês de ocupação e atendidas as condições fixadas pela instituição.

O art. 2º trata da cláusula de vigência.

Na justificção, a nobre autora afirma que o financiamento habitacional é o principal instrumento de promoção do direito social à moradia, assegurado no art. 6º da Constituição. Em se tratando de



empréstimos de longo prazo, diversos fatores de ordem familiar ou macroeconômica podem levar os mutuários à inadimplência, o que leva a instituição financeira credora a retomar o imóvel financiado e recolocá-lo no mercado, como forma de recomposição de seus interesses patrimoniais.

No caso dos bancos públicos, a revenda dos imóveis retomados precisa seguir os trâmites da Lei de Licitações, o que limita as opções de comercialização disponíveis. A proposição altera a Lei de Licitações para facultar às instituições financeiras públicas o oferecimento de preferência aos ocupantes na aquisição dos imóveis de valor inferior a 10 % do chamado “teto” do Sistema Financeiro da Habitação, equivalente hoje a setenta e cinco mil reais, sejam eles mutuários inadimplentes, cessionários do contrato ou possuidores sem contrato. Em troca, exige que estes indenizem a instituição pelo período de ocupação, mediante o pagamento de uma taxa de 0,4% do valor do imóvel ao mês, que corresponde ao valor médio de um aluguel no mercado, explica a autora.

A matéria foi distribuída a esta Comissão de Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ) para decisão terminativa.

A matéria não recebeu emendas no prazo regulamentar.

## II – ANÁLISE

Compete a esta Comissão tratar da matéria nos termos dos arts. 91 e 101, I e II, do Regimento Interno do Senado Federal (RISF).

Quanto à constitucionalidade e juridicidade, o Projeto atende aos requisitos formais. Conforme o art. 22, incisos VII e XXVII, da Constituição Federal, compete privativamente à União legislar sobre política de crédito e normas gerais de licitação e contratação, em todas as modalidades, para as administrações públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, obedecido o disposto no art. 37, XXI, e para as empresas públicas e sociedades de economia mista, nos termos do art. 173, § 1º, III.

O inciso XXI do art. 37 da Constituição Federal afirma que ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da





proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Ao mesmo tempo, o art. 48 da Lei Maior incumbe ao Congresso Nacional, mediante sanção do Presidente da República, dispor sobre todas as matérias de competência da União.

Ademais, o presente projeto tem adequada técnica legislativa.

Quanto ao mérito, consideramos o PLS em análise oportuno e irretocável na medida em que confere agilidade na negociação, protegendo os interesses da instituição financeira pública e do mutuário ou do ocupante do imóvel. Cabe considerar ainda que a limitação do valor confere à proposta um claro apelo social.

No entanto, apresentamos o relatório sobre o presente Projeto de Lei em 2015 e, desde então, foi promulgada a Lei das Estatais (Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016). A referida Lei contém uma seção específica destinada às normas sobre alienação de bens das empresas públicas e das sociedades de economia mista, dentre as quais se encontram as instituições financeiras públicas de crédito. Assim, entendemos ser este o local mais adequado para incluir a proposta da Senadora Simone Tebet, portanto, apresentamos duas emendas de redação como o objetivo de realocar o dispositivo para a Lei das Estatais e de adequar a ementa do PLS.

Após a leitura do relatório anteriormente apresentado, recebemos sugestões do Poder Executivo no sentido de fazer dois ajustes ao projeto proposto pela eminente Senadora Simone Tebet.

A primeira mudança refere-se à indenização devida à instituição financeira que originalmente fixava-se em 0,4% (quatro décimos por cento) sobre o valor de avaliação do imóvel por mês de ocupação. Estamos sugerindo que este percentual seja de **até 0,4%** (quatro décimos por cento). Entendemos que seja mais vantajoso para todos os envolvidos permitir que as instituições possam, conforme o caso, negociar o percentual, pois é possível vislumbrar situações em que o percentual fixo de 0,4% (quatro décimos por cento) torne inviável a aquisição pelo ocupante.

A segunda mudança diz respeito aos imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida e os chamados “contratos de gaveta”. Sabemos, lamentavelmente, que é muito comum que os adquirentes contemplados com





o imóvel do programa façam contratos irregulares, transferindo-os a terceiros, que passam a ser os ocupantes de fato dessas casas. Não faria sentido no contexto do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) permitir que esses terceiros fossem beneficiados com a preferência no leilão. Além de estimular a inadimplência — uma vez que no leilão o imóvel poderia ser alienado por um preço menor do que as prestações originais —, tal medida representaria uma forma de burlar o sistema de contemplação, pois o terceiro que adquire o imóvel com base no “contrato de gaveta” não passa pela fase de habilitação, em que são avaliadas as condições financeiras e sociais da pessoa que receberá o imóvel. Desse modo, para evitar essa consequência indesejada, sugerimos deixar expressamente vedada a preferência em relação aos imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida.



SF/19670.29134-56

### III – VOTO

Tendo em vista o exposto, manifestamo-nos pela aprovação do PLS nº 582, de 2015, com as seguintes emendas:

#### **EMENDA Nº (de redação)**

Confira-se a seguinte redação à ementa do Projeto de Lei do Senado nº 582, de 2015:

**“Altera a Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, que dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, para facultar o oferecimento de preferência aos ocupantes na alienação onerosa de imóveis retomados por instituição financeira oficial.**

.....”

#### **EMENDA Nº**

Confira-se a seguinte redação ao art. 1º do Projeto de Lei do Senado nº 582, de 2015:

**“Art. 1º** A Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, passa a vigorar com as seguintes alterações:



“Art. 49. ....

§1º Na hipótese de alienação onerosa de imóveis residenciais de valor inferior a 10% (dez por cento) do valor máximo dos imóveis financiáveis no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), retomados por instituição financeira pública de crédito, poderá ser oferecida preferência na aquisição aos seus eventuais ocupantes, desde que indenizada a instituição à razão de até 0,4% (quatro décimos por cento) sobre o valor de avaliação do imóvel por mês de ocupação e atendidas as condições fixadas pela instituição.

§2º Não se aplica o disposto no parágrafo anterior aos imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida cuja transferência *inter vivos* seja vedada, nos termos do inciso III do § 5º do art. 6º-A da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. (NR) ”.

Sala da Comissão,

Presidente,

Relator,



SF/19670.29134-56