



MPV 691
00126

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Serviço de Comissões Especiais

	USO EXCLUSIVO DA COMISSÃO	EMENDA Nº ____/____	
	CLASSIFICAÇÃO		
PROPOSIÇÃO MP 672/2015	MODIFICATIVA		
COMISSÃO: Comissão Mista de Medida Provisória			
AUTOR: Deputado (a) LELO COIMBRA	PARTIDO PMDB	UF ES	PÁGINA _1_/_1_



CD/15695.48381-91

TEXTO

Modifica do texto Medida Provisória nº 691, de 31 de agosto de 2015, de modo que também sejam contemplados os interesses dos detentores dos imóveis que a União pretende alienar/consolidar o domínio útil, entre outras providências.

Dê-se aos artigos 1º, 2º, 3º, 4º, 6º, 7º e 13 da Medida Provisória nº 691, de 31 de agosto de 2015 a seguinte redação:

“Art. 1º. Esta Medida Provisória dispõe sobre a administração, a alienação, a transferência de gestão de imóveis da União e seu uso para a constituição de fundos.

§ 1º. O disposto nesta Medida Provisória aplica-se também aos imóveis das autarquias e das fundações públicas federais no caso de adesão expressa do dirigente máximo.

§ 2º. Não se aplica o disposto nesta Medida Provisória aos imóveis da União:

I - administrados pelo Ministério da Defesa e pelos Comandos da Marinha, do Exército e da Aeronáutica; e

II - situados na Faixa de Fronteira de que trata a Lei no 6.634, de 2 de maio de 1979, ou na faixa de segurança de que trata o § 3º do art. 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias.

§ 3º. Para os fins desta Medida Provisória, considera-se faixa de segurança a extensão de trinta metros a partir da linha de preamar média de 1988.

§ 4º. Enquanto não for especificada a linha de preamar média de 1988, a faixa de segurança será mensurada a partir da linha d'água atual.”

.....

.....

“Art. 2º Os imóveis de que trata esta Medida Provisória somente poderão ser alienados aos seus atuais detentores, ostentem eles a condição de foreiros ou de ocupantes, observando-se, para esse efeito, as condições estabelecidas nesta Medida Provisória e na Lei no 9.636, de 15 de maio de 1998”.

.....

.....

“Art. 3º. Para os imóveis submetidos ao regime enfiteutico e para aqueles inscritos em ocupação, ficam autorizadas, respectivamente, a remição do foro e a consolidação do domínio pleno com o foreiro e, bem assim, a sua alienação aos seus ocupantes, mediante o pagamento das obrigações pendentes junto à Secretaria do Patrimônio da União, inclusive as objeto de parcelamento, e do percentual correspondente ao domínio direto sobre o valor da terra nua dos terrenos em que se situam, a ser apurado mediante avaliação feita pela Caixa Econômica Federal, desconsideradas, portanto, as benfeitorias incorporadas aos imóveis por seus detentores, observando o disposto no art. 123 do Decreto-Lei n.º 9.760, de 5 de setembro de 1946.

Parágrafo único. Ficam dispensadas dos pagamentos especificados no *caput* as pessoas consideradas carentes ou de baixa renda, nos termos previstos no art. 1º do Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981, os idosos, nos termos definidos no Estatuto do Idoso (Lei n.º 10.741/2003) e as pessoas jurídicas de direito público de âmbito estadual ou municipal, com relação às quais a remição do foro e a consolidação do domínio pleno em favor do foreiro e, bem assim, a transferência da propriedade aos seus ocupantes, que fica apenas condicionada à promoção do registro do título com a transferência do domínio pleno outorgado pela SPU no cartório de registro de imóveis competente.”

.....

.....

“Art. 4º Quando houver sido construído sobre imóveis transferidos nos termos desta Medida Provisória edifícios organizados em condomínio, competirá a cada condômino arcar com o pagamento do valor correspondente à sua respectiva fração ideal do terreno,



CD/15695.48381-91

observando-se, quanto ao particular, o disposto no artigo anterior e em seu parágrafo único”.

.....
.....

“Art. 6º - A remição do foro e a consolidação do domínio pleno dos imóveis de que tratam esta Medida Provisória em favor dos foreiros e a sua aquisição pelos seus ocupantes, nos termos do artigo 3º, constitui direito subjetivo dos seus detentores, cumprindo à Secretaria de Patrimônio da União adotar as providências necessárias à respectiva alienação em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da formalização de requerimento administrativo do interessado.

§ 1º Os terrenos de marinha alienados na forma desta Medida Provisória devem estar situados em áreas urbanas consolidadas de Municípios e não incluirão:

- I - áreas de preservação permanente, na forma do inciso II do caput do art. 3º da Lei no 12.651, de 25 de maio de 2012; e
- II - áreas em que seja vedado o parcelamento do solo, na forma do art. 3º e do inciso I do caput do art. 13 da Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979”.

§ 2º Para os fins do § 1º, considera-se área urbana consolidada aquela:

- I - incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;
- II - com sistema viário implantado e vias de circulação pavimentadas;
- III - organizada em quadras e lotes predominantemente edificadas;
- IV - de uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou voltadas à prestação de serviços; e
- V - com a presença de, no mínimo, três dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:
 - a) drenagem de águas pluviais;
 - b) esgotamento sanitário;
 - c) abastecimento de água potável;
 - d) distribuição de energia elétrica; e
 - e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

§ 3º A alienação dos imóveis de que trata o § 1º não implica supressão das restrições administrativas de uso ou edificação que possam prejudicar a segurança da navegação, conforme estabelecido em ato do Ministro de Estado da Defesa.



§ 4º Não há necessidade de autorização legislativa específica para alienação dos imóveis arrolados na Portaria de que trata o *caput*”.

.....

.....

“Art. 7º O adquirente receberá descontos progressivos sobre o valor da avaliação prevista no art. 3º, à razão de 50% (cinquenta por cento) para o primeiro ano, de 40% (quarenta por cento) para o segundo ano, de 30% (trinta por cento) para o terceiro ano, de 20% (vinte por cento) para o quarto ano e de 10% (dez por cento) para o quinto ano, sobre o valor da avaliação prevista no art. 3º.

§ 1.º. O prazo de aplicação dos descontos referidos no *caput* será contado da efetiva resposta da SPU aos requerimentos previstos no artigo 6.º desta lei.

§ 2.º. Os pagamentos relativos às remições e alienações autorizadas pela presente lei poderão ser financiadas pela Caixa Econômica Federal em até 10 (dez) anos, obedecidos os mesmos critérios financeiros adotados para os financiamentos imobiliários.

§ 3.º. Também poderão ser objeto do financiamento de que cuida o parágrafo anterior os *laudêmios*, *taxas* e *foros*, inclusive os em atraso.”

.....

.....

“Art. 13. Os imóveis de propriedade da União e os direitos reais a eles associados poderão ser destinados para a integralização de cotas em fundos de investimento, preservando-se aos seus detentores, desde que ostentem até a data da edição desta lei a condição de ocupantes ou foreiros, a manutenção do regime até então vigente, bem como o direito de exclusividade na sua aquisição/consolidação do domínio útil.

§ 1º. O Ministro de Estado do Planejamento, Orçamento e Gestão editará Portaria para definir os imóveis abrangidos pelo *caput* e a destinação a ser dada a eles.

§ 2º. O fundo de investimento deverá ter em seu estatuto, entre outras disposições:

I - o objetivo de administrar os bens e direitos sob sua responsabilidade, podendo, para tanto, alienar, reformar, edificar, adquirir ou alugar os bens e direitos sob sua responsabilidade;



CD/15695.48381-91

- II - a permissão para adquirir ou integralizar cotas, inclusive com imóveis e com direitos reais a eles associados, em outros fundos de investimento;
- III - a permissão para aceitar como ativos, inclusive com periodicidade superior a sessenta meses, contratos de locação com o Poder Público;
- IV - a delimitação da responsabilidade dos cotistas por suas obrigações até o limite de sua participação no patrimônio do fundo;
- V - a vedação à realização de operações que possam implicar perda superior ao valor do patrimônio do fundo; e
- VI - a possibilidade de o fundo poder ter suas cotas negociadas em ambiente de negociação centralizada e eletrônica, inclusive em bolsa de valores e de mercadorias ou em mercado de balcão organizado.

§ 3º. Para os fins deste artigo, a União poderá selecionar fundos de investimentos administrados por instituições financeiras oficiais federais, independentemente de processo licitatório”.

Acrescenta-se o artigo 18-A à Medida Provisória nº 691, de 31 de agosto de 2015, com a seguinte redação:

“Art. 18-A. O artigo 123 do Decreto-Lei no 9.760, de 5 de setembro de 1946, passa a vigorar com a seguinte redação:

‘Art. 123. A remição do aforamento será feita pela importância correspondente a 17% (dezessete por cento) do valor da terra nua do terreno aforado’.”

Acrescenta-se o artigo 18-B à Medida Provisória nº 691, de 31 de agosto de 2015, com a seguinte redação:

“Art. 18-B Acrescenta-se o artigo 132-A ao Decreto-Lei no 9.760, de 5 de setembro de 1946, com a seguinte redação:

‘Art. 132-A. Também se aplica à ocupação regularmente inscrita o disposto no artigo 123 deste Decreto-Lei’.”

JUSTIFICATIVA

Esta Emenda Parlamentar tem por finalidade modificar do texto Medida Provisória nº 691, de 31 de agosto de 2015, de modo que também sejam contemplados os interesses dos detentores dos imóveis que a União pretende alienar/consolidar o domínio pleno, entre outras providências.



O primeiro dispositivo modificado é o § 3º do artigo 1º da Medida Provisória, que estabelecia como faixa de segurança - na qual estaria vedada a consolidação do domínio pleno dos imóveis ocupados pelos foreiros e aquisição dos imóveis pelos ocupantes -, a extensão de trinta metros a contar do final da praia. Ocorre que, como a definição dos terrenos de marinha é contada a partir da linha de preamar, especificou-se na Emenda que também a definição da faixa de segurança deveria observar esse marco.

Além disso, empregou-se, para esse efeito, a linha de preamar existente em 1988, vez que a Constituição da República, promulgada naquele ano, é o marco regulatório próprio para disciplinar a matéria, e o fez de acordo com a situação de fato então existente. Em rigor, a Carta de 1988 não recepcionou a legislação pretérita que especificava marcos físicos de séculos anteriores para a definição dos terrenos de marinha. Assim, desde a sua promulgação a SPU deveria ter refeito a linha demarcatória a ser empregada.

Como essa providência não foi adotada, e considerando que a Medida Provisória trata da aquisição de terrenos de marinha cuja definição depende diretamente da fixação desse marco físico, justifica-se a previsão nesta Emenda de que a linha de preamar a ser considerada será a do ano de 1988 (ano de promulgação da Constituição vigente) e que enquanto não for apurado esse marco adota-se, como forma de delimitar a faixa de segurança, a extensão de trinta metros contada a partir da linha d'água atual.

O segundo dispositivo modificado é o *caput* do artigo 2º da Medida Provisória, que prevê que a alienação de bens deve ser feita nos termos da própria Medida Provisória e da Lei n.º 9.636, de 15 de maio de 1998. A essa previsão se acrescentou, como forma de preservar direitos subjetivos de atuais foreiros/ocupantes, que os imóveis somente poderão ser alienados aos seus detentores.

Depois, modificou-se o texto dos artigos 3º e 4º da Medida Provisória.

O que pretendeu, com as alterações sugeridas, foi conferir tratamento isonômico aos foreiros e aos ocupantes. Com efeito, a redação original dos dispositivos conferia aos foreiros a possibilidade de consolidar o domínio pleno dos bens mediante pagamento de 17% (dezesete por cento) do seu valor de avaliação, ao passo que os ocupantes teriam de pagar 100% (cem por cento) desse montante para adquirir a propriedade dos bens em idênticas condições. A manutenção desse tratamento diferenciado, para além de induzir quebra de isonomia, significaria atribuir efeitos benéficos à própria torpeza da União que, ignorando mandamento constitucional, não se desincumbiu de sua obrigação de regularizar, mediante regime enfiteutico, as ocupações existentes. Não sobeja lembrar, a propósito, que o artigo 49 do ADCT facultou aos foreiros a remição do aforamento, mediante aquisição do domínio direto,



e impôs o respeito aos direitos dos ocupantes, mediante a celebração de contratos compatíveis com a sua condição de detentores, o que não foi implementado desde então. Para conferir coerência ao ordenamento, foi proposta, ainda, a modificação do artigo 123 do DL 9.760/46 e a inclusão do artigo 132-A nesse mesmo diploma legal.

Outra modificação feita nesses dispositivos (artigos 3.º e 4.º) diz respeito à previsão, para efeito de a eles conferir maior clareza, de que a avaliação dos imóveis deverá ser feita tomando-se por base o preço da terra nua, expurgando-se, assim, o valor das benfeitorias ou acessões introduzidas às expensas do próprio particular. Assim não fosse, ter-se-ia enriquecimento sem causa da União, o que não é admitido pelo ordenamento jurídico brasileiro. Também foi previsto que essa avaliação seria feita pela Caixa Econômica Federal, como forma de manter coerência com o disposto no artigo 14 da Medida Provisória, dispondo-se, ainda, que o direito de gratuidade, originalmente assegurado aos foreiros carentes, também seja estendidos aos ocupantes igualmente carentes, aos idosos e às pessoas jurídicas de direito público estaduais e municipais.

Por fim, foi disciplinada a forma de processamento das alienações das frações ideais do domínio pleno dos terrenos sobre os quais foram construídos condomínios edilícios, com o objetivo de preservar o exercício de tais direitos de forma independente, eliminando-se, destarte, potenciais conflitos entre particulares no que tange à adesão à norma.

Também se modificou o artigo 6.º da Medida Provisória, que tratava como faculdade da União a alienação dos imóveis por ela abrangidos, condicionando a sua concretização à edição de portaria ministerial que contivesse lista dos bens passíveis de negociação. Essa opção legislativa original da Medida Provisória contraria o disposto no precitado artigo 49 do ADCT, que – reitera-se - facultou aos foreiros (e não à União) a remição do aforamento e impôs o respeito aos direitos dos ocupantes. Assim, a concretização das alienações constitui direito subjetivo do cidadão, o que se pretendeu garantir com a nova redação conferida ao dispositivo.

Ainda no artigo 6º, mais especificamente no seu § 1º, foi suprimida a expressão “com mais de cem mil habitantes”. Em primeiro lugar porque os incisos do referido dispositivo suprem a necessidade de caracterização de área como “urbana” para a concretização da venda. Em segundo lugar porque, posta essa premissa, a discriminação feita pelo legislador é irrazoável e desproporcional e, portanto, ofensiva ao princípio constitucional da isonomia.

O artigo 7º foi alterado para estabelecer descontos progressivos sobre o valor de aquisição, e tem por finalidade conferir maior efetividade à opção legislativa. Com esse mesmo propósito,



foram introduzidos os parágrafos primeiro e segundo, que asseguram aos interessados acesso a linhas de crédito oficial destinadas a custear as despesas decorrentes da alienação.

Também foram feitas modificações ao artigo 13, de forma a garantir que os atuais detentores não sejam retirados dos imóveis por eles ocupados, com a manutenção do regime até então vigente, bem como o direito à aquisição da propriedade plena dos bens (nos termos da lei), mesmo na hipótese de a propriedade direta vir a ser transferida a fundo público ou privado.

____/____/____ DATA	_____ ASSINATURA PARLAMENTAR
------------------------	---------------------------------



CD/15695 48381-91