

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

RECUO IMPOSTO PELO PODER PÚBLICO

IMÓVEL DO PODER PÚBLICO — OPÇÃO DE COMPRA POR OCUPANTE - INDISTINÇÃO DE ÁREA E VALOR

RESUMO

- A Lei nº 5.049/66 modificou o art. 30 da Lei nº 4.864/65, nestes termos: "Art. 30 - Todas as operações do Sistema Financeiro da Habitação, a serem realizadas por entidades estatais, paraestatais e sociedades de economia mista, em que haja participação majoritária do Poder Público, mesmo quando não integrante do Sistema Financeiro da Habitação, em financiamento de construção ou de aquisição de unidades habitacionais, serão obrigatoriamente corrigidas de acordo com os índices e normas fixados na conformidade desta Lei, revogadas as alíneas "a" e "b" do art. 6º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964."

- Revogaram-se, assim, as alíneas "a" e "b", do art. 6º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, que permitiam a estipulação de correção monetária nos contratos com entidades não integrantes do Sistema Financeiro de Habitação quando versassem sobre imóveis de área até 100 m2 e preço inferior a 200 vezes o maior salário mínimo. - A Lei nº 5.049 acrescentou parágrafos ao art. 30 da Lei nº 4.864. O terceiro porém sofreu veto mas o Congresso Nacional rejeitou e foi promulgado em 29 de agosto de 1966: "Art. 30 - As unidades habitacionais cujos ocupantes hajam optado pela sua compra ou venham a fazê-lo até 90 (noventa) dias da data da publicação desta lei, são isentas da correção monetária referida neste artigo, desde que tenham as mesmas sofrido reavaliação do preço do custo da construção". - Essa norma isentou, igualmente, da correção monetária todos os ocupantes que tivessem optado pela aquisição ou viessem a fazê-lo a té 90 dias da publicação da Lei nº 5.049 sem distinguir a área ou o preço dos imóveis. - Acabou-se a discriminação chocante que, na vigência das alíneas "a" e "b", do art. 6º, da Lei nº 4.380, fazia recair os ônus do reajuste sobre os adquirentes de moradias do Poder Público com área até 100 m2 e preço não superior a 200 salários mínimos enquanto as residências maiores e mais caras estavam isentas do encargo.

- O parágrafo terceiro do art. 30 nivelou as situações, estabelecendo três requisitos gerais para o direito à compra: a) ocupação regular do imóvel alienável; b) manifestação formal da opção; c) reavaliação do preço de custo da construção. - Não se contesta a satisfação dessas condições. Aos que adquiriram o direito no prazo da concessão, lei posterior não podia privá-lo. Mesmo aqueles que contrataram com cláusulas de correção antes da promulgação do parágrafo terceiro, beneficiaram-se da disposição. Nada impedia o legislador de obrigar o Poder Público a abrir mão da estipulação. Os órgãos e as entidades do Estado estão sujeitos à lei que pode renunciar a direitos ou criar novos em favor dos optantes, antes ou depois de escriturada a promessa de compra. - A norma isencional teve em conta a época da opção, e não da formalização do instrumento. Pouco importa, assim, a data da lavratura se o ato jurígeno ocorreu tempestivamente. - As certidões constituem meios de provar fatos contemporâneos à aquisição do direito. Se demonstram que o optante não possuía ao tempo outro imóvel e preenchia os requisitos para adquirir a residência, o efeito probatório é o mesmo das negativas que acompanharam o requerimento de opção. - Acrescente-se ainda que, no caso, o imóvel tem área superior a 100 m2. Não atendia, assim, a uma das condições do art. 6º, da Lei nº 4.380 para autorizar a correção monetária. Computados os juros no valor das prestações, o montante da transação excede também aos 200 sal

EMENTA

O parágrafo 3º, do art. 30, da Lei nº 4.864/65, isentou da correção monetária os contratos de aquisição de imóveis alienáveis do Poder Público, com valor atualizado e cujas opções de compra foram manifestadas por ocupante regular antes da Lei nº 5.049 de 29 de agosto de 1966, ou dentro de 90 dias de sua publicação

sem distinção de área ou valor da construção.