

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2020
(Do Sr. Deputado Federal **DANIEL FREITAS**)

Altera a Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, que trata da regularização fundiária rural e urbana.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, passa a vigorar com a seguintes alterações:

“Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

.....

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil, desproporcional ou desnecessária reversão, considerados o tempo e o histórico da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação, a presença de equipamentos públicos e as eventuais autorizações pretéritas dadas aos ocupantes pelo Poder Público, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

.....

VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade ou de ocupação de bem público na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade ou de ocupação de bem público sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;”

“Art. 15.

XIII - a concessão de direito real de uso ou de ocupação de bem público;

.....”



“Seção IV

Da Legitimação de Posse e da Legitimação de Ocupação de Bem Público

Art. 25. A legitimação de posse e a legitimação de ocupação de bem público, instrumentos de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constituem ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse ou a ocupação de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus possuidores ou ocupantes, do tempo da posse ou ocupação e da natureza da posse ou da ocupação, sendo o título da posse conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

.....

§ 3º A legitimação da ocupação, cujo regime é disciplinado pelo Decreto-lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, aplica-se aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

.....”

“Art. 27. O título de legitimação de posse ou de legitimação de ocupação poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento”.

“Art. 31.

§ 8º O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento”.

“Art. 42.

Parágrafo primeiro. Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei.

Parágrafo segundo. Caso o projeto de regularização fundiária aprovado abranja imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público não sujeita a registro em cartório de registro de imóveis, o



registro do CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente à repartição pública competente para o registro desses bens”.

“Art. 83. Os procedimentos para a Reurb promovida exclusivamente em áreas de domínio da União serão regulamentados em ato específico da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), sem prejuízo da eventual adoção de procedimentos e instrumentos previstos para a Reurb.

Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

As alterações propostas neste Projeto de Lei visam ao aperfeiçoamento da disciplina da regularização fundiária urbana rural e urbana.

No art. 11 da Lei nº 13.465/2017, propomos alteração do inciso III, que define o que é “núcleo urbano informal consolidado”. A primeira alteração é a inclusão das situações de **desproporcionalidade** ou **desnecessidade** de reversão como caracterizadoras do núcleo urbano informal consolidado. A redação vigente prevê apenas os casos de “difícil” reversão, mas entendemos que há situações em que, mesmo sendo fácil a reversão, ela pode ser desproporcional em relação ao prejuízo que causaria, ou desnecessária para o atingimento da finalidade que poderia ser alcançada mesmo com a manutenção do núcleo urbano.

A segunda alteração no inciso III do art. 11 é a inclusão, entre as circunstâncias a ser avaliadas pelo Município, do **histórico** da ocupação. Entendemos que o histórico da ocupação, ou seja, o exame das diversas fases de utilização da área pelos seus ocupantes ao longo do tempo, e não apenas a duração da ocupação, é um aspecto fundamental para avaliar se o núcleo urbano em questão deve ou não ser considerado consolidado.

Ainda nesse inciso III, propomos que as eventuais autorizações pretéritas dadas aos ocupantes pelo Poder Público sejam também consideradas na avaliação da área, já que a existência dessas autorizações, ainda que eventualmente irregulares, gerou nos ocupantes a confiança na regularidade dos atos administrativos e lhes trouxe sensação de segurança jurídica que deve ser também prestigiada na regularização fundiária urbana pretendida. Essa alteração está, inclusive, em consonância com artigos 21, parágrafo único e, mais especificamente, o art. 24 do Decreto-Lei nº 4.657/1942 (Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro), segundo o qual “a revisão, nas esferas administrativa, controladora ou judicial, quanto à validade de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa cuja produção já se houver completado levará em conta as orientações gerais da época, **sendo vedado que, com base em mudança**

posterior de orientação geral, se declarem inválidas situações plenamente constituídas”.

Nos incisos VI e VII do mesmo art. 11, propomos que seja prevista também a possibilidade de a posse do ocupante ser convertida em direito de ocupação, que é adequado para as áreas públicas em que o Poder Público, mantendo o domínio, outorga ao ocupante o direito de aproveitamento do terreno, mediante o pagamento da respectiva taxa (Decreto-lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946). No mesmo sentido alinham-se as alterações propostas no art. 15, inciso XIII, na Seção IV do Título II, no art. 25, parágrafo 3º e no art. 27 da Lei nº 13.465/2017.

No parágrafo 8º do art. 31, propomos que a expressão “perante o poder público” constante da redação original seja excluída, pois a garantia de permanência dos ocupantes dos núcleos urbanos informais em suas respectivas unidades imobiliárias durante a tramitação do procedimento da Reurb deve ser assegurada não apenas “perante o poder público”, mas perante quaisquer terceiros, seja pessoas físicas ou jurídicas, públicas ou privadas, órgãos de fiscalização ou Poderes do Estado.

A alteração proposta no art. 42 é a inclusão de um parágrafo segundo, para abranger a regularização fundiária de bens públicos que eventualmente não estejam sujeitos a inscrição em registros de imóveis, mas que constem de cadastros imobiliários em órgãos públicos. Em tais casos, o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente à repartição pública competente.

A alteração final na Lei nº 13.465/2017 é no art. 83, para prever que apenas os procedimentos de Reurb promovida **exclusivamente** em áreas de domínio da União sejam regulamentados em ato específico da Secretaria do Patrimônio da União (SPU). Nos casos de Reurb que abrangem áreas de outros titulares além da União, a participação do ente público já é assegurada pelo art. 31 da Lei nº 13.465. O estabelecimento de procedimento específico de Reurb pela União sobre uma fração de núcleo urbano informal mais amplo, que afeta também áreas de terceiros, geraria enorme insegurança jurídica e potencial de conflito entre entes públicos. O correto é considerar a unidade do núcleo urbano informal em razão das características de sua ocupação, e não o compartimentar em função da diversidade de domínios da área ocupada.

Destarte, encaminhamos o presente Projeto de Lei para que seja apreciado, discutido e aprovado pelos nobres pares.

Sala das Sessões, em

DANIEL FREITAS



Deputado Federal



* C D 2 0 4 6 5 2 4 8 8 7 0 0 *

Documento eletrônico assinado por Daniel Freitas (PSL/SC), através do ponto SDR_56476, na forma do art. 102, § 1º, do RICD c/c o art. 2º, do Ato da Mesa n. 80 de 2016.