

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 3.769, DE 2012

Dispõe sobre a legitimação dos imóveis urbanos que não possuem escrituras públicas e dá outras providências.

Autor: Deputado PAULO MAGALHÃES

Relator: Deputado ROBERTO BRITTO

I – RELATÓRIO

O projeto de lei em tela cria o Programa Nacional de Regularização dos Imóveis Urbanos – Pronarim –, com o objetivo de regularizar imóveis urbanos que não dispõem de registros públicos.

Para tanto, o projeto altera a Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos), estabelecendo que: nas áreas urbanas, o Município pode regularizar os imóveis de seu domínio, expedindo título de legitimação aos possuidores, independentemente de escritura pública; o título de legitimação expedido pelo Município será registrado no Cartório de Imóveis da Comarca, desde que o terreno esteja em área urbana matriculada como de domínio do Município; a matrícula das áreas urbanas de domínio do Município será levada a registro juntamente com a lei que criou essas áreas urbanas e legitimou os imóveis nela existentes, delimitando-se os logradouros públicos tendo em vista a regularização.

Para esse tipo de regularização fundiária, a proposta é que haja redutor da contribuição previdenciária relativa às edificações, nos seguintes valores: até 50 m² – R\$650,00; de 51 a 70 m² – R\$750,00; de 71 a 90 m² – R\$950,00; de 91 a 120 m² – R\$1.150,00; de 121 a 170 m²

– R\$1.550,00; e acima de 171 m² – R\$1.750,00. Esse desconto seria aplicado a todas as edificações realizadas até a data de publicação da futura lei, em qualquer área urbana. Além disso, haveria anistia de multas aplicadas pelo não recolhimento de contribuição previdenciária referente às edificações regularizadas.

O texto define que será considerada dona do imóvel construído a pessoa, física ou jurídica, detentora de documentos públicos ou particulares que certifiquem ou declarem a sua aquisição, ainda que não possua o domínio como proprietário. Após as averbações do título de legitimação do imóvel, da quitação das contribuições previdenciárias e da construção, o imóvel tornar-se-ia automaticamente negociável e alienável.

Fica estabelecido que a receita proveniente das contribuições previdenciárias das construções recolhidas será partilhada a partir da anuência do Município ao Convênio com o INSS, no prazo de seis anos, sob os seguintes percentuais: no 1º ano, 20%; no 2º ano, 20%; no 3º ano, 15%; no 4º ano, 10%; no 5º ano, 10% e, no 6º ano, 5%. Além disso, encontra-se previsto que “o crédito proveniente da repartição da receita previdenciária será creditado em favor do município, compensando mês a mês com a obrigação previdenciária do Município, independente da natureza e origem do débito previdenciário” e que “os créditos em favor do Município que suplantarem as obrigações previdenciárias do mês serão acumulados e compensados no mês seguinte”.

Além do Pronarim, o projeto de lei cria o Cadastro Nacional de Bens Imóveis de Propriedade do Município – Canabim –, com a finalidade de enumerar todos os bens imóveis do Município, com registro, bem como regularizar aqueles não registrados, mediante o Pronarim.

Sobre o processo administrativo de regularização, fica disposto que: ele é exclusivo do Município onde se localiza o imóvel; a anuência do Município ao Pronarim deve ser expressa, junto ao INSS; o procedimento e a expedição do título de legitimação são fornecidos pela União; e a manutenção do programa cedida ao Município é obrigação da União.

Em sua Justificação, o ilustre Autor destaca que a irregularidade dos imóveis urbanos é um problema histórico no País, com

reflexos negativos tanto para a população quanto para o Poder Público, que tem reduzida a arrecadação de tributos.

Na Comissão de Seguridade Social e Família (CSSF), o projeto de lei foi aprovado. Destacou-se no voto o grande número de moradias irregulares e, ademais, que “o projeto do lado tributário promove uma profunda mudança na relação da União com os Estados e Municípios, pois ao ser legalizada, essa vertente de arrecadação, o produto dessa receita funcionará como um instrumento de encontro de contas entre os entes federativos fazendo com que se estabeleça uma nova realidade nos números da dívida previdenciária dos municípios”.

Aberto o prazo regimental na CDU, não foram apresentadas emendas ao projeto de lei.

É o nosso Relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Tem razão o nobre Deputado Paulo Magalhães ao se preocupar com o grande número de imóveis urbanos que não se encontram devidamente regularizados junto ao Registro de Imóveis competente. As nossas cidades, em grande parte, estão à margem da lei.

Compete à CDU manifestar-se sobre os reflexos do projeto de lei no desenvolvimento urbano. Outros aspectos relevantes serão analisados pelas comissões que serão ouvidas na sequência no processo, a Comissão de Finanças e Tributação (CFT) e a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Cabe explicar que a regularização fundiária em áreas urbanas requer a aprovação de projeto urbanístico específico, entre outros requisitos estabelecidos pela Lei nº 11.977/2009. A referida lei, que disciplina o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), contempla também normas gerais sobre a regularização fundiária dos assentamentos urbanos, nos seus arts. 46 a 68. Assim, as regras que vierem a ser

estabelecidas sobre o Pronarim serão aplicadas conjuntamente com a Lei nº 11.977/2009.

Do ponto de vista da CDU, não podemos ter outra posição além da aprovação das medidas que objetivam alavancar a regularização fundiária em nossas cidades. Se é verdade que o PMCMV e outros programas habitacionais, os desenvolvidos por estados, Distrito Federal e municípios inclusive, estão conseguindo melhorar os indicadores do País nesse campo de políticas públicas, a regularização fundiária ainda está muito aquém do que deveria. Faz-se essencial o reforço da atuação da União nesse sentido.

Em face do exposto, no que cabe à CDU analisar, nosso Voto é pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 3.769, de 2012.

Sala da Comissão, em de de 2014.

Deputado ROBERTO BRITTO
Relator