

PROJETO DE LEI Nº , DE 2016
(Do Sr. LEONARDO PICCIANI)

Aperfeiçoa as regras sobre a regularização fundiária de interesse social; altera a Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, que “dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas”, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 47.

§ 1º A demarcação urbanística de que trata o inciso III do ‘caput’ deste artigo não implica a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidir, o que somente se processará com a declaração de propriedade.

..... (NR)”

“Art. 57.

§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do Registro de Imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-

la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 30 (trinta) dias.

.....
 § 3º São requisitos para a notificação por edital:

I –

II –

III – determinação do prazo de 60 (sessenta) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

..... (NR)”

“Art. 58.

§ 1º Após o registro de parcelamento de que trata o ‘caput’, o oficial do Registro de Imóveis concederá título de propriedade aos ocupantes cadastrados.

§ 2º Para a concessão do título de propriedade, o adquirente deve apresentar:

I – certidão do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou propriedade do imóvel;

II – declaração de que não possui outro imóvel, urbano ou rural;

III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família;

IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 3º No caso de área urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), os documentos apresentados pelo poder Público no Registro de Imóveis

devem comprovar que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há pelo menos 5 (cinco) anos.

§ 4º No caso de área urbana de mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo de comprovação da posse mansa e pacífica será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

§ 5º O título de propriedade será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

§ 6º Não será concedido título de propriedade a ocupantes a serem relocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o Poder Público assegurar-lhes o direito à moradia. (NR)”

“Art. 68. Não serão cobradas custas e emolumentos para o registro dos parcelamentos e da propriedade oriundos da regularização de interesse social. (NR)”

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

Art. 3º Ficam revogados:

I – o inciso IV do *caput* do art. 47, o art. 59, o art. 60 e o art. 60-A da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009;

II – a alínea “u” do inciso V do *caput* do art. 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei tem como objeto a regularização fundiária de interesse social. Em essência, a proposta suprime a etapa de conversão do título de legitimação de posse em propriedade, visando a acelerar a universalizar o acesso à propriedade plena das moradias edificadas

pela população de baixa renda em assentamentos informais como favelas e formas similares de ocupação.

As regras relacionadas à regularização fundiária em áreas urbanas vêm-se aperfeiçoando paulatinamente.

No ano de 2000, a Emenda Constituição nº 26 assegurou a moradia como um direito social, ao incluí-la no art. 6º de nossa Carta Magna. Entende-se que a explicitação desse direito produziu o efeito imediato de impossibilitar medidas de caráter regressivo que impeçam seu exercício.

Outro avanço veio com a aprovação da Lei nº 10.257/2001, o Estatuto da Cidade. Essa lei traz diretrizes gerais para a política urbana e para a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para a presente geração e as futuras.

Essa lei também regulamentou o art. 183 da Constituição, que trata da usucapião especial para fins de moradia, inclusive no que se refere à sua modalidade coletiva. Na sequência, a Medida Provisória (MP) nº 2.220/2001 estendeu a garantia de permanência nas áreas públicas ocupadas até 30 de junho de 2001, mediante a concessão de uso especial para fins de moradia, a qual também pode ser formalizada coletivamente.

Em 2009, juntamente com as normas que disciplinam o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), a Lei nº 11.977 trouxe as regras gerais sobre a regularização fundiária urbana, aplicáveis em âmbito nacional.

Nessas regras, consta a possibilidade de realização da demarcação urbanística, procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses. Trata-se de inovação muito importante tendo em vista a concretização da regularização fundiária.

Neste projeto de lei, pretendemos aperfeiçoar o corpo normativo acima descrito.

A ideia é que se possa facilitar a emissão do título de propriedade, sem necessidade de judicialização, com o apoio dos Registros de Imóveis competentes. Mantidos os requisitos necessários para respeitar o direito de propriedade, como a notificação e abertura de prazo para impugnação do auto de demarcação, dispensa-se a etapa de legitimação de posse e se passa diretamente para a formalização do direito à moradia do ocupante de baixa renda, com a concessão do título de propriedade.

Deve ser compreendido que a eliminação da etapa de legitimação de posse, a ser substituída pela declaração de propriedade plena, não afeta direitos do proprietário, que terá se mantido inerte durante prazo mais do que suficiente para interromper a prescrição aquisitiva.

Além disso, para afastar quaisquer dúvidas sobre o preenchimento dos requisitos da usucapião, são acrescidos os §§ 3º e 4º no art. 58 da Lei nº 11.977/2009, exigindo o advento do prazo de cinco anos ou, no caso de área urbana de mais de 250 m², do prazo previsto na legislação sobre usucapião.

Acredita-se que as medidas previstas neste projeto de lei significam verdadeira revolução na regularização fundiária urbana e passo essencial para a consecução do direito à moradia neste país.

Sala das Sessões, em de de 2016.

Deputado LEONARDO PICCIANI