

PROJETO DE LEI Nº , DE 2016
(Do Sr. Vander Loubet)

Dispõe sobre o domínio de imóvel em
favor de ocupantes de baixa renda.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei objetiva reconhecer o domínio de imóvel público ou privado em favor, preponderantemente, de pessoas de baixa renda detentoras de posse consolidadas.

Art. 2º O reconhecimento do domínio sobre imóvel urbano ou urbanizado integrante de loteamento ou desmembramento (fracionamento ou desdobro) não autorizado ou executado sem a observância das determinações do ato administrativo de licença localizado em área urbana consolidada, implantada e integrada à cidade, excluídas as áreas de risco ambiental ou de preservação permanente que não se enquadrem nos termos do artigo 54 da Lei n. 11.977/09, em favor de pessoas preponderantemente de baixa renda, poderá ser obtido conforme o disposto nesta Lei.

§ 1º Considera-se área urbana consolidada parcela do território urbano com densidade demográfica considerável, malha viária e, no mínimo, dois equipamentos de infraestrutura urbana implantados (drenagem de águas pluviais, esgotamento sanitário, abastecimento de água, distribuição de energia elétrica, limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos), desde que ocupada de forma mansa e pacífica há pelo

menos cinco anos e cujas edificações existentes, entre outras situações peculiares, indiquem a irreversibilidade da posse e induzam ao domínio.

§ 2º Para aferir a situação jurídica consolidada, serão suficientes quaisquer documentos hábeis a comprová-la, notadamente provenientes do Poder Público, especialmente do município.

§ 3º Em se tratando de imóvel público ou submetido à intervenção do Poder Público, a obtenção do domínio pressupõe a existência de lei autorizadora.

§ 4º A declaração do domínio em favor do adquirente não isenta nem afasta qualquer das responsabilidades do proprietário, loteador ou do Poder Público, tampouco importa em prejuízo à adoção das medidas cíveis, criminais ou administrativas cabíveis contra o faltoso.

Art. 3º Na hipótese de reconhecimento do domínio na forma prevista nesta resolução, o juiz de direito poderá determinar o registro do parcelamento do solo, ainda que não atendidos os requisitos urbanísticos previstos na Lei n. 6.766/1979 ou em outros diplomas legais, aí incluído o plano diretor.

Parágrafo único. Quando a área do imóvel não coincidir com a descrição constante no registro imobiliário, o juiz poderá determinar a retificação deste com base na respectiva planta e no memorial descritivo apresentado, os quais, preferencialmente, deverão ser elaborados a partir do georreferenciamento ou do respectivo sistema de informações geográficas.

Art. 4º O pedido de reconhecimento do domínio do imóvel urbano ou urbanizado em área urbana consolidada poderá ser formulado ao juiz de direito com competência em registro público pelo município, pela associação de moradores, devidamente autorizada pelos representados, ou pelos interessados.

Parágrafo único. O procedimento será especial de jurisdição

voluntária, com preponderante incidência do princípio da celeridade, informalidade e instrumentalidade.

Art. 5º A petição inicial deverá ser instruída com:

I – certidão atualizada da matrícula do imóvel objeto do loteamento ou desmembramento, ou certidão do registro de imóveis comprobatória de que não está registrado;

II – certidão negativa de ação real ou reipersecutória referente ao imóvel expedida pelo respectivo ofício do registro de imóveis;

III – certidão de ônus reais relativos ao imóvel;

IV – planta simplificada da área, com as respectivas divisas, acompanhada do memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida anotação de responsabilidade técnica – ART, que contenha:

a) descrição sucinta da área urbana consolidada, com suas características, fixação da zona ou zonas de uso predominante e identificação e qualificação disponível dos confrontantes e de seus cônjuges, se casados forem;

b) indicação e descrição precisa de cada lote objeto do loteamento ou desmembramento, com suas características e confrontações, localização, área, logradouro e número, e sua designação cadastral, se houver, com menção ao nome dos ocupantes e dos confrontantes internos;

c) indicação das vias existentes e enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários, e dos serviços públicos ou de utilidade pública já implantados na área urbana consolidada; e

d) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município;

V – nome, domicílio, nacionalidade, estado civil, profissão, número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda

do(s) proprietário(s) e de seu(s) cônjuge(s), se casado(s) for(em);

VI – cópia dos documentos pessoais e dos comprobatórios da compra e venda ou da titularidade da posse do imóvel;

VII – declaração dos órgãos competentes, preferencialmente municipais, de que não se trata de área de risco ambiental ou de preservação permanente, nos termos do art. 1º; e

VIII – lei municipal autorizadora, na hipótese de imóvel público ou sob intervenção do Poder Público.

Parágrafo único Tratando-se de pedido formulado apenas pelos interessados, não acompanhando a petição inicial qualquer documento que demonstre a anuência prévia do município, este deverá ser intimado para manifestar-se no prazo de 10 (dez) dias.

Art. 6º Devidamente instruído o pedido, o juiz deverá determinar a citação, preferencialmente por AR/MP, dos proprietários e dos confinantes externos, e, por edital, com prazo de 30 (trinta) dias, dos eventuais interessados, para que apresentem resposta, no prazo de 10 (dez) dias, na qual indiquem de forma clara e objetiva os pontos controvertidos, sob pena de presumirem-se verdadeiros os fatos alegados na inicial e de considerarem-se anuentes com o reconhecimento do domínio, assim como providenciar a intimação, pelo correio, dos representantes da Fazenda Pública da União, do Estado e do Município, para que manifestem interesse na causa.

Parágrafo único. Acompanhando a petição inicial qualquer documento que demonstre a anuência prévia dos proprietários e/ou dos confinantes externos, a citação dar-se-á por realizada.

Art. 7º Apresentada resposta, os interessados deverão ser ouvidos no prazo de 10 (dez) dias.

Parágrafo único. A impugnação parcial do pedido não impede o reconhecimento do domínio da parte incontroversa, podendo os lotes

ou frações questionados permanecer sob a titularidade do proprietário original, remetendo-se os interessados às vias ordinárias.

Art. 8º O juiz deverá sempre buscar a solução consensual dos eventuais pontos controvertidos para o reconhecimento do domínio.

Art. 9º O Ministério Público e os demais interessados poderão produzir as provas destinadas a demonstrar suas alegações, mas ao juiz é lícito investigar livremente os fatos e ordenar de ofício a realização de quaisquer provas.

Art. 10. O Ministério Público deverá obrigatoriamente ser intimado, na forma pessoal, de todos os atos do processo.

Art. 11. Havendo alteração na situação de posse durante a tramitação do processo, o novo possuidor poderá substituir o requerente original no feito após a anuência dos interessados, a fim de que a sentença determine o registro do imóvel no nome daquele.

Art. 12. Na sentença que resolver o mérito do pedido de reconhecimento do domínio, o juiz não será obrigado a observar critério de legalidade estrita, podendo adotar em cada caso a solução que reputar mais conveniente ou oportuna.

§1º Na sentença que acolher o pedido dos interessados, o juiz deverá declarar adjudicada ou adquirida a propriedade dos imóveis pelos requerentes, assim como declarar incorporadas ao patrimônio público as vias e áreas públicas, sem prejuízo de eventuais direitos de terceiros ou isenção de responsabilidades dos proprietários, loteadores ou do Poder Público, ou, ainda, adotar outras medidas, cíveis, criminais ou administrativas contra os faltosos.

§ 2º O juiz poderá indeferir o pedido quando perceber por parte dos autores fim especulativo ou outro que se desvie do objetivo desta resolução.

§ 3º Quando deferido o pedido, o domínio deverá ser

reconhecido prioritariamente em nome do casal ou da mulher.

Art. 13. A sentença que julgar procedente o pedido será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis.

Art. 14. O registro do domínio de que trata a presente resolução, observando-se o princípio da continuidade registral, independe da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários:

I – na abertura de matrícula para a área objeto do parcelamento do solo, se não houver;

II – no registro do parcelamento decorrente do reconhecimento do domínio; e

III – na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do parcelamento.

Parágrafo único. A matrícula da área destinada a uso público deverá ser aberta de ofício, com averbação da respectiva destinação e, se for o caso, das limitações administrativas e restrições convencionais ou legais.

Art. 15. O registro poderá ser retificado ou anulado, parcialmente ou em sua totalidade, por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução.

Parágrafo único. Se o juiz constatar que o registro ou algum ato autorizado por ele nos termos desta resolução for nulo ou anulável, determinará, fundamentadamente e de ofício, seu cancelamento.

Art. 16. Tratando-se de reconhecimento do domínio requerido pelo município ou por adquirentes beneficiários da gratuidade da justiça, não serão devidas custas ou emolumentos notariais ou de registro, ou recolhimento de valor ao Fundo de Reaparelhamento da Justiça, decorrentes do registro do parcelamento do solo do primeiro registro de direito real

constituído em favor destes e da primeira averbação da construção residencial existente no imóvel.

Art. 17. O Presidente do Tribunal de Justiça fica autorizado a firmar termos de cooperação, convênios e outros ajustes com os Estados e os municípios para a implantação de políticas públicas relacionadas a esta resolução, com destaque para a regularização fundiária de interesse social; a legitimação da posse para fins de moradia, com o objetivo de conferir título de reconhecimento de posse às famílias de baixa renda; e a demarcação urbanística que consiste em procedimento administrativo destinado à regularização fundiária, no afã de identificar os ocupantes e o tempo das respectivas posses.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A Constituição Federal, no seu art. 5º, XXIII, estabelece a função social da propriedade, de modo que a legislação infraconstitucional sobre aquisição, perda e função de propriedade imóvel deve adequar-se a esse princípio, sob pena de tornar-se inconstitucional.

Por outro lado, o art. 5º, XX, da Constituição Federal garante o direito de propriedade, direito este que precisa harmonizar-se com o princípio da função social.

Todavia, a ocupação de imóveis não tem respeitado esses princípios e muitas famílias que os ocupam, sobretudo em função de loteamentos ou parcelamentos ficam desamparadas, sem nenhuma segurança jurídica em relação à posse desses bens, podendo a qualquer momento serem privadas de seus direitos e entregues ao desabrigo.

É necessário que a lei contemple a obediência a esses princípios constitucionais que norteiam a aquisição, manutenção e perda da propriedade em relação a esses cidadãos que ocupam imóveis loteados ou parcelados, a fim de evitar injustiças, sobretudo no que diz respeito à população mais carente.

Todavia, não se pode deixar de observar a preservação do meio ambiente, por ocasião da regularização desses imóveis, inclusive com a realização de obras de infraestrutura.

Além disso, não se pode deixar de fora desse procedimento a participação do Ministério Público como titular da defesa dos direitos individuais e coletivos, e dos direitos difusos.

Desse modo, propomos alteração da legislação para a garantia de todos esses direitos fundamentais, de forma a assegurar a dignidade e o exercício da cidadania por parte de todas essas famílias que atualmente pugnam pelo seu direito de moradia, com o reconhecimento legítimo de seus títulos de propriedade.

VANDER LOUBET

Deputado Federal

PT/MS

