

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2017
(Do Sr. Irajá Abreu)

Disciplina a regularização fundiária em áreas urbanas e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei disciplina a regularização fundiária em áreas urbanas, prevista no art. 4º, inciso V, alínea “q”, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que “regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências” (Estatuto da Cidade), dispõe sobre a política de regularização fundiária sustentável em áreas urbanas e dá outras providências.

§ 1º As disposições desta Lei serão aplicadas de forma coordenada com o conteúdo da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, da Lei nº 12.608, de 10 de abril de 2012, e das demais normas federais, estaduais e municipais pertinentes.

§ 2º A regularização fundiária em áreas urbanas submete-se ao disposto na lei municipal que aprovar o plano diretor de que trata o art. 182, § 1º, da Constituição, e os arts. 39 a 42-A da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, respeitado o disposto nesta Lei.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I – área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo plano diretor ou por lei municipal específica;

II – área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;ou
- d) distribuição de energia elétrica;

III – 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;

IV – etapas da regularização fundiária: medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais que envolvam a integralidade ou trechos do assentamento informal objeto de regularização;

V – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

VI – regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda;

VII – regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso VI deste artigo;

VIII – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): parcela da área urbana, delimitada pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO II

DA POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL EM ÁREAS URBANAS

Art. 3º A política de regularização fundiária sustentável de assentamentos informais urbanos integra a ordem urbanística, visando à efetivação do direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

§ 1º União, Estados, Distrito Federal e Municípios manterão ações coordenadas voltadas a assegurar a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais urbanos, integradas ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) disciplinado pela Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.

§ 2º Os processos decisórios afetos à política de regularização fundiária sustentável de assentamentos informais urbanos serão implantados com a adoção das ferramentas de gestão democrática da cidade previstas no art. 43 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 3º Ressalvada a proteção das áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos, a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais urbanos deve ser priorizada em relação à transferência da população para conjuntos habitacionais ou outros locais.

§ 4º O Ministério Público e outras organizações legalmente habilitadas poderão promover ação civil pública, nos termos da Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985, tendo em vista garantir o estabelecido nos §§ 2º e 3º deste artigo.

Art. 4º São instrumentos da política de regularização fundiária sustentável de assentamentos informais urbanos:

I – a usucapião especial para fins de moradia prevista no art. 183 da Constituição Federal, em suas modalidades individual e coletiva, e outras formas de usucapião;

II – a concessão de uso especial para fins de moradia disciplinada pela Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, em suas modalidades individual e coletiva;

III – o direito de preempção voltado à aquisição de terras para regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, e constituição de reserva fundiária, nos termos dos arts. 25 a 27 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

IV – a transferência do direito de construir voltada a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social, nos termos do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

V – a desapropriação por interesse social disciplinada pela Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VI – a demarcação urbanística e a legitimação de posse nas regularizações de interesse social, nos termos dos arts. 13 a 18 desta Lei; e

VII – outros instrumentos de política urbana previstos no art. 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que forem aplicáveis às ações de regularização fundiária.

Art. 5º Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a regularização fundiária observará as seguintes diretrizes específicas:

I – ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo, e com as iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III – participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização fundiária;

IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

V – concessão do título de domínio preferencialmente para a mulher.

Art. 6º A regularização fundiária poderá ser promovida pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios e, exceto nos casos de demarcação urbanística e legitimação de posse previstos nos arts. 13 a 18 desta Lei, também por:

I – seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

II – cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

Parágrafo único. Os legitimados previstos no *caput* deste artigo poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, incluindo os atos de registro disciplinados pela Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 7º União, Estados, Distrito Federal e Municípios manterão, de forma coordenada, serviços de assistência técnica gratuita à elaboração e implantação de projetos de regularização fundiária em áreas urbanas, observada a Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008.

Parágrafo único. Sem prejuízo de outras medidas em vista do disposto no *caput* deste artigo, as organizações públicas de ensino superior que oferecerem cursos de graduação em arquitetura e urbanismo e engenharia civil manterão disciplina de residência acadêmica voltada ao apoio à elaboração e implantação de projetos de regularização fundiária em áreas urbanas e outras ações direcionadas a assegurar o direito social à moradia, ou serviço de apoio à comunidade com a mesma finalidade.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 8º Ressalvados os casos de regularização exclusivamente dominial, a regularização fundiária de assentamentos informais

urbanos dependerá da elaboração de projeto de regularização pelo agente promotor, observando-se a lista de legitimados constante no art. 6º desta Lei.

§ 1º O projeto requerido no *caput* deste artigo deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I – as áreas ou lotes a serem regularizados e, caso necessário, as edificações que serão relocadas;

II – as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

IV – as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e

V – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§ 2º O projeto de que trata o *caput* deste artigo não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta elaborada para outorga administrativa de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 3º O Município definirá os requisitos para a elaboração do projeto de que trata o *caput* deste artigo, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, assegurada a simplicidade de procedimentos.

§ 4º O projeto de regularização fundiária pode ser implantado por etapas, desde que haja previsão expressa nesse sentido no cronograma físico de obras e serviços.

Art. 9º O projeto de regularização fundiária deverá ser aprovado pelo Município, anteriormente à sua implantação.

§ 1º A aprovação municipal prevista no *caput* deste artigo corresponde à outorga de licença urbanístico-ambiental integrada do empreendimento.

§ 2º A emissão de licença prévia, de instalação e de operação prevista pela legislação ambiental não se aplica aos projetos de regularização fundiária de assentamentos informais em áreas urbanas.

§ 3º O órgão seccional do Sistema Nacional do Meio Ambiente (Sisnama), instituído pela Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, prestará apoio técnico ao Município para o cumprimento do disposto neste artigo, sempre que requerido pelo poder público local, mantida a competência do órgão local para a emissão da licença.

CAPÍTULO IV

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Seção 1

Disposições Gerais

Art. 10º. Na regularização fundiária de interesse social, assim reconhecida pela delimitação de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) mediante lei municipal, o Município poderá autorizar, mediante decisão motivada abrangendo toda a ZEIS ou parte dela:

I – a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo para fins urbanos;

II – a ocupação de Áreas de Preservação Permanente (APPs) inseridas em área urbana consolidada, ocupadas irregularmente até a data de publicação desta Lei, desde que estudo técnico direcionado a cada projeto de regularização, ou a um conjunto de projetos de regularização contíguos, comprove que:

a) a regularização implicará a melhoria das condições de sustentabilidade ambiental em relação à situação de ocupação irregular anterior; e

b) não esteja caracterizada área de risco por suscetibilidade à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos.

§ 1º O estudo técnico referido no inciso II do *caput* deste artigo deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

II – especificação dos sistemas de saneamento básico;

III – proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização, com plantio de espécies nativas da região;

V – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação;

VI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

VII – garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água.

§ 2º O estudo técnico referido neste artigo poderá ser feito mediante os serviços de assistência técnica previstos no art. 7º desta Lei, com a participação dos residentes dos cursos de graduação inclusive, desde que sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado.

Art. 11º Na regularização fundiária de interesse social, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II do *caput* do art. 6º desta Lei, caberá ao poder público, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica.

Parágrafo único. As obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público, bem como sua manutenção, podem ser realizadas mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

Art. 12º. Na regularização fundiária de interesse social, a área de uso comum do povo ocupada por assentamento informal há mais de 5 (cinco) anos poderá ser desafetada pelo uso, mediante certificação do poder público municipal.

Seção 2

Da Demarcação Urbanística e da Legitimação de Posse

Art. 13º O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deverá ser instruído com:

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência da situação mencionada no inciso I do § 5º deste artigo;

II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do § 5º deste artigo; e

III – certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

§ 2º O poder público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias quanto:

I – à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;

II – aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e

III – à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes.

§ 3º Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º deste artigo, o poder público dará continuidade à demarcação urbanística.

§ 4º No que se refere às áreas de domínio da União, aplicar-se-á o disposto na Seção III-A do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, inserida pela Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, e, nas áreas de domínio dos Estados, Distrito Federal ou Municípios, na sua respectiva legislação patrimonial.

§ 5º O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I – domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II – domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III – domínio público.

Art. 14º Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 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 15 (quinze) dias.

§ 2º O poder público responsável pela regularização deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes no registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público para notificação na forma estabelecida no § 1º deste artigo.

§ 3º São requisitos para a notificação por edital:

I – resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II – publicação do edital, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e

III – determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pela planta e memorial descritivo indicados no inciso I do § 1º do art. 13 desta Lei.

§ 5º Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o poder público para se manifestar no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 6º O poder público poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 7º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 8º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o poder público.

§ 9º Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Art. 15º A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o poder público deverá elaborar o projeto previsto no art. 8º desta Lei e submeter a registro o parcelamento dele decorrente.

§ 1º Após o registro do parcelamento previsto no *caput* deste artigo, o poder público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados, preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

§ 2º Não será concedida legitimação de posse aos ocupantes a serem relocados em razão da implantação do projeto de regularização fundiária de interesse social, ficando o poder público obrigado a lhes assegurar o direito à moradia, preferencialmente na área regularizada ou em suas proximidades, se eles preencherem os requisitos previstos no § 1º do art. 16 desta Lei.

§ 3º O Ministério Público será comunicado sobre as famílias que serão transferidas para outros locais, como previsto no § 2º deste artigo, para fins de acompanhamento do cumprimento da obrigação do poder público de garantir o direito social à moradia.

Art. 16º A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

§ 1º A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público como ocupantes da área objeto de regularização, desde que:

- I – não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural; e
- II – não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.

§ 2º A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado.

Art. 17º Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a

conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no *caput* deste artigo, o adquirente deverá apresentar:

I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a 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; e

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

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º deste artigo serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas de ofício, independentemente do pagamento de custas e emolumentos.

§ 3º No caso de área urbana de mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

§ 4º A demarcação urbanística e a legitimação de posse não implicam a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem, o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, nos termos deste artigo.

Art. 18º O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o poder público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do *caput* do art. 250 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

CAPÍTULO V

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 19º Na regularização fundiária de interesse específico:

I – a autoridade licenciadora poderá exigir medidas de mitigação e compensações urbanísticas e ambientais, como condição para a emissão da licença urbanístico-ambiental integrada do empreendimento;

II – o projeto previsto no art. 8º desta Lei deverá respeitar:

a) o percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo para fins urbanos; e

b) as restrições à ocupação de APPs previstas na legislação ambiental, ressalvado o disposto no art. 20 desta Lei.

Art. 20º Na regularização fundiária de interesse específico, o Município poderá autorizar, mediante decisão motivada, a ocupação de APPs inseridas em área urbana consolidada, ocupadas irregularmente até a data de publicação desta Lei, desde que:

I – ao longo dos rios ou de qualquer corpo d'água, seja mantida faixa não edificável, coberta com vegetação de espécies nativas da região, com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado;

II – no entorno de nascentes e olhos d'água perenes, seja mantida faixa não edificável, coberta com vegetação de espécies nativas da região, em raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;

III – estudo técnico direcionado a cada projeto de regularização, apresentado pelo responsável pela regularização no âmbito do licenciamento urbanístico-ambiental, comprove que:

a) não está caracterizada área de risco por suscetibilidade à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos;

b) a regularização é inviável sem a ocupação da APP;

c) não serão afetados ecossistemas frágeis, espécies da fauna ou da flora ameaçadas de extinção ou unidades de conservação; e

d) não haverá instalação de atividades efetiva ou potencialmente poluidoras;

IV – sejam garantidas medidas de mitigação e compensações urbanísticas e ambientais, observado o disposto no § 2º do art. 21 desta Lei.

Parágrafo único. Aplica-se ao estudo técnico previsto no inciso III do *caput* deste artigo o disposto no § 1º do art. 10 desta Lei, sem prejuízo de outros requisitos previstos em legislação municipal ou estabelecidos pela autoridade licenciadora municipal.

Art. 21º A autoridade licenciadora municipal deverá definir na licença urbanístico-ambiental do projeto de regularização fundiária de interesse específico as responsabilidades relativas à implantação:

I – do sistema viário;

II – da infraestrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária; e

IV – das medidas de mitigação e compensações urbanísticas e ambientais eventualmente exigidas.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, as responsabilidades previstas no *caput* deste artigo poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise, pelo menos, dos seguintes aspectos:

I – os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º As medidas de mitigação e as compensações urbanísticas e ambientais exigidas deverão integrar termo de compromisso, com força de título executivo extrajudicial, firmado perante a autoridade

municipal responsável pela emissão da licença urbanístico-ambiental do projeto de regularização.

§ 3º Os termos de compromisso firmados na forma do § 2º deste artigo serão encaminhados ao Ministério Público para acompanhamento de seu cumprimento.

CAPÍTULO VI

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 22º O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária deverá importar:

I – na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver; e

II – na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do projeto de regularização fundiária.

§ 1º As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das restrições administrativas legais ou convencionais.

§ 2º Resguardado o disposto nesta Lei, aplicam-se ao registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária as disposições da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 23º O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse social deverá ser requerido ao registro de imóveis, acompanhado dos seguintes documentos:

I – certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II – projeto de regularização fundiária aprovado pela autoridade municipal;

III – instrumento de instituição e convenção de condomínio, se for o caso; e

IV – no caso das pessoas jurídicas relacionadas no inciso II do art. 6º desta Lei, certidão atualizada de seus atos constitutivos, que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

§ 1º O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social independe do atendimento aos requisitos constantes na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º O registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade e dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social será realizado de ofício, independentemente do pagamento de custas e emolumentos.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24º Aplicam-se ao Distrito Federal todas as atribuições e prerrogativas dispostas nesta Lei para os Estados e Municípios.

Art. 25º As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuírem registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que este esteja implantado e integrado à cidade e não haja impedimentos nesse sentido em face da legislação urbanística ou ambiental.

§ 1º A regularização prevista no *caput* deste artigo pode envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

§ 2º O interessado deverá apresentar certificação de que a gleba preenche as condições previstas no *caput* deste artigo, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro do parcelamento.

Art. 26º O poder público concedente poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda e em benefício da população moradora, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso firmados anteriormente à intervenção na área.

§ 1º Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implantação das obras de que trata o *caput* deste artigo, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio.

§ 2º O beneficiário de contrato extinto na forma do *caput* deste artigo deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto de intervenção, por meio de contrato que lhe assegure direitos reais sobre outra unidade habitacional, observado o disposto no art. 27 desta Lei.

Art. 27º A concessão de uso especial para fins de moradia, a concessão de direito real de uso e o direito de superfície podem ser objeto de garantia real, assegurada sua aceitação pelos agentes financeiros no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Art. 28º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 29º. Revogam-se:

I – os arts. 46 a 71-A da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009; e

II – os arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei traz importante proposta de uma lei federal específica com normas gerais sobre regularização fundiária em áreas urbanas.

Quando foi editada a medida provisória do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), em 2009, optou-se por reunir no mesmo texto regras sobre a regularização fundiária, baseadas em processo que já tramitava há anos nesta Casa, relativo ao Projeto de Lei (PL) nº 3057/2000 e seus apensos. Mediante esse processo legislativo – que, aparentemente, não mais prosperará –, a ideia era formular a Lei de Responsabilidade Territorial Urbana (LRTU), substituindo-se a Lei nº 6.766/1979 (Lei do Parcelamento Urbano).

Com essa opção do Poder Executivo e a rapidez com que tramitam as medidas provisórias, gerou-se uma lei com problemas técnicos evidentes: a primeira parte da Lei nº 11.977/2009 é uma lei federal, detalha a

operacionalização de um programa habitacional centrado no governo federal, o PMCMV; e a segunda parte da referida lei tem abrangência nacional, traz regras gerais sobre a regularização fundiária, em tese aplicáveis a ações nesse sentido promovidas por qualquer esfera da Federação e, também, por associações, cooperativas e outros legitimados para promover a regularização. Nesse quadro, potencializam-se leituras equivocadas de que as regras sobre regularização constantes nessa lei relacionem-se somente a empreendimentos a cargo do PMCMV.

Se a opção pela inserção da matéria na Lei do PMCMV já tende a enfraquecer a segunda parte da lei, na aplicação do programa habitacional essa tendência foi reforçada com o foco apenas na construção de novas unidades habitacionais. O governo federal, hoje, infelizmente relega a regularização fundiária em áreas urbanas a plano meramente subsidiário, quase nulo.

Em 2012, esses problemas na base normativa da regularização fundiária em áreas urbanas foram tornados mais complexos, com a inclusão do tema na Lei nº 12.651, a nova Lei Florestal. Inseriram-se nessa lei dispositivos relativos às ocupações em Áreas de Preservação Permanente (APPs) que, na prática, descaracterizaram as diferenças entre as regularizações de interesse social, que beneficiam a população de baixa renda, e as regularizações de interesse específico. Além de confundir o aplicador da lei, as novas regras facilitam demasiadamente as regularizações não direcionadas à baixa renda, o que não se justifica.

Acreditamos que esse emaranhado normativo não se sustenta. Temos de dar ao País uma lei específica sobre a regularização fundiária em áreas urbanas, com conteúdo claro, que tenha consistência técnica e promova justiça social. A regularização fundiária é elemento importante para que se assegure o direito social à moradia garantido pelo art. 6º da Constituição Federal. O texto aqui apresentado tem essa proposta.

Em face do evidente impacto social desta proposição legislativa, contamos, desde já, com o pleno apoio de nossos ilustres Pares para sua rápida aprovação por esta Casa de Leis.

Sala das Sessões, em de de 2017.

Deputado IRAJÁ ABREU