



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***PROJETO DE LEI N.º 3.769-B, DE 2012** **(Do Sr. Paulo Magalhães)**

Dispõe sobre a legitimação dos imóveis urbanos que não possuem escrituras públicas e dá outras providências; tendo parecer da Comissão de Seguridade Social e Família, pela aprovação (relator: DEP. COLBERT MARTINS); e da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação (relator: DEP. ROBERTO BRITTO).

DESPACHO:

DEFIRO O REQ 117/2024. DETERMINO QUE, CONFORME NOVA REDAÇÃO DO INCISO II DO ART. 34 DO REGIMENTO INTERNO DA CÂMARA DOS DEPUTADOS - RICD, A MATÉRIA NÃO SERÁ SUBMETIDA À ANÁLISE POR COMISSÃO ESPECIAL. REVEJO O DESPACHO APOSTO AO PL 3.769/2012, CONSIDERANDO VÁLIDOS OS PARECERES RECEBIDOS NA CSSF (AGORA CPASF, CONFORME A RESOLUÇÃO DA CÂMARA DOS DEPUTADOS N. 1, DE 08 DE FEVEREIRO DE 2023) E NA CDU, DEVENDO A MATÉRIA SER ENCAMINHADA DIRETAMENTE PARA CFT (MÉRITO E ART. 54 DO RICD), E EM SEGUIDA PARA A CCJC (MÉRITO E ART. 54, RICD). ESCLAREÇO AINDA QUE SUA FORMA DE APRECIAÇÃO FOI ALTERADA PARA PLENÁRIO EM RAZÃO DE APENSAÇÃO POSTERIOR AO PARECER DA CSSF, PARA ADEQUAÇÃO AO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 142 DO RICD.

ÀS COMISSÕES DE:

PREVIDÊNCIA, ASSISTÊNCIA SOCIAL, INFÂNCIA, ADOLESCÊNCIA E FAMÍLIA;

DESENVOLVIMENTO URBANO;

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54 DO RICD) E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54 DO RICD).

APRECIAÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Seguridade Social e Família:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

III - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

IV - Projeto apensado: 4226/19

(*) Atualizado em 29/04/2024 em virtude de novo despacho e apensado (1).

PROJETO DE LEI Nº , DE 2012

(Do Sr. Paulo Magalhães)

Dispõe sobre a legitimação dos imóveis urbanos que não possuem escritura pública e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei cria o Programa Nacional de Regularização dos Imóveis Urbanos – PRONARIM, dispondo sobre a matrícula no registro de imóveis das áreas urbanas de domínio público; acrescenta dispositivos aos arts. 221 e 228 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos; e altera os arts. 34, 38, 47 e 50 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, que dispõe sobre a organização da Seguridade Social.

Art. 2º. Fica criado o Programa Nacional de Regularização de Imóveis Urbanos - PRONARIM, voltado para regularizar os imóveis urbanos que não dispõem de registros públicos.

Art. 3º. Os arts. 221 e 228 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, passam a vigorar acrescidos dos seguintes dispositivos:

“Art. 221

.....
VI - O Município pode, dentre as áreas urbanas, onde lhe é de domínio, por força de lei, legitimar os imóveis urbanos nele existente, e que, não possuem escritura pública.

VII - A legitimação das áreas é transmitida por doação a seus possuidores ou detentores da posse, mediante Processo Administrativo de Regulamentação dos Terrenos Urbanos, de incumbência do Município, por meio de Título de Legitimação;

VIII - O Título de Legitimação é expedido pelo Município, e registrado no Cartório de Imóveis da Comarca, desde que o terreno esteja dentro da área urbana, ora matriculada, como de domínio do Município;

IX – O Título de Legitimação é o instrumento formal a transferir o domínio de bens disponível do Município para o particular ou terceiro. (NR)

.....
Art. 228

§ 1º - Matricula-se no Livro nº 2 – Registro Geral, a área urbana de domínio disponível do município, transferida pelo Estado quando da sua emancipação.

§ 2º - A matricula das áreas urbanas do município, e de domínio deste, é levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, juntamente com a lei que criou as áreas urbanas e legitimou os imóveis nela existentes, assim como esquadrinhando os logradouros públicos – ruas, avenidas, praças ou bairros, visando a regularizar com a efetivação do registro do imóvel urbano individualizado pelo seu legítimo detentor e possuidor.

§ 3º - As informações prestadas pelo Município gozam de fé pública até prova em contrário (NR)”.

Art. 4º. Fica fixado como redutor da contribuição previdenciária o ato metro quadrado construído, segundo o valor abaixo consignado:

I – Até 50 m2	R\$ 650,00
II – De 51 m2 a 70 m2.....	R\$ 750,00
III – De 71 m2 a 90m2	R\$ 950,00
IV – De 91 m2 a 120 m2	R\$ 1.150,00
V – De 121 m2 a 170m2.....	R\$ 1.550,00

VI – Acima de 171m2.....R\$ 1.750,00

§ 1º O desconto e que trata o *caput* deste artigo é extensivo a todas as edificações sobre os imóveis urbanos construídas até a data de publicação desta lei e que não detém registro imobiliário.

§2º O disposto no *caput* deste artigo é aplicável a quaisquer área urbana, independente de seu tamanho.

Art. 5º Fica dispensado o pagamento de multa sobre o auto de infração do imóvel a legitimar, proveniente de autuação pelo não recolhimento da contribuição previdenciária.

Art. 6º Será considerado dono do imóvel construído a pessoa física ou jurídica detentora de documentos públicos ou particulares que certifica ou declara a sua aquisição, ainda que não possua o domínio como proprietário.

§ 1º O titulo de legitimação do imóvel e a quitação das contribuições previdenciárias da construção serão averbadas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca competente.

§ 2ª Após averbação da construção no registro do titulo, o imóvel se torna automaticamente negociável e alienável.

Art. 7º Os arts. 34-A, 39, 47 e 50 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, que dispõe sobre a organização da Seguridade Social, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 34-A As contribuições previdenciárias das construções, por força da legitimação dos imóveis urbanos, mesmo em atraso não incidirão juros e multa de mora, desde que recolhidos, no prazo de até 60 (sessenta) dias da emissão das guias pelo INSS. (NR)

.....

Art. 39

.....

§5º As contribuições previdenciárias decorrentes das construções da legitimação dos imóveis não serão objeto de parcelamento. (NR)

.....

Art. 47.....

§ 6º

.....
f- A averbação de construção concluída até a data de publicação desta Lei, relativos aos imóveis urbanos legitimados.(NR)
.....

Art. 50

Parágrafo único. O município, dentro da circunscrição do INSS, fornecerá a este, a relação das receitas provenientes dos recolhimentos das contribuições previdenciárias das construções, dentro do mês, para que seja feito o encontro de contas (NR)".

Art. 8º. A receita proveniente das contribuições previdenciárias das construções recolhidas serão partilhadas a partir da anuência do município ao Convenio com o INSS, no prazo de 6 (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 6ª ano, 5%.

Art. 9º. 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.

Parágrafo único. Os créditos em favor do Município que suplantarem as obrigações previdenciárias do mês serão acumulados e compensados no mês seguinte.

Art. 10. Fica o INSS autorizado a assinar convenio com o município, no qual ficará legitimado a fazer o encontro de contas.

Art. 11. Fica criado o Cadastro Nacional de Bens Imóveis de Propriedade do Município – CANABIM.

§ 1º O cadastro tem como finalidade enumerar todos bens imóveis do município, com registro, bem como regularizar aqueles que não os tem, mediante o PRONARIM;

§ 2º A atualização do cadastro é feita anualmente;

§ 3º As informações prestadas e fornecidas pelo Município é de responsabilidade do Prefeito;

§ 4º O CANABIM é mantido pelo Governo Federal, com livre acesso aos usuários;

§ 5º A manutenção de o banco de dados do CANABIM é obrigação das empresas consorciadas vencedoras da licitação.

Art. 12. O processo administrativo de regularização de Imóveis é exclusivo do Município, onde se localiza o imóvel.

§ 1ª A anuência do Município ao PRONARIM deve ser expressa, junto ao INSS.

§ 2º O procedimento e a expedição do título de legitimação são fornecidos pela União.

§ 3º A manutenção do programa cedida ao Município é de obrigação da União.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Sabemos que a colonização portuguesa ocorreu de forma irregular e aleatória. Isto, sem dúvida, concorreu para que inúmeras irregularidades proliferassem e prosperassem até os dias de hoje em diversos setores. Os descasos e as mazelas não se voltam somente ao aspecto sócio político e econômico, mas também a ocupação desordenada do solo e de, forma específica, a área urbana com suas construções e edificações, no que tange ao registro imobiliário.

Isto é visível se olharmos a Lei de Emancipação dos Municípios, em que, ao criá-los cuidou de traçar as áreas limítrofes e a sede político-Administrativa, porém, deixara de fora, por esquecimento, ou mera ingerência, a regularidade patrimonial dos imóveis urbanos, bem como as áreas urbanas inerente àquele ente federativo recém-emancipado.

E, com esta irregularidade, os Municípios, por todo o País, surgiram, e se veem obrigados a aglomerar suas construções e ocupações de forma irregular, além é claro da precariedade da vida cadastral dos imóveis urbanos.

Em decorrência dessa realidade é que apresento o presente projeto de lei que cria o PRONARIM – Programa Nacional de

Regularização de Imóveis Urbanos – um programa voltado para regularizar imóveis urbanos distribuídos por todo o País e que não dispõem de registro público.

A falta de registro tem ancorado também a impossibilidade de arrecadação de tributos e contribuições previdenciárias inerentes a cada imóvel. Para se ter uma ideia, computam-se hoje mais de 80 milhões de imóveis urbanos, e com isto mais de 85 bilhões de reais, que deixam de ser arrecadados, além da receita anual de 12 bilhões de reais.

A irregularidade dos imóveis urbanos é um problema que se prolonga a anos a fio e tem refletido seriamente na vida de seus munícipes. A falta de escritura pública desses imóveis tem levado e aumentado a inadimplência dos tributos a eles inerentes, visto que os seus possuidores ou detentores de posse têm condicionado o pagamento do IPTU à legalização de seus imóveis urbanos.

Pontua-se ainda que o percentual dos imóveis não regularizados alcança percentuais alarmantes, o que fica demonstrado o interesse público e a necessidade em se encontrar uma solução e de imediato.

Indubitavelmente, a inadimplência tem se voltado também ao não recolhimento do ITIV referente aos negócios de compra e venda dos imóveis, assim como das taxas cartorárias para a lavratura da escritura e registro público do imóvel, quando de sua alienação.

Para se possa avaliar a extensão do problema, basta dizer que o número de imóveis urbanos registrados não chega sequer a 30% (trinta por cento). E mais: dos negócios realizados diariamente setenta por cento deles sequer dispõe de registro, logo, como se vê, ficam livres de quaisquer tributos. É um dado assustador; porém é um dado real, assim como os tributos que deixam de ser recolhidos diariamente.

Percebe-se que o problema é generalizado, extensivo a todos os Municípios, assim como o prejuízo migra para o erário federal, estadual e municipal. E isto tem causado um prejuízo significativo ao erário estadual, municipal e da União, quando não são recolhidas as contribuições previdenciárias quando de sua construção. Contudo, para que isto não ocorra, necessário se faz a legitimação dos imóveis urbanos. E para isto imprescindível é a participação efetiva de todos os entes federativos, voltados a um bem comum e interesse de todos.

O erário não dispõe de meios para arrecadá-los, por mera impossibilidade humana e a falta de mecanismos para implementar o recolhimento no menor tempo possível. Daí se optar a adotar medidas de cunho legislativas, administrativa, fiscal e econômica, onde a Previdência

Social implanta a redução de alíquota e aplica uma política de coparticipação com os Municípios quanto à arrecadação dos tributos.

A arrecadação não provém de criação de tributos, e sim de medidas voltadas a recuperá-los. Na verdade, – e isto sim – está instrumentalizando os entes federativos de mecanismos para buscar tais créditos, obedecendo, por sinal, a competência inerente a cada um deles em sua reserva constitucional. Antes, porém, ressalte-se, que, de forma isolada é impossível, o ente federativo arrecadá-lo. Entretanto, e com a coparticipação dos entes federativos, imbuídos do bom senso e da necessidade inerente a cada um, e por força de Medida Provisória, sem dúvida, é certo o resultado. Mesmo por que os benefícios suplantam mais que a toda e qualquer diferença, vez que o bem maior os quais convergem é a recuperação das receitas, além de aumentar anualmente a sua arrecadação.

Ademais, a instrumentalização do PRONARIM certamente dará economicidade e celeridade à aplicação, quanto a documentação dos imóveis beneficiados pelo Programa Minha Casa Minha Vida, no qual, a um custo de 45 a 65 reais, a depender do Estado, para o registro do título. Isto significa uma redução da escritura e registro do imóvel em 95% (noventa e cinco por cento).

Assim, o presente projeto de lei tem o propósito de, com a instituição do PRONARIM, servir como elemento propulsor e incentivador para o êxito à legitimação, a fim de atender a um maior número de contribuintes, razão pela qual encareço pelo seu acolhimento nesta Casa.

Sala das Sessões, em de de 2012.

Deputado Paulo Magalhães

<p style="text-align: center;">LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</p>

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973 *

Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO V
DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CAPÍTULO V
DOS TÍTULOS

Art. 221. Somente são admitidos a registro:

I - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;

III - atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;

IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.

V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma. [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)*](#)

§ 1º Serão registrados os contratos e termos mencionados no inciso V do *caput* assinados a rogo com a impressão dactiloscópica do beneficiário, quando este for analfabeto ou não puder assinar, acompanhados da assinatura de 2 (duas) testemunhas. [*\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)*](#)

§ 2º Os contratos ou termos administrativos mencionados no inciso V do *caput* poderão ser celebrados constando apenas o nome e o número de documento oficial do beneficiário, podendo sua qualificação completa ser efetuada posteriormente, no momento do registro do termo ou contrato, mediante simples requerimento do interessado dirigido ao registro de imóveis. [*\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)*](#)

Art. 222. Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório.

CAPÍTULO VI DA MATRÍCULA

Art. 228. A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

Art. 229. Se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório.

LEI Nº 8.212, DE 24 DE JULHO DE 1991

Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO VI DO FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL

CAPÍTULO X DA ARRECADAÇÃO E RECOLHIMENTO DAS CONTRIBUIÇÕES

Art. 34. [\(Revogado pela Medida Provisória nº 449, de 3/12/2008, convertida na Lei nº 11.941, de 27/5/2009\)](#)

Art. 35. Os débitos com a União decorrentes das contribuições sociais previstas nas alíneas *a*, *b* e *c* do parágrafo único do art. 11 desta Lei, das contribuições instituídas a título de substituição e das contribuições devidas a terceiros, assim entendidas outras entidades e fundos, não pagos nos prazos previstos em legislação, serão acrescidos de multa de mora e juros de mora, nos termos do art. 61 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996.

I - (revogado):

a) (revogada);

b) (revogada);

c) (revogada);

II - (revogado):

a) (revogada);

b) (revogada);

c) (revogada);

d) (revogada);

III - (revogado):

a) (revogada);

b) (revogada);

c) (revogada);

d) (revogada). ("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 11.941, de 27/5/2009)

§ 1º (Revogado pela Medida Provisória nº 449, de 3/12/2008, convertida na Lei nº 11.941, de 27/5/2009)

§ 2º (Revogado pela Medida Provisória nº 449, de 3/12/2008, convertida na Lei nº 11.941, de 27/5/2009)

§ 3º (Revogado pela Medida Provisória nº 449, de 3/12/2008, convertida na Lei nº 11.941, de 27/5/2009)

§ 4º (Revogado pela Medida Provisória nº 449, de 3/12/2008, convertida na Lei nº 11.941, de 27/5/2009)

Art. 35-A. Nos casos de lançamento de ofício relativos às contribuições referidas no art. 35 desta Lei, aplica-se o disposto no art. 44 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996. (Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 449, de 3/12/2008, convertida na Lei nº 11.941, de 27/5/2009)

Art. 36. (Revogado pela Lei nº 8.218, de 29/8/1991)

Art. 37. Constatado o não-recolhimento total ou parcial das contribuições tratadas nesta Lei, não declaradas na forma do art. 32 desta Lei, a falta de pagamento de benefício reembolsado ou o descumprimento de obrigação acessória, será lavrado auto de infração ou notificação de lançamento. ("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 11.941, de 27/5/2009)

§ 1º (Parágrafo único transformado em § 1º pela Lei nº 9.711, de 20/11/1998 e revogado pela Medida Provisória nº 449, de 3/12/2008, convertida na Lei nº 11.941, de 27/5/2009)

§ 2º (Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.711, de 20/11/1998 e revogado pela Medida Provisória nº 449, de 3/12/2008, convertida na Lei nº 11.941, de 27/5/2009)

Art. 38. (Revogado pela Medida Provisória nº 449, de 3/12/2008, convertida na Lei nº 11.941, de 27/5/2009)

Art. 39. O débito original e seus acréscimos legais, bem como outras multas previstas em lei, constituem dívida ativa da União, promovendo-se a inscrição em livro próprio daquela resultante das contribuições de que tratam as alíneas *a*, *b* e *c* do parágrafo único do art. 11 desta Lei. ("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 11.457, de 16/3/2007)

§ 1º (Revogado pela Lei nº 11.501, de 11/7/2007, a partir de 2/5/2007)

§ 2º É facultado aos órgãos competentes, antes de ajuizar a cobrança da dívida ativa de que trata o *caput* deste artigo, promover o protesto de título dado em garantia, que será recebido *pro solvendo*. (Parágrafo com redação dada pela Lei nº 11.457, de 16/3/2007)

§ 3º Serão inscritas como dívida ativa da União as contribuições que não tenham sido recolhidas ou parceladas resultantes das informações prestadas no documento a que se refere o inciso IV do art. 32 desta Lei. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.528, de 10/12/1997 e com nova redação dada pela Lei nº 11.457, de 16/3/2007)

Art. 40. (VETADO)

.....

CAPÍTULO XI

DA PROVA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO

Art. 47. É exigida Certidão Negativa de Débito - CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos: [“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.032, de 28/4/1995](#)

I - da empresa:

a) na contratação com o Poder Público e no recebimento de benefícios ou incentivo fiscal ou creditício concedido por ele;

b) na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo;

c) na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem móvel de valor superior a Cr\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil cruzeiros) incorporado ao ativo permanente da empresa; *(Valores atualizados a partir de 1º de junho de 1998, para R\$ 15.904,18 (quinze mil, novecentos e quatro reais e dezoito centavos))*

d) no registro ou arquivamento, no órgão próprio, de ato relativo a baixa ou redução de capital de firma individual, redução de capital social, cisão total ou parcial, transformação ou extinção de entidade ou sociedade comercial ou civil e transferência de controle de cotas de sociedades de responsabilidade limitada; [Alínea com redação dada pela Lei nº 9.528, de 10/12/1997](#)

II - do proprietário, pessoa física ou jurídica, de obra de construção civil, quando de sua averbação no registro de imóveis, salvo no caso do inciso VIII do art. 30.

§ 1º A prova de inexistência de débito deve ser exigida da empresa em relação a todas as suas dependências, estabelecimentos e obras de construção civil, independentemente do local onde se encontrem, ressalvado aos órgãos competentes o direito de cobrança de qualquer débito apurado posteriormente.

§ 2º A prova de inexistência de débito, quando exigível ao incorporador, independe da apresentada no registro de imóveis por ocasião da inscrição do memorial de incorporação.

§ 3º Fica dispensada a transcrição, em instrumento público ou particular, do inteiro teor do documento comprobatório de inexistência de débito, bastando a referência ao seu número de série e data da emissão, bem como a guarda do documento comprobatório à disposição dos órgãos competentes.

§ 4º O documento comprobatório de inexistência de débito poderá ser apresentado por cópia autenticada, dispensada a indicação de sua finalidade, exceto no caso do inciso II deste artigo.

§ 5º O prazo de validade da Certidão Negativa de Débito - CND é de sessenta dias, contados da sua emissão, podendo ser ampliado por regulamento para até cento e oitenta dias. [Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.711, de 20/11/1998](#)

§ 6º Indepe de prova de inexistência de débito:

a) a lavratura ou assinatura de instrumento, ato ou contrato que constitua retificação, ratificação ou efetivação de outro anterior para o qual já foi feita a prova;

b) a constituição de garantia para concessão de crédito rural, em qualquer de suas modalidades, por instituição de crédito pública ou privada, desde que o contribuinte referido no art. 25, não seja responsável direto pelo recolhimento de contribuições sobre a sua produção para a Seguridade Social;

c) a averbação prevista no inciso II deste artigo, relativa a imóvel cuja construção tenha sido concluída antes de 22 de novembro de 1966.

d) o recebimento pelos Municípios de transferência de recursos destinados a ações de assistência social, educação, saúde e em caso de calamidade pública. [Alínea acrescida pela Lei nº 11.960, de 29/6/2009](#)

e) a averbação da construção civil localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social, na forma da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. [\(Alínea acrescida pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 7º O condômino adquirente de unidades imobiliárias de obra de construção civil não incorporada na forma da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, poderá obter documento comprobatório de inexistência de débito, desde que comprove o pagamento das contribuições relativas à sua unidade, conforme dispuser o regulamento.

§ 8º [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.032, de 28/4/1995 e revogado pela Medida Provisória nº 449, de 3/12/2008, convertida na Lei nº 11.941, de 27/5/2009\)](#)

Art. 48. A prática de ato com inobservância do disposto no artigo anterior, ou o seu registro, acarretará a responsabilidade solidária dos contratantes e do oficial que lavrar ou registrar o instrumento, sendo o ato nulo para todos os efeitos.

§ 1º Os órgãos competentes podem intervir em instrumento que depender de prova de inexistência de débito, a fim de autorizar sua lavratura, desde que o débito seja pago no ato ou o seu pagamento fique assegurado mediante confissão de dívida fiscal com o oferecimento de garantias reais suficientes, na forma estabelecida em regulamento.

§ 2º Em se tratando de alienação de bens do ativo de empresa em regime de liquidação extrajudicial, visando à obtenção de recursos necessários ao pagamento dos credores, independentemente do pagamento ou da confissão de dívida fiscal, o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS poderá autorizar a lavratura do respectivo instrumento, desde que o valor do crédito previdenciário conste, regularmente, do quadro geral de credores, observada a ordem de preferência legal. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.639, de 25/5/1998\)](#)

§ 3º O servidor, o serventuário da Justiça, o titular de serventia extrajudicial e a autoridade ou órgão que infringirem o disposto no artigo anterior incorrerão em multa aplicada na forma estabelecida no art. 92, sem prejuízo da responsabilidade administrativa e penal cabível. [\(Primitivo § 2º renumerado e com nova redação dada pela Lei nº 9.639, de 25/5/1998\)](#)

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 49. A matrícula da empresa será efetuada nos termos e condições estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal do Brasil.

I - (revogado);

II - (revogado). [\("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 11.941, de 27/5/2009\)](#)

§ 1º No caso de obra de construção civil, a matrícula deverá ser efetuada mediante comunicação obrigatória do responsável por sua execução, no prazo de 30 (trinta) dias, contado do início de suas atividades, quando obterá número cadastral básico, de caráter permanente.

a) (revogada);

b) (revogada). [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 11.941, de 27/5/2009\)](#)

§ 2º [\(Revogado pela Lei nº 11.941, de 27/5/2009\)](#)

§ 3º O não cumprimento do disposto no § 1º deste artigo sujeita o responsável a multa na forma estabelecida no art. 92 desta Lei. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 11.941, de 27/5/2009\)](#)

§ 4º O Departamento Nacional de Registro do Comércio - DNRC, por intermédio das Juntas Comerciais bem como os Cartórios de Registro Civil de Pessoas Jurídicas prestarão, obrigatoriamente, à Secretaria da Receita Federal do Brasil todas as informações referentes aos atos constitutivos e alterações posteriores relativos a empresas e entidades neles registradas. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 11.941, de 27/5/2009\)](#)

§ 5º A matrícula atribuída pela Secretaria da Receita Federal do Brasil ao produtor rural pessoa física ou segurado especial é o documento de inscrição do contribuinte, em substituição à inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ, a ser apresentado em suas relações com o Poder Público, inclusive para licenciamento sanitário de produtos de origem animal ou vegetal submetidos a processos de beneficiamento ou industrialização artesanal, com as instituições financeiras, para fins de contratação de operações de crédito, e com os adquirentes de sua produção ou fornecedores de sementes, insumos, ferramentas e demais implementos agrícolas. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 11.718, de 20/6/2008\)](#)

§ 6º O disposto no § 5º deste artigo não se aplica ao licenciamento sanitário de produtos sujeitos à incidência de Imposto sobre Produtos Industrializados ou ao contribuinte cuja inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ seja obrigatória. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 11.718, de 20/6/2008\)](#)

Art. 50. Para fins de fiscalização do INSS, o Município, por intermédio do órgão competente, fornecerá relação de alvarás para construção civil e documentos de *habite-se* concedidos. [\(Artigo com redação dada pela Lei nº 9.476, de 23/7/1997\)](#)

Art. 51. O crédito relativo a contribuições, cotas e respectivos adicionais ou acréscimos de qualquer natureza arrecadados pelos órgãos competentes, bem como a atualização monetária e os juros de mora, estão sujeitos, nos processos de falência, concordata ou concurso de credores, às disposições atinentes aos créditos da União, aos quais são equiparados.

Parágrafo único. O Instituto Nacional do Seguro Social - INSS reivindicará os valores descontados pela empresa de seus empregados e ainda não recolhidos.

.....

COMISSÃO SEGURIDADE SOCIAL E FAMÍLIA

PROJETO DE LEI Nº 3.769, DE 2012 (do Sr. Paulo Magalhães)

Dispõe sobre a legitimação dos imóveis urbanos que não possuem escritura pública e dá outras providências.

Autor: Deputado Paulo Magalhães

Relator: Deputado COLBERT MARTINS

I - RELATÓRIO

O presente projeto de lei de autoria do ilustre deputado Paulo Magalhães, tem como objetivo criar o Programa Nacional de Regularização dos Imóveis Urbanos (PRONARIM), dispondo sobre a matrícula no registro de imóveis as áreas urbanas de domínio público; acrescenta dispositivos aos arts. 221 e 228 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos; e altera os arts. 34, 38, 47 e 50 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, que dispõe sobre a organização da Seguridade Social. O PL em questão, também reduz da contribuição previdenciária por metro quadrado construído.

Em sua justificativa, o Autor alega que os imóveis urbanos aglomeram suas construções e ocupações de forma irregular, e com o projeto de lei aqui apresentado cria o PRONARIM – Programa Nacional de Regularização de Imóveis Urbanos – um programa voltado para regularizar imóveis urbanos distribuídos por todo o País e que não dispõem de registro público. Prevê, ainda, que a falta de registro tem ancorado também a impossibilidade de arrecadação de tributos e contribuições previdenciárias inerentes a cada imóvel.

A proposição foi distribuída à Comissão de Seguridade Social e Família (CSSF), à Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), à Comissão de Finanças e Tributação (CFT - mérito) e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei em questão cria o Programa Nacional de Regularização de Imóveis Urbanos – PRONARIM, que se constitui numa verdadeira revolução na vida social, econômica, tributária e política. Porque cria a possibilidade do governo aumentar sua arrecadação sem criar novo imposto, mas trazendo para o mundo regular da contribuição uma imensa fatia da população que está impedida de participar da construção desse bolo. Com a criação do PRONARIM, o País irá regularizar uma grande quantidade de imóveis urbanos que persistem em todos os municípios do Brasil. Isso irá fazer com que os imóveis sejam regularizados saindo portanto da marginalidade. Conforme dados do autor do projeto cerca de 80 milhões de pessoas terão o título de proprietário que atualmente não possuem.

O PRONARIM é uma revolução na área social, exatamente porque ao proporcionar a população brasileira de forma igualitária e democrática a regularização do seu imóvel a um custo extremamente baixo, exercita a valorização do direito a propriedade como uma conquista soberana do cidadão.

Conforme notícias do Jornal a Tarde do dia 01/10/2012 – dados do CREA-BA, confirmam que cerca de 70% das construções são irregulares em Salvador (BA), imagina em todo o Brasil a quantidade de construções irregulares existentes. Na maioria das vezes estas construções são construídas de forma inadequada, sem fiscalização do órgão responsável. A família de baixa renda geralmente constrói o famoso puxadinho, começa com um quarto e conforme o dinheiro entra vai fazendo os outros cômodos. Sem falar que na maioria destas construções são em áreas de riscos. O grande problema desse tipo de construção, segundo os especialistas do CREA-BA, está no momento da execução da obra. Na maioria das vezes faltam profissionais habilitados, como engenheiros e arquitetos para fazer o projeto.

Essa situação contribui para o alto número de moradias irregulares, sem os cuidados necessários.

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.

Por estes motivos, nos manifestamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 3769 de 2012.

Sala da Comissão, em de de 2013.

Deputado Colbert Martins
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Seguridade Social e Família, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou unanimemente o Projeto de Lei nº 3.769/2012, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Colbert Martins.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Dr. Rosinha - Presidente, Geraldo Resende, Antonio Brito e Rogério Carvalho - Vice-Presidentes, Alexandre Roso, André Zacharow, Benedita da Silva, Carmen Zanotto, Chico das Verduras, Colbert Martins, Darcísio Perondi, Dr. Jorge Silva, Dr. Paulo César, Eduardo Barbosa, Eleuses Paiva, Fernando Marroni, Francisco Floriano, Jhonatan de Jesus, João Ananias, José Linhares, Lael Varella, Lauriete, Manato, Mandetta, Mara Gabrilli, Marcus Pestana, Nazareno Fonteles, Nilda Gondim, Padre João, Rosane Ferreira, Toninho Pinheiro, Danilo Forte, Elcione Barbalho, Geraldo Thadeu e Raimundo Gomes de Matos.

Sala da Comissão, em 25 de setembro de 2013.

Deputado DR. ROSINHA

Presidente

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

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, concluiu pela aprovação do Projeto de Lei nº 3.769/12, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Roberto Britto.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Mauro Lopes - Presidente; Alberto Filho e Roberto Britto - Vice-Presidentes; Fábio Souto, Leopoldo Meyer, Magda Mofatto, Heuler Cruvinel, Izalci, Junji Abe, Luciana Santos, Mauro Mariani e Weverton Rocha.

Sala da Comissão, em 5 de novembro de 2014.

Deputado ALBERTO FILHO

Presidente em exercício

PROJETO DE LEI N.º 4.226, DE 2019 (Do Sr. Boca Aberta)

Dispõe sobre a legitimação dos imóveis urbanos que não possuem escritura pública e dá providências, em âmbito nacional.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL-3769/2012.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - Dispõe sobre a legitimação dos imóveis urbanos que não possuem escritura pública e dá outras providências.

Artigo 2º Regularizar os imóveis urbanos que não dispõem de registros públicos.

§ 1º Autoriza a União, dentre as áreas urbanas, onde lhe é de domínio, por força de lei, legitimar os imóveis urbanos nele existentes, e que, não possuem escritura pública.

§ 2º A legitimação das áreas é transmitida por doação a seus possuidores ou detentores da posse, mediante Processo Administrativo de Regulamentação dos Terrenos Urbanos, de incumbência de cada município por meio

de Título de Legitimação;

Art. 3º Será considerado dono do imóvel construído a pessoa física ou jurídica detentora de documentos públicos ou particulares que certifica ou declara a sua aquisição, ainda que não possua o domínio como proprietário.

§ 1º O título de legitimação do imóvel e a quitação das contribuições previdenciárias da construção serão averbadas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca competente.

§ 2ª Após averbação da construção no registro do título, o imóvel se torna automaticamente negociável e alienável. e registrado no Cartório de Imóveis da Comarca, desde que o terreno esteja dentro da área urbana, ora matriculada, como de domínio do Município;

§ 3º O Título de Legitimação é o instrumento formal a transferir o domínio de bens disponível para o particular ou terceiro.

Art.4 O processo administrativo de regularização de Imóveis é exclusivo de cada município, onde se localiza o imóvel.

Art.5º Fica dispensado o pagamento de multa sobre o auto de infração do imóvel a legitimar, proveniente de autuação pelo não recolhimento da contribuição previdenciária.

Art. 6º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

Este projeto de lei é voltado para regularizar imóveis urbanos distribuídos por todo o País e que não dispõem de registro público.

A irregularidade dos imóveis urbanos é um problema que se prolonga há anos a fio e tem refletido seriamente na vida de seus munícipes.

Pontua-se ainda que o percentual dos imóveis não regularizados alcança percentuais alarmantes, o que fica demonstrado o interesse público e a necessidade em se encontrar uma solução de imediato.

Percebe-se que o problema é generalizado, extensivo a todos os Municípios, assim como o prejuízo migra para o erário federal, estadual e municipal. E isto tem causado um prejuízo significativo ao erário estadual, municipal e da União, quando não são recolhidas as contribuições previdenciárias quando de sua construção.

Contudo, para que isto não ocorra, necessário se faz a legitimação dos imóveis urbanos. E para isto imprescindível é a participação efetiva de todos os entes federativos, voltados a um bem comum e interesse de todos.

A arrecadação não provém de criação de tributos, e sim de medidas voltadas a recuperá-los. Na verdade, – e isto sim – está instrumentalizando os entes federativos de mecanismos para buscar tais créditos, obedecendo, por sinal, a competência inerente a cada um deles em sua reserva constitucional.

Desse modo, considerando a relevância social da matéria, conto com o

apoio dos nobres pares pela aprovação desse Projeto de Lei.

Sala das Sessões, 6 de agosto de 2019.

Dep. BOCA ABERTA
PROS/PR

FIM DO DOCUMENTO
