

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 7.412, DE 2006

(e PL 7.529/06, apensado)

Altera as Leis nºs 9.636, de 15 de maio de 1998, e 8.666, de 21 de junho de 1993, os Decretos-Leis nºs 271, de 28 de fevereiro de 1967, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 1.876, de 15 de julho de 1981, a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, e dá outras providências.

Autor: Deputado INÁCIO ARRUDA

Relator: Deputado JOÃO LEÃO

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em epígrafe altera a legislação vigente para otimizar a regularização fundiária e a destinação de imóveis para programas habitacionais de interesse social. A legislação modificada nesse sentido, abrangendo os imóveis de propriedade da União, é a seguinte:

- Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, que “dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União e dá outras providências”;
- Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, que “dispõe sobre os bens imóveis da União e dá outras providências”;
- Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981, que “dispensa do pagamento de foros e laudêmios os

titulares do domínio útil dos bens imóveis da União nos casos que especifica, e dá outras providências”.

O projeto altera, ainda, o art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (Lei de Licitações), e o art. 7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, que instituiu a concessão de direito real de uso, também para, entre outros pontos, tratar de regularização fundiária de interesse social.

As demais matérias disciplinadas pelo projeto são:

- aceitação, como objeto de garantia real pelos agentes financeiros no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, da concessão de uso especial para fins de moradia, da concessão de direito real de uso e do direito de superfície;
- alienação direta de bens pertencentes ao Fundo do Regime Geral da Previdência Social e à Rede Ferroviária Federal S.A. – em liquidação;
- aplicação de recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, criado pela Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.

Apresentada essa visão geral, passa-se a relatar com detalhes, tópico a tópico, as principais alterações trazidas pelo projeto nas leis supracitadas, bem como as inovações propostas. Logo na sequência, será relatada a proposição apensada, bem como as emendas apresentadas ao PL 7.412/2006.

Alterações na Lei 9.636/1998

O art. 1º da lei é modificado para tornar explícita, na competência atribuída ao Poder Executivo, a regularização de ocupações relativas a assentamentos informais de baixa renda. O parágrafo único previsto tem a finalidade de ressaltar a questão ambiental inserida na regularização fundiária.

O art. 3º-A acrescentado à lei pelo projeto visa, basicamente, prever a manutenção de um sistema para garantir a publicidade das informações relativas aos imóveis da União.

O art. 6º da lei, que disciplina o cadastramento das ocupações, é modificado pelo projeto para os seguintes fins:

- dispensar a comprovação do efetivo aproveitamento, para o fim de cadastramento, nos casos de assentamentos informais definidos pelo município como área ou zona especial de interesse social, nos termos do seu plano diretor ou outro instituto que garanta a função social da área;
- autorizar que, nas áreas urbanas, em imóveis possuídos por população de baixa renda para sua moradia, onde não for possível individualizar as posses, a demarcação da área a ser regularizada possa ser feita, cadastrando-se o assentamento, para posterior outorga de título de forma individual ou coletiva, dispensada, nesta hipótese, a comprovação do efetivo aproveitamento individual.

Acrescenta-se à lei o art. 6º-A, segundo o qual, no caso de cadastramento para fins de moradia cujo ocupante seja considerado carente ou de baixa renda (até cinco salários mínimos, segundo o § 2º do art. 1º do Decreto-Lei 1.876/1981, com a redação dada pelo projeto), a União poderá proceder à regularização fundiária da área, utilizando, entre outros, os instrumentos previstos nos arts. 18, 19, inciso VI, 22-A e 31 da mesma lei, que incluem aforamento, concessão de direito real de uso, concessão de uso especial para fins de moradia e doação. Complementam tais disposições, no que concerne à forma de regularização fundiária, as normas pertinentes à dispensa de licitação, contidas no art. 2º do projeto.

O projeto modifica também o art. 7º da lei, destacando-o como uma seção autônoma, para distinguir na legislação os conceitos de cadastramento e inscrição de ocupação, definida esta como ato administrativo precário, resolúvel a qualquer tempo, que pressupõe o efetivo aproveitamento do terreno pelo ocupante, outorgada pela administração depois de analisada a conveniência e oportunidade, e que gera obrigação de pagamento anual da taxa de ocupação. No § 1º, veda-se a inscrição de ocupação sem a comprovação do efetivo aproveitamento do imóvel.

O atual art. 9º da lei proíbe a inscrição de ocupações ocorridas após 15 de fevereiro de 1997 (data da primeira edição da medida provisória posteriormente convertida na Lei 9.636/1998), bem como daquelas que, independentemente da data, tenham concorrido para comprometer a integridade de áreas de interesse comum, social ou econômico. O projeto altera o inciso I do art. 9º, de forma a tornar passíveis de inscrição as ocupações ocorridas entre fevereiro de 1997 e 27 de abril de 2006 (data da edição da Medida Provisória nº 292, de 2006, que não foi convertida em lei, mas deu origem ao projeto de lei em análise). Modifica, também, o inciso II, acrescentando às suas hipóteses as áreas de implantação de programas ou ações de regularização fundiária de interesse social ou habitacionais.

O art. 18 da lei relaciona as situações em que a União poderá ceder imóveis, de forma gratuita ou onerosa, a pessoas de direito público e de direito privado e a pessoas físicas. O projeto faz acréscimo ao § 1º no sentido de permitir que a concessão de direito real de uso resolúvel seja aplicada também aos terrenos de marinha e seus acrescidos. Mediante o acréscimo do § 6º, dispensa a licitação nas hipóteses de provisão habitacional ou regularização fundiária de interesse social.

O art. 19 da lei autoriza o Poder Executivo a realizar determinados procedimentos no ato de cessão de imóveis de que trata o art. 18, tais como permitir a alienação e a hipoteca do domínio útil ou de direitos reais de uso de frações do terreno cedido mediante regime competente. O projeto acresce a esses procedimentos a permissão para a cessão gratuita de direitos enfitêuticos relativos a frações de terrenos cedidos, quando se tratar de regularização fundiária de interesse social.

O projeto introduz na lei o art. 22-A, para extensão expressa da aplicação da concessão de uso especial para fins de moradia às áreas de propriedade da União, inclusive aos terrenos de marinha e acrescidos, observados os requisitos legais estabelecidos na Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001. Afasta expressamente a aplicação de tal instrumento aos imóveis funcionais, que são regidos por legislação específica. Ficam excepcionados os imóveis administrados pelo Ministério da Defesa ou pelos Comandos da Marinha, Exército ou da Aeronáutica, incidindo, na hipótese, a solução do inciso III do art. 5º da MP 2.220/2001.

O parágrafo único proposto pelo projeto ao art. 23 da lei visa introduzir um sistema de consulta de interesse na aquisição de imóveis da União aos órgãos da administração pública estadual, do Distrito Federal ou municipal para implantação de projetos de interesse público.

As alterações sugeridas pelo projeto ao art. 26 têm por escopo garantir condições especiais para aquisição de imóveis da União em se tratando de projetos sociais, segundo critérios de habilitação e renda definidos em regulamento. O dispositivo cria mecanismo de solução para regularização das ocupações de imóveis públicos federais com faixa de renda superior àquela beneficiada pelos instrumentos não onerosos de regularização fundiária definidos no art. 6º-A.

Modifica-se, também, o art. 31 da lei, que, na redação original, autoriza o Poder Executivo a doar imóveis da União a Estados, Municípios e respectivas autarquias e fundações. O projeto acresce à lista de possíveis donatários as empresas públicas e sociedades de economia mista federais, estaduais e municipais e os fundos públicos, neste caso nas transferências destinadas a realização de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social. A alteração do art. 31 permite, ainda, a doação de imóveis no âmbito de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública, possibilitando a transferência definitiva da propriedade para o fim de moradia para a população carente, mediante a comprovação, no caso dos beneficiários finais, de renda familiar até cinco salários mínimos e de que não possuam imóvel urbano ou rural.

Alterações na Lei nº 8.666, de 1993 – Lei de Licitações

O projeto acrescenta às hipóteses de dispensa de licitação nos casos de alienação gratuita ou onerosa, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis utilizados no âmbito de programas habitacionais, previstos no art. 17 da Lei 8.666/1993, os imóveis destinados a programas de regularização fundiária de interesse social. Inclui na mesma regra o aforamento desses imóveis e, ainda, elimina a exigência de que os órgãos e entidades promotores de tais programas habitacionais tenham sido criados especificamente para esse fim.

Alterações no Decreto-Lei nº 271, de 1967

O projeto acrescenta às finalidades da concessão de direito real de uso de terrenos, previstas no art. 7º do decreto-lei, a utilização para regularização fundiária de interesse social, aproveitamento sustentável das várzeas e preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência. O § 5º previsto afasta a utilização de tal instrumento em imóveis administrados pelo Ministério da Defesa ou pelos Comandos da Marinha, Exército ou da Aeronáutica.

Alterações no Decreto-Lei nº 9.760, de 1946

Mediante acréscimo dos arts. 8º-A a 8º-F, o projeto introduz no decreto-lei procedimentos específicos e simplificados para demarcação e registro de terrenos da União com o fim de regularização fundiária de interesse social, assim entendida aquela destinada a atender a famílias com renda familiar não superior a cinco salários mínimos. Indica a documentação que deve instruir o auto de demarcação assinado pelo Secretário do Patrimônio da União e os procedimentos a serem seguidos pelos oficiais de registro de imóveis, uma vez autuado o pedido de registro de demarcação pela União. Registre-se que essas disposições ficam estendidas à regularização fundiária de interesse social promovida por estados, Distrito Federal ou municípios, no que couber, conforme proposta do artigo 16 do projeto.

O art. 79 do decreto-lei passa a vigorar acrescido de quatro parágrafos, que tratam da devolução e da utilização de imóveis entregues pela SPU a órgãos da administração direta. O novo § 4º estabelece que, não subsistindo o interesse do órgão da administração pública federal direta na utilização de imóvel da União entregue para uso no serviço público, deverá ser formalizada a devolução mediante termo acompanhado de laudo de vistoria, recebido pela gerência regional da Secretaria do Patrimônio da União, no qual deverá ser informada a data da devolução. O § 5º faculta à SPU a retomada e redirecionamento de imóveis não utilizados segundo as finalidades para as quais tenham sido solicitados. De acordo com o novo § 6º, constatado o exercício de posse para fins de moradia em bens entregues a órgãos da administração pública federal direta e havendo interesse social de utilização destes bens para fins de implantação de programa ou ações de regularização

fundiária ou habitacional, bem como a titulação de comunidades tradicionais, a SPU fica autorizada a reaver o imóvel por meio de ato de cancelamento da entrega, destinando o imóvel para a finalidade que motivou a medida. O § 7º, por sua vez, amplia a faculdade de retomada para as hipóteses de necessidade de utilização do imóvel para programas habitacionais de interesse social.

O art. 100 do decreto-lei sujeita à prévia audiência de alguns órgãos federais (Ministério da Defesa e da Agricultura, entre outros) e prefeituras a aplicação do regime de aforamento em terras da União. O projeto acrescenta § 6º ao artigo, para dispensar a realização de tais audiências nos casos de aforamento gratuito com vistas à regularização fundiária de interesse social.

No art. 103 do decreto-lei, são acrescentadas duas hipóteses de extinção do aforamento em imóveis da União, a saber: pelo abandono do imóvel, caracterizado pela ocupação, por mais de cinco anos, sem contestação, de assentamentos informais de baixa renda, retornando o domínio útil à União; e por interesse público, mediante prévia indenização. Explicita-se também a competência do Ministro do Estado do Planejamento, Orçamento e Gestão para, mediante portaria, extinguir o aforamento.

É, ainda, acrescentado parágrafo único ao art. 121 do decreto-lei para, nos casos de caducidade do aforamento, considerar-se a certidão da SPU como documento hábil para seu cancelamento junto ao registro de imóveis (art. 250, inciso III, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973).

Alterações no Decreto-Lei nº 1.876, de 1981

O art. 1º do decreto-lei disciplina a isenção do pagamento de foros e taxas de ocupação de imóveis da União, nos casos que menciona. O projeto acrescenta aos encargos passíveis de isenção o pagamento de laudêmio quando os adquirentes forem pessoas consideradas carentes ou de baixa renda.

Fica também alterado o período para comprovação da situação econômica dessas pessoas. Pela nova regra, a comprovação, até então anual, passa a ocorrer a cada quatro anos, devendo ser suspensa a isenção sempre que verificada a alteração da situação econômica do ocupante

ou foreiro, podendo a União delegar esta função por meio de convênio aos estados, Distrito Federal ou municípios (§ 3º).

O projeto passa a considerar como carente ou de baixa renda o responsável por imóvel cuja renda familiar for igual ou inferior a cinco salários mínimos. Atualmente, segundo o art. 1º do Decreto nº 1.466, de 26 de abril de 1995, que regulamenta o Decreto-Lei 1.876/1981, a faixa de isenção é de três salários mínimos, acrescida da importância equivalente a um quinto do salário mínimo por dependente residente no imóvel, até o máximo de cinco dependentes.

Por fim, o § 4º esclarece que a isenção tratada aplica-se desde o início da ocupação do imóvel, alcançando débitos constituídos e não pagos, inclusive os inscritos em dívida ativa.

Mediante alteração do art. 2º do Decreto-Lei 1.876/1981, o projeto isenta os fundos públicos do pagamento de laudêmio nas transferências de domínio útil de bens aforados pela União, ampliando a relação dos adquirentes já previstos pelo dispositivo. Estende ainda a isenção, originalmente vinculada à realizada de programas habitacionais, aos casos de regularização fundiária de interesse social. Concede isenção do pagamento de laudêmio quando os adquirentes forem autarquias e fundações federais e isenta tais entidades do pagamento de débitos relativos a foros e laudêmos constituídos e não pagos até 27 de abril de 2006.

Concessão de uso especial para fins de moradia, concessão de direito real de uso e direito de superfície nos financiamentos habitacionais

O projeto permite que tais institutos passem a ser objeto de garantia real, dispondo que deve ser assegurada sua aceitação pelos agentes financeiros no âmbito do SFH.

Bens do Fundo do Regime Geral de Previdência Social

O projeto permite a venda direta dos bens imóveis do Fundo do Regime Geral da Previdência Social à União, Distrito Federal, Estados, Municípios e aos beneficiários de programas de regularização fundiária ou provisão habitacional de interesse social, observadas as regras fixadas pelo Ministério da Previdência Social. A alienação será realizada no

âmbito do programa habitacional de interesse social, sendo responsabilidade do gestor do programa estabelecer as condições de sua operacionalização.

O art 7º do projeto define o método de avaliação para a alienação dos bens imóveis do Fundo do Regime Geral da Previdência Social. A União, no prazo de até cinco anos, compensará financeiramente o Regime Geral de Previdência Social pelos imóveis que lhe forem alienados, para os fins do art. 61 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, que prevê a constituição de uma reserva técnica, de longo prazo, que garantirá o seguro social estabelecido no Plano de Benefícios da Previdência Social.

Bens da Rede Ferroviária Federal S.A

O projeto autoriza a alienação direta dos imóveis não-operacionais da Rede Ferroviária Federal S.A. – em liquidação à União, Distrito Federal, Estados, Municípios e aos beneficiários de programas de regularização fundiária ou de provisão habitacional de interesse social. Consideram-se imóveis não-operacionais aqueles não destinados à operacionalização das linhas de transporte ferroviário, à preservação do patrimônio histórico e cultural e à preservação ambiental.

Os empregados ativos, inativos, pensionistas da RFFSA – em liquidação, ou seus sucessores, que se enquadrem na condição de carentes ou de baixa renda e sejam ocupantes de imóveis não-operacionais residenciais, terão preferência na aquisição dos imóveis.

Os §§ 4º e 5º tratam da possibilidade de alienação de imóveis da RFFSA que não tenham a situação de titularidade formalizada, permitindo a alienação da posse ou a transferência do ônus da regularização registrária ao adquirente.

Na alienação de imóveis com fins de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social, a avaliação deverá ser feita pelo método involutivo, considerando a destinação habitacional de interesse social da área.

Alterações na Lei nº 11.124, de 2005

O art. 24 da lei faculta ao Ministério das Cidades, em caráter transitório, a aplicação direta dos recursos do Fundo Nacional de

Habitação de Interesse Social – FNHIS, até que se implementem as condições previstas no art. 12 da mesma lei. Esse dispositivo estabelece uma série de requisitos para que Estados e Municípios recebam recursos do FNHIS (constituir fundo, com dotação orçamentária própria, destinado a implementar política de habitação de interesse social e constituir conselho com pelo menos 1/4 das vagas aos representantes dos movimentos populares, entre outros). O projeto acrescenta dois parágrafos ao art. 24, para: que o Ministério das Cidades possa, também em caráter transitório, aplicar os recursos do FNHIS por intermédio dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, antes de cumpridas as exigências do art. 12; autorizar o Conselho Gestor do FNHIS a estabelecer prazo limite para o exercício de tal faculdade pelo Ministério das Cidades.

Alterações na Lei nº 6.015, de 1973 – Lei de Registros

Públicos

O projeto propõe a introdução do art. 290-A na Lei de Registros Públicos, tendo por objeto a isenção de custas e emolumentos relativos ao primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar e primeira averbação de construção residencial de até 70 m² (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social.

Regras relacionadas ao regime jurídico dos servidores públicos federais (Lei nº 8.112, de 1990)

O projeto estabelece que, até que seja regulamentada a vantagem denominada Gratificação por Encargo de Curso ou Concurso (criada pelo art. 76-A da Lei 8.112/1990), serão mantidos os procedimentos estabelecidos pela legislação relativa ao pessoal da administração pública federal.

Projeto de Lei nº 7.529, de 2006 (apensado)

O PL 7.529/2006, de autoria do Poder Executivo, tem a mesma base do PL 7.412/2006: a MP 292/2006, que perdeu eficácia. Como o conteúdo das duas proposições é bastante similar, opta-se por destacar aqui apenas as principais diferenças constantes do projeto de lei apensado.

Em relação às alterações à Lei 9.636/1998 propostas pelo PL 7.529/2006:

- não consta o parágrafo único do art. 1º previsto pelo projeto principal, que explicita a necessidade de serem observados os requisitos específicos para regularização fundiária previstos pelas normas ambientais;
- prevê-se a estruturação de um sistema unificado de informação sobre os bens da União (art. 3º-A) e assegura-se a disponibilização pela *Internet* das informações integrantes desse sistema de informações, mas suprime-se a referência à disponibilização para acesso a qualquer cidadão, independentemente de comprovação de interesse, bem como a determinação de que o levantamento das informações necessárias para o sistema seja concluído no prazo máximo de quatro anos;
- no § 1º do art. 4º, acrescenta-se ressalva relativa aos imóveis situados em faixa de fronteira ou sob administração do Ministério da Defesa e dos Comandos da Marinha, do Exército e da Aeronáutica;
- no § 1º do art. 18, insere-se previsão de dispensa de procedimento licitatório para associações e cooperativas;
- não consta a previsão de consulta pública aos órgãos da administração pública estadual ou municipal, de que tratam os §§ 3º e 4º do art. 23 previstos pelo projeto principal;
- não consta o § 1º do art. 26 previsto pelo projeto principal, que prevê a dispensa de sinal no caso de famílias carentes ou de baixa renda, nos termos do Decreto-Lei 1.876/1981, e o valor máximo de prestação de 30% da renda familiar do beneficiário;

- não constam os §§ 1º e 2º do art. 31 previstos pelo projeto principal, os quais, no entanto, limitam-se a repetir o disposto na lei em vigor;
- não consta a ressalva prevista no inciso II do § 4º do art. 31 previsto pelo projeto principal, que estabelece que os imóveis da União recebidos em doação, por pessoa jurídica, para fins de provisão habitacional ou regularização fundiária, só poderão ser utilizados para esse fim.

Nas alterações da Lei 8.666/1993, o PL 7.529/2006 apresenta apenas diferenças de redação em relação ao projeto principal: opta pela referência apenas à “alienação”, no lugar de “alienação gratuita ou onerosa”, e a programas “desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública”, no lugar de programas “sob gestão de órgãos ou entidades da administração pública”.

Nas alterações do Decreto-Lei 271/1967, que trata da concessão de direito real de uso, o PL 7.529/2006 prevê a anuência prévia do Ministério da Defesa e dos Comandos da Marinha, do Exército e da Aeronáutica, quando se tratar de imóveis sob sua administração, bem como do Gabinete Institucional da Presidência da República, nos casos em que se aplica a competência do Conselho de Defesa Nacional. O projeto principal, cumpre registrar, exclui a aplicação da concessão nos imóveis sob administração do Ministério da Defesa e dos Comandos do Exército, da Marinha e da Aeronáutica.

Nas alterações do Decreto-Lei 9.760/1946, não consta do PL 7.529/2006 o § 5º do art. 79 previsto pelo projeto principal, que prevê que imóveis não utilizados segundo as finalidades para as quais tenham sido solicitados serão requisitados pela SPU para novo redirecionamento a atividades de interesse dos serviços públicos. No *caput* do art. 103, não consta a previsão de que a extinção do aforamento dar-se-á mediante portaria do Ministro de Estado do Planejamento, Orçamento e Gestão, por proposta da SPU.

Nas alterações do Decreto-Lei 1.876/1981, há pequeno ajuste técnico no art. 1º: substitui-se “dispensa” por “isenção”.

Nas alterações da Lei 11.124/2005, há divergência quanto ao § 2º do art. 24: o PL 7.529/2006 prevê que o Conselho Gestor do FNHIS poderá estabelecer prazo limite, enquanto o projeto principal determina que o Conselho Gestor deverá estabelecer prazo limite.

O PL 7.529/2006, no dispositivo que prevê a utilização do método involutivo para avaliação de imóveis a serem alienados (art.13), aplica a regra apenas aos imóveis da Rede Ferroviária Federal S.A. – em liquidação, enquanto o projeto principal (art. 9º) estende a aplicação também aos imóveis do Fundo do regime Geral da Previdência Social.

Deve-se registrar que o PL 7.529/2006 prevê em seu art. 10 uma série de normas sobre a alienação de bens imóveis do Fundo de Regime Geral da Previdência Social desnecessários ou não vinculados às suas atividades operacionais. Propõe-se que a venda seja feita mediante leilão público. Esse dispositivo não tem correspondente no projeto principal. Ademais, em seu art. 11, que corresponde ao art. 7º do projeto principal, insere-se parágrafo prevendo que a alienação direta de bens imóveis do Fundo de Regime Geral da Previdência Social a beneficiários de programas de regularização fundiária ou provisão habitacional somente poderá ocorrer no caso de imóveis que tenham sido objeto de praxeamento sem arrematação. Nessa hipótese, os imóveis serão alienados pelo valor de viabilidade econômica do programa habitacional interessado em adquiri-lo. O art. 15 do PL 7.529/2006, por sua vez, ressalva que as regras do art. 10 não se aplicam aos imóveis do Fundo de Regime Geral da Previdência Social que tenham sido objeto de publicação oficial pelo INSS, até 31.08.2006, para alienação no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial.

Além disso, não há correspondentes no PL 7.529/2006 para os seguintes dispositivos constantes do projeto principal:

- art. 12, que prevê que, até que seja regulamentado o disposto no art. 76-A da Lei 8.112/1990, serão mantidos os procedimentos estabelecidos pelos Decretos-Leis nºs 1.341, de 22 de agosto de 1974, 1.604, de 22 de fevereiro de 1978, e 1.746, de 27 de dezembro de 1979;

- art. 13, que prevê alterações na Lei de Registros Públicos, estabelecendo a gratuidade para determinados atos registrares;
- art. 14, que prevê que a concessão de uso especial para fins de moradia aplica-se também a imóvel público remanescente de desapropriação cuja propriedade tenha sido transferida a empresa pública ou sociedade de economia mista;
- art. 15, que prevê valor para as taxas de ocupação de imóveis rurais da União destinados a atividade agropecuária;
- art. 17, segundo o qual o Poder Executivo deve encaminhar ao Congresso Nacional, no prazo de 180 dias, projeto de lei dispondo sobre a reestruturação da remuneração dos servidores públicos federais integrantes do quadro da Secretaria do Patrimônio da União.

Emendas ao PL 7.412/2006

Foram apresentadas sete emendas ao PL 7.412/2006, a saber:

- Emenda nº 01/2006, do Deputado Walter Feldman, que acrescenta § 3º ao art. 13 do projeto principal, para enquadrar explicitamente na hipótese de isenção os empreendimentos e unidades habitacionais construídos em regime de mutirão ou construção assistida, uni ou plurifamiliar de até setenta metros quadrados, no âmbito de programas habitacionais;
- Emenda nº 02/2006, do Deputado Walter Feldman, que prevê a audiência também do órgão responsável pela gestão dos programas habitacionais no dispositivo que trata da alienação dos bens imóveis do Fundo do Regime Geral da Previdência Social;

- Emenda nº 03/2006, do Deputado Walter Feldman, que altera os §§ 2º e 3º do art. 8º do projeto principal, dispositivo que trata da alienação de imóveis não-operacionais da Rede Ferroviária Federal S.A. – em liquidação, para prever a audiência do órgão responsável pelos programas habitacionais e explicitar a possibilidade de esses imóveis integrarem programa habitacional de interesse social;
- Emenda nº 04/2006, do Deputado Roberto Gouveia, que traz regras para o leilão público dos imóveis do Fundo do Regime Geral da Previdência Social previsto pelo art. 10 do PL 7.529/2006;
- Emenda nº 05/2006, do Deputado Roberto Gouveia, que altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para permitir a contratação de alienação fiduciária tendo como objeto a concessão de uso especial para fins de moradia, a concessão de direito real de uso e a propriedade fiduciária;
- Emenda nº 06/2006, do Deputado Roberto Gouveia, que altera o Código Civil, inserindo a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso no rol dos direitos reais;
- Emenda nº 07/2006, que altera o Código Civil, inserindo a concessão de uso especial para fins de moradia, a concessão de direito real de uso e a propriedade superficiária entre os casos passíveis de hipoteca.

É o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O PL 7.412/2006 reúne uma série de disposições destinadas a permitir a regularização fundiária de áreas da União ocupadas por população de baixa renda e a disponibilização de imóveis públicos federais para fins de provisão habitacional de interesse social, adequando a legislação patrimonial às disposições constitucionais e infra-constitucionais posteriores à Constituição (especialmente o Estatuto da Cidade e a MP 2.220/2001). Tem, assim, como principal beneficiária a população carente que não dispõe dos meios necessários para aquisição de moradia.

Os instrumentos jurídicos para que se possa proceder à regularização são os já previstos na legislação, a saber: concessão de direito real de uso, aforamento, concessão de uso especial para fins de moradia e doação. O projeto de lei, entre outras disposições, busca facilitar o cadastramento de assentamentos informais para posterior outorga de título, de forma individualizada ou coletiva, nos moldes previstos na legislação vigente.

Merecem também apoio as alterações destinadas a facilitar e ampliar a isenção de encargos para a população de baixa renda, incluídas a atualização da data limite para a inscrição das ocupações e a ampliação da faixa considerada como baixa renda para até cinco salários mínimos.

Deve-se também fazer menção à expressa aplicação das opções de instrumentos jurídicos aos terrenos de marinha e acrescidos, para os quais o projeto de lei prevê a utilização da concessão do direito real de uso e da concessão de uso especial para fins de moradia. É importante notar que a polêmica vigente sobre a aplicação exclusiva da enfiteuse a essas áreas decorre de do Decreto-Lei nº 3.438, de 17 de julho 1941, e não de previsão constitucional, como poderia à primeira vista parecer, em face do disposto no art. 49, § 3º, do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias – ADCT. Nesse sentido, a norma contida no ADCT deve ser entendida como uma garantia para a possibilidade de manutenção do instituto nos terrenos de marinha, na hipótese, então prevista, de sua extinção no âmbito do direito civil. Uma vez permitida a aplicação da enfiteuse aos terrenos de marinha e seus acrescidos, não é lógico impedir a cessão de direitos reais de uso dessas áreas, de caráter resolúvel, voltados a garantir o direito de moradia. A

explicitação da aplicação da concessão de direito real de uso e concessão de uso para fins de moradia em tais áreas tem por efeito, pois, extirpar esta polêmica dos meios jurídicos e administrativos.

Na mesma linha das preocupações anteriores, inserem-se outras modificações na legislação em vigor visando permitir ou facilitar a adoção de ações para a regularização fundiária de interesse social, como a simplificação de procedimentos para a demarcação de terrenos da União e a possibilidade de doação de imóveis federais com tal finalidade, tanto aqueles ocupados, como aqueles destinados à provisão habitacional de interesse social.

Trazem-se novas regras relativas à venda de imóveis pertencentes ao Fundo do Regime Geral da Previdência Social e da RFFSA – em liquidação a beneficiários de programas de provisão habitacional e de regularização fundiária de interesse social. Grande parte desses imóveis hoje encontra-se sem função e sem mercado. Muitos, permanecendo vazios por anos, acabam por ser ocupados ou sofrem intenso processo de degradação física. A utilização desses bens para os fins mencionados não somente garante o cumprimento da disposição constitucional da função social da propriedade, como também contribui para solucionar problemas de liquidez do Fundo do Regime Geral da Previdência Social e da RFFSA – em liquidação.

Várias disposições do PL 7.529/2006, apensado, merecem sem dúvida alguma ser incorporadas, vez que explicitam ou aclaram situações, permitindo uma solução mais adequada para questões tratadas por ambos os projetos. Cumpre salientar, mais uma vez, que ambas as proposições legislativas têm a mesma base, a MP 292/2006, que perdeu eficácia, e que, por essa razão, diferem apenas em poucos de seus dispositivos.

O projeto apensado, deve-se dizer, elimina alguns dispositivos pontuais constantes do projeto principal que poderiam gerar problemas de interpretação ou de implementação. Como exemplo do primeiro caso, pode ser citado o dispositivo que explicita a necessidade de serem observados os requisitos específicos para regularização fundiária previstos pelas normas ambientais. Como exemplo do segundo caso, tem-se a determinação de que o Poder Executivo conclua a estruturação do sistema unificado de informação sobre os bens da União no prazo de quatro anos,

quando, na verdade, a estruturação de tal sistema é por princípio uma atividade permanente.

Na verdade, como o PL 7.529/2006 foi elaborado pelo Poder Executivo posteriormente ao projeto principal, o qual reflete o último texto trabalhado no âmbito da comissão especial que analisava a MP 292/2006, são apresentadas no projeto apensado aperfeiçoamentos em diferentes dispositivos, que merecem ser levados em consideração.

Opta-se, assim, como não poderia deixar de ser, pela apresentação de um substitutivo, que consolide de forma consistente o conteúdo trazido pelo projeto principal, pelo projeto apensado e, também, pelas emendas apresentadas.

Deve-se registrar que as disposições do projeto de lei constantes dos arts. 12, 14, 15 e 17 do projeto principal devem ser excluídas do texto consolidado na forma do substitutivo, por tratarem de matéria estranha ao objeto da futura lei.

Adicionalmente, com o objetivo de agilizar o processo de revigoração de aforamento acrescenta-se alteração do art. 119 do Decreto-Lei 9.760/1946, que dispõe que a revigoração de aforamento após ser concedida pela gerência regional deve ser referendada pela Secretária do Patrimônio da União. Esse procedimento acarreta um volume de trabalho extraordinário para o órgão central, uma vez que a grande quantidade de processos procedentes das 27 gerências regionais concentra-se neste órgão, com conseqüente represamento destes processos. A retirada da remissão aos arts. 107 a 109 da redação do referido artigo, bem como a inclusão de seu parágrafo único, fazem-se necessárias para a agilização dos atos referentes à revigoração de aforamento, eliminando a necessidade de referendo da SPU e descentralizando o procedimento.

Com relação às emendas apresentadas nesta Câmara Técnica, acolhemos, na forma do substitutivo, cada uma das emendas, pelas razões que se seguem:

- quanto à Emenda nº 01/2006, entende-se que a extensão da gratuidade do primeiro registro e da averbação das construções de até setenta metros quadrados para as unidades habitacionais construídas

em regime de mutirão é importante para estimular e garantir a regularidade de tais empreendimentos, conformando proposta condizente com o espírito da futura lei;

- quanto à Emenda nº 02/2006, entende-se que a consulta ao órgão federal responsável pela gestão dos programas habitacionais é importante para garantir a eficácia da política nacional nesse campo;
- quanto à Emenda nº 03/2006, vale o mesmo comentário feito à emenda anterior em relação à alteração proposta para o § 2º, sendo que a proposta para o § 3º carece de ajuste de redação;
- quanto à Emenda nº 04/2006, entende-se como adequada a inclusão dos incisos I e II, tendo em vista garantir o direito de preferência do uso e destinação dos imóveis do Fundo Geral da Previdência Social a entes públicos, inclusive propiciando a destinação para uso habitacional de interesse social e de regularização fundiária;
- quanto à Emenda nº 05/2006, entende-se como fundamental que os instrumentos de regularização fundiária tenham plena aceitação pelas instituições financeiras, valendo como garantia para a obtenção de crédito;
- quanto à Emenda nº 06/2006, entende-se como extremamente importante extirpar qualquer dúvida a respeito da natureza jurídica dos instrumentos e regularização fundiária;
- quanto à Emenda nº 07/2006, vale o mesmo comentário feito à emenda anterior.

Diante do exposto, somos pela **aprovação, quanto ao mérito, na forma do substitutivo, do Projeto de Lei nº 7.412, de 2006, do Projeto de Lei nº 7.529, de 2006, e das Emendas nºs 01 a 07/2006.**

É o Voto.

Sala da Comissão, em de de 2006.

Deputado João Souza Leão

Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 7.412, de 2006 (e ao PL 7.529/06, apensado)

Dá nova redação a dispositivos das Leis nºs 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.666, de 21 de junho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 10.406, de 10 de janeiro de 2002, 9.514, de 20 de novembro de 1997, e dos Decretos-Leis nºs 9.760, de 5 de setembro de 1946, 271, de 28 de fevereiro de 1967, e 1.876, de 15 de julho de 1981, prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei dá nova redação a dispositivos das Leis nos 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.666, de 21 de junho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 10.406, de 10 de janeiro de 2002, 9.514, de 20 de novembro de 1997, e dos Decretos-Leis nos 9.760, de 5 de setembro de 1946, 271, de 28 de fevereiro de 1967, e 1.876, de 15 de julho de 1981, e dá outras providências, principalmente de forma a permitir a regularização fundiária de áreas da União ocupadas por população de baixa renda e a disponibilização de imóveis públicos federais para fins de provisão habitacional de interesse social, bem como a adaptar a legislação patrimonial aos preceitos da Constituição Federal e às disposições da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e outras disposições legais infraconstitucionais correlatas.

Art. 2º Os arts. 1º, 6º, 7º, 9º, 18, 19, 23, 26, e 31 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º É o Poder Executivo autorizado, por intermédio da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, a executar ações de identificação, demarcação, cadastramento, registro e fiscalização dos bens imóveis da União, bem como a regularização das ocupações nesses imóveis, inclusive de assentamentos informais de baixa renda, podendo, para tanto, firmar convênios com os Estados, Distrito Federal e Municípios em cujos territórios se localizem e, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei, celebrar contratos com a iniciativa privada. (NR)”

“Seção II

Do Cadastramento

Art. 6º

§ 1º A comprovação do efetivo aproveitamento será dispensada nos casos de assentamentos informais definidos pelo município como área ou zona especial de interesse social, nos termos do seu plano diretor ou outro instrumento legal que garanta a função social da área, exceto na faixa de fronteira ou quando se tratar de imóveis que estejam sob a administração do Ministério da Defesa e dos Comandos da Marinha, do Exército e da Aeronáutica.

.....

§ 4º Nas áreas urbanas, em imóveis possuídos por população de baixa renda para sua moradia, onde não for possível individualizar as posses, poderá ser feita a demarcação da área a ser regularizada, cadastrando-se o assentamento, para posterior outorga de título de forma individual ou coletiva, dispensada, nesta hipótese, a comprovação do efetivo aproveitamento individual. (NR)”

“Seção II-A

Da Inscrição da Ocupação

Art. 7º A inscrição de ocupação, a cargo da SPU, é ato administrativo precário, resolúvel a qualquer tempo, que pressupõe o efetivo aproveitamento do terreno pelo ocupante, outorgada pela administração depois de analisada a conveniência e oportunidade, e gera obrigação de pagamento anual da taxa de ocupação.

§ 1º É vedada a inscrição de ocupação sem a comprovação do efetivo aproveitamento de que trata o art. 6º.

§ 2º A inscrição de ocupação de imóvel dominial da União, a pedido ou de ofício, será formalizada por meio de ato da autoridade local da SPU, em processo administrativo específico.

§ 3º Será inscrito o ocupante do imóvel, tornando-se este o responsável no cadastro dos bens dominiais da União, para efeito de administração e cobrança de receitas patrimoniais.

§ 4º As ocupações anteriores à inscrita, sempre que identificadas, serão anotadas no cadastro a que se refere o § 3º, para efeito de cobrança de receitas patrimoniais dos respectivos responsáveis, não incidindo, em nenhum caso, a multa de que trata o § 5º do art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987.

§ 5º Os créditos originados em receitas patrimoniais decorrentes da ocupação de imóvel da União serão lançados após concluído o processo administrativo correspondente, observadas a decadência e a inexigibilidade previstas no art. 47. (NR)”

“Art. 9º

I – ocorrerem após 11 de dezembro de 2006;

II – estejam concorrendo ou tenham concorrido para comprometer a integridade das áreas de uso comum do povo, de segurança nacional, de preservação ambiental ou necessárias à preservação dos ecossistemas naturais, de implantação de programas ou ações de regularização fundiária de interesse social ou habitacionais, das reservas indígenas, das ocupadas por comunidades remanescentes de quilombos, das vias federais de comunicação, das reservadas para construção de hidrelétricas, ou congêneres, ressalvados os casos especiais autorizados na forma da lei. (NR)”

“Art. 18.

II – pessoas físicas ou jurídicas, em se tratando de interesse público ou social ou de aproveitamento econômico de interesse nacional.

§ 1º A cessão de que trata este artigo poderá ser realizada, ainda, sob o regime de concessão de direito real de uso resolúvel, previsto no art. 7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, aplicando-se, inclusive, em terrenos de marinha e acrescidos, dispensando-se o procedimento licitatório para associações e cooperativas que se enquadrarem no inciso II do *caput*.

.....

§ 6º Fica dispensada de licitação a cessão prevista no *caput* relativa a bens imóveis construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública. (NR)”

“Art. 19.

VI – permitir a cessão gratuita de direitos enfiteuticos relativos a frações de terrenos cedidos, quando se tratar de regularização fundiária para famílias carentes ou de baixa renda. (NR)”

“Art. 23.

§ 3º Caberá à SPU a realização de consultas prévias aos governos estadual e municipal, ou ao governo do Distrito Federal, onde se localiza o imóvel a ser alienado, quanto ao interesse de sua utilização na implantação de projetos nas áreas de saúde, educação, habitação ou outras de relevante interesse público.

§ 4º Os órgãos consultados na forma do § 3º deverão pronunciar-se no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da consulta, considerada a ausência de manifestação como representativa do não-interesse. (NR)”

“Art. 26. Em se tratando de projeto de caráter social, para fins de moradia, a venda do domínio pleno ou útil observará os critérios de habilitação e renda familiar fixados em regulamento, podendo o pagamento ser efetivado mediante um sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, permitido o seu parcelamento em até 2 (duas) vezes, e do saldo em até 300 (trezentas) prestações mensais e consecutivas, observando-se, como mínimo, a quantia correspondente a 30% (trinta por cento) do valor do salário mínimo vigente.

§ 1º Quando o projeto destinar-se a famílias carentes ou de baixa renda, nos termos do § 2º do art. 1º do Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981, será dispensado o sinal, e o valor da prestação não poderá ser superior a 30% (trinta por cento) da renda familiar do beneficiário, observando-se, como mínimo, o valor de que trata o art. 41 desta Lei.

§ 2º Nas vendas de que trata este artigo, aplicar-se-ão, no que couber, as condições previstas no art. 27 desta Lei, não sendo exigido, a critério da Administração, o pagamento de

prêmio mensal de seguro, nos projetos de assentamento de famílias carentes ou de baixa renda. (NR)”

“Art. 31. Mediante ato do Poder Executivo e a seu critério, poderá ser autorizada a doação de bens imóveis de domínio da União, observado o disposto no art. 23 desta Lei, a:

I – Estados, Distrito Federal, Municípios, fundações públicas e autarquias públicas federais, estaduais e municipais;

II – empresas públicas e sociedades de economia mista federais, estaduais e municipais;

III – fundos públicos, nas transferências destinadas a realização de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social;

IV – beneficiários de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social sob gestão de órgãos ou entidades da administração pública.

.....

§ 3º Nas hipóteses de que tratam os incisos I a III do *caput*, é vedada ao beneficiário a possibilidade de alienar o imóvel recebido em doação, exceto quando a finalidade for a execução, por parte do donatário, de projeto de assentamento de famílias carentes ou de baixa renda, na forma do art. 26 desta Lei, e desde que o produto da venda seja destinado à instalação de infra-estrutura, equipamentos básicos ou de outras melhorias necessárias ao desenvolvimento do projeto.

§ 4º Na hipótese de que trata o inciso IV do *caput*:

I – não se aplica o disposto nos §§ 2º e 3º;

II – os imóveis recebidos em doação, por pessoa jurídica, só poderão ser utilizados no âmbito do respectivo programa habitacional ou de regularização fundiária.

§ 5º Nas hipóteses de que tratam os incisos III e IV do *caput*, o beneficiário final deve atender os seguintes requisitos:

I – possuir renda familiar mensal não superior a 5 (cinco) salários mínimos;

II – não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (NR)”

Art. 3º A Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, passa a vigorar acrescida dos seguintes artigos:

“Art. 3º-A. Caberá ao Poder Executivo organizar e manter sistema unificado de informações sobre os bens de que trata esta Lei, que conterà, além de outras informações relativas a cada imóvel:

- I – a localização e a área;
- II – a respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente;
- III – o tipo de uso;
- IV – a indicação da pessoa física ou jurídica a qual, por qualquer instrumento, o imóvel tenha sido destinado; e
- V – o valor atualizado, se disponível.

Parágrafo único. As informações do sistema de que trata o *caput* deverão ser disponibilizadas na Rede Mundial de Computadores, sem prejuízo de outras formas de divulgação.”

“Art. 6º-A. No caso de cadastramento de ocupações para fins de moradia cujo ocupante seja considerado carente ou de baixa renda, na forma do § 2º do art. 1º do Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981, a União poderá proceder à regularização fundiária da área, utilizando, entre outros, os instrumentos previstos nos arts. 18, 19, inciso VI, 22-A e 31”

“Seção VIII

Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

Art. 22-A. A concessão de uso especial para fins de moradia aplica-se às áreas de propriedade da União, inclusive aos terrenos de marinha e acrescidos, e será conferida aos possuidores ou ocupantes que preencham os requisitos legais estabelecidos na Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001.

§ 1º O direito de que trata este artigo não se aplica sobre imóveis funcionais.

§ 2º Os imóveis administrados pelo Ministério da Defesa e pelos Comandos da Marinha, do Exército e da Aeronáutica são considerados de interesse da defesa nacional para efeito do disposto no inciso III do art. 5º da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, sem prejuízo do estabelecido no § 1º.”

Art. 4º Os arts. 79, 100, 103, 119 e 121 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 79.

§ 4º Não subsistindo o interesse do órgão da administração pública federal direta na utilização de imóvel da União entregue para uso no serviço público, deverá ser formalizada a devolução mediante termo acompanhado de laudo de vistoria, recebido pela gerência regional da SPU, no qual deverá ser informada a data da devolução.

§ 5º Constatado o exercício de posse para fins de moradia em bens entregues a órgãos ou entidades da administração pública federal e havendo interesse público na utilização destes bens para fins de implantação de programa ou ações de regularização fundiária, ou para titulação em áreas ocupadas por comunidades tradicionais, a SPU fica autorizada a reaver o imóvel por meio de ato de cancelamento da entrega, destinando o imóvel para a finalidade que motivou a medida, ressalvados os bens imóveis da União que estejam sob a administração do Ministério da Defesa e dos Comandos da Marinha, do Exército e da Aeronáutica, e observado o disposto no inciso III do § 1º do art. 91 da Constituição Federal.

§ 6º O disposto no § 5º aplica-se, também, a imóveis não utilizados para a finalidade prevista no ato de entrega previsto no *caput*, quando verificada a necessidade de sua utilização em programas de provisão habitacional de interesse social. (NR)”

“Art. 100.

§ 6º Nos casos de aplicação do regime de aforamento gratuito com vistas à regularização fundiária de interesse social, ficam dispensadas as audiências previstas neste artigo, ressalvados os bens imóveis sob administração do Ministério da Defesa e dos Comandos do Exército, da Marinha e da Aeronáutica. (NR)”

“Art. 103. O aforamento extinguir-se-á:

I – por inadimplemento de cláusula contratual;

II – por acordo entre as partes;

III – pela remição do foro, nas zonas onde não mais subsistam os motivos determinantes da aplicação do regime enfitêutico;

IV – pelo abandono do imóvel, caracterizado pela ocupação, por mais de cinco anos, sem contestação, de assentamentos informais de baixa renda, retornando o domínio útil à União; ou

V – por interesse público, mediante prévia indenização.

..... (NR)”

“Art. 119. Reconhecido o direito do requerente e pagos os foros em atraso, o Chefe do órgão local da Secretaria do Patrimônio da União concederá a revigoração do aforamento.

Parágrafo único. Aprovada a revigoração, lavrar-se-á em livro próprio da SPU o contrato de revigoração de aforamento de que constarão as condições estabelecidas e as características do terreno aforado. (NR)”

“Art. 121.

Parágrafo único. Nos casos de cancelamento do registro de aforamento, considera-se a certidão da Secretaria do Patrimônio da União de cancelamento de aforamento documento hábil para o cancelamento de registro nos termos do art. 250, inciso III, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. (NR)”

Art. 5º O Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, passa a vigorar acrescido dos seguintes dispositivos:

“Seção III-A

Da Demarcação de Terrenos para Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 18-A. A União poderá lavrar auto de demarcação nos seus imóveis, nos casos de regularização fundiária de interesse social, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada.

§ 1º Considera-se regularização fundiária de interesse social aquela destinada a atender a famílias com renda familiar não superior a cinco salários mínimos.

§ 2º O auto de demarcação assinado pelo Secretário do Patrimônio da União deve ser instruído com:

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constem a sua descrição, com suas medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e o nome do pretendo proprietário, quando houver;

II – planta de sobreposição da área demarcada com a sua situação constante do Registro de Imóveis e, quando houver, transcrição ou matrícula respectiva;

III – certidão da matrícula ou transcrição relativa à área a ser regularizada, emitida pelo Registro de Imóveis

competente e das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes, quando houver;

IV – certidão da Secretaria do Patrimônio da União de que a área pertence ao patrimônio da União, indicando o Registro Imobiliário Patrimonial – RIP e o responsável pelo imóvel, quando for o caso;

V – planta de demarcação da Linha Preamar Média – LPM, quando se tratar de terrenos de marinha ou acrescidos; e

VI – planta de demarcação da Linha Média das Enchentes Ordinárias – LMEO, quando se tratar de terrenos marginais de rios federais.

§ 3º As plantas e memoriais mencionados nos incisos I e II do § 2º devem ser assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura.

§ 4º Entende-se por responsável pelo imóvel o titular de direito outorgado pela União, devidamente identificado no RIP.”

“Art. 18-B. Prenotado e autuado o pedido de registro da demarcação no Registro de Imóveis, o Oficial, no prazo de 30 (trinta) dias, procederá às buscas para identificação de matrículas ou transcrições correspondentes à área a ser regularizada e examinará os documentos apresentados, comunicando ao apresentante, de uma única vez, a existência de eventuais exigências para a efetivação do registro.”

“Art. 18-C. Inexistindo matrícula ou transcrição anterior e estando a documentação em ordem, ou atendidas as exigências feitas no art. 8-B, o Oficial do Registro de Imóveis deve abrir matrícula do imóvel em nome da União e registrar o auto de demarcação.”

“Art. 18-D. Havendo registro anterior, o Oficial do Registro de Imóveis deve notificar pessoalmente o titular de domínio, no imóvel, no endereço que constar do Registro Imobiliário ou no endereço fornecido pela União, e, por meio de edital, os confrontantes, ocupantes e terceiros interessados.

§ 1º Não sendo encontrado o titular de domínio, tal fato será certificado pelo Oficial encarregado da diligência, que promoverá sua notificação mediante o edital referido no *caput*.

§ 2º O edital conterá resumo do pedido de registro da demarcação, com a descrição que permita a identificação da área demarcada, e deverá ser publicado por duas vezes, dentro

do prazo de 30 (trinta) dias, em um jornal de grande circulação local.

§ 3º No prazo de quinze dias, contados da última publicação, poderá ser apresentada impugnação do pedido de registro do auto de demarcação perante o Registro de Imóveis.

§ 4º Presumir-se-á a anuência dos notificados que deixarem de apresentar impugnação no prazo previsto no § 3º.

§ 5º A publicação dos editais de que trata este artigo será feita pela União, que encaminhará ao Oficial do Registro de Imóveis os exemplares dos jornais que os tenham publicado.”

“Art. 18-E. Decorrido o prazo previsto no § 3º do art. 8-D, sem impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis deve abrir matrícula do imóvel em nome da União e registrar o auto de demarcação, procedendo às averbações necessárias nas matrículas ou transcrições anteriores, quando for o caso.

Parágrafo único. Havendo registro de direito real sobre a área demarcada ou parte dela, o Oficial deverá proceder ao cancelamento de seu registro em decorrência da abertura da nova matrícula em nome da União.”

“Art. 18-F. Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis dará ciência de seus termos à União.

§ 1º Não havendo acordo entre impugnante e a União, a questão deve ser encaminhada ao Juízo competente, dando-se continuidade ao procedimento de registro relativo ao remanescente incontroverso.

§ 2º Julgada improcedente a impugnação, os autos devem ser encaminhados ao Registro de Imóveis para que o Oficial proceda na forma do art. 8-E.

§ 3º Sendo julgada procedente a impugnação, os autos devem ser restituídos ao Registro de Imóveis para as anotações necessárias e posterior devolução ao Poder Público.

§ 4º A prenotação do requerimento de registro da demarcação ficará prorrogada até o cumprimento da decisão proferida pelo Juiz ou até seu cancelamento a requerimento da União, não se aplicando às regularizações previstas nesta Seção o cancelamento por decurso de prazo.”

Art. 6º Os arts. 1º e 2º do Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º Ficam isentos do pagamento de foros, taxas de ocupação e laudêmios, referentes a imóveis de propriedade da União, as pessoas consideradas carentes ou de baixa renda, cuja situação econômica não lhes permita pagar esses encargos sem prejuízo do sustento próprio ou de sua família.

§ 1º A situação de carência ou baixa renda será comprovada a cada quatro anos, na forma disciplinada pelo órgão competente, devendo ser suspensa a isenção sempre que verificada a alteração da situação econômica do ocupante ou foreiro.

§ 2º Considera-se carente ou de baixa renda, para fins da isenção disposta neste artigo, o responsável por imóvel cuja renda familiar for igual ou inferior ao valor correspondente a cinco salários mínimos.

§ 3º A União poderá delegar aos Estados, Distrito Federal ou Municípios a comprovação da situação de carência de que trata o § 2º, por meio de convênio.

§ 4º A isenção de que trata este artigo aplica-se desde o início da efetiva ocupação do imóvel e alcança os débitos constituídos e não pagos, inclusive os inscritos em dívida ativa, e os não constituídos até 27 de abril de 2006, bem como multas, juros de mora e atualização monetária. (NR)”

“Art. 2º

I –

b) as empresas públicas, as sociedades de economia mista e os fundos públicos, nas transferências destinadas à realização de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social; e

c) as autarquias e fundações federais.

Parágrafo único. A isenção de que trata este artigo abrange também os foros e as taxas de ocupação, enquanto os imóveis permanecerem no patrimônio das referidas entidades, assim como os débitos relativos a foros, taxas de ocupação e laudêmios constituídos e não pagos, até 11 de dezembro de 2006, pelas autarquias e fundações federais. (NR)”

Art. 7º O art. 7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 7º É instituída a concessão de uso, de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuita, por tempo certo

ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência, ou outras modalidades de interesse social.

.....

§ 5º Para efeito de aplicação do disposto no *caput*, deverá ser observada a anuência prévia:

I – do Ministério da Defesa e dos Comandos da Marinha, do Exército, ou da Aeronáutica, quando se tratar de imóveis que estejam sob sua administração; e

II – do Gabinete de Segurança Institucional da Presidência de República, observados os termos do inciso III do § 1º do art. 91 da Constituição. Federal (NR)”

Art. 8º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 290-A:

“Art. 290-A. Devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos:

I – o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar;

II – a primeira averbação de construção residencial de até 70 m² (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º O registro e a averbação de que tratam os incisos I e II do *caput* independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

§ 2º Considera-se regularização fundiária de interesse social, para os efeitos deste artigo, aquela destinada a atender famílias com renda de até 5 (cinco) salários mínimos, promovida no âmbito de programas de interesse social sob gestão de órgãos ou entidades da administração pública, em área urbana ou rural.

§ 3º Os empreendimentos e unidades habitacionais construídos em regime de mutirão ou construção assistida, uni ou plurifamiliar de até 70 m² (setenta metros quadrados), construídos

no âmbito de programas habitacionais geridos pela administração pública, enquadram-se nas disposições deste artigo.

Art. 9º As alíneas “b” e “f” do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 17.

I –

b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto na alínea “f”;

.....

f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública;

..... (NR)”

Art. 10. O art. 22 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22.

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena:

I – bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário;

II – a concessão de uso especial para fins de moradia;

III – a concessão de direito real de uso, desde que suscetível de alienação;

IV – a propriedade superficiária.

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos III e IV do *caput* ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado. (NR)”

Art. 11. Os arts. 1.225 e 1.473 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.225

XI – a concessão de uso especial para fins de moradia;

XII – a concessão de direito real de uso. (NR)”

“Art. 1.473

VIII – a concessão de uso especial para fins de moradia;

IX – a concessão de direito real de uso;

X – a propriedade superficiária.

§ 1º

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos VIII e IX do *caput* ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado. (NR)”

Art. 12. O art. 24 da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, passa a vigorar acrescido dos seguintes parágrafos:

“Art. 24.

§ 1º O Ministério das Cidades poderá aplicar os recursos de que trata o *caput* por intermédio dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, até o cumprimento do disposto no art. 12, incisos I a V.

§ 2º O Conselho Gestor do FNHIS poderá estabelecer prazo limite para o exercício da faculdade de que trata o § 1º” (NR)”

Art. 13. 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 Financeiro da Habitação.

Art. 14. A alienação de bens imóveis do Fundo do Regime Geral da Previdência Social desnecessários ou não vinculados às suas atividades operacionais será feita mediante leilão público, observadas as seguintes condições:

I – o leilão realizar-se-á após a oferta pública dos imóveis pelo INSS e a não manifestação de interesse pela administração pública para destinação de imóveis, inclusive para programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social;

II – caso haja interesse da administração pública, a mesma deverá apresentar ao INSS proposta de aquisição no prazo de 60 (sessenta) dias da oferta pública prevista no inciso I;

III – o preço mínimo inicial de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel estabelecido em avaliação elaborada pelo INSS ou por meio da contratação de serviços especializados de terceiros, cuja validade será de 12 (doze) meses, observadas as normas aplicáveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

IV – não havendo lance compatível com o valor mínimo inicial na primeira oferta, os imóveis deverão ser novamente disponibilizados para alienação por valor correspondente a 80% (oitenta por cento) do valor mínimo inicial;

V – caso permaneça a ausência de interessados na aquisição em segunda oferta, os imóveis deverão ser novamente disponibilizados para alienação com valor igual a 60% (sessenta por cento) do valor mínimo inicial;

VI – na hipótese de ocorrer o previsto nos incisos IV e V, tais procedimentos de alienação acontecerão na mesma data e na seqüência do leilão realizado pelo valor mínimo inicial;

VII – o leilão poderá ser realizado em duas fases, observando-se que:

a) na primeira fase, os lances serão entregues ao leiloeiro em envelopes fechados, os quais serão abertos no início do pregão; e

b) a segunda fase ocorrerá por meio de lances sucessivos à viva voz entre os licitantes cujas propostas apresentem uma diferença igual ou inferior a 10% (dez por cento) em relação à maior oferta apurada na primeira fase;

VIII – os licitantes apresentarão propostas ou lances distintos para cada imóvel;

IX – o arrematante pagará, no ato do pregão, sinal correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da arrematação, complementando o preço no prazo e nas condições previstas no edital, sob pena de perder, em favor do Fundo do Regime Geral da Previdência Social, o valor correspondente ao sinal e, em favor do leiloeiro, se for o caso, a respectiva comissão;

X – o leilão público será realizado por leiloeiro oficial ou por servidor especialmente designado;

XI – quando o leilão público for realizado por leiloeiro oficial, a respectiva comissão será, na forma do regulamento, de até 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga pelo arrematante, juntamente com o sinal; e

XII – as demais condições previstas no edital de licitação.

§ 1º Fica dispensado o sinal de pagamento para a administração pública, bem como para os beneficiários de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social, ou cooperativa ou outro tipo de associação que os represente.

§ 2º Nos termos dos atos normativos dos entes públicos competentes, o edital preverá condições específicas de pagamento para o caso de os arrematantes serem beneficiários de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social, cooperativa ou outro tipo de associação que os represente, ou a administração pública.

Art. 15. Os bens imóveis do Fundo do Regime Geral da Previdência Social poderão ser alienados diretamente à União, Distrito Federal, Estados, Municípios, fundações públicas, autarquias públicas, empresas públicas e sociedades de economia mista federais, estaduais e municipais e

aos beneficiários de programas de regularização fundiária ou de provisão habitacional de interesse social.

§ 1º Na alienação aos beneficiários de programas referidos no caput, deverão ser observadas as regras fixadas pelo Ministério da Previdência Social, ouvido o órgão federal responsável pela gestão dos programas habitacionais.

§ 2º Somente poderão ser alienados diretamente aos beneficiários dos programas de regularização fundiária ou provisão habitacional de interesse social os imóveis que tenham sido objeto de praxeamento sem arrematação nos termos do art. 14.

§ 3º Os imóveis de que trata o § 2º serão alienados pelo valor de viabilidade econômica do programa habitacional interessado em adquiri-lo.

§ 4º A alienação será realizada no âmbito do programa habitacional de interesse social, sendo responsabilidade do gestor do programa estabelecer as condições de sua operacionalização, na forma estabelecida pelo órgão federal responsável pelas políticas setoriais de habitação.

§ 5º A operacionalização será efetivada nos termos do § 1º, observado a celebração de instrumento de cooperação específico entre o Ministério da Previdência Social e o respectivo gestor do programa.

§ 6º A União, no prazo de até cinco anos, compensará financeiramente o Fundo do Regime Geral de Previdência Social, para os fins do art. 61 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, pelos imóveis que lhe forem alienados na forma do caput, observada a avaliação prévia dos referidos imóveis nos termos da legislação aplicável.

Art. 16. Os imóveis não-operacionais da Rede Ferroviária Federal S.A. –em liquidação poderão ser alienados diretamente à União, Distrito Federal, Estados, Municípios, fundações públicas, autarquias públicas, empresas públicas e sociedades de economia mista federais, estaduais e municipais e aos beneficiários de programas de regularização fundiária ou de provisão habitacional de interesse social.

§ 1º São considerados imóveis não-operacionais, para os fins deste artigo, aqueles não destinados à operacionalização das linhas de

transporte ferroviário, à preservação do patrimônio histórico e cultural e à preservação ambiental.

§ 2º Na alienação aos beneficiários de programas referidos no caput, deverão ser observadas as regras fixadas pela Rede Ferroviária Federal S.A. – em liquidação, ouvido o órgão federal responsável pela gestão dos programas habitacionais.

§ 3º Aos empregados ativos, inativos, pensionistas da Rede Ferroviária Federal S.A. – em liquidação, ou a seus sucessores, que se enquadrem nos termos do § 2º do art. 1º do Decreto-Lei nº 1.876, de 1981, e sejam ocupantes de imóveis não-operacionais residenciais, é assegurada a preferência para aquisição do imóvel, nos termos deste artigo.

§ 4º No caso de os imóveis serem destinados à implantação de empreendimento integrante de programa de regularização fundiária ou de provisão habitacional de interesse social, a preferência de que trata o § 3º poderá ser efetivada mediante a destinação de unidades habitacionais incluídas no empreendimento aos empregados ativos, inativos, pensionistas da Rede Ferroviária Federal S.A. – em liquidação, ou a seus sucessores.

§ 5º Quando não for possível a comprovação do domínio do imóvel, será permitida a transferência de posse ao adquirente de imóvel objeto da alienação de que trata este artigo, para posterior regularização junto ao registro de imóveis.

§ 6º Os bens alienados na forma deste artigo serão registrados no Cartório da situação do imóvel, não se aplicando o disposto no art. 171 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1972.

§ 7º Cabe ao adquirente adotar as providências necessárias junto ao registro de imóveis, suportando os ônus decorrentes, inclusive para os imóveis integrantes do patrimônio da Rede Ferroviária Federal S.A. – em liquidação.

Art. 17. Na alienação de imóveis da Rede Ferroviária Federal S.A. – em liquidação, para utilização em programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social, definidos pelo órgão federal responsável pelas políticas setoriais de habitação, a avaliação

deverá ser feita pelo método involutivo, considerada a destinação habitacional de interesse social da área.

Art. 18. Ficam autorizadas as procuradorias jurídicas do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS e da Rede Ferroviária Federal S.A. – em liquidação, a requererem a suspensão das ações possessórias, consoante o disposto no art. 265, inciso II, do Código de Processo Civil, quando houver anuência do ente competente na alienação da área ou imóvel em litígio, nos termos dos arts. 14, 15, 16 e 17.

Art. 19. O art. 15 desta Lei não se aplica aos imóveis do Fundo do Regime Geral da Previdência Social que tenham sido objeto de publicação oficial pelo INSS, até 31 de agosto de 2006, para alienação no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial instituído pela Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, os quais serão alienados pelo valor de viabilidade econômica do programa habitacional interessado em adquiri-lo.

Art. 20. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, nas regularizações fundiárias de interesse social promovidas nos imóveis de sua propriedade, poderão aplicar, no que couber, as disposições dos arts. 18-B a 18-F do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 22. Ficam revogados os arts. 6º, 7º e 8º do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, o art. 93 da Lei nº 7.450, de 23 de dezembro de 1985, e o § 2º do art. 6º da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

Sala da Comissão, em de de 2006.

Deputado João Souza Leão

Relator

2006_10483_João Leão_037