



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 455, DE 2007

(Do Sr. Antonio Carlos Mendes Thame)

Dispõe sobre isenção de taxas ou emolumentos cartorários no registro da usucapião de imóvel urbano.

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO; E

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

APRECIÇÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - A Lei no. 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências, para a vigorar com a seguinte alteração:

“ Art. 10 -

§6º O registro da usucapião especial de imóvel urbano no cartório de registro de imóveis, bem como a averbação concomitante das edificações e benfeitorias pre-existentes, serão isentos de pagamento de quaisquer taxas ou emolumentos cartorários. “

Art. 2º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

O déficit habitacional brasileiro tem estimativas as mais variadas, indo de cinco até treze milhões de moradias, o que importa dizer que entre 20 a 52 milhões de brasileiros (média de 4 pessoas por família) moram em condições impróprias.

Hernando De Soto, economista peruano, desenvolveu o conceito de “capital morto” com que se refere ao valor de terrenos ou bens de raiz, em áreas urbanas, irregulares e que não têm sua propriedade juridicamente estabelecida. Loteamentos clandestinos, favelas, ocupações, desde que sejam áreas destinadas a moradias de populações de menor poder aquisitivo, marginalizadas economicamente e situadas em perímetros urbanos e próximos a estes, podem representar um capital “morto”, por não representar propriedade legítima segundo o estatuto jurídico estatal.

De Soto sustenta ser necessário alterar esse regime de ilegalidade de um passivo econômico-social para dar-lhe estatuto jurídico legal e convertê-lo em ativo econômico, que pode chegar a um valor da grandeza de trilhões de dólares,

consideradas todas as áreas urbanas no mundo (v.g. revista Veja edição 1.999, ano 40, no. 10, de 14 de março de 2007, pg. 74-75.

O projeto aqui formulado contribui para esta conversão de passivos em ativos.

As cidades e metrópoles brasileiras assistem ao crescimento de manchas de urbanização caótica, marginal e excludentes, em terrenos sem titulação ou ocupados irregularmente. A remoção dos seus ocupantes, na maioria das vezes, é um ato de violência social e causa de comoção. A manutenção do status de ilegalidade impossibilita a conversão dessas áreas urbanas com dotação de serviços públicos, a arrecadação de receita tributária dos seus residentes e ocupantes, o exercício pelo Poder Público e a cooperação da cidadania para atingimento de metas de controle, recuperação e preservação ambiental.

O projeto integra-se à orientação do Estatuto da Cidade, a Lei no. 10.057, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183, da Constituição Federal, estabelecendo diretrizes gerais de política urbana. Isenta o primeiro ato notarial para regularização de imóveis urbanos das despesas e emolumentos para o registro ou averbação do desmembramento ou das benfeitorias nele existentes. O Estatuto da Cidade já admite que a área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados possuída ininterruptamente e sem oposição, como moradia, por quem não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, possa ser usucapida, sendo um direito exercitável apenas uma vez por quem dele possa ter proveito.

Sala das Sessões, em 15 de março de 2007.

Deputado Antonio Carlos Mendes Thame

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

TÍTULO VII DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

.....

CAPÍTULO II DA POLÍTICA URBANA

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

CAPÍTULO III DA POLÍTICA AGRÍCOLA E FUNDIÁRIA E DA REFORMA AGRÁRIA

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

§ 1º As benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro.

§ 2º O decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação.

§ 3º Cabe à lei complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação.

§ 4º O orçamento fixará anualmente o volume total de títulos da dívida agrária, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício.

§ 5º São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

Art. 185. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária:

I - a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra;

II - a propriedade produtiva.

Parágrafo único. A lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos a sua função social.

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção V Da Usucapião Especial de Imóvel Urbano

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 11. Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
