



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 5.630-A, DE 2009 **(Do Sr. Tadeu Filippelli)**

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação (relator: DEP. JORGE KHOURY).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO; E

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

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I – Projeto inicial

II – Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- parecer do relator
- parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 47 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 47

I -

.....

V - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda ou de classe média que tenha o imóvel irregular como único imóvel residencial no município e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VI

VII - Regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda ou classe média que tenha o imóvel irregular como único imóvel residencial no município, nos casos:

a)

..... (NR)”

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O objetivo deste Projeto de Lei é possibilitar a regularização de milhares de moradias de tão sofrida classe média brasileira, que não teve, ao longo dos últimos anos, a devida atenção e apoio do governo em planos habitacionais para o seu segmento social. Essa falta de alternativa de financiamentos para a classe média brasileira nos últimos 20 anos obrigou-a a buscar alternativas mais baratas de residência em loteamentos ou condomínios irregulares.

No Distrito Federal é por demais conhecida a situação de milhares de famílias que residem em condomínios com irregularidades fundiárias. No entanto, mais de 500 moradias no DF estão em fase de regularização pelo Governo do Distrito Federal, que demonstra estar ciente da sua responsabilidade de promover o bem comum, sem discriminação.

De fato, a situação dessas inúmeras famílias também é caso de interesse social, não obstante não serem consideradas de baixa renda. Excluir esse segmento social do tratamento da regularização por interesse social é cometer mais uma injustiça com essas famílias e trabalhadores que já sofreram demais com a falta de sensibilidade de governantes do passado.

A regularização desses imóveis possibilitará o acesso ao crédito que está sendo concedido pelo Governo Federal para reformar e melhorar as condições da habitação, visto que a situação irregular de falta de escritura da propriedade impede que os agentes financeiros possam conceder os créditos habitacionais que agora estão à disposição da população.

Acrescento nesta proposição a condicionante de que o ocupante da posse tenha apenas um único – o ocupado – imóvel residencial no município em que reside.

Por isso, apresento esta proposição para resgatar parte das injustiças cometidas com a classe média brasileira, que sempre foi excluída dos programas governamentais.

Sala das Sessões, em 15 de julho de 2009.

Deputado Tadeu Filippelli

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

LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

O VICE-PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no exercício do cargo de PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

CAPÍTULO III DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS

Seção I Disposições Preliminares

Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 47. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I - área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

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

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

III - demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

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

V - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VI - assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

VII - regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia;

b) de imóveis situados em ZEIS; ou

c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

VIII - regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso VII.

Art. 48. Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a regularização fundiária observará os seguintes princípios:

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

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

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

IV - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

V - concessão do título preferencialmente para a mulher.

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

I - RELATÓRIO

Coube-nos a responsabilidade de relatar a proposição em epígrafe, que pretende acrescentar dois incisos ao art. 47 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que, entre outras providências, dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a regularização fundiária de assentamentos localizados em

áreas urbanas. O referido art. 47 traz as definições que deverão ser consideradas para efeito de regularização fundiária, entre as quais o projeto de lei em foco pretende alterar a de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS, no inciso V) e a de regularização fundiária de interesse social (no inciso VII).

No texto original da lei, a ZEIS é definida como a parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo. Por sua vez, regularização fundiária de interesse social é a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos que a lei menciona (em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia, de imóveis situados em ZEIS ou de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social).

De acordo com a proposta em tela, ZEIS passaria a ser a parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda ou de classe média que tenha o imóvel irregular como único imóvel residencial no município (grifamos) e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo. Regularização fundiária de interesse social, por seu turno, é a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda ou classe média que tenha o imóvel irregular como único imóvel residencial no município (grifamos), mantidos os mesmos casos que a lei já menciona

Segundo o autor, o objetivo da proposta é possibilitar a regularização de milhares de moradias irregulares da classe média, que não teve, ao longo dos últimos anos, a atenção e o apoio governamentais traduzidos em planos habitacionais para suas demandas. Essa falta de alternativas de financiamento para a classe média brasileira, nos últimos 20 anos, obrigou-a a buscar opções de residência em loteamentos ou condomínios irregulares, gerando um problema que é particularmente presente no Distrito Federal.

Após o exame por este Órgão Técnico, a proposta deve seguir

para apreciação pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas na CDU.

É o nosso relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Ao longo da segunda metade do século XX, o Brasil passou por um processo de urbanização acelerado. Em poucas décadas, o país deixou de ser eminentemente rural e passou a ter cerca de 81% de sua população vivendo em áreas urbanas, segundo o último Censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), realizado em 2000.

Esse crescimento da população urbana não foi acompanhado da oferta de moradias, de infraestrutura e de serviços urbanos, resultando num crescimento desordenado das nossas cidades. Apesar de inúmeros programas habitacionais levados a efeito desde 1964, com a criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do já extinto Banco Nacional da Habitação (BNH), não se conseguiu manter a oferta de novas moradias em volume condizente com a demanda. O resultado é um déficit habitacional estimado em 6,273 milhões de domicílios, segundo estudo realizado pela Fundação João Pinheiro, com base na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio de 2007 (PNAD/2007), do IBGE, e divulgado em junho de 2009.

Dentro desse contexto, a situação da classe média é *sui generis*, pois a maior parte dos programas habitacionais governamentais sempre tiveram como alvo a população de baixa renda, que responde pela maior fatia do déficit. Esquecida, a classe média viu-se sem opções para adquirir a moradia própria em condições compatíveis com sua capacidade de pagamento. Em decorrência, passaram a adotar soluções alternativas, que, via de regra, trilhavam o caminho da irregularidade.

Em várias grandes cidades brasileiras (e particularmente na Capital Federal), milhares de famílias de classe média passaram a residir em parcelamentos irregulares. Como consequência, não têm acesso a programas de concessão de crédito para a conclusão ou a melhoria das construções, nem tampouco a serviços e a infraestrutura.

A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, traz um capítulo

dedicado à regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, que inclui a simplificação de procedimentos quando a regularização é considerada de interesse social. Ocorre que a definição de interesse social está vinculada à baixa renda, deixando a descoberto os assentamentos irregulares ocupados pela classe média. Nesses casos, a norma em vigor permite a regularização, mas não faculta procedimentos simplificados, o que, invariavelmente, leva a processos muito morosos.

A alteração introduzida pela proposição em exame tenta dar maior agilidade aos processos, equiparando ao interesse social a regularização fundiária voltada para população de classe média que tenha o imóvel irregular como único imóvel residencial no município. Com essa restrição, pretende-se focar nas situações em que a irregularidade decorre da real inexistência de outras alternativas de moradia.

Registramos que o autor já havia apresentado uma emenda, de conteúdo semelhante, quando da tramitação por esta Casa da Medida Provisória nº 459, de 2009, que deu origem à Lei nº 11.977. A idéia foi acatada pelo relator da MP, ainda que com outra redação, mas o dispositivo, aprovado pelo Congresso, acabou vetado. Esta é uma nova tentativa e esperamos que, desta vez, o Executivo demonstre maior sensibilidade para com os problemas habitacionais da classe média.

Diante do exposto, somos pela **aprovação** quanto ao mérito do Projeto de Lei nº 5.630, de 2009.

Sala da Comissão, em 11 de novembro de 2009.

Deputado Jorge Khoury

Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou por unanimidade o Projeto de Lei nº 5.630/2009, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Jorge Khoury.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Eduardo Sciarra - Presidente, João Bittar e José Chaves - Vice-Presidentes, Angela Amin, Emilia Fernandes, Evandro Milhomen, Francisco Praciano, João Carlos Bacelar, José Carlos Machado, Mário Heringer, Milton Barbosa, Zezéu Ribeiro, Acélio Casagrande, Benedito de Lira, Gustavo Fruet, Jurandy Loureiro e Leonardo Monteiro.

Sala da Comissão, em 18 de novembro de 2009.

Deputado EDUARDO SCIARRA
Presidente

FIM DO DOCUMENTO