

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 5.630, DE 2009

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Autor: Deputado **Tadeu Filippelli**

Relator: Deputado **Jorge Khoury**

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 de de 2009.

Deputado **Jorge Khoury**
Relator

2009_12071