

PROJETO DE LEI Nº , de 2009.
(Do Sr. Marcelo Itagiba)

Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a fim de prever o registro de legitimação de posse e de ocupação urbanas no Registro de Títulos e Documentos, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei tem como objetivo alterar a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a fim de prever o registro de posse de áreas privadas ou de ocupação de áreas públicas, em perímetro urbano, junto ao Registro de Títulos e Documentos, na forma e para os fins que especifica.

Art. 2º Os registros de que trata esta Lei constituem o ocupante de imóvel público urbano, com fim de moradia habitual, no direito de preempção na aquisição do respectivo bem, por compra ou doação, realizada no âmbito de programas governamentais de moradia; e o possuidor de imóvel particular no direito de conversão da sua posse em propriedade, após decorridos 5 (cinco) anos do registro da posse, quando se tratar de posse mansa, pacífica e não clandestina.

§1º Para efeito de exercício do direito de preempção de que trata o *caput*, o ocupante da área pública deverá apresentar ao Poder Público o registro da ocupação do imóvel, junto ao Registro de Títulos e Documentos.

§2º Para a realização do registro de que trata o §1º, o Registro de Títulos e Documentos exigirá do interessado declaração de associação local de moradores que ateste ser a destinação da ocupação a moradia habitual do ocupante, acompanhada de croqui de localização do imóvel e da planta baixa simplificada da residência do interessado.

§3º Para a realização do registro de legitimação de posse, o Registro de Títulos e Documentos exigirá do interessado croqui de localização do imóvel, planta baixa simplificada da residência e declaração emitida pelo Poder Público ou por associação local de moradores, da qual conste a destinação do bem à moradia habitual do possuidor, o tempo da posse, e, se for o caso, a sua respectiva cadeia sucessória.

§4º O registro de legitimação de posse de imóvel particular urbano constitui início de prova de prescrição aquisitiva, e deverá ser feito quando da transferência *inter vivos* ou *causa mortis* da posse do imóvel.

§5º Os registros de legitimação de posse e de ocupação urbanas no Registro de Títulos e Documentos não substitui os previstos perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 3º Os registros de que trata esta Lei serão realizados gratuitamente quando requeridos pela Defensoria Pública ou por órgão público estadual ou municipal.

Art. 4º As associação locais de moradores não poderão cobrar valor acima de um décimo do valor da renda familiar do requerente pelas declarações que emitirem para os fins previstos nesta Lei .

Art. 5º O art. 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes dispositivos:

“Art. 129.

10º) declaração de posse não clandestina, mansa e pacífica, de imóvel particular, emitida pelo poder Público ou por associação local de moradores, da qual conste a moradia habitual do possuidor;

11º) declaração de ocupação de bem público urbano, emitida por associação local de moradores, da qual conste a moradia habitual do ocupante.

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

JUSTIFICAÇÃO

Conforme a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades), que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as diretrizes gerais que estabelece.

Dentre elas, vale asseverar, a garantia do direito à terra urbana e à moradia, para as presentes e futuras gerações (inc. I, art. 2º) e à regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais (inc. X, art. 2º).

Consistem, outrossim, diretrizes gerais para as cidades, a gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano (inc. II, art. 2º) e a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos (inc. VI, art. 2º).

Dentre outros instrumentos, devem ser utilizados os institutos jurídicos e políticos do tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano; instituição de zonas especiais de interesse social; usucapião especial de imóvel urbano; direito de preempção; demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; e a legitimação de posse (art. 4º).

Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública, os instrumentos previstos na Lei que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

A respeito da usucapião especial de imóvel urbano, o Estatuto das Cidades já estabelece que aquele que possuir como sua área ou edificação 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 (art. 9º).

Além disso, 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 (art. 10).

O direito de preempção (art. 25), de sua vez, confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, e será exercido (art. 26) sempre que o Poder Público necessitar de áreas, para regularização fundiária, bem como para a execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, dentre outras hipóteses.

Contudo, em várias cidades brasileiras, em especial no Rio de Janeiro, há uma grande dificuldade em se estabelecer o devido rigor no acompanhamento e registro do Poder Público e das comunidades, mormente pelas associações de moradores, das posses de áreas particulares ou da ocupação de imóveis públicos.

Diversos são os casos em que o possuidor ou ocupante de imóvel onde mantém moradia não pode efetivamente demonstrar a sua posse ou ocupação, a fim de desfrutar da condição de exercente do direito de preempção em face do governo local, quando pretende obter título de domínio do imóvel público ocupado, ou obter título de domínio de imóvel particular usucapido ou adquirido, mediante compra de imóvel não registrado.

A presente iniciativa tem por objetivo, pois, alterar a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dar mais segurança às pessoas de baixa renda que poderão, com a aprovação deste projeto, levar a registro também a legitimação de posse de imóvel particular e da ocupação de imóvel público,

junto ao Registro de Títulos e Documentos, quando situadas no perímetro urbano das grandes cidades.

Até mesmo para que o Estado exerça, com segurança, seu direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Esses registros constituirão o ocupante de imóvel público urbano, com fim de moradia habitual, no direito de preempção na aquisição do respectivo bem, por compra ou doação, realizada no âmbito de programas governamentais de moradia, bem como o possuidor de imóvel particular, no direito de conversão da sua posse em propriedade, após decorridos 5 (cinco) anos do registro da posse, quando se tratar de posse mansa, pacífica e não clandestina.

Para efeito de exercício do direito de preempção em face do Estado, o ocupante da área pública deverá apresentar ao Poder Público o registro da ocupação do imóvel, junto ao Registro de Títulos e Documentos. E para a realização desse registro, o Oficial do Registro de Títulos e Documentos exigirá do interessado uma declaração de associação local de moradores que ateste ser a destinação da ocupação a moradia habitual do ocupante.

Para efeito de registro de legitimação da posse, o Registro de Títulos e Documentos exigirá do interessado declaração de destinação de moradia e o tempo da posse, emitida pelo Poder Público ou por associação local de moradores.

Em qualquer caso, exigir-se-á croqui de localização do imóvel e planta baixa simplificada da residência do interessado.

O registro de legitimação de posse de imóvel particular urbano tem grande importância na medida em que, feito quando da transferência *inter vivos* ou *causa mortis* da posse do imóvel, constituirá início de prova de prescrição aquisitiva, ao mesmo tempo em que não substituirá os registros e averbações perante o cartório de registro de imóveis já previstos na Lei.

Os registros de que trata a presente proposta serão realizados gratuitamente, quando requeridos pela Defensoria Pública ou por órgão estadual ou municipal. De outro lado, para que se garanta pleno acesso à concretização dos fins almejados, as associações locais de moradores não poderão cobrar pelas suas declarações valor acima de um décimo do valor da renda familiar do requerente.

Por fim, tendo em vista os objetivos já delineados, com a aprovação do projeto, o art. 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passará a vigorar acrescido de dois itens, para levar a registro a declaração de posse não clandestina, mansa e pacífica, de imóvel particular urbano; e a declaração de ocupação de bem público urbano, emitida por associação local de moradores, da qual conste a moradia habitual do ocupante, preenchidos os requisitos que especifica.

Assim, considerando estar contribuindo para o aperfeiçoamento do regime jurídico da política urbana nas cidades brasileiras, em prol da garantia do direito à terra urbana e à moradia, para as presentes e futuras gerações; a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda; a gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; conto com o apoio dos Pares para a aprovação deste importante projeto.

Sala das Sessões, de de 2010.

MARCELO ITAGIBA
Deputado Federal – PSDB/RJ