

Parcer reformulado profuido em Plenário, às 19hs 47min.

1

Medida Provisória nº , de 2010

(Mensagem nº 674/2010)

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e dá outras providências.

Autor: **Poder Executivo**

Relator: Deputado **André Vargas**

I - Relatório

A Medida Provisória (MP) nº 514, de 1º de dezembro de 2010, contempla alterações nas regras do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e nas normas gerais sobre regularização fundiária de assentamentos urbanos objeto da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Complementarmente, contempla ajustes na Lei nº 10.188, de 12 de dezembro de 2001, que dispõe sobre o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), e na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias). Trata-se de uma MP com conteúdo sem dúvida relevante, uma vez que as modificações nas citadas leis, mesmo que pontuais, dizem respeito a parte importante da base institucional que norteia a atuação do Poder Público federal no campo da política urbana e habitacional.

Alterações na Lei 11.977/2010:

No Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), são realizados vários aperfeiçoamentos. A própria finalidade do programa tem o respectivo texto ajustado. Passa a ser explicitado, logo de início, que o programa tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais, requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até dez salários mínimos



EE7AF09943

e compreende dois subprogramas, o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) e o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR). A redação anterior da Lei 11.977/2009 misturava no mesmo dispositivo subprogramas habitacionais específicos, o PNHU e o PNHR, com medidas operacionais tendo em vista a implementação do PMCMV.

Além disso, a MP 514/2010 acresce ao art. 1º da Lei 11.977/2009 seis conceitos: 1) “família”, abrangendo todas as agregações de indivíduos com esse caráter admitidas por nosso ordenamento jurídico e também a família unipessoal; 2) “imóvel novo”, assim considerado aquele com até 180 dias de “habite-se” ou documento equivalente; 3) “oferta pública de recursos”, procedimento efetivado pelo Poder Executivo federal para prover recursos a agentes financeiros tendo em vista viabilizar subvenção econômica ao beneficiário final do programa, pessoa física, nas operações em municípios com até cinquenta mil habitantes; 4) “requalificação de imóveis urbanos”, compreendendo a aquisição de imóveis conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitida ainda a execução de obras e serviços necessários à modificação de uso; 5) “agricultor familiar”, aquele definido no art. 3º da Lei 11.326/2006, ou seja, aquele que pratica atividades no meio rural, atendendo, simultaneamente, aos requisitos de não deter, a qualquer título, área maior do que quatro módulos fiscais, utilizar predominantemente mão-de-obra da própria família, ter renda familiar predominantemente originada de atividades econômicas vinculadas ao próprio estabelecimento e dirigir seu estabelecimento com sua família; e 6) “trabalhador rural”, assim considerada a pessoa física que, em propriedade rural, presta serviços de natureza não eventual a empregador rural, sob a sua dependência e mediante salário.

No art. 2º da Lei 11.977/2009, passam a estar colocadas disposições sobre os recursos da União ou controlados pela União destinados ao programa. Fica disposto que, considerada a disponibilidade orçamentária e financeira, a União: concederá subvenção econômica ao beneficiário pessoa física no ato da contratação de financiamento habitacional; transferirá recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS); realizará oferta pública de recursos destinados à subvenção econômica ao beneficiário pessoa física de operações em municípios com até cinquenta mil habitantes; participará do Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab); e concederá subvenção econômica por meio do BNDES, sob a modalidade de equalização de taxas de juros e outros encargos financeiros, especificamente nas operações de financiamento de linha especial para infraestrutura em projetos de habitação popular. Deve ser explicado que, na forma como consta no texto original da Lei 11.977/2009, na prática o PMCMV consistia em um programa temporário, que terminaria quando esgotada a aplicação dos recursos disponibilizados pela lei. Com os ajustes realizados pela MP 514/2010 nos dispositivos iniciais da lei, o programa ganha em termos de estabilidade.



EE7AF09943

A MP 514/2010 faz ajustes nas disposições para seleção dos beneficiários constantes no art. 3º da Lei 11.977/2009, passando a explicitar os seguintes requisitos: comprovação de que o interessado integra família com renda mensal de até dez salários mínimos; faixas de renda definidas pelo Poder Executivo federal para cada uma das modalidades de operações; prioridade de atendimento às famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas; e prioridade de atendimento às famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar. Prevê que o Poder Executivo federal definirá parâmetros adicionais de priorização e enquadramento dos beneficiários do programa, limites de renda e sua atualização. Dispõe, ainda, que Estados, Distrito Federal e Municípios poderão fixar critérios adicionais para a seleção dos beneficiários.

Com a MP 514/2010, fica estabelecido que o PNHU objetiva promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos e que a União disponibilizará para o subprograma os recursos previstos no art. 2º, incisos I, II e III da Lei 11.977/2009 (com a redação dada pela MP, subvenção econômica ao beneficiário pessoa física no ato de contratação do financiamento, transferência de recursos ao FAR e ao FDS, e oferta pública de recursos nos municípios com até cinquenta mil habitantes), mantida a referência à assistência técnica. Cumpre destacar que não há mais a limitação da renda familiar mensal de até seis salários mínimos. Vale para o PNHU o teto da renda familiar mensal de até dez salários mínimos estabelecida para o PMCMV como um todo.

A MP 514/2010 acrescenta art. 5º-A na Lei 11.977/2009, estabelecendo que, para a implantação de empreendimentos no âmbito do PNHU, deverão ser observados: a localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão que atenda aos requisitos estabelecidos pelo Poder Executivo federal, observado o respectivo plano diretor, quando existente; adequação ambiental do projeto; infraestrutura básica que permita as ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica, solução de esgotamento sanitário, vias de acesso e transportes públicos; e a existência ou compromisso do poder público local de instalação ou de ampliação dos equipamentos e serviços relacionados à educação, saúde e lazer.

Adiciona também art. 6º-A, dispondo que as operações do PNHU realizadas com recursos transferidos ao FAR e ao FDS ficam condicionadas a: exigência de participação financeira dos beneficiários, sob a forma de prestações mensais; quitação da operação, em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, sem cobrança de contribuição; e cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário. Nos empreendimentos habitacionais verticalizados, admite a produção de unidades destinadas a atividade comercial. O resultado da exploração dessas unidades comerciais, cuja alienação é vedada, deve ser destinado integralmente ao custeio do condomínio, na forma do regulamento. A participação financeira dos beneficiários e a



EE7AF09943

cobertura de danos físicos ao imóvel nas operações realizadas com os recursos transferidos ao FAR são expressamente dispensadas, quando as operações referirem-se a intervenções de urbanização de assentamentos precários, saneamento integrado, manejo de águas pluviais e prevenção de deslizamento de encostas que demandem reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais, desde que tais intervenções sejam executadas por meio de transferência obrigatória de recursos inseridas no Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), ou sejam financiadas por meio de operações de crédito ao setor público.

Insera ainda art. 6º-B, estabelecendo que, nas operações do PNHU na forma de oferta pública de recursos destinados à subvenção econômica ao beneficiário pessoa física em municípios com até cinquenta mil habitantes, cada agente financeiro só poderá receber até quinze por cento dos recursos ofertados. Disposições sobre limites das subvenções individuais, remuneração dos agentes financeiros e outras são remetidas a regulamento.

A MP 514/2010 explicita que a gestão operacional dos recursos de subvenção do PNHU será de responsabilidade da Caixa Econômica Federal (CEF) apenas no que diz respeito aos recursos destinados à concessão de subvenção ao beneficiário pessoa física no ato de contratação do financiamento habitacional.

No PNHR, a MP 514/2010 dispõe que o subprograma subsidiará a produção ou reforma de imóveis não apenas para os agricultores familiares, mas também para os trabalhadores rurais, como previsto pela Lei 12.249/2010. Altera consideravelmente a redação anterior do art. 11 da Lei 11.977/2009, passando a englobar também a reforma de imóveis, bem como a explicitar que o PNHR terá a cobertura de recursos do orçamento geral da União e do FGTS. É revogada a previsão de que a assistência técnica deve fazer parte da composição de custos do subprograma, que foi mantida no caso do PNHU.

Na alteração do art. 18 da Lei 11.977/009, a MP 514/2010 aumenta de 14 para 16,5 bilhões de reais o montante autorizado com relação à transferência de recursos ao FAR.

A MP 514/2010 estabelece limite de limite de vigência (31 dez. 2010) para o *caput* do art. 19 da Lei 11.977/2009, que contempla a autorização para subvenção econômica no montante de até 1 bilhão de reais, para implementação do PMCMV nos municípios com até cinquenta mil habitantes. Na verdade, a determinação nesse sentido, presente no inciso IV do art. 9º da MP, estende-se também aos arts. 5º e 12 e ao § 2º do art. 18 da Lei 11.977/2009, todos relativos a recursos que dizem respeito à primeira fase do PMCMV.

Nos conceitos aplicáveis à regularização constantes no art. 47 da Lei 11.977/2009, o texto original incluía na caracterização da regularização fundiária de interesse social o preenchimento dos requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia. A MP 514/2010 opta por uma redação mais



EE7AF09943

genérica, passando a falar em ocupação da área, de forma mansa e pacífica, há pelo menos cinco anos. No mesmo artigo, a MP acrescenta o conceito de etapas de regularização fundiária, compreendidas como as medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, parcelamento da gleba em quadras, parcelamento das quadras em lotes, bem como trechos ou porções do assentamento irregular objeto de regularização. Ainda no art. 47 da lei, são incluídos dois parágrafos, dispondo que a demarcação urbanística e a legitimação de posse não implicam alteração de domínio dos imóveis, que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, e que o prazo de ocupação poderá ser demonstrado mediante fotos aéreas.

No art. 50 da Lei 11.977/2010, a MP 514/2010 adiciona parágrafo único tendo em vista explicitar que os legitimados para promover a regularização poderão realizar todos os atos necessários para sua efetivação, incluindo os relacionados a registros públicos. Nas disposições sobre o projeto de regularização presentes no art. 54 da lei, a MP acrescenta parágrafo prevendo que a regularização fundiária de interesse social em áreas de preservação permanente poderá ser admitida pelos estados, na hipótese de o município não ser competente para o licenciamento ambiental correspondente. Esse último dispositivo deve ser analisado juntamente com o art. 53.

No art. 56 da Lei 11.977/2010, a MP 514/2010 altera as disposições sobre os documentos que devem instruir o auto de demarcação urbanística (§ 1º). Passa a ser feita referência à indicação dos proprietários identificados e da situação de não identificação em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores. São feitos ajustes relevantes, também, no § 2º, que dispõe sobre a notificação dos órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, passando-se a detalhar os aspectos sobre os quais esses entes públicos deverão se manifestar. Além disso, acrescentam-se os §§ 5º e 6º, complementando as disposições quanto a esse aspecto. Fica expresso que o auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou totalidade de um ou mais imóveis de domínio: privado cujos proprietários não tenham sido identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; privado registrados, mesmo que de proprietários distintos; ou públicos.

Ainda sobre o auto de demarcação urbanística, a MP 514/2010 modifica o art. 57 da Lei 11.977/2010. A redação original do dispositivo previa notificação pessoal do proprietário da área e por edital dos confrontantes e demais interessados, para apresentação de eventual impugnação no prazo de quinze dias. Se o proprietário não fosse localizado, admitia edital. A MP passa a falar de notificação pessoal ou pelo correio, com aviso de recebimento, do proprietário e dos confrontantes. Eventuais interessados serão notificados por edital, assim como o proprietário e os confrontantes, se não localizados.

No art. 60 da Lei 11.977/2010, a MP 514/2010 traz ajustes quanto aos documentos exigidos para a conversão da legitimação de posse em



EE7AF09943

propriedade: no lugar de certidões demonstrando a inexistência de ações que versem sobre a posse ou propriedade do imóvel, passa-se a demandar certidões da inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel objeto de legitimação de posse. Essas certidões serão relativas ao imóvel objeto de legitimação de posse e serão fornecidas pelo Poder Público.

É acrescido art. 60-A, dispondo que o título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo Poder Público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de posse. Também se acrescenta parágrafo único no art. 65 da lei, explicitando que o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social independe do atendimento aos requisitos constantes na Lei do Parcelamento do Solo Urbano.

A MP 514/2010 acrescenta o art. 71-A na Lei 11.977/2009, prevendo a possibilidade de extinção, mediante ato unilateral do Poder Público, de contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso, tendo em vista viabilizar obras de urbanização em assentamentos irregulares de baixa renda. Fica estabelecido que o beneficiário do contrato extinto terá o seu direito à moradia garantido.

Nas disposições complementares da Lei 11.977/2009, a MP 514/2010 faz ajustes no art. 79, que dispõe sobre cobertura securitária em contratos do SFH. Acrescenta art. 79-A, autorizando a CEF a adquirir, em nome do FAR, pelo prazo necessário à conclusão das obras e transferência da unidade construída aos beneficiários do PMCMV, os direitos de posse em que estiver imitado qualquer ente da Federação a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso e os direitos reais de uso de imóvel público. Insere também art. 82-A, para prever ressarcimento das quantias desembolsadas pelo FGTS e pelo FAR no PMCMV, enquanto não realizados os aportes da União previstos na lei.

Finalmente, a MP 514/2010 traz novo dispositivo à Lei 11.977/2001 com cunho programático: fica estabelecido no art. 82-A que o programa envolverá a produção, aquisição, requalificação, e reforma de dois milhões de unidades até dezembro de 2014. É previsto, ainda, que as diretrizes para continuidade do programa serão definidas no plano nacional de habitação, que será objeto de projeto de lei de autoria do Poder Executivo.

Alterações na Lei 10.188/2001:

O art. 3º da MP 514/2010 acrescenta parágrafo no art. 1º da lei que dispõe sobre o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), de forma a facultar a alienação, sem prévio arrendamento, ou a cessão de direitos dos imóveis adquiridos no âmbito do programa.

Alterações na Lei 6.015/197:



EE7AF09943

O art. 4º da MP 514/2010 efetua um conjunto de modificações na Lei dos Registros Públicos.

No art. 167, inciso I, que contempla os casos de registro, há alteração do item 36, que passa a ter uma redação mais genérica quanto ao registro da imissão provisória na posse, sem referência expressa à execução de parcelamento popular, bem como acréscimo do item 42, referente à conversão da legitimação de posse em propriedade. No art. 167, inciso II, consta previsão de averbação da extinção da legitimação de posse, da concessão de uso especial para fins de moradia e da concessão de direito real de uso. No art. 176, é acrescido parágrafo dispendo que o ente público proprietário ou imitido na posse poderá requerer a abertura de matrícula de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior.

Inclui-se na Lei dos Registros Públicos o art. 195-A, pelo qual o município poderá solicitar ao registro de imóveis que abra matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado de planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, da comprovação de intimação dos confrontantes e das respostas a essa intimação, além de planta do parcelamento com declaração de que se encontra implantado. Na mesma linha, o art. 195-B prevê que os estados e o Distrito Federal poderão solicitar a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação.

No art. 205, é inserido parágrafo único estabelecendo que, nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos sessenta dias de seu lançamento no protocolo. No art. 213, é modificado de vinte para dez anos o prazo de cadastramento dos lotes, para fins de liberação de retificação. São adicionadas três outras situações em que não se aplica a retificação: adequação da descrição de imóvel urbano decorrente de transformação de coordenadas geodésicas entre os sistemas de georreferenciamento oficiais; averbação do auto de demarcação urbanística e o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social de que trata a Lei 11.977/2009; e registro do parcelamento de glebas para fins urbanos anterior a 19 de dezembro de 1979 (data da sanção da Lei do Parcelamento do Solo Urbano), que esteja implantado e integrado à cidade.

No art. 221, fica previsto o registro de contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados e Municípios no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma. Na redação anterior à MP 514/2010, havia referência apenas aos programas de regularização fundiária. Fica estabelecido, ainda, que serão registrados os contratos e termos assinados a



EE7AF09943

rogo com a impressão dactiloscópica do beneficiário, quando este for analfabeto ou não puder assinar, acompanhados da assinatura de duas testemunhas, bem como que os contratos e termos poderão ser celebrados constando apenas o nome e o número de documento oficial do beneficiário e sua qualificação completa ser efetuada posteriormente, no momento do registro.

No art. 235, incluem-se entre os casos que podem ser unificados, com abertura de matrícula única, dois ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória na posse registrada em nome da União, estado, município ou Distrito Federal. Essa opção apenas poderá ser adotada com a finalidade de executar programas habitacionais ou de regularização fundiária em área urbana ou de expansão urbana.

Por fim, acrescentam-se na Lei dos Registros Públicos os arts. 288-A, 288-B, 288-C, 288-D, 288-E, 288-F e 288-G, com disposições sobre o registro da regularização fundiária urbana, matéria que é objeto de debate na Câmara dos Deputados no âmbito do processo do PL 3.057/2000 e apensos (futura Lei da Responsabilidade Territorial Urbana).

Fica disposto que o registro da regularização poderá importar em abertura de matrícula para a área objeto de regularização, registro do parcelamento decorrente do projeto de regularização e abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do parcelamento decorrente do projeto de regularização. O registro poderá ser requerido pelos legitimados para promover a regularização, na forma da Lei 11.977/2009. Independente da aprovação de projeto de regularização o registro da sentença de usucapião ou da concessão de uso especial para fins de moradia, bem como do parcelamento implantado anteriormente à Lei de Parcelamento do Solo Urbano. É dispensada a anotação de responsabilidade técnica para a planta e o memorial descritivos a serem registrados, na regularização promovida pelo Poder Público. A averbação da demarcação urbanística observará o disposto na Lei 11.977/2009 e as disposições específicas incluídas na Lei dos Registros Públicos.

Por fim, a MP 514/2010 revoga o § 2º do art. 290-A da Lei dos Registros Públicos, que define como regularização fundiária de interesse social, para fins de gratuidade nos registros, aquela destinada a atender famílias com renda mensal de até cinco salários mínimos, promovida no âmbito de programas de interesse social sob gestão de órgãos ou entidades da administração pública.

Alterações na Lei 6.766/1979:

No art. 9º da Lei do Parcelamento do Solo Urbano, a MP 514/2010 altera o dispositivo que prevê que no memorial descritivo constará a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento. Passa-se a prever apenas indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município. No art. 22, fica disposto que, no caso de parcelamento do solo implantado e não registrado, o município poderá requerer,



EE7AF09943

por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

Alterações na Lei 4.591/1964:

No art. 31 da Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias, a MP 514/2010 explicita que a iniciativa e a responsabilidade da incorporação imobiliária também poderão caber ao ente da Federação imitido na posse. No art. 32, traz dispensa de determinados documentos para o ente público imitido na posse.

É o nosso relatório, registrando-se que a descrição das 52 emendas oferecidas à MP 514/2010 consta na tabela anexa a este parecer.

II – Voto do Relator

Da admissibilidade

O art. 62 da Constituição Federal estabelece que, em situação de relevância e urgência, é admissível a adoção de Medida Provisória pelo Presidente da República, que deverá submetê-la de imediato ao Congresso Nacional.

A admissibilidade de Medida Provisória restringe-se, assim, aos pressupostos de relevância e urgência, os quais estão presentes no caso em foco. Tendo em vista a importância de se introduzir alterações no Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e nos procedimentos para a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, objetos da Lei 11.977/2009, para que as ações governamentais referidas sejam aprimoradas e não sofram solução de continuidade, os prazos exigidos para a tramitação de projetos de lei, mesmo que em regime de urgência, seriam inviáveis.

Dessa forma, votamos pela admissibilidade da Medida Provisória 514/2010.

Da constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa

As matérias tratadas no diploma legal sob análise não se enquadram no rol das vedações impeditivas à edição de medidas provisórias, listadas nos incisos I a IV do art. 62 e no art. 246 da Constituição Federal, e nem se inserem entre aquelas cuja competência é exclusiva do Congresso Nacional ou de qualquer uma de suas Casas. Os dispositivos constantes do texto tampouco afrontam os preceitos de nossa Lei Maior ou os princípios que fundamentam nosso sistema jurídico.



EE7AF09943

Quanto à técnica legislativa, estão atendidos, de forma geral, os requisitos da Lei Complementar 95, de 06 de fevereiro de 1998. Ajustes pontuais de técnica legislativa, quando necessários, serão realizados no corpo do projeto de lei de conversão (PLV).

Quanto às emendas apresentadas por Parlamentares, temos restrição em relação às Emendas nº 17, 36, 38, 39, 40, 43, 45 e 52, que enfrentam problemas quanto à juridicidade. Essas emendas tratam de matéria estranha ao objeto da Medida Provisória, situação que afronta o inciso II do art. 7º da Lei Complementar 95/1998, que dispõe textualmente que “a lei não conterà matéria estranha a seu objeto ou a este não vinculada por afinidade, pertinência ou conexão”. Além disso, as Emendas nº 40 e 52 incorrem em inconstitucionalidade por ferir a autonomia dos Estados e do Distrito Federal.

Da adequação financeira e orçamentária

A apreciação da matéria quanto à sua adequação orçamentária e financeira consiste, nos termos do art. 5º, § 1º, da Resolução nº 1, de 2002-CN, em analisar a repercussão sobre a receita ou a despesa pública da União e da implicação quanto ao atendimento das normas orçamentárias e financeiras vigentes, em especial a conformidade com a Lei Complementar 101, de 4 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF), a Lei do Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual.

A MP 514/2010, entre outras providências, introduz alterações no Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e nos procedimentos para a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, objetos da Lei 11.977/2009. O PMCMV traz mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda de até dez salários mínimos, os quais estão sendo e continuarão a ser aplicados em conformidade com o Plano Plurianual, as Leis de Diretrizes Orçamentárias e as Leis Orçamentárias Anuais. Assim sendo, prevalecem os pressupostos de adequação financeira e orçamentária que caracterizam a Lei 11.977/2009 e não se verifica colisão com os dispositivos que regem o ordenamento orçamentário-financeiro do país, em especial no que diz respeito a sua compatibilidade com o plano plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO/2010), a Lei Orçamentária Anual e a LRF.

A nova redação do art. 2º da Lei 11.977/2009, de 2009, prevê a concessão de subvenção econômica a pessoa física beneficiária do programa, a transferência de recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR e ao Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, a participação no Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab e a concessão de subvenção econômica através do BNDES, nas operações de financiamento para infraestrutura em projetos de habitação popular. Contudo, todas essas destinações, segundo o *caput* do art. 2º, estão condicionadas à observância da disponibilidade orçamentária e financeira,



EE7AF09943

retirando-lhe a natureza cogente do gasto e permitindo a cada exercício a fixação de limites para as despesas conforme as possibilidades fiscais.

Já, a nova redação dada ao art. 18 da Lei nº 11.977, de 2009, autoriza a União a transferir recursos para o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, até o limite de R\$ 16.500.000.000,00 (dezesseis bilhões e quinhentos milhões de reais), sendo que antes era de R\$ 14.000.000.000,00 (quatorze bilhões de reais), e para o Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, até o limite de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), no que não houve alteração. Para tanto, já estão previstos na LOA/2011 recursos no montante de R\$ 9,463 bilhões para a transferência ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR (funcional-programática 28.845.0909.00AF.0001).

A MP 514/2010, recebeu 52 emendas, das quais merecem reparo, quanto à adequação financeira e orçamentária, as Emendas nº 17, 38, 39, 41, 42, 44, 45 e 51. Dessas, as Emendas 38 e 39 preveem regras de quitação antecipada e transferência de contratos da Caixa Econômica Federal, que gerarão prejuízo financeiro para a instituição. As demais criam incentivos fiscais sem o devido cálculo da renúncia envolvida, demandado pela LRF.

Do mérito

A MP 514/2010 traz, entre outras providências, uma série de alterações no Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e nos procedimentos para a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, objetos da Lei 11.977/2009. O objetivo dessas alterações é o de aperfeiçoar o PMCMV e facilitar a implementação de projetos de regularização fundiária, retirando os óbices que vieram a se apresentar ao longo dos anos de 2009 e 2010.

No projeto de lei de conversão que oferecemos anexo estamos propondo, além de modificações pontuais para esclarecer a redação e corrigir problemas de técnica legislativa, um conjunto importante de ajustes e complementações.

O primeiro aperfeiçoamento, aplicado ao texto da Lei 1.977/2009 como um todo, é a substituição das referências a salários mínimos como parâmetro de renda das famílias a serem beneficiadas pelo programa, por valores em reais. Com a política de aumento real do salário mínimo empreendida pelo governo e a estabilidade da moeda, não se justifica mais a manutenção do salário mínimo como referencial. Ademais, foram introduzidas mudanças, em relação ao texto da MP 514, nos seguintes dispositivos da Lei 11.977/2009:

- art. 1º, inciso V – acolhimento da Emenda nº 2, para evitar interpretação restritiva quanto ao conceito de agricultor familiar;
- art. 2º – inclusão de parágrafos prevendo norma regulamentar específica para o atendimento de Municípios entre vinte e cinquenta mil habitantes;



EE7AF09943

- art. 3º – exclusão do inciso II que remetia ao Executivo a definição dos valores de renda familiar em moeda corrente, uma vez que o texto do PLV já apresenta os valores dessa forma, e inclusão de § 6º para estabelecer limites para a atualização monetário dos parâmetros de renda familiar;
- art. 4º – alteração no § 2º que passa a facultar (e não obrigar) a assistência técnica na composição de custos do PNHU;
- art. 6º – definição, no § 1º, de limite de renda familiar mais baixo do que o teto do PMCMV, para fins de subsídios no PNHU, como originalmente previsto na Lei 11.977/2009, uma vez que a quase totalidade do déficit habitacional no país diz respeito a famílias com faixa de renda de até cinco salários mínimos, o que atende parcialmente as Emendas nº 01 e 06;
- art. 6º – inclusão de §§ 3º, 4º e 5º, prevendo regras específicas para subvenção econômica no PNHU, direcionadas a famílias com renda mensal de até R\$1.395,00, situação em o subsídio passa a ser diluído ao longo do financiamento, tendo em vista enfrentar o problema da transferência dos imóveis para pessoas não integrantes do segmento que realmente carece de subvenção pública;
- art. 11 – inclusão de parágrafo único para definir que a assistência técnica pode fazer parte da composição de custos do PNHR;
- art. 13 – modificação do § 3º para que os requisitos do art. 3º da Lei possam valer também para áreas rurais, tanto no que toca às áreas de risco como em relação às famílias chefiadas por mulheres;
- art. 42 – alteração dos percentuais de redução dos valores de emolumentos cartoriais no âmbito do PMCMV, em atendimento às Emendas nº 21 e 22;
- art. 43 – alteração dos percentuais de redução dos valores de emolumentos cartoriais no âmbito do PMCMV, em atendimento às Emendas nº 21 e 22;
- art. 47 – ajuste na redação do inciso IX, tendo em vista tornar tecnicamente mais consistente o conceito de etapas da regularização fundiária;
- art. 51 – alteração para fazer a remissão à Lei 6.766/1979, no que toca à vedação de ocupação de áreas de risco;
- art. 53 – inclusão de § 2º para explicitar o que se considera, para os efeitos da Lei, órgão ambiental capacitado, acolhendo a Emenda nº 27;
- art. 54, § 3º – acolhimento da Emenda nº 28, para esclarecer que, mesmo nos casos em que o Estado é o responsável por admitir a regularização fundiária de interesse social em áreas de preservação permanente, deve ser mantido o licenciamento urbanístico a cargo do Município;
- art. 56, § 5º – supressão do dispositivo que, na prática, repete o disposto no § 2º do mesmo artigo;



- art. 56, § 6º (renumerado para 5º) – alteração para esclarecer a possibilidade de o auto de demarcação abranger tanto áreas públicas como privadas ao mesmo tempo;
- art. 59 – acolhimento da Emenda nº 31, retirando o requisito de área máxima para legitimação de posse, de forma a concordar com a mudança na alínea “a” do inciso VII do art. 47, enquanto o § 2º permite viabilizar a legitimação de posse em casos de condomínios irregulares;
- art. 60 – acréscimo de §§ 3º e 4º para diferenciar os casos de usucapião não enquadrados no art. 183 da Constituição Federal, atendendo, em parte, a Emenda nº 32, e para prever que a legitimação de posse em propriedade é efetivada perante o Registro de Imóveis, sem intervenção judicial;
- art. 73 – inclusão de parágrafo único dispendo sobre percentual mínimo de unidades habitacionais adaptadas ao uso por idosos ou pessoas com deficiência física, atendendo parcialmente à Emenda nº 7;
- art. 82 – modificação da redação para autorizar o custeio da aquisição e instalação de equipamentos que contribuam para a redução do consumo de água nas moradias, acolhendo a Emenda nº 34;
- art. 5º-A – inclusão da iluminação pública e de soluções de pavimentação e drenagem de águas pluviais entre os elementos de infraestrutura básica (inciso III) para empreendimentos no âmbito do PNHU, bem como a relocação da referência ao transporte urbano para o inciso IV;
- art. 6º-B – modificação do § 2º de forma a especificar as instituições e agentes financeiros autorizados a operar no âmbito do PMCMV;
- art. 43-A – inserção de dispositivo prevendo a não incidência de taxas, custas ou outros acréscimos sobre os emolumentos cartoriais nas operações do PMCMV, atendendo às Emendas nº 21, 22 e 40;
- art. 44-A – inserção de dispositivo prevendo prazos e limitações quanto às exigências nos atos registrais relativos ao PMCMV, atendendo às Emendas nº 21 e 22;
- art. 73-A – inserção de dispositivo visando priorizar os direitos da mulher chefe de família;
- art. 81-A – inserção de dispositivo prevendo a possibilidade de definição, em regulamento, de subtetos de renda familiar, de acordo com as modalidades do PMCMV;
- art. 82-B – modificação da redação para prever o financiamento de, no mínimo, 320 mil novas unidades habitacionais para baixa renda, por meio da modalidade de oferta pública.

Quanto às modificações que se pretende introduzir na Lei de Registros Públicos (arts. 4º e 5º da MP) sugerimos o seguinte:



EE7AF09943

- art. 237-A – modificação no § 1º para explicitar que são considerados como atos de registro único, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato ou negócio jurídico, e inclusão de § 3º prevendo que o registro da instituição de condomínio ou da especificação do empreendimento constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos;
- art. 288-A – alteração no *caput* para explicitar que o registro da regularização fundiária deve ser requerido diretamente ao Registro de Imóveis e independará de manifestação judicial;
- art. 290-A – acolhimento da Emenda nº 48 para incluir o registro de título de legitimação de posse, concedido pelo Poder Público, de que trata a Lei 11.977/2009, e de sua conversão em propriedade entre as hipóteses de gratuidade de registro, bem como manutenção do atual § 2º, que limita os benefícios nesse sentido a famílias com renda familiar mensal de até cinco salários mínimos.

No que toca à alteração prevista na Lei 6.766/1979, discordamos da necessidade de mudança no § 2º do art. 9º, uma vez que a regra específica contida no parágrafo único do art. 22 não invalida a regra geral de que as áreas públicas passam ao domínio do Município no ato do registro.

Acatando a Emenda nº 50, acrescentamos alínea “e” ao § 6º do art. 47 da Lei 8.212/1991, prevendo a dispensa certidão negativa de débito do INSS na averbação da construção civil localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social. Também incluímos um artigo, nos termos da Emenda nº 18, facultando a aplicação das regras de contratação vigentes em 1º de dezembro de 2010, nos termos do regulamento, para operações do PMCMV já protocoladas junto aos agentes financeiros. Com base na Emenda nº 37, foi inserido novo dispositivo instituindo o cadastro nacional de beneficiários de programas habitacionais urbanos ou rurais e de regularização fundiária em áreas urbanas.

Finalmente, acrescentou-se ao Código Civil um novo instituto jurídico, o usucapião pró-família. Nos termos desse novo instituto, aquele que exercer, por dois anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até duzentos e cinquenta metros quadrados cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro, que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Trata-se de medida de elevada repercussão social.

Em face do acima exposto, somos pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, pela não implicação em aumento de despesas ou redução de receitas públicas federais da Medida Provisória nº 514, de 2010 e, no mérito, pela sua aprovação, nos termos do Projeto de Lei de Conversão.

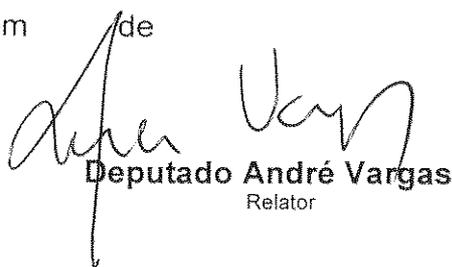


EE7AF09943

Quanto às emendas, o voto é:

- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, pela não implicação em aumento de despesas ou redução de receitas públicas federais e, no mérito, pela **aprovação**, na forma do Projeto de Lei de Conversão, das Emendas nº 1, 2, 6, 7, 18, 21, 22, 25, 27, 28, 31, 32, 34, 37, 40, 48 e 50;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, pela não implicação em aumento de despesas ou redução de receitas públicas federais e, no mérito, pela **rejeição**, das Emendas nº 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 23, 24, 26, 29, 30, 33, 35, 46, 47 e 49;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, pela **inadequação** financeira e orçamentária e, no mérito, pela **rejeição**, das Emendas nº 41, 42, 44 e 51;
- pela constitucionalidade, **injuridicidade** e boa técnica legislativa, pela não implicação em aumento de despesas ou redução de receitas públicas federais, e, no mérito, pela **rejeição**, das Emendas nº 36 e 43;
- pela constitucionalidade, **injuridicidade** e boa técnica legislativa, pela **inadequação** financeira e orçamentária, e, no mérito, pela **rejeição**, das Emendas nº 17, 38, 39 e 45;
- pela **inconstitucionalidade**, **injuridicidade** e boa técnica legislativa, pela não implicação em aumento de despesas ou redução de receitas públicas federais, e, no mérito, pela **rejeição**, da Emenda nº 52.

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2011.


Deputado André Vargas
Relator

Par MP 514-2010
Abr27 15h



EE7AF09943

Projeto de Lei de Conversão nº _____, de 2011
(MP nº 514/2010)

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Os arts. 1º, 2º, 3º, 4º, 6º, 7º, 9º, 11, 13, 14, 18, 20, 29, 42, 43, 47, 50, 51, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 65, 73, 79, 80 e 82 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e compreende os seguintes subprogramas:

I – o Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU; e

II – o Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se:

I – ~~família~~: unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou têm suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, incluindo-se nestas a família unipessoal;

II – imóvel novo: unidade habitacional com até cento e oitenta dias de “habite-se”, ou documento equivalente, expedido pelo órgão público municipal competente ou, nos casos de prazo superior, que não tenha sido habitada ou alienada;

III – oferta pública de recursos: procedimento realizado pelo Poder Executivo Federal destinado a prover recursos às instituições e

grupo familiar
afim



EE7AF09943

agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação – SFH para viabilizar as operações previstas no inciso III do art. 2º;

IV – requalificação de imóveis urbanos: aquisição de imóveis conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitida ainda a execução de obras e serviços necessários à modificação de uso;

V – agricultor familiar: aquele definido no art. 3º, *caput* e seus incisos e § 2º da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006; e

VI – trabalhador rural: pessoa física que, em propriedade rural, presta serviços de natureza não eventual a empregador rural, sob a dependência deste e mediante salário.” (NR)

“Art. 2º Para a implementação do PMCMV, a União, observada a disponibilidade orçamentária e financeira:

I – concederá subvenção econômica ao beneficiário pessoa física no ato da contratação de financiamento habitacional;

II – transferirá recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR e ao Fundo de Desenvolvimento Social – FDS de que tratam, respectivamente, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993;

III – realizará oferta pública de recursos destinados à subvenção econômica ao beneficiário pessoa física de operações em Municípios com população de até cinquenta mil habitantes;

IV – participará do Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab; e

V – concederá subvenção econômica através do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, sob a modalidade de equalização de taxas de juros e outros encargos financeiros, especificamente nas operações de financiamento de linha especial para infraestrutura em projetos de habitação popular.

§ 1º A aplicação das condições previstas no inciso III do *caput* dar-se-á sem prejuízo da possibilidade de atendimento aos Municípios com população entre vinte e cinquenta mil habitantes por outras formas admissíveis no âmbito do PMCMV, nos termos do regulamento.

§ 2º O regulamento previsto no § 1º deverá prever, entre outras condições, atendimento aos Municípios com população urbana igual ou superior a 70% (setenta por cento) de sua população total e taxa de crescimento populacional, entre os anos 2000 e 2010, superior à taxa verificada no respectivo Estado.” (NR)

“Art. 3º Para a indicação dos beneficiários do PMCMV, deverão ser observados os seguintes requisitos:

I – comprovação de que o interessado integra família com renda mensal de até R\$4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais);

II – faixas de renda definidas pelo Poder Executivo Federal para cada uma das modalidades de operações;

III – prioridade de atendimento às famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas; e



EE7AF09943

Adriano

IV prioridade de atendimento às famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar.

IV. Prioridade de atendimento às famílias de que façam parte pessoas com deficiência

§ 3º O Poder Executivo Federal definirá:

I – os parâmetros de priorização e enquadramento dos beneficiários do PMCMV; e

II – a periodicidade de atualização dos limites de renda familiar estabelecidos nesta Lei.

§ 4º Além dos critérios estabelecidos no *caput*, os Estados, Municípios e Distrito Federal poderão fixar outros critérios de seleção de beneficiários do PMCMV, previamente aprovados pelos respectivos conselhos locais de habitação, quando existentes, e em conformidade com as respectivas políticas habitacionais e as regras estabelecidas pelo Poder Executivo Federal.

§ 5º Os Estados, Municípios e Distrito Federal que aderirem ao PMCMV serão responsáveis pela execução do trabalho técnico e social pós-ocupação dos empreendimentos implantados, na forma estabelecida em termo de adesão a ser definido em regulamento.

§ 6º Na atualização dos valores adotados como parâmetros de renda familiar estabelecidos nesta Lei deverão ser observados os seguintes critérios:

I – quando o teto previsto no dispositivo for de R\$4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar dez salários mínimos;

II – quando o teto previsto no dispositivo for de R\$2.790,00 (dois mil, setecentos e noventa reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar seis salários mínimos

III – quando o teto previsto no dispositivo for de R\$1.395,00 (um mil, trezentos e noventa e cinco reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar três salários mínimos.” (NR)

“Art. 4º O Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU tem por objetivo promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos.

§ 1º Para a implementação do PNHU, a União disponibilizará recursos na forma prevista nos incisos I, II e III do art. 2º.

§ 2º A assistência técnica pode fazer parte da composição de custos do PNHU.” (NR)

“Art. 6º A subvenção econômica de que trata o inciso I do art. 2º será concedida no ato da contratação da operação de financiamento, com o objetivo de:

§ 1º A subvenção econômica de que trata o *caput* será concedida exclusivamente a mutuários com renda familiar mensal de até R\$2.790,00 (dois mil, setecentos e noventa reais), uma única vez por imóvel e por beneficiário e será cumulativa, até o limite máximo a ser fixado em ato do Poder Executivo Federal, com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento realizadas



EE7AF09943

na forma do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS.

.....§
 3º No caso de operações realizadas com recursos previstos no inciso II do art. 2º, para famílias com renda mensal de até R\$1.395,00 (um mil, trezentos e noventa e cinco reais), a subvenção econômica de que trata o *caput* será concedida nas prestações do financiamento, ao longo de 120 (cento e vinte) meses.

§ 4º Na hipótese do § 3º:

I – a quitação antecipada do financiamento implicará o pagamento do valor da dívida contratual do imóvel, sem a subvenção econômica conferida na forma deste artigo;

II – não se admite transferência *inter vivos* de imóveis sem a respectiva quitação.

§ 5º Serão consideradas nulas as cessões de direitos, promessas de cessões de direitos ou procurações que tenham por objeto a compra e venda ou promessa de compra e venda ou a cessão de imóveis adquiridos sob as regras do PMCMV e que estejam em desacordo com o inciso II do § 4º.” (NR)

“Art. 7º Em casos de utilização dos recursos de que tratam os incisos I, II e III do art. 2º em finalidade diversa da definida nesta Lei, ou em desconformidade ao disposto nos arts. 6º, 6º-A e 6º-B, será exigida a devolução ao erário do valor da subvenção concedida, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à sua concessão, sem prejuízo das penalidades previstas em lei.” (NR)

“Art. 9º A gestão operacional dos recursos destinados à concessão da subvenção do PNHU de que trata o inciso I art. 2º desta Lei será efetuada pela Caixa Econômica Federal – CEF.

.....” (NR)

“Art. 11. O PNHR tem como finalidade subsidiar a produção ou reforma de imóveis aos agricultores familiares e trabalhadores rurais, por intermédio de operações de repasse de recursos do orçamento geral da União ou de financiamento habitacional com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS.

Parágrafo único. A assistência técnica pode fazer parte da composição de custos do PNHR.” (NR)

“Art. 13. Nas operações de que trata o art. 11, poderá ser concedida subvenção econômica, no ato da contratação do financiamento, com o objetivo de:

I – facilitar a produção ou reforma do imóvel residencial;

.....
 § 1º A subvenção econômica do PNHR será concedida uma única vez por imóvel e por beneficiário e, excetuados os casos previstos no inciso III deste artigo, será cumulativa, até o limite máximo a ser



EE7AF09943

fixado em ato do Poder Executivo Federal, com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento realizadas na forma do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, com recursos do FGTS.

.....
 § 3º Para definição dos beneficiários do PNHR, deverão ser respeitados, exclusivamente, o limite de renda definido para o PMCMV e as faixas de renda definidas pelo Poder Executivo Federal.” (NR)

“Art. 14. Em casos de utilização dos recursos de que trata o art. 11 em finalidade diversa da definida nesta Lei, ou em desconformidade ao disposto no art. 13, será exigida a devolução ao erário do valor da subvenção concedida, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à sua concessão, sem prejuízo das penalidades previstas em lei.” (NR)

“Art. 18. Fica a União autorizada a transferir recursos para o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, até o limite de R\$ 16.500.000.000,00 (dezesesseis bilhões e quinhentos milhões de reais), e para o Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, até o limite de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

.....” (NR)

“Art. 20
 I – garantir o pagamento aos agentes financeiros de prestação mensal de financiamento habitacional, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, devida por mutuário final, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento, para famílias com renda mensal de até R\$4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais); e

II – assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente, e as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel para mutuários com renda familiar mensal de até R\$4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais).

.....” (NR)

“Art. 29. O FGHab concederá garantia para até 1.400.000 (um milhão e quatrocentos mil) financiamentos imobiliários contratados exclusivamente no âmbito do PMCMV.” (NR)

“Art. 42. Os emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, registro de incorporação, parcelamento do solo, averbação de construção, instituição de condomínio, averbação da carta de “habite-se” e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV, serão reduzidos em:

I – 75% (setenta e cinco por cento) para os empreendimentos do FAR e do FDS;



EE7AF09943

II – 50% (cinquenta por cento) para os atos relacionados aos demais empreendimentos do PMCMV.

§ 1º A redução do inciso I será também aplicada aos emolumentos devidos pelo registro da transferência de propriedade do imóvel para o FAR e o FDS.

§ 2º No ato do registro de incorporação, o interessado deve declarar que o seu empreendimento está enquadrado no PMCMV para obter a redução dos emolumentos previstos no *caput*.

§ 3º O desenquadramento do PMCMV de uma ou mais unidades habitacionais de empreendimento que tenha obtido a redução das custas na forma do § 2º implica a complementação do pagamento dos emolumentos relativos a essas unidades.” (NR)

“Art. 43. Os emolumentos referentes a escritura pública, quando esta for exigida, ao registro da alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais, e aos demais atos relativos ao imóvel residencial adquirido ou financiado no âmbito do PMCMV, serão reduzidos em:

I – 75% (setenta e cinco por cento) para os imóveis residenciais adquiridos do FAR e do FDS;

II – 50% (cinquenta por cento) para os imóveis residenciais dos demais empreendimentos do PMCMV.” (NR)

“Art. 47.

VII –

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, cinco anos;

.....
IX – etapas da regularização fundiária: medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais mencionadas no art. 46 desta Lei, que envolvam a integralidade ou trechos do assentamento irregular objeto de regularização.

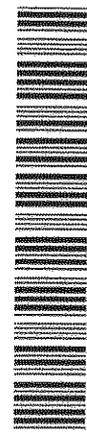
§ 1º A demarcação urbanística e a legitimação de posse de que tratam os incisos III e IV deste artigo não implicam a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem, o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, nos termos do art. 60 desta Lei.

§ 2º Sem prejuízo de outros meios de prova, o prazo de que trata a alínea “a” do inciso VII poderá ser demonstrado por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.” (NR)

“Art. 50.

Parágrafo único. Os legitimados previstos no *caput* poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.” (NR)

“Art. 51.



EE7AF09943

IV – as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e

.....” (NR).

“Art. 53.

§ 1º A aprovação municipal prevista no *caput* corresponde ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária de interesse social, bem como ao licenciamento ambiental, se o Município tiver conselho de meio ambiente e órgão ambiental capacitado.

§ 2º Para efeito do disposto no § 1º, considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição para análise do projeto e decisão sobre o licenciamento ambiental.

§ 3º No caso de o projeto abranger área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigida também anuência do órgão gestor da unidade.” (NR)

“Art. 54.

§ 3º A regularização fundiária de interesse social em áreas de preservação permanente poderá ser admitida pelos Estados, na forma estabelecida nos §§ 1º e 2º deste artigo, na hipótese de o Município não ser competente para o licenciamento ambiental correspondente, mantida a exigência de licenciamento urbanístico pelo Município.” (NR)

“Art. 56.

§ 1º

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do § 6º;

II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do § 6º; e

.....

§ 2º O Poder Público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de trinta dias quanto:

I – à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;

II – aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e



EE7AF09943

III – à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes.

.....
 § 5º O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I – domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II – domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III – domínio público.” (NR)

“Art. 57.

§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de quinze dias.

§ 2º O Poder Público responsável pela regularização deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo Poder Público para notificação na forma estabelecida no § 1º.

.....
 § 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pela planta e memorial indicados no inciso I do § 1º do art. 56.

.....” (NR)

“Art. 58.

§ 3º Não será concedida legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o Poder Público assegurar-lhes o direito à moradia.” (NR)

“Art. 59. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

§ 1º A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que:

I – não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II – não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.



EE7AF09943

§ 2º A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo Poder Público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado." (NR)

"Art. 60. ~~Som prazizo~~ dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse de área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º
I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que caracterizem oposição à posse do imóvel objeto de legitimação de posse;

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas ao imóvel objeto de legitimação de posse e serão fornecidas de ofício pelo poder público.

§ 3º No caso de área urbana de mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

§ 4º A conversão disciplinada por este artigo deverá ser requerida diretamente ao Oficial do Registro de Imóveis e será efetivada independentemente de manifestação judicial." (NR)

"Art. 65.
Parágrafo único. O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social independe do atendimento aos requisitos constantes na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979." (NR)

"Art. 73.
Parágrafo único. Na ausência de legislação municipal ou estadual acerca de condições de acessibilidade que estabeleça regra específica, será assegurado que, do total de unidades habitacionais construídas no âmbito do PMCMV em cada município, no mínimo 3% (três por cento) sejam adaptadas ao uso por pessoas com deficiência ~~habituadas~~." (NR)

"Art. 79. Os agentes financeiros do SFH somente poderão conceder financiamentos habitacionais com cobertura securitária que preveja, no mínimo, cobertura aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel.

§ 1º Para o cumprimento do disposto no *caput*, os agentes financeiros, respeitada a livre escolha do mutuário, deverão:

Fica a lei
no restante
Após



EE7AF09943



- II – adequação ambiental do projeto;
- III – infraestrutura básica que inclua vias de acesso, iluminação pública, solução de esgotamento sanitário, ~~de saneamento~~ e de drenagem de águas pluviais e permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica; e
- IV – a existência ou compromisso do poder público local de instalação ou de ampliação dos equipamentos e serviços relacionados a educação, saúde, lazer e transporte público.” (NR)

“Art. 6º-A As operações realizadas com recursos transferidos ao FAR e ao FDS, conforme previsto no inciso II do art. 2º, ficam condicionadas a:

- I – exigência de participação financeira dos beneficiários, sob a forma de prestações mensais;
- II – quitação da operação, em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, sem cobrança de contribuição do beneficiário; e
- III – cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário.

§ 1º Nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares produzidos com os recursos de que trata o *caput*, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de unidades destinadas a atividade comercial a eles vinculada, devendo o resultado de sua exploração ser destinado integralmente ao custeio do condomínio.

§ 2º É vedada a alienação das unidades destinadas a atividade comercial de que trata o § 1º pelo condomínio a que estiver vinculado.

§ 3º Será dispensada, na forma do regulamento, a participação financeira dos beneficiários de que trata o inciso I, bem como a cobertura a que se refere o inciso III do *caput*, nas operações realizadas com os recursos transferidos ao FAR, quando estas operações sejam vinculadas a intervenções de urbanização de assentamentos precários, saneamento integrado, manejo de águas pluviais e prevenção de deslizamento de encostas que demandem reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais, desde que tais intervenções:

- I – sejam executadas por meio de transferência obrigatória de recursos de que trata o art. 1º da Lei nº 11.578, de 2007; ou
- II – sejam financiadas por meio de operações de crédito ao setor público, conforme hipóteses definidas no regulamento.” (NR)

“Art. 6º-B. Para a concessão de subvenção econômica nas operações de que trata o inciso III do art. 2º, fica estabelecido que a instituição ou agente financeiro participante só poderá receber recursos até o máximo de quinze por cento do total ofertado em cada oferta pública, na forma do regulamento, *considerado o limite de*

§ 1º O Poder Executivo Federal disporá necessariamente sobre os seguintes aspectos:



com unidades habitacionais por município



EE7AF09943

I – valores e limites das subvenções individualizadas a serem destinadas a cada beneficiário;

II – remuneração das instituições e agentes financeiros pelas operações realizadas;

III – quantidade, condições e modalidades de ofertas públicas de cotas de subvenções; e

IV – tipologia e padrão das moradias e da infraestrutura urbana, com observância da legislação municipal pertinente.

§ 2º As operações de que trata o *caput* poderão ser realizadas pelos bancos múltiplos, pelos bancos comerciais, pelas sociedades de crédito imobiliário, pelas companhias hipotecárias, por órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do poder público, que operem no financiamento de habitações e obras conexas, e pelas cooperativas de crédito que tenham entre seus objetivos o financiamento habitacional a seus cooperados, desde que tais instituições e agentes financeiros sejam especificamente autorizados a operar o programa pelo Banco Central do Brasil e pelo Ministério das Cidades, no âmbito de suas competências.

§ 3º Os Estados e os Municípios poderão complementar o valor das subvenções econômicas com créditos tributários, benefícios fiscais, bens ou serviços economicamente mensuráveis, assistência técnica ou recursos financeiros.” (NR)

“Art. 43-A. Sobre os respectivos emolumentos do tabelião e do registrador tratados nos artigos 42 e 43 não incidirão e nem serão acrescidos, a qualquer título, taxas, custas e contribuições para o Estado ou Distrito Federal, carteira de previdência, fundo de custeio de atos gratuitos, fundos especiais do Tribunal de Justiça, bem como de associação de classe, criados ou que venham a ser criados sob qualquer título ou denominação.” (NR)

“Art. 44-A. Nos atos registrais relativos ao PMCMV, o prazo para qualificação do título e respectivo registro, averbação ou devolução com indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação, não poderá ultrapassar a 15 (quinze) dias, contados da data em que ingressar na serventia.

§ 1º Havendo exigências de qualquer ordem, elas deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, articuladamente, de forma clara e objetiva, em papel timbrado do cartório, com data, identificação e assinatura do servidor responsável, para que o interessado possa satisfazê-las, ou, não se conformando, requerer a suscitação de dúvida.

§ 2º Reingressando o título dentro da vigência da prenotação, e estando em ordem, o registro ou averbação será feito no prazo de 10 (dez) dias.

§ 3º Em caso de inobservância do disposto neste artigo, será aplicada multa, na forma do inciso II do *caput* do art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, com valor mínimo de 20%



EE7AF09943

(vinte por cento) dos respectivos emolumentos, sem prejuízo de outras sanções cabíveis." (NR)

"Art. 60-A. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo Poder Público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o Poder Público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do art. 250, inciso III, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973." (NR)

"Art. 71-A. O Poder Público concedente poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos irregulares de baixa renda e em benefício da população moradora, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso firmados anteriormente à intervenção na área.

§ 1º Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata o *caput*, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio.

§ 2º O beneficiário de contrato extinto na forma do *caput* deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto de intervenção, por meio de contrato que lhe assegure direitos reais sobre outra unidade habitacional, observada a aplicação do disposto no art. 13 da Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007." (NR)

"Art. 73-A. Excetuados os casos que envolvam recursos do FGTS, os contratos em que o beneficiário final seja mulher chefe de família, com renda familiar mensal inferior a R\$1.395,00 (um mil, trezentos e noventa e cinco reais), no âmbito do PMCMV ou em programas de regularização fundiária de interesse social promovidos pela União, Estados, Distrito Federal ou Municípios, poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge, não se lhes aplicando o disposto nos arts. 1647 a 1649 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

§ 1º O contrato firmado na forma do *caput* será registrado no Registro de Imóveis competente, sem a exigência de documentos relativos a eventual cônjuge.

§ 2º Prejuízos sofridos pelo cônjuge por decorrência do previsto neste artigo serão resolvidos em perdas e danos." (NR)

"Art. 79-A. Para construção, reforma ou requalificação de imóveis no âmbito do PMCMV, a Caixa Econômica Federal fica autorizada a adquirir, em nome do FAR, e pelo prazo necessário à conclusão das obras e transferência da unidade construída aos beneficiários do programa:

I – os direitos de posse em que estiver imitado qualquer ente da federação a partir de decisão proferida em processo judicial de



EE7AF09943

desapropriação em curso, conforme comprovado mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis competente; e

II – os direitos reais de uso de imóvel público, de que trata o art. 7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

§ 1º A aquisição prevista no inciso I do *caput* será condicionada ao compromisso do ente público de transferir o direito de propriedade do imóvel ao FAR, após o trânsito em julgado da sentença do processo judicial de desapropriação.

§ 2º A transferência ao beneficiário final será condicionada ao adimplemento das obrigações assumidas por ele junto ao FAR.

§ 3º A aquisição prevista no inciso II do *caput* somente será admitida quando o direito real de uso for concedido por prazo indeterminado.

§ 4º Os contratos de aquisição de imóveis ou de direitos a eles relativos pelo FAR serão celebrados por instrumento particular com força de escritura pública e registrados no Registro de Imóveis competente.” (NR)

“Art. 81-A. Os limites de renda familiar expressos nesta Lei constituem valores máximos, admitindo-se a atualização nos termos do § 6º do art. 3º, bem como a definição, em regulamento, de subtipos de acordo com as modalidades operacionais praticadas.” (NR)

“Art. 82-A. Enquanto não efetivado o aporte de recursos necessários às subvenções econômicas de que tratam os arts. 2º, incisos I e II, e 11 desta Lei, observado o disposto na lei orçamentária anual, o agente operador do FGTS, do FAR e do FDS, que tenha utilizado as disponibilidades dos referidos fundos em contratações no âmbito do PMCMV, terá direito ao ressarcimento das quantias desembolsadas, devidamente atualizadas pela taxa SELIC.” (NR)

“Art. 82-B. O PMCMV, nos termos do art. 1º desta Lei, tem como meta promover a produção, aquisição, requalificação e reforma de dois milhões de unidades habitacionais, a partir de 1º de dezembro de 2010 até 31 de dezembro de 2014, das quais, no mínimo, duzentas e vinte mil unidades serão produzidas por meio de concessão de subvenção econômica na forma do inciso I do § 1º do art. 6º-B, nas operações de que trata o inciso III do *caput* do art. 2º, a beneficiários finais com renda de até R\$1.395,00 (um mil, trezentos e noventa e cinco reais), respeitados os valores consignados nas respectivas leis orçamentárias anuais.

Parágrafo único. As diretrizes para a continuidade do programa poderão ser complementadas no plano nacional de habitação a ser apresentado pelo Poder Executivo Federal mediante projeto de lei.” (NR)

“Art. 82-C Para o exercício de 2011, a União fica autorizada a utilizar os recursos previstos nos arts. 2º, 5º, 12, 18 e 19 desta Lei.” (NR)



EE7AF09943

Art. 3º O § 3º do art. 1º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º

§ 3º Fica facultada a alienação, sem prévio arrendamento, ou a cessão de direitos dos imóveis adquiridos no âmbito do Programa.”
(NR)

Art. 4º Os arts. 167, 176, 205, 213, 221, 235 e 237-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 167.....

I -

36. da imissão provisória na posse, quando concedida à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão;

42. da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;

II -

27. da extinção da legitimação de posse;

28. da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

29. da extinção da concessão de direito real de uso.” (NR)

“Art. 176.

§ 8º O ente público proprietário ou imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso poderá requerer a abertura de matrícula de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior.” (NR)

“Art. 205.

Parágrafo único. Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos sessenta dias de seu lançamento no protocolo.”(NR)

“Art. 213.

§ 11.

I – a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de dez anos;



EE7AF09943

III – a adequação da descrição de imóvel urbano decorrente de transformação de coordenadas geodésicas entre os sistemas de georreferenciamento oficiais;

IV – a averbação do auto de demarcação urbanística e o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social de que trata a Lei nº 11.977, de 2009; e

V – o registro do parcelamento de glebas para fins urbanos anterior a 19 de dezembro de 1979, que esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do art. 71 da Lei nº 11.977, de 2009.

§ 16. Na retificação de que trata o inciso II do *caput*, serão considerados confrontantes somente os confinantes de divisas que forem alcançadas pela inserção ou alteração de medidas perimetrais.” (NR)

“Art. 221.

V – contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.

§ 1º Serão registrados os contratos e termos mencionados no inciso V do *caput* assinados a rogo com a impressão dactiloscópica do beneficiário, quando este for analfabeto ou não puder assinar, acompanhados da assinatura de duas testemunhas.

§ 2º Os contratos ou termos administrativos mencionados no inciso V do *caput* poderão ser celebrados constando apenas o nome e o número de documento oficial do beneficiário, podendo sua qualificação completa ser efetuada posteriormente, no momento do registro do termo ou contrato, mediante simples requerimento do interessado dirigido aos Registro de Imóveis.” (NR)

“Art. 235.

III – dois ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória na posse registrada em nome da União, Estado, Município ou Distrito Federal.

§ 1º Os imóveis de que trata este artigo, bem como os oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem, sempre que ocorrer a transferência de uma ou mais unidades, procedendo-se, em seguida, ao que estipula o item II do art. 233.

§ 2º A hipótese de que trata o inciso III somente poderá ser utilizada nos casos de imóveis inseridos em área urbana ou de expansão urbana e com a finalidade de implementar programas habitacionais ou de regularização fundiária, o que deverá ser informado no requerimento de unificação.

§ 3º Na hipótese de que trata o inciso III, a unificação das matrículas poderá abranger um ou mais imóveis de domínio público que sejam contíguos à área objeto da imissão provisória na posse.” (NR)



EE7AF09943

"Art. 237-A.

§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros, relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico, realizados com base no *caput* serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

§ 3º O registro da instituição de condomínio ou da especificação do empreendimento constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos." (NR)

Art. 5º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 195-A e 195-B, do Capítulo XII do Título V, com os arts. 288-A, 288-B, 288-C, 288-D, 288-E, 288-F e 288-G, e do art. 290-A:

"Art. 195-A. O Município poderá solicitar ao Registro de Imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I – planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

II – comprovação de intimação dos confrontantes para que informem, no prazo de quinze dias, se os limites definidos na planta e no memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado se sobrepõem às suas respectivas áreas, se for o caso;

III – as respostas à intimação prevista no inciso II, quando houver; e

IV – planta de parcelamento assinada pelo loteador ou aprovada pela prefeitura, acompanhada de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, na hipótese deste não ter sido inscrito ou registrado.

§ 1º Apresentados pelo Município os documentos relacionados no *caput*, o Registro de Imóveis deverá proceder ao registro dos imóveis públicos decorrentes do parcelamento do solo urbano na matrícula ou transcrição da gleba objeto de parcelamento.

§ 2º Na abertura de matrícula de imóvel público oriundo de parcelamento do solo urbano, havendo divergência nas medidas perimetrais, de que resulte, ou não, alteração de área, a situação de fato implantada do bem deverá prevalecer sobre a situação constante do registro ou da planta de parcelamento, respeitados os limites dos particulares lindeiros.

§ 3º Não será exigida, para transferência de domínio, formalização da doação de áreas públicas pelo loteador nos casos de parcelamentos urbanos realizados na vigência do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937.



EE7AF09943

§ 4º Recebido o requerimento e verificado o atendimento aos requisitos previstos neste artigo, o oficial do Registro de Imóveis abrirá a matrícula em nome do Município.

§ 5º A abertura de matrícula de que trata o *caput* independe do regime jurídico do bem público." (NR)

"Art. 195-B. Os Estados e o Distrito Federal poderão solicitar ao Registro de Imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, por meio de requerimento acompanhado dos documentos previstos nos incisos I, II e III do art. 195-A.

§ 1º Recebido o requerimento na forma prevista no *caput*, o oficial de Registro de Imóveis abrirá a matrícula em nome do requerente, observado o disposto no § 5º do art. 195-A.

§ 2º O Município poderá realizar, em acordo com o Estado, o procedimento de que trata este artigo e requerer, em nome deste, junto ao Registro de Imóveis competente a abertura de matrícula de imóveis urbanos situados nos limites do respectivo território municipal." (NR)

"CAPÍTULO XII

Do Registro da Regularização Fundiária Urbana

Art. 288-A. O registro da regularização fundiária urbana de que trata a Lei nº 11.977, de 2009, deverá ser requerido diretamente ao Oficial do Registro de Imóveis e será efetivado independentemente de manifestação judicial, importando:

I – na abertura de matrícula para a área objeto de regularização, se não houver;

II – no registro do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária; e

III – na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária.

§ 1º O registro da regularização fundiária poderá ser requerido pelos legitimados do art. 50 da Lei nº 11.977, de 2009, independentemente de serem proprietários ou detentores de direitos reais da gleba objeto de regularização.

§ 2º As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das limitações administrativas e restrições convencionais ou legais.

§ 3º O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária poderá ser cancelado, parcialmente ou em sua totalidade, observado o disposto no art. 250.

§ 4º Independente da aprovação de projeto de regularização fundiária o registro:

I – da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia; e



EE7AF09943

II – do parcelamento de glebas para fins urbanos anterior a 19 de dezembro de 1979 que não possuir registro, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do artigo 71 da Lei nº 11.977, de 2009.

Art. 288-B. Na hipótese da regularização fundiária implementada por etapas, o registro será feito com base em planta e memorial descritivo referentes à totalidade da área objeto de regularização, que especifiquem as porções ainda não regularizadas.

Art. 288-C. A planta e memorial descritivo exigidos para o registro da regularização fundiária a cargo da administração pública deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 288-D. A averbação da demarcação urbanística para fins de regularização fundiária de interesse social observará o disposto nos arts. 56 e 57 da Lei nº 11.977, de 2009, e será feita mediante requerimento do Poder Público dirigido ao Registro de Imóveis responsável pela circunscrição imobiliária na qual o imóvel estiver situado.

§ 1º Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento previsto no art. 57 da Lei nº 11.977, de 2009, será feito no Registro de Imóveis que contiver a maior porção da área demarcada.

§ 2º O requerimento de que trata o *caput* deverá ser acompanhado do auto de demarcação urbanística, instruído com os documentos relacionados nos incisos I a III do § 1º do art. 56 da Lei nº 11.977, de 2009.

§ 3º Recepcionado o auto de demarcação urbanística, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 4º Realizadas as buscas, o oficial do Registro de Imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada para apresentar impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de quinze dias, podendo a notificação ser feita:

I – pessoalmente;

II – por correio, com aviso de recebimento; ou

III – por solicitação ao oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 5º No caso de o proprietário ou de os confrontantes não serem localizados nos endereços constantes do Registro de Imóveis ou naqueles fornecidos pelo Poder Público, para notificação na forma estabelecida no § 4º, o oficial deverá comunicar o Poder Público



EE7AF09943

responsável pelo procedimento, para notificação nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 57 da Lei nº 11.977, de 2009.

§ 6º Havendo impugnação, o oficial do Registro de Imóveis deverá notificar o poder público para que se manifeste no prazo de sessenta dias.

§ 7º O oficial de Registro de Imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o poder público.

§ 8º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 9º Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Art. 288-E. Nas hipóteses de curso do prazo sem impugnação ou de superação da oposição ao procedimento, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pelo auto, devendo ser informadas:

I – a área total e o perímetro correspondente ao auto de demarcação urbanística;

II – as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística, e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III – a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 1º Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula nos termos do art. 228, devendo esta refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 2º Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 1º, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§ 3º Na hipótese de que trata o § 1º do art. 288-D, o oficial do Registro de Imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas.

§ 4º A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto supere a área disponível nos registros anteriores, não se aplicando neste caso o disposto no art. 225, § 2º.

§ 5º Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação do memorial descritivo da área não abrangida pelo auto, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

Art. 288-F. O parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social deverá ser registrado na matrícula correspondente.

§ 1º O registro do parcelamento implicará a imediata abertura de matrícula para cada parcela, inclusive daquelas referentes a áreas destinadas ao uso público, nos termos do § 2º do art. 288-A.



EE7AF09943

§ 2º Os documentos exigíveis para o registro do parcelamento, conforme o caso, são aqueles relacionados nos incisos I a IV do art. 65 da Lei nº 11.977, de 2009.

§ 3º O registro do parcelamento independe do atendimento aos requisitos constantes na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 288-G. Na hipótese de procedimento de demarcação urbanística, o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social será feito em todas as matrículas nas quais o auto de demarcação urbanística estiver averbado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.

§ 1º No procedimento de demarcação urbanística, admite-se o registro de parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária ainda que a área parcelada, correspondente ao auto de demarcação urbanística, supere a área disponível nos registros anteriores, não se aplicando neste caso o disposto no art. 225, § 2º.

§ 2º Nas matrículas abertas para cada parcela, deverão constar nos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

I – quando for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;

II – quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pelo auto e a expressão “proprietário não identificado”, dispensando-se neste caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167.

§ 3º Nas matrículas abertas para as áreas destinadas a uso público deverá ser observado o mesmo procedimento definido no § 2º.

§ 4º O título de legitimação de posse e a conversão da legitimação de posse em propriedade serão registrados na matrícula da parcela correspondente.” (NR)

“Art. 290-A.

III – o registro de título de legitimação de posse, concedido pelo Poder Público, de que trata o art. 59 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e de sua conversão em propriedade.

Parágrafo único. O registro e a averbação de que tratam os incisos I, II e III do *caput* deste artigo independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.” (NR)

Art. 6º O art. 22 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22.

Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se



EE7AF09943

encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.” (NR)

Art. 7º Os arts. 31 e 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passam a vigorar acrescidos dos seguintes dispositivos:

“Art. 31.

c) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no Registro de Imóveis competente.

.....” (NR)

“Art. 32.

§ 13. Na incorporação sobre imóvel objeto de imissão na posse registrada conforme item 36 do inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, fica dispensada a apresentação, relativamente ao ente público, dos documentos mencionados nas alíneas “a”, “b”, “c”, “f” e “o” deste artigo, devendo o incorporador celebrar contrato de cessão de posse com os adquirentes das unidades autônomas, aplicando-se a regra dos §§ 4º, 5º e 6º do art. 26 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.” (NR)

Art. 8º O § 6º do art. 47 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, passa a vigorar acrescido da seguinte alínea “e”:

“Art. 47.

§ 6º

e) a averbação da construção civil localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social, na forma da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

.....” (NR)

Art. 9º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 1.240-A:

“Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por dois anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até duzentos e cinquenta metros quadrados cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro, que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito previsto no *caput* não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 2º No registro do título do direito previsto no *caput*, sendo o autor da ação judicialmente considerado hipossuficiente, sobre os emolumentos do registrador não incidirão e nem serão acrescidos a quaisquer títulos taxas, custas e contribuições para o Estado ou Distrito Federal, carteira de previdência, fundo de custeio de atos



EE7AF09943

gratuitos, fundos especiais do Tribunal de Justiça, bem como de associação de classe, criados ou que venham a ser criados sob qualquer título ou denominação.” (NR)

Art. 10. Nas operações no âmbito do PMCMV protocoladas junto aos agentes financeiros até 1º de dezembro de 2010, poderá ser assegurada a aplicação das regras de contratação então vigentes, nos termos do regulamento.

Art. 11. Fica instituído o cadastro nacional de beneficiários de programas habitacionais urbanos ou rurais e de regularização fundiária em áreas urbanas, promovidos pelo Poder Público, nos quais tenham sido concedidos, com recursos públicos, materiais ou financeiros, incentivos de qualquer natureza, que possam ser considerados como subsídio.

§ 1º O cadastro de que trata o *caput* reunirá informações da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios e será implantado progressivamente, nos termos do regulamento.

§ 2º A adesão dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios ao cadastro previsto no *caput* é condição para o repasse de recursos da União ou por ela geridos direcionados a programas habitacionais ou de regularização fundiária em áreas urbanas.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 13. Ficam revogados:

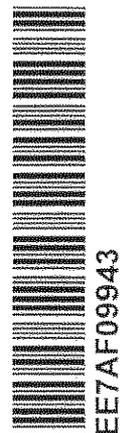
I – o § 1º do art. 18, os §§ 1º, 2º, 3º, 4º e 5º do art. 19, o § 5º do art. 57 e o art. 70 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;

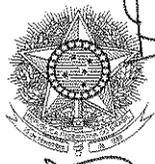
II – o art. 2º da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e

III – a partir de 31 de dezembro de 2011, os arts. 5º e 12, o *caput* e o § 2º do art. 18 e o *caput* do art. 19 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Sala das Sessões, em _____ de _____ de 2011.


Deputado **André Vargas**
Relator





~~NAO HA ACORDO SOBRE~~
~~A REDAÇÃO~~
CÂMARA DOS DEPUTADOS

Parer proferido em Plenário, às
18hs 25 min. 5/1/02

Parágrafo único art. 82

No caso de empreendimentos com recursos do FAR, poderão ser financiados também equipamentos de educação, saúde e outros equipamentos sociais complementares à habitação, nos termos do regulamento.

Américo