

PROJETO DE LEI N^º , DE 2012
(Do Sr. Paulo Magalhães)

Dispõe sobre a legitimação dos imóveis urbanos que não possuem escritura pública e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei cria o Programa Nacional de Regularização dos Imóveis Urbanos – PRONARIM, dispondo sobre a matrícula no registro de imóveis das áreas urbanas de domínio público; acrescenta dispositivos aos arts. 221 e 228 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos; e altera os arts. 34, 38, 47 e 50 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, que dispõe sobre a organização da Seguridade Social.

Art. 2º. Fica criado o Programa Nacional de Regularização de Imóveis Urbanos - PRONARIM, voltado para regularizar os imóveis urbanos que não dispõem de registros públicos.

Art. 3º. Os arts. 221 e 228 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, passam a vigorar acrescidos dos seguintes dispositivos:

“Art. 221

.....
VI - O Município pode, dentre as áreas urbanas, onde lhe é de domínio, por força de lei, legitimar os imóveis urbanos nele existente, e que, não possuem escritura pública.

VII - A legitimação das áreas é transmitida por doação a seus possuidores ou detentores da posse, mediante Processo Administrativo de Regulamentação dos Terrenos Urbanos, de incumbência do Município, por meio de Título de Legitimação;

VIII - O Título de Legitimação é expedido pelo Município, e registrado no Cartório de Imóveis da Comarca, desde que o terreno esteja dentro da área urbana, ora matriculada, como de domínio do Município;

IX – O Título de Legitimação é o instrumento formal a transferir o domínio de bens disponível do Município para o particular ou terceiro. (NR)

Art. 228

§ 1º - Matricula-se no Livro nº 2 – Registro Geral, a área urbana de domínio disponível do município, transferida pelo Estado quando da sua emancipação.

§ 2º - A matrícula das áreas urbanas do município, e de domínio deste, é levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, juntamente com a lei que criou as áreas urbanas e legitimou os imóveis nela existentes, assim como esquadrihando os logradouros públicos – ruas, avenidas, praças ou bairros, visando a regularizar com a efetivação do registro do imóvel urbano individualizado pelo seu legítimo detentor e possuidor.

§ 3º - As informações prestadas pelo Município gozam de fé pública até prova em contrário (NR).

Art. 4º. Fica fixado como redutor da contribuição previdenciária o ato metro quadrado construído, segundo o valor abaixo consignado:

I – Até 50 m²R\$ 650,00

II – De 51 m² a 70 m².....R\$ 750,00

III – De 71 m² a 90m² R\$ 950,00

IV – De 91 m² a 120 m² R\$ 1.150,00

V – De 121 m² a 170m²..... R\$ 1.550,00

VI – Acima de 171m².....R\$ 1.750,00

§ 1º O desconto e que trata o *caput* deste artigo é extensivo a todas as edificações sobre os imóveis urbanos construídas até a data de publicação desta lei e que não detém registro imobiliário.

§2º O disposto no *caput* deste artigo é aplicável a quaisquer área urbana, independente de seu tamanho.

Art. 5º Fica dispensado o pagamento de multa sobre o auto de infração do imóvel a legitimar, proveniente de autuação pelo não recolhimento da contribuição previdenciária.

Art. 6º Será considerado dono do imóvel construído a pessoa física ou jurídica detentora de documentos públicos ou particulares que certifica ou declara a sua aquisição, ainda que não possua o domínio como proprietário.

§ 1º O título de legitimação do imóvel e a quitação das contribuições previdenciárias da construção serão averbadas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca competente.

§ 2º Após averbação da construção no registro do título, o imóvel se torna automaticamente negociável e alienável.

Art. 7º Os arts. 34-A, 39, 47 e 50 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, que dispõe sobre a organização da Seguridade Social, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 34-A As contribuições previdenciárias das construções, por força da legitimação dos imóveis urbanos, mesmo em atraso não incidirão juros e multa de mora, desde que recolhidos, no prazo de até 60 (sessenta) dias da emissão das guias pelo INSS. (NR)

.....
Art. 39

.....
§5º As contribuições previdenciárias decorrentes das construções da legitimação dos imóveis não serão objeto de parcelamento. (NR)

.....
Art. 47.....

§ 6º

.....
f- A averbação de construção concluída até a data de publicação desta Lei, relativos aos imóveis urbanos legitimados.(NR)

.....

Art. 50

Parágrafo único. O município, dentro da circunscrição do INSS, fornecerá a este, a relação das receitas provenientes dos recolhimentos das contribuições previdenciárias das construções, dentro do mês, para que seja feito o encontro de contas (NR)".

Art. 8º. A receita proveniente das contribuições previdenciárias das construções recolhidas serão partilhadas a partir da anuência do município ao Convenio com o INSS, no prazo de 6 (seis) anos, sob os seguintes percentuais, no 1º ano, 20%; no 2º ano, 20%; no 3º ano, 15%; no 4º ano, 10%; no 5º ano, 10% e 6º ano, 5%.

Art. 9º. O crédito proveniente da repartição da receita previdenciária será creditado em favor do município, compensando mês a mês com a obrigação previdenciária do Município, independente da natureza e origem do débito previdenciário.

Parágrafo único. Os créditos em favor do Município que suplantarem as obrigações previdenciárias do mês serão acumulados e compensados no mês seguinte.

Art. 10. Fica o INSS autorizado a assinar convenio com o município, no qual ficará legitimado a fazer o encontro de contas.

Art. 11. Fica criado o Cadastro Nacional de Bens Imóveis de Propriedade do Município – CANABIM.

§ 1º O cadastro tem como finalidade enumerar todos bens imóveis do município, com registro, bem como regularizar aqueles que não os tem, mediante o PRONARIM;

§ 2º A atualização do cadastro é feita anualmente;

§ 3º As informações prestadas e fornecidas pelo Município é de responsabilidade do Prefeito;

§ 4º O CANABIM é mantido pelo Governo Federal, com livre acesso aos usuários;

§ 5º A manutenção do banco de dados do CANABIM é obrigação das empresas consorciadas vencedoras da licitação.

Art. 12. O processo administrativo de regularização de Imóveis é exclusivo do Município, onde se localiza o imóvel.

§ 1ª A anuênciia do Município ao PRONARIM deve ser expressa, junto ao INSS.

§ 2º O procedimento e a expedição do título de legitimação são fornecidos pela União.

§ 3º A manutenção do programa cedida ao Município é de obrigação da União.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Sabemos que a colonização portuguesa ocorreu de forma irregular e aleatória. Isto, sem dúvida, concorreu para que inúmeras irregularidades proliferassem e prosperassem até os dias de hoje em diversos setores. Os descasos e as mazelas não se voltam somente ao aspecto sócio político e econômico, mas também a ocupação desordenada do solo e de, forma específica, a área urbana com suas construções e edificações, no que tange ao registro imobiliário.

Isto é visível se olharmos a Lei de Emancipação dos Municípios, em que, ao criá-los cuidou de traçar as áreas limítrofes e a sede político-Administrativa, porém, deixara de fora, por esquecimento, ou mera ingerência, a regularidade patrimonial dos imóveis urbanos, bem como as áreas urbanas inerente àquele ente federativo recém-emancipado.

E, com esta irregularidade, os Municípios, por todo o País, surgiram, e se veem obrigados a aglomerar suas construções e ocupações de forma irregular, além é claro da precariedade da vida cadastral dos imóveis urbanos.

Em decorrência dessa realidade é que apresento o presente projeto de lei que cria o PRONARIM – Programa Nacional de

Regularização de Imóveis Urbanos – um programa voltado para regularizar imóveis urbanos distribuídos por todo o País e que não dispõem de registro público.

A falta de registro tem ancorado também a impossibilidade de arrecadação de tributos e contribuições previdenciárias inerentes a cada imóvel. Para se ter uma ideia, computam-se hoje mais de 80 milhões de imóveis urbanos, e com isto mais de 85 bilhões de reais, que deixam de ser arrecadados, além da receita anual de 12 bilhões de reais.

A irregularidade dos imóveis urbanos é um problema que se prolonga a anos a fio e tem refletido seriamente na vida de seus municípios. A falta de escritura pública desses imóveis tem levado e aumentado a inadimplência dos tributos a eles inerentes, visto que os seus possuidores ou detentores de posse têm condicionado o pagamento do IPTU à legalização de seus imóveis urbanos.

Pontua-se ainda que o percentual dos imóveis não regularizados alcança percentuais alarmantes, o que fica demonstrado o interesse público e a necessidade em se encontrar uma solução e de imediato.

Indubitavelmente, a inadimplência tem se voltado também ao não recolhimento do ITIV referente aos negócios de compra e venda dos imóveis, assim como das taxas cartorárias para a lavratura da escritura e registro público do imóvel, quando de sua alienação.

Para se possa avaliar a extensão do problema, basta dizer que o número de imóveis urbanos registrados não chega sequer a 30% (trinta por cento). E mais: dos negócios realizados diariamente setenta por cento deles sequer dispõe de registro, logo, como se vê, ficam livres de quaisquer tributos. É um dado assustador; porém é um dado real, assim como os tributos que deixam de ser recolhidos diariamente.

Percebe-se que o problema é generalizado, extensivo a todos os Municípios, assim como o prejuízo migra para o erário federal, estadual e municipal. E isto tem causado um prejuízo significativo ao erário estadual, municipal e da União, quando não são recolhidas as contribuições previdenciárias quando de sua construção. Contudo, para que isto não ocorra, necessário se faz a legitimação dos imóveis urbanos. E para isto imprescindível é a participação efetiva de todos os entes federativos, voltados a um bem comum e interesse de todos.

O erário não dispõe de meios para arrecadá-los, por mera impossibilidade humana e a falta de mecanismos para implementar o recolhimento no menor tempo possível. Daí se optar a adotar medidas de cunho legislativas, administrativa, fiscal e econômica, onde a Previdência

Social implanta a redução de alíquota e aplica uma política de coparticipação com os Municípios quanto à arrecadação dos tributos.

A arrecadação não provém de criação de tributos, e sim de medidas voltadas a recuperá-los. Na verdade, – e isto sim – está instrumentalizando os entes federativos de mecanismos para buscar tais créditos, obedecendo, por sinal, a competência inerente a cada um deles em sua reserva constitucional. Antes, porém, ressalte-se, que, de forma isolada é impossível, o ente federativo arrecadá-lo. Entretanto, e com a coparticipação dos entes federativos, imbuídos do bom senso e da necessidade inerente a cada um, e por força de Medida Provisória, sem dúvida, é certo o resultado. Mesmo por que os benefícios suplantam mais que a toda e qualquer diferença, vez que o bem maior os quais convergem é a recuperação das receitas, além de aumentar anualmente a sua arrecadação.

Ademais, a instrumentalização do PRONARIM certamente dará economicidade e celeridade à aplicação, quanto a documentação dos imóveis beneficiados pelo Programa Minha Casa Minha Vida, no qual, a um custo de 45 a 65 reais, a depender do Estado, para o registro do título. Isto significa uma redução da escritura e registro do imóvel em 95% (noventa e cinco por cento).

Assim, o presente projeto de lei tem o propósito de, com a instituição do PRONARIM, servir como elemento propulsor e incentivador para o êxito à legitimação, a fim de atender a um maior número de contribuintes, razão pela qual encareço pelo seu acolhimento nesta Casa.

Sala das Sessões, em _____ de 2012.

Deputado Paulo Magalhães