

Minuta

## **PARECER N° , DE 2011**

De PLENÁRIO, sobre o Projeto de Lei de Conversão nº 10, de 2011, relativo à Medida Provisória nº 514, 1º de dezembro de 2010, que “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”.

**RELATOR: Senador WALDEMIR MOKA**

### **I – RELATÓRIO**

Trata-se de deliberar, em caráter de revisão, sobre o Projeto de Lei de Conversão (PLV) nº 10, de 2011, aprovado pela Câmara dos Deputados no processo de apreciação da Medida Provisória (MPV) nº 514, de 1º de dezembro de 2010, que “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”.

Regido pela Lei nº 11.977, de 2009, o PMCMV compreende o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) e o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR), com o objetivo de criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda de até dez salários mínimos.

As alterações trazidas à legislação vigente pela MPV nº 514, de 2010, pretendem, em síntese:

1) elevar a meta do Programa de um milhão para dois milhões de moradias edificadas;

2) permitir a utilização de terrenos ainda em processo de regularização, desde que vinculados ao reassentamento de comunidades, como ocorre no caso de favelas, com o objetivo de superar a escassez de terrenos nos centros urbanos;

3) estabelecer mecanismos destinados a impedir mais de um aporte de subsídios para a mesma família ou para o mesmo imóvel;

4) possibilitar a construção de áreas comerciais dentro dos condomínios produzidos no âmbito do Programa, com vistas a assegurar a obtenção de rendas que reduzam o impacto de custos elevados, como o de manutenção de elevadores, por exemplo;

5) alterar os critérios de cálculo da renda dos beneficiários, mantido o limite de renda familiar de até dez salários mínimos, com o objetivo de ampliar o número de contemplados;

6) estimular a utilização de edifícios desocupados, como ocorre particularmente em centros de cidades, para as finalidades do Programa;

7) desburocratizar procedimentos cartorários e registrais.

Para tanto, são alteradas cinco normas legais, a saber: a própria Lei nº 11.977, de 2009, que dispõe sobre o Programa; a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, que “cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências”; a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que “dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências”; a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que “dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências”; e a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que “dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”.

No tocante à Lei nº 11.977, de 2009, são promovidas as seguintes alterações essenciais:

1) aprimora-se a definição da finalidade do PMCMV para explicitar que o programa destina-se a 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, compreendendo dois subprogramas, o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) e o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR).

2) são acrescidos ao art. 1º seis definições, quais sejam as de:

2.1 – “família”, abrangendo todas as agregações de indivíduos admitidas, com esse caráter, em nosso ordenamento jurídico e também a família unipessoal;

2.2 – “imóvel novo”, assim considerado aquele com até cento e oitenta dias de “habite-se” ou documento equivalente;

2.3 – “oferta pública de recursos”, entendida como o 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 realizadas em municípios com até cinquenta mil habitantes;

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

2.5 – “agricultor familiar”, nos termos fixados pelo art. 3º da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006, como 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

2.6 – “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.

3) no art. 2º, a Lei nº 11.977, de 2009, passa a dispor sobre os recursos da União, ou controlados pela União, destinados ao programa. Considerada sua 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 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. As medidas propostas objetivam conferir caráter de permanência ao PMCMV, circunstância ausente do texto original da Lei nº 11.977, de 2009, que determinava valores e limites para os recursos postos à disposição do Programa;

4) o art. 3º passa a exigir, na implementação do Programa, o preenchimento dos seguintes requisitos: comprovação de que o interessado integra família com renda mensal de até dez salários mínimos; definição pelo Poder Executivo federal da faixas de renda 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. Estabelece, ainda, que o Poder Executivo federal definirá parâmetros adicionais de priorização e enquadramento dos beneficiários do Programa, os limites de renda e os critérios para sua atualização, além de dispor que os estados, o Distrito Federal e os municípios poderão fixar critérios adicionais para a seleção dos beneficiários;

5) determina-se 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 nº 11.977, de 2009, com a redação dada pela MPV nº 514, de 2010, mantida a referência à assistência

técnica. Na execução do PNHU, passa a prevalecer o limite geral do PMCMV, fixado em dez salários mínimos de renda familiar;

6) acrescenta-se à norma então vigente o art. 5º-A no sentido de determinar que, para a implantação de empreendimentos no âmbito do PNHU, deverão ser atendidos os seguintes aspectos: 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; existência (ou compromisso de instalação ou de ampliação assumido pelo poder público local) dos equipamentos e serviços relacionados à educação, saúde e lazer;

7) adiciona-se o art. 6º-A para dispor que as operações do PNHU realizadas com recursos transferidos ao FAR e ao FDS ficam condicionadas à exigência de participação financeira dos beneficiários, sob a forma de prestações mensais; à quitação da operação, em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, sem cobrança de contribuição; e à cobertura de danos físicos ao imóvel, também sem cobrança de contribuição. Nos empreendimentos habitacionais verticalizados, passa a ser admitida 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 cobertura de danos físicos ao imóvel nas operações realizadas com os recursos transferidos ao FAR são expressamente dispensadas, quando as operações se referirem 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 transferências obrigatórias de recursos insertas no Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) ou sejam financiadas por meio de operações de crédito ao setor público;

8) insere-se o art. 6º-B para estabelecer que, nas operações do PNHU realizadas 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. São remetidas a regulamento as disposições

sobre os limites das subvenções individuais, a remuneração dos agentes financeiros e outras;

9) explicita-se 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;

10) em relação ao PNHR, determina-se que o subprograma subsidiará a produção ou a reforma de imóveis não apenas para os agricultores familiares, mas também para os trabalhadores rurais, como previsto na Lei nº 12.249, de 2010. Altera-se consideravelmente a redação anterior do art. 11 da Lei nº 11.977, de 2009, passando o PNHR a englobar também a reforma de imóveis, bem como a dispor da cobertura de recursos do orçamento geral da União e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

11) no art. 18, eleva-se de 14 para 16,5 bilhões de reais o montante autorizado com relação à transferência de recursos ao FAR;

12) nos conceitos aplicáveis à regularização constantes do art. 47 da Lei nº 11.977, de 2009, o texto original incluía na caracterização da regularização fundiária de interesse social o preenchimento dos requisitos exigidos para a usucapião ou a concessão de uso especial para fins de moradia. A MPV nº 514, de 2010, opta por uma redação mais genérica, passando a referir-se à ocupação da área, de forma mansa e pacífica, por pelo menos cinco anos. No mesmo dispositivo, passa a ser adotado o conceito de etapas de regularização fundiária, compreendida como as medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes. Ainda no art. 47, são incluídos dois parágrafos no sentido de dispor que o prazo de ocupação poderá ser demonstrado mediante fotos aéreas e que a demarcação urbanística e a legitimação de posse não implicam alteração de domínio dos imóveis, a qual somente se processará mediante a conversão da legitimação de posse em propriedade;

13) ao art. 50, adiciona-se parágrafo único com o propósito de 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, acrescenta-se parágrafo para prever 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;

14) no art. 56, alteram-se, no § 1º, as disposições sobre os documentos que devem instruir o auto de demarcação urbanística. Passa a ser feita referência à indicação dos proprietários identificados e da situação de não identificação decorrente 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. Complementando as disposições quanto a esse aspecto, são acrescidos os §§ 5º e 6º no sentido de tornar expresso que o auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis de domínio privado;

15) ainda em relação ao auto de demarcação urbanística, modifica-se o art. 57 da Lei nº 11.977, de 2009. 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-se a utilização de edital. O novo texto estabelece a 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;

16) no art. 60, promovem-se ajustes quanto aos documentos exigidos para a conversão da legitimação de posse em propriedade. No lugar de certidões demonstrando a inexistência de ações que versem sobre a posse ou propriedade do imóvel, passa-se a demandar certidões, a serem fornecidas pelo Poder Público, da inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel objeto de legitimação de posse;

17) é acrescido o art. 60-A para determinar 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 ao art. 65 para estabelecer que o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social independe do atendimento aos requisitos da Lei nº 6.766, de 1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano);

18) inclui-se o art. 71-A, para prever 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 assegurado;

19) nas disposições complementares, promovem-se ajustes no art. 79, que dispõe sobre cobertura securitária em contratos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH);

20) acrescenta-se o art. 79-A, autorizando a CEF a adquirir, em nome do FAR, pelo prazo necessário à conclusão das obras e à transferência da unidade construída aos beneficiários do PMCMV, os direitos de posse em que estiver imitido qualquer ente da Federação a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso, assim como os direitos reais de uso de imóvel público;

21) insere-se o art. 82-A para prever ressarcimento das quantias desembolsadas pelo FGTS e pelo FAR na implementação do PMCMV, enquanto não realizados os aportes da União previstos na Lei;

22) por fim, de natureza programática, o art. 82-A determina que o PMCMV envolverá a produção, aquisição, requalificação e reforma de dois milhões de unidades até dezembro de 2014, prevendo, ainda, que as diretrizes para a continuidade do Programa serão definidas no plano nacional de habitação, que será objeto de projeto de lei de autoria do Poder Executivo.

Em relação à Lei nº 10.188, de 2001, que dispõe sobre o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), o art. 3º da MPV nº 514, de 2010, acrescenta dispositivo no sentido de facultar a cessão de direitos ou a alienação, sem prévio arrendamento, dos imóveis adquiridos no âmbito do PAR.

Em relação à Lei nº 6.015, de 1973, denominada Lei dos Registros Públicos, são introduzidas modificações relevantes, a saber:

1) no inciso I do art. 167, que contempla os casos de registro, altera-se o 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 se acrescenta o item 42, referente à conversão da legitimação de posse em propriedade. No inciso II, prevê-se a averbação da extinção da legitimação de posse, da concessão de uso especial para fins de moradia e da concessão de direito real de uso. Já no art. 176, é acrescido parágrafo para estabelecer 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;

2) inclui-se o art. 195-A, para determinar que o município poderá solicitar ao competente 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;

3) no art. 205, insere-se parágrafo único para estabelecer que, nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos sessenta dias de seu lançamento no protocolo;

4) no art. 213, reduz-se 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: na adequação da descrição de imóvel urbano decorrente de transformação de coordenadas geodésicas entre os sistemas de georreferenciamento oficiais; na averbação do auto de demarcação urbanística e no registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social de que trata a Lei nº 11.977, de 2009; e no 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;

5) o art. 221 passa a admitir o registro de contratos ou termos administrativos, assinados com a União, estados e municípios no âmbito de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma. Na redação anterior, havia referência apenas aos programas de

regularização fundiária. Fica estabelecido, ainda, que serão registrados os contratos e termos assinados a rogo com a registro dactiloscópico 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 ainda que deles constem apenas o nome e o número de documento oficial do beneficiário, podendo sua qualificação ser complementada posteriormente, no momento do registro;

6) no art. 235, inclui-se entre os casos que podem ser objeto de matrícula unificada, o de 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;

7) são acrescidos 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. O registro da regularização poderá importar em abertura de matrícula para a respectiva área, registro do parcelamento decorrente do projeto de regularização e abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do parcelamento. O registro poderá ser requerido pelos legitimados para promover a regularização. 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 vigência da Lei nº 6.766, de 1979. 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 nº 11.977, de 2009, e as disposições específicas incluídas na Lei dos Registros Públicos;

8) por fim, revoga-se o § 2º do art. 290-A da Lei dos Registros Públicos, que, para fins de gratuidade nos registros, limita a definição de regularização fundiária de interesse social àquela 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.

As alterações relativas à Lei nº 6.766, de 1979, denominada Lei do Parcelamento do Solo Urbano, são as seguintes:

1) no art. 9º, altera-se o dispositivo que determina a indicação, no memorial descritivo, das áreas públicas que serão transferidas ao domínio do município no ato de registro do loteamento, passando-se a prever a indicação dessas áreas sem referência ao “ato de registro do loteamento”;

2) ao art. 22 é acrescido parágrafo para dispor que, no caso 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 encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

Quanto à Lei nº 4.591, de 1964, denominada Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias, alteram-se os seguintes dispositivos:

1) o art. 31, para estabelecer que a iniciativa e a responsabilidade da incorporação imobiliária também poderão caber ao ente da Federação imitido na posse;

2) o art. 32, para dispensar da apresentação de determinados documentos o ente público imitido na posse.

Perante a Comissão Mista instituída para o exame da matéria, foram oferecidas 52 emendas. Dessas, 17 foram acolhidas, no mérito, pela Câmara dos Deputados, sendo as demais rejeitadas por inadequação financeira e orçamentária, por inconstitucionalidade ou injuridicidade ou, ainda, por razões de mérito.

O relatório da matéria naquela Casa, de autoria do Deputado André Vargas, a par de incorporar as mencionadas emendas de diversos parlamentares, promoveu outras alterações que resultaram no PLV nº 10, de 2011, agora submetido ao Senado Federal.

## II - ANÁLISE

Em relação ao texto original, as principais alterações promovidas na Câmara dos Deputados, acompanhadas, sinteticamente, das justificações

do relator, são adiante especificadas, discriminadas pelas normas legais em que incidem.

I – Em relação à Lei nº 11.977, de 2009:

1) fixação de limites expressos em reais, cujos valores deverão ser atualizados pelo Poder Executivo, mantido o limite de dez salários mínimos para a renda das famílias a serem beneficiadas pelo PMCMV, de molde a manter os objetivos do Programa vinculados aos estratos populacionais de menor renda;

2) acolhimento, no inciso V do art. 1º, de emenda destinada a evitar interpretação restritiva quanto ao conceito de agricultor familiar;

3) inclusão, no art. 2º, de dispositivos para prever a edição de norma regulamentar específica para o atendimento de municípios com população entre vinte e cinquenta mil habitantes;

4) no art. 3º, exclusão do inciso II, que conferia ao Poder Executivo competência para definir os valores de renda familiar em moeda corrente, considerando que o próprio texto do PLV nº 10, de 2011, passou a estabelecer os valores dessa forma; e inclusão do § 6º, para estabelecer limites para a atualização monetária dos parâmetros de renda familiar;

5) no art. 4º, alteração do § 2º, que passou a facultar (e não mais a obrigar) a assistência técnica na composição de custos do PNHU;

6) no § 1º do art. 6º, definição de limite de renda familiar mais baixo do que o teto do PMCMV, para fins de subsídios no PNHU, como originalmente previsto na Lei nº 11.977, de 2009, tendo em vista o fato de que a quase totalidade do déficit habitacional brasileiro refere-se a famílias na faixa de renda de até cinco salários mínimos;

7) no art. 6º, inclusão dos §§ 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 que o subsídio passa a ser diluído ao longo do financiamento, com o propósito de reduzir a ocorrência de transferências de imóveis para pessoas não integrantes do segmento que realmente carece de subvenção pública;

8) no art. 11, inclusão de parágrafo único, para definir que a assistência técnica pode fazer parte da composição de custos do PNHR, equilibrando-o, nesse aspecto, com o PNHU;

9) no art. 13, modificação do § 3º, para que os requisitos do art. 3º da Lei nº 11.977, de 2009, possam valer também para as áreas rurais, tanto no tocante às áreas de risco quanto no que se refere às famílias chefiadas por mulheres;

10) nos arts. 42 e 43, acolhimento de emendas no sentido de alterar os percentuais de redução dos valores de emolumentos cartoriais no âmbito do PMCMV;

11) no art. 47, ajuste na redação do inciso IX, com o propósito de tornar tecnicamente mais consistente o conceito de etapas da regularização fundiária;

12) no art. 51, alteração destinada a fazer remissão à Lei nº 6.766, de 1979, no tocante à vedação de ocupação de áreas de risco;

13) no art. 53, acolhimento de emenda destinada à inclusão do § 2º para explicitar o que se considera, para os efeitos da Lei nº 11.977, de 2009, “órgão ambiental capacitado”;

14) no art. 54, § 3º, acolhimento de emenda 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;

15) no art. 56, § 5º, supressão do dispositivo que, na prática, reproduzia o disposto no § 2º do mesmo artigo;

16) no art. 56, § 6º (renumerado para § 5º), alteração com o propósito de tornar clara a possibilidade de o auto de demarcação abranger, simultaneamente, tanto áreas públicas quanto privadas;

17) no art. 59, incorporação de emenda retirando o requisito de área máxima para legitimação de posse, de forma a concordar com a alteração promovida na alínea *a* do inciso VII do art. 47; e acréscimo do § 2º, destinado a viabilizar a legitimação de posse em casos de ocupação irregular de natureza condominial;

18) no art. 60, mediante acolhimento parcial de emenda, acréscimo dos §§ 3º e 4º para diferenciar os casos de usucapião não enquadrados no art. 183 da Constituição Federal, no sentido de prever que a legitimação de posse efetiva-se perante o Registro de Imóveis sem necessidade de interveniência judicial;

19) no art. 73, mediante acolhimento parcial de emenda, inclusão de parágrafo único dispondo sobre percentual mínimo de unidades habitacionais adaptadas ao uso por idosos ou por pessoas com deficiência física;

20) no art. 82, acolhimento de emenda destinada a modificar a redação da lei proposta para autorizar o custeio da aquisição e instalação de equipamentos que contribuam para a redução do consumo de água nas unidades habitacionais edificadas;

21) no art. 5º-A, inciso III, inclusão da iluminação pública e de soluções de pavimentação e drenagem de águas pluviais entre os elementos integrantes da infraestrutura básica para empreendimentos no âmbito do PNHU, bem como o deslocamento da referência ao transporte urbano para o inciso IV;

22) no art. 6º-B, modificação do § 2º de forma a especificar as instituições e agentes financeiros autorizados a operar no âmbito do PMCMV;

23) no art. 43-A, acolhimento de emendas no sentido da inserção de dispositivo prevendo a não incidência de taxas, custas ou outros acréscimos sobre os emolumentos cartoriais nas operações do PMCMV;

24) no art. 44-A, incorporação de emendas destinas à inserção de dispositivo prevendo prazos e limitações quanto às exigências nos atos registrais relativos ao PMCMV;

25) no art. 73-A, inserção de dispositivo com vistas a conferir prioridade aos direitos das mulheres que detenham a condição de chefes de família;

26) no 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;

27) no art. 82-B, modificação da redação para prever o financiamento de, no mínimo, 220 mil novas unidades habitacionais para baixa renda, por meio da modalidade de oferta pública.

II – Em relação à Lei nº 6.015, de 1973:

1) no art. 237-A, modificação no § 1º para explicitar que são considerados 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 do § 3º, prevendo que o registro da instituição de condomínio ou da especificação do empreendimento também constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos;

2) no art. 288-A, alteração do *caput* para explicitar que o registro da regularização fundiária deverá ser requerido diretamente ao Registro de Imóveis e independe de manifestação judicial;

3) no art. 290-A, acolhimento de emenda para incluir o registro do título de legitimação de posse concedido pelo Poder Público, de que trata a Lei nº 11.977, de 2009, bem como o de sua conversão em propriedade, entre as hipóteses de gratuidade de registro, complementado pela manutenção do atual § 2º, que limita os benefícios nesse sentido a famílias com renda familiar mensal de até cinco salários mínimos.

III – Em relação à Lei nº 6.766, de 1979:

1) rejeição da alteração proposta para o § 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;

IV – Em relação a outras normas:

1) acolhimento de emenda destinada a acrescer a alínea *e* ao § 6º do art. 47 da Lei 8.212, de 24 de julho de 1991, que “dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências”, prevendo a dispensa da certidão negativa de débito perante o Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) na averbação da construção civil localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social;

2) inclusão, no Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), de um novo instituto jurídico: o usucapião pró-família. Em seus

termos, 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 tenha abandonado 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.

## V – Dispositivos inovadores:

1) inclusão, decorrente de acolhimento de emenda, do art. 10 do PLV nº 10, de 2011, com o objetivo de facultar a aplicação das regras de contratação vigentes em 1º de dezembro de 2010, nos termos do regulamento, nas operações do PMCMV já protocolizadas junto aos agentes financeiros.

2) inserção, decorrente do acolhimento de emenda, do art. 11, do PLV nº 10, de 2011, que institui o cadastro nacional de beneficiários de programas habitacionais urbanos ou rurais e de regularização fundiária em áreas urbanas.

Nada há a objetar quanto aos aspectos de relevância e urgência da MPV nº 514, de 2010, pressupostos requeridos pelo art. 62 da Constituição Federal, tanto para sua edição pelo Excelentíssimo Senhor Presidente da República, quanto para sua admissibilidade pelo Congresso Nacional.

No mérito, consideramos que a iniciativa vem ao encontro de uma das mais importantes expectativas da população brasileira: a efetiva produção habitacional em favor das famílias de baixa renda, em escala suficiente para reduzir nosso imenso ônus social nesse campo das políticas públicas.

Incapazes de arcar com os custos relativos à oferta habitacional no regime de mercado e esquecidas pelos programas públicos em razão de restrições orçamentárias, as famílias de menor renda vinham sendo levadas à informalidade e à precariedade das ocupações urbanas.

Concebido para modificar esse quadro, o PMCMV, iniciado em março de 2009, já demonstrou inquestionável êxito em seus propósitos de assegurar à população de baixa renda acesso à moradia condigna em escala compatível com a necessidade de redução de nosso déficit habitacional e de, simultaneamente, estimular a atividade econômica e a geração de empregos

por meio de incentivos à construção civil. Trata-se de relevante esforço nacional que, certamente, ultrapassará governos e gerações.

Cuida-se agora de aprimorar o Programa, dotando-o de mecanismos legais que permitam maior efetividade em sua implementação. É o que promove a MPV nº 514, de 2010. Aprimorada por contribuições oriundas de todas as forças políticas representadas no Congresso Nacional, a iniciativa governamental resultou no PLV nº 10, de 2011, aprovado na Câmara dos Deputados, com o qual concordamos, na íntegra.

### **III – VOTO**

Em razão do exposto, concluímos pela admissibilidade da Medida Provisória nº 514, de 2010, e, considerados os aspectos de constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa, votamos pela aprovação do Projeto de Lei de Conversão nº 10, de 2011, nos termos aprovados pela Câmara dos Deputados.

Sala das Sessões,

Senador WALDEMIR MOKA