



SENADO FEDERAL  
COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL E TURISMO – CDR

**JUSTIFICATIVA – REQ 44/2019-CDR e REQ 49/2019-CDR**

Nossa primeira Lei de Terras foi sancionada em 1850 e, nessa época, as terras que eram da coroa portuguesa passaram a ser administradas pela precursora da Secretaria do Patrimônio da União - SPU, chamada de “Repartição Geral das Terras Públicas”. Essa instituição passou por diversas transformações e mudanças de diretrizes e somente em 2015 o patrimônio da União passou a ser defendido como uma importante ferramenta para a economia e regularização/alienação dos imóveis aos seus ocupantes – por meio da venda direta conforme o que dispõe a Lei 13.240, de 2015.

Ocorre que o mosaico fundiário passou por diversas mudanças e novos arranjos foram inseridos na legislação, que culminou na Lei nº 13.465, de 2017. Essa lei, que quebrou diversos paradigmas, permite que a conformidade legal alcance todas aquelas famílias que estavam a margem da regularização fundiária, tanto em áreas públicas como em áreas particulares. Este novo marco regulatório propôs-se a desburocratizar, simplificar, agilizar e destravar os procedimentos da regularização, além de ampliar para a população de baixa renda a possibilidade de acesso à terra urbanizada, e com isso promover o resgate da cidadania e o desenvolvimento regional.

Frequentemente o governo afirma que a União possui por volta de 700 mil imóveis e que com a sua venda pretende arrecadar 300 bilhões de reais. O que deve ser esclarecido é que a União possui um número muito maior de imóveis que não estão sequer cadastrados, mas pertencem à União por força de Lei, como o caso dos imóveis definidos no art. 20 da Constituição Federal, dos imóveis da extinta Rede Ferroviária, ou ainda do INSS. Estima-se que sejam aproximadamente 3 milhões de imóveis que podem chegar a 1 trilhão de reais. Essa realidade afeta milhares de pessoas que vivem em uma indefinição jurídica sobre suas casas – muitas vezes as ocupações irregulares surgem pela falta de perspectiva na regularização fundiária.

É importante deixar claro que o principal desafio a ser enfrentado por este governo não está no mercado, que aos poucos se reestabelece, também não está no



SENADO FEDERAL  
COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL E TURISMO – CDR

processo de alienação de imóveis públicos, ou na decisão de alienar, isso porque a União possui menos de 1% de seus imóveis regularizados e, portanto, passíveis de alienação. O que deve ser discutido neste cenário são políticas consistentes para a regularização fundiária.

A falta de titulação dos imóveis gera verdadeiros amontoados de áreas irregulares, tidos hoje como ativos mortos, imóveis que não ingressam na economia. Consequentemente a arrecadação do município é afetada, a renda per capita do cidadão é menor e as irregularidades prosperam nesse ambiente, criando ciclos viciosos de irregularidades.

O potencial da regularização fundiária no país é vultoso. Além do salto social, o ingresso desses ativos na economia faz com que aumente a arrecadação de tributos, a circulação de bens, empreendimentos e consequentemente a geração de emprego, lucro e renda.

Dados do IBGE\* apontam que 100% das cidades com mais de 500 mil habitantes possuem ocupações irregulares. A necessidade urgente da regularização fundiária urbana tornou-se, nos últimos anos, uma espécie de unanimidade. Estudo do IPEA, aponta que o impacto da regularização sobre a renda per capita, aumenta em torno de 20% a 32%.

A regularização fundiária insere mais capital na economia nacional através do recolhimento dos tributos e da possibilidade de realização de negócios jurídicos resguardados pela lei e garantidos pelo ordenamento jurídico. E, além dos benefícios econômicos, traz também a melhora nas condições sociais e o respeito aos direitos e garantias fundamentais dos indivíduos, iniciando pelo direito à moradia.