

Medida Provisória **Nº 759/2016**
(Do Sr. Celso Russomanno)

Emenda de Redação **Nº _____**

Dê-se ao parágrafo 1º do Art. 22 a seguinte redação:

§1º O título de legitimação de posse será concedido, em fase preliminar da Reurb, aos ocupantes cadastrados pelo Poder Público que satisfaçam as seguintes condições, sem prejuízo de outras que venham a ser estipuladas em ato do Poder Executivo federal:

Acrescente-se parágrafo 4º ao Art. 22 com a seguinte redação:

§4º O título de legitimação de posse poderá ser concedido por fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana devidamente autorizadas pelo Poder Público local e mediante registro do título junto ao ofício de registro de títulos e documentos da situação do imóvel objeto da Reurb, cujos emolumentos serão custeados na forma do artigo 59.

Acrescente-se parágrafo 5º ao Art. 22 com a seguinte redação:

§5º Para a realização do registro de que trata o §4º, o ofício de registro de títulos e documentos exigirá do ocupante declaração de associação local de moradores que ateste ser a destinação da ocupação a moradia habitual do ocupante, o tempo de posse e, se for possível, a respectiva cadeia sucessória, acompanhada, ainda, da planta baixa simplificada do imóvel objeto da Reurb.

Dê-se ao Art. 23 a seguinte redação:

Art. 23 Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá, ao final da Reurb, a conversão deste em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do [art. 183 da Constituição](#).

Dê-se ao Art. 24 a seguinte redação:

Art. 24 O título de legitimação de posse convertido em propriedade poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente, quando constatado que o beneficiário não



satisfazia ou deixou de satisfazer as condições estipuladas nesta Medida Provisória e em ato do Poder Executivo federal.

Dê-se ao parágrafo 2º do Art. 28 a seguinte redação:

§2º A comunicação ao proprietário e aos confinantes será efetuada por meio de aviso registral enviada pelos órgãos de registro de títulos e documentos da situação do imóvel objeto da Reurb, ao endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada mediante certificação do envio pelo cartório.

Dê-se ao Art. 29 a seguinte redação:

Art. 29 O título de legitimação de posse deverá ser levado a registro perante o órgão de registro de títulos e documentos da situação do imóvel objeto da Reurb, e a sua conversão em propriedade deverá ser requerida diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis competente, devendo ser efetivado independentemente de determinação judicial.

Acrescente-se parágrafo único ao Art. 29 com a seguinte redação:

Parágrafo Único. Para a conversão em propriedade do título de legitimação de posse, o ocupante deverá apresentar ao oficial do cartório de registro de imóveis certidão emitida pelo órgão de registro de títulos e documentos em que o título foi originalmente registrado a fim de que seja comprovado o decurso do prazo previsto no Art. 23, bem como escritura declaratória lavrada por órgão de notas que ateste a manutenção das condições estabelecidas no §1º do Art. 22.

Dê-se ao Art. 30 a seguinte redação:

Art. 30 Na hipótese de a Reurb abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante cada um dos oficiais dos cartórios de registro de títulos e documentos, de notas e de registro de imóveis das respectivas localizações, dentro de suas áreas de atuação.

Acrescente-se incisos I e II ao Art. 33, renumerando-se os demais, com a seguinte redação:

I – registro do título de legitimação de posse perante órgão de registro de títulos e documentos;



II – lavratura de escritura declaratória por ofício de notas que ateste a manutenção das condições estabelecidas no §1º do Art. 22;

Dê-se ao Art. 36 a seguinte redação:

Art. 36 Os Municípios e o Distrito Federal poderão criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito de seus órgãos de Advocacia Pública, com competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual, promovendo, quando couber, a celebração de TAC, ou, ainda, poderão, mediante celebração de convênios, fazer uso das câmaras de mediação autorizadas pelos Tribunais de Justiça Estaduais.

Dê-se ao parágrafo 1º do Art. 36 a seguinte redação:

§1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata a parte inicial do **caput** será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal ou distrital.

Acrescente-se ao artigo 54 do seguinte parágrafo:

§8º A Central Eletrônica Integrada de registro de títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas, integrada por todos os oficiais da especialidade, será implementada e operada pelo Instituto de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica do Brasil – IRTDPJBrasil aplicando-se, no que couber, às regras definidas para o SREI.

Dê-se ao Art. 59 a seguinte redação:

Art. 59 Fica o Conselho Nacional de Justiça autorizado a criar e regulamentar um fundo destinado à compensação, total ou parcial, dos atos registrares e notariais previstos nos art. 11, § 1º, e art. 22, § 4º, o qual será administrado por entidade integrada por registradores de imóveis, de títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas e notários, indicada, regulada e fiscalizada pela Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça.



JUSTIFICAÇÃO

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

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

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

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

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

A respeito da usucapião especial de imóvel urbano, o Estatuto das Cidades já estabelece que aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (art. 9º).

Além disso, as áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural (art. 10).



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

Daí porque acertou bem a edição da Medida Provisória ora debatida.

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

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

A presente iniciativa tem por objetivo incluir de forma plena e eficaz, portanto, fazendo uso, do sistema registral previsto pela Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 para dar maior segurança jurídica às pessoas de baixa renda que poderão, com a aprovação deste projeto, levar a registro também a legitimação de posse de imóvel particular, junto ao registro de títulos e documentos, quando situadas no perímetro urbano das grandes cidades.

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

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

Para efeito de exercício do direito de preempção em face do Estado, o ocupante da área pública deverá apresentar ao Poder Público o registro da ocupação do imóvel, junto ao registro de títulos e documentos e escritura declaratória lavrada por ofício de notas demonstrando que atende às condições legais impostas. E para a realização daquele registro, o Oficial do registro de títulos e documentos exigirá do interessado uma declaração de associação local de



moradores que ateste ser a destinação da ocupação a moradia habitual do ocupante.

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

Em qualquer caso, exigir-se-á a planta baixa simplificada da residência do interessado ocupante.

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

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

Sala da Comissão, ____ de _____ de ____

Dep. Celso Russomanno

