



COMISSÃO MISTA DESTINADA A EXAMINAR E EMITIR PARECER SOBRE A MEDIDA PROVISÓRIA Nº 759, ADOTADA EM 23 DE DEZEMBRO DE 2016, QUE "DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL E URBANA, SOBRE A LIQUIDAÇÃO DE CRÉDITOS CONCEDIDOS AOS ASSENTADOS DA REFORMA AGRÁRIA E SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO ÂMBITO DA AMAZÔNIA LEGAL, INSTITUI MECANISMOS PARA APRIMORAR A EFICIÊNCIA DOS PROCEDIMENTOS DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS DA UNIÃO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

REQUERIMENTO Nº , DE 2017

(Do Sr. FAUSTO PINATO)

Requer a realização de audiência pública para debater sobre a regularização fundiária rural e urbana de que trata a Medida Provisória nº 759/2016, em especial, no que diz respeito à regularização fundiária urbana em áreas da União.

Nos termos do art. 58, § 2º, II, da Constituição Federal, e do art. 93,II, do Regimento Interno do Senado Federal, requeiro, ouvido o Plenário, seja realizada audiência pública destinada a debater a Medida Provisória nº 759, de 2016, que "Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências." Considerando ser de fundamental relevância a discussão dos temas dispostos na Medida Provisória nº 759, de 2016, em especial, no que diz respeito à regularização fundiária urbana em áreas da União, propomos convidar os seguintes palestrantes para discutir o assunto:

- SÔNIA MARIA ANDRADE DOS SANTOS – Presidente do Instituto Novo Brasil Pelo Carimbo Solidário;
- PAULO ROBERTO DE CARVALHO RÊGO – Presidente do Instituto de Registradores de Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica do Brasil.

Em razão do plano de trabalho apresentado pelo relator e do Projeto "A Casa é Nossa" visar a regularização fundiária em comunidades de baixa renda, sugere-se a inclusão dos convidados acima na terceira audiência pública, a se realizar no próximo dia 11/04/2017, às 14:30h.



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



