



SENADO FEDERAL

## PARECER Nº , DE 2019

Da COMISSÃO DE AGRICULTURA E REFORMA AGRÁRIA sobre o Projeto de Lei nº 4.810, de 2019, do Senador Irajá, *que acresce o art. 3º-A à Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000, para estabelecer isenção de emolumentos para os atos de registro decorrentes de programas de regularização fundiária*

RELATOR: Senador **ACIR GURGACZ**

### I – RELATÓRIO

Submete-se a exame desta Comissão o Projeto de Lei (PL) nº 4.810, de 2019, de autoria do Senador Irajá, que altera a Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000, para acrescentar o art. 3º-A, no qual fica estabelecida a isenção de emolumentos para os atos de registro decorrentes de programas de regularização fundiária.

O novo art. 3º-A declara que são isentos de emolumentos os atos registrais relativos a imóveis urbanos incluídos em programas de regularização fundiária de interesse social ou de habitação de interesse social, ou ainda, relativos a imóveis rurais incluídos em programa de regularização fundiária rural, nos casos em que o transmitente seja pessoa jurídica de direito público.

Em seus incisos, o art. 3º-A elenca as diversas hipóteses em que a isenção dos emolumentos podem ocorrer, quais sejam: o primeiro registro que confere direitos reais aos beneficiários; a emissão e o primeiro registro da legitimação fundiária; a emissão, o primeiro registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade; o registro do projeto de



SF/19305.06937-00



## SENADO FEDERAL

regularização fundiária com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada; a primeira averbação de construção residencial urbana e o fornecimento de certidões de registro para os atos acima previstos.

O parágrafo único estabelece que os registradores que não cumprirem o disposto no art. 3º-A ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 7º da Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000 e à multa prevista no art. 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

A cláusula de vigência, prevista no **art. 2º** do projeto, institui que a Lei decorrente da eventual aprovação da matéria entra em vigor na data da sua publicação.

A justificação do projeto considera que a falta do registro público das ocupações fundiárias nos cartórios de imóveis leva as pessoas a deixarem de investir em novos negócios, de produzir, de contrair empréstimos, dentre outras atividades econômicas.

Evidencia, ainda, que o Brasil necessita urgentemente facilitar os procedimentos de regularização fundiária, sendo os processos de regularização muito onerosos, pois exigem o desembolso de valores expressivos por parte dos ocupantes irregulares, para pagar os emolumentos cobrados para o registro dos títulos no Cartório de Registro de Imóveis, o que acaba por inviabilizar a regularização fundiária.

Aduz que o projeto, ao conceder a gratuidade aos programas de regularização fundiária urbana de interesse social, que envolve predominantemente pessoas de baixa renda, estará contribuindo para que a regularização fundiária se verifique.

Registra, ainda, a justificação do PL em exame, que a gratuidade de emolumentos não é apenas para o primeiro ato cartorial do procedimento de regularização fundiária, mas se estende também para conferir gratuidade ao próprio projeto de regularização.

Ao conceder a gratuidade para os casos de regularização fundiária urbana, o projeto busca abranger os casos de regularização fundiária em área rural, para igualmente conceder a mesma gratuidade aos homens e mulheres do campo, em razão de envolverem primordialmente pessoas de poucos recursos econômicos e sem condições de arcar com os emolumentos.



SF/19305.06937-00



## SENADO FEDERAL

Conclui a justificação que a cobrança de emolumentos não pode se constituir em um empecilho ao ingresso dos brasileiros ao mercado formal, considerando especialmente que, após a regularização, os próprios cartórios acabarão por serem beneficiados, em face da maior arrecadação advinda dos atos registrais, que serão praticados em razão dos novos titulares da propriedade privada, em maior número.

Não foram apresentadas emendas no prazo regimental.

Após a apreciação desta Comissão, o projeto será encaminhado, em caráter terminativo, à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania – CCJ.

## II – ANÁLISE

A questão da regularização fundiária das áreas rurais compete à Comissão de Agricultura e Reforma Agrária - CRA, nos termos do art. 104-B, inc. XIII, do Regimento Interno do Senado Federal, que a ela atribui a competência para opinar sobre o *uso ou posse temporária da terra e regularização dominial de terras rurais e de sua ocupação*.

O projeto estabelece isenção de emolumentos para os atos de registro decorrentes de programas de regularização fundiária, como forma de viabilizar e incentivar a regularização das ocupações fundiárias urbanas e rurais, que se encontram na ilegalidade, proporcionando dentre outros, inclusão social, endereço e dignidade à população de baixa renda.

É de se reconhecer a importância da regularização fundiária no Brasil, país de dimensões continentais, não só pela repercussão econômica-social que traz em seu bojo, como também pela regularidade cadastral e pelo banco de dados em que se constitui, capaz de informar todo sistema cadastral do território nacional.

A ausência de regularização fundiária impede investimentos para a produção agrícola e pecuária, bem como dos negócios decorrentes, que deixam de existir em cadeia, uma vez que os empréstimos bancários para o desenvolvimento rural exigem o título de propriedade da terra como garantia.

O processo de regularização fundiária encontra inúmeros entraves, sendo que o pagamento de emolumentos cobrados para o registro do título de



SF/19305.06937-00



## SENADO FEDERAL

propriedade no Cartório de Registro de Imóveis exige considerável desembolso econômico, com expressivos valores, especialmente para os mais pobres, o posseiro ou ocupante de terras de forma irregular, que não possuem os recursos exigidos, o que acaba inviabilizando a regularização.

O PL nº 4.810, de 2019, ao conceder a gratuidade aos programas de regularização fundiária urbana de interesse social, que envolvem pessoas de baixa renda em sua grande maioria, viabilizará a regularização fundiária urbana. Ressalte-se que tal gratuidade de emolumentos será apenas para o primeiro ato cartorial de registro da propriedade particular e para o inafastável registro do projeto de regularização que contempla as diversas unidades.

A gratuidade para o registro em Cartório das diversas unidades rurais em processo de regularização fundiária é medida que igualmente se impõe, em razão de envolver pessoas desprovidas de recursos econômicos para pagar os emolumentos, sem que haja para tanto um grande sacrifício pessoal do titular e de sua família.

O ingresso de todos os brasileiros ao mercado formal é almejado pelo Estado e pelo povo, pelo Estado em razão da arrecadação de impostos ser viabilizada e pelo povo por ver reconhecidos os seus direitos a uma vida digna e inclusiva.

Finalmente, reitere-se que os próprios cartórios também terão maior arrecadação com os atos registrais que serão praticados pelos novos proprietários.

### III – VOTO

Em face do exposto, o parecer é pela aprovação do Projeto de Lei nº 4.810 de 2019.

Sala das Comissões, 01 de outubro de 2019.

Senador **ACIR GURGACZ**

**PDT/RO**



SF/19305.06937-00