



MEDIDA PROVISÓRIA Nº 996, DE 26 DE AGOSTO DE 2020

EMENDA ADITIVA Nº , DE 2020

Acrescenta modalidade de regularização fundiária urbana.

Acrescente-se e se modifique os seguintes dispositivos na Medida Provisória nº 996, de 26 de agosto de 2020:

Art. 5º-A Aplica-se ao Programa Casa Verde e Amarela o disposto na Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004.

Art. 20-A A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 13-A. O projeto de regularização fundiária e urbanística, em áreas de propriedade pública ou privada, poderá ser realizado por iniciativa de pessoa natural ou jurídica, associações de moradores, cooperativas de crédito e habitacionais, ou por outros entes do setor privado, e poderá incluir a disponibilidade de equipamentos e a construção da infraestrutura necessária.

§ 1º O poder público não poderá exigir a desapropriação de imóveis para a regularização em áreas já consolidadas até 22 de dezembro de 2016, ressalvadas a desapropriação em áreas de risco.

§ 2º O projeto de regularização fundiária poderá prever a realização de pagamento, à vista ou parcelado, que garanta a sustentabilidade financeira do empreendimento.”

“Art. 13-B. O ocupante da unidade imobiliária com destinação urbana livre poderá, a seu critério, realizar a alienação fiduciária do imóvel, inclusive para fins de contratação de financiamento dos serviços de regularização fundiária e urbanização, quando estes não forem custeados pelo Poder Público.”

“Art. 15.

I -

XVI - a alienação fiduciária.” (NR)

“Art. 33.





Parágrafo único.

I - na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberá, alternativamente, ao referido ente público, município promotor, Distrito Federal, pessoa natural ou jurídica, associações de moradores, cooperativas de crédito e habitacionais ou por outros entes do setor privado a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá, alternativamente, ao referido ente público, município promotor, Distrito Federal, pessoa natural ou jurídica, associações de moradores, cooperativas de crédito e habitacionais ou por outros entes do setor privado a responsabilidade de elaborar e custear, total ou parcialmente, o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;" (NR)"

Art. 20-B A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação.

"Art. 4º

- § 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo.

§ 6º Fica vedado ao poder público fixar área mínima de lotes." (NR)

"Art. 16.

§ 1º

§ 2º

§ 3º O Poder Público Municipal, no recebimento do projeto de loteamento ou desmembramento do lote, após prazo definido por resolução, seguirá aprovação tácita conforme inciso IX do art.3º da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019." (NR)

"Art. 7º No caso de o município ser responsável pelo licenciamento ambiental do loteamento, desmembramento de lote, condomínio urbanístico ou projeto de regularização fundiária, nos termos da Lei





Complementar n. 140, de 8 de dezembro de 2011, a aprovação desses empreendimentos deverá ocorrer mediante licença urbanística e ambiental integrada”.

Art. 20-C A Lei nº 10.257, de 10 julho de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º

Parágrafo Único. O ordenamento e controle do uso do solo descrito no inciso VI não poderão sobrepor os direitos dispostos nos incisos I e II do art. 3º da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.” (NR)

“Art. 4º.....

III -.....

i) Gestão Compartilhada

§ 4º Gestão Compartilhada poderá subsidiar a implantação dos instrumentos mencionados neste artigo.

§ 5º Os instrumentos mencionados neste artigo deverão considerar os direitos dispostos nos incisos I e II do art. 3º da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.” (NR)

“Art. 5º.....

§ 6º Em programas e projetos habitacionais, lei municipal específica permitirá alterar o espaço público, o parcelamento, edificação e uso do solo, previstos no plano diretor para adaptar especificidades locais.” (NR).

Art. 23 Ficam revogados:

I -

II -

III - inciso II do art. 4º da Lei nº 6. 766, de 1979.

IV - o §2º do art. 25 da Lei 13.465, de 2017.





JUSTIFICATIVA

Esta emenda possui teor semelhante ao Projeto de Lei nº 413/2020, de autoria nossa e dos deputados Paulo Ganime e Kim Kataguiri. Nossa intenção é que o povo brasileiro tenha segurança jurídica e instrumentos céleres para adquirirem o título de seu imóvel.

Há uma estimativa que nos causa perplexidade: mais de 30 milhões de lotes imobiliários encontram-se em situação irregular perante o Registro Geral de Imóveis em todo o ordenamento jurídico brasileiro. Ou seja, imóveis que se encontram em situação de informalidade, sem escritura, equivalem a aproximadamente 50% de todos os dos lotes imobiliários brasileiros. Somente no estado de São Paulo, por exemplo, são 10 milhões de pessoas diretamente atingidas pela irregularidade de seus imóveis.

Surgem inúmeras adversidades para família que não tem regularidade de suas moradias. Na informalidade, não há endereço formal ou qualquer comprovante de residência. Assim, as pessoas não conseguem se integrar ao sistema bancário e financeiro formal. Ainda, o acesso a crédito fica extremamente reduzido e os juros cobrados serão altos, já que não podem colocar suas moradias informais como garantia.

Brasileiros vivendo na informalidade não têm acesso ao básico de urbanização, ficam sem asfalto, sem saneamento básico, e com iluminação pública dependendo de “gatos”. É uma situação lastimável para o povo e para o Poder Público, que acaba por não arrecadar os tributos devidos e nem cumprir sua função de pacificação social.

Com vistas a mudar essa situação lastimável, nossa emenda visa aperfeiçoar o Programa Casa Verde e Amarela com base em dois grandes conceitos: 1) a regularização e formalização dos lotes de terra hoje irregulares; e 2) a desburocratização e facilitação para a criação de novos lotes no mercado formal. Nossa emenda permite, ainda, que o referido Programa possua Parcerias Público-Privadas (PPP), nos moldes da Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004.





Pretendemos alterar a Lei nº 13.465/17, aperfeiçoando e dinamizando regularização fundiária no país. Abre-se a possibilidade de organização de processo autofinanciável, caso haja a perda de capacidade de investimento do Poder Público Municipal em conduzir um processo completo de regularização fundiária. Há também a possibilidade expressa de alienar fiduciariamente o imóvel. Assim, o proprietário poder adquirir crédito com melhores condições e menores taxas de juros.

Ainda, busca-se maior inserção social do cidadão brasileiro no mercado imobiliário formal ao facilitar o acesso e a aquisição de lotes menores e, portanto, de preço mais reduzido. Ao se permitir a compra de lotes de metragem inferior à mínima estabelecida hoje, há o potencial para se reduzir significativamente as invasões e ocupações irregulares de novos terrenos. Afinal, haverá aumento na oferta de lotes menores e com preço mais acessíveis.

Falando-se em preços e regularização de imóveis, remetemos à célebre obra do economista Hernando de Soto, “O Mistério do Capital”. Estima-se que exista hoje, no mundo inteiro, mais de 10 trilhões de dólares de capital imobilizado, de “capital morto”. Ou seja, ativos imobiliários que existem no mercado informal, mas não podem ser utilizados pelos indivíduos no mercado formal. Pretendemos mudar essa realidade em território brasileiro, trazendo segurança jurídica e o devido direito à propriedade privada para o nosso povo.

Inclusive, salientam-se as consequências positivas para o Poder Público Municipal. Afinal, após o devido processo de regularização fundiária, será possível a arrecadação de tributos dos cidadãos. Em contrapartida, a este cidadão será proporcionada a urbanização da área onde vive e terá seu endereço digno e formal. Não obstante, empresas terão segurança jurídica para investir nas áreas regularizadas, fomentando o comércio local.

A regularização das moradias brasileiras é um programa social de amplitude nacional, que causará impacto extremamente positivo para toda a sociedade. Insere-se de o cidadão em seu espaço de vivência, trazendo acesso a serviços públicos e urbanização necessária. Haverá o reconhecimento formal



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete **Vinicius Poit** – NOVO/SP

de uma enorme gama de ativos do povo, fomentando o empreendedorismo brasileiro. Nossa missão é garantir que essas consequências positivas cheguem de fato a este povo tão batalhador, e por isso pedimos o apoio do nobre Relator e de nossos Pares para a aprovação desta emenda.

Sala das Sessões, 28 de agosto de 2020

DEPUTADO VINICIUS POIT
NOVO-SP



CD/20740.97116-00