

PROPOSTA DA COMUNIDADE DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS PARA: EMENDA AO PROJETO DE CONVERSÃO DA MEDIDA PROVISÓRIA Nº 759, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2016

“Art. ____ O § 3º, do artigo 22, da MP nº 2016 passa a ter a redação seguinte:

“Art. 22 (...)

*§ 3º A legitimação de posse, no caso da REURB-E, não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público, mas, neste caso, a Regularização Fundiária Urbana destes núcleos urbanos informais se dará mediante a venda direta da unidade imobiliária **ao ocupante do lote de terreno regularizado ou aquele que, não sendo proprietário de imóvel urbano, comprovar que contribuiu para a implantação das obras de infraestruturas básicas do loteamento informal, objeto da regularização fundiária urbana, dispensada as exigências de que trata o artigo 17, inciso I, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1.993.**”*

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB-E - DOS IMÓVEIS DE DOMÍNIO PÚBLICO

Art. ____ . Acrescenta à Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1.973, os **artigos 195-C e 195-D**, que terão a seguinte redação:

“**Art. 195-C.** Para fins de aplicação da **REURB-E**, os legitimados para requerer a Regularização Fundiária Urbana deverão, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação da presente lei, **apresentar, perante o órgão competente da União, dos Estados, dos Municípios ou**

do Distrito Federal, conforme o caso, os documentos seguintes:

I - A planta e o memorial descritivo do imóvel público, oriundos do parcelamento de solo urbano implantado de fato, assinados pela parte legitimada a requerer a REURB-E e por profissional habilitado perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, condicionados à apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT, quando for o caso, devendo conter nos mencionados documentos a descrição do imóvel com suas medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

II – Na planta do imóvel, mencionada no inciso anterior, deverá conter, ainda, a indicação do traçado das ruas, avenidas, praças e outros logradouros e, se houver, indicar também as áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos, a equipamentos comunitários, uso múltiplo, espaços livres e área de preservação permanente;

III – Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias a serem matriculadas, com indicação dos seus limites e confrontações;

IV – A poligonal que define a área rural e urbana ocupada por núcleos urbanos informais, objeto da REURB-E, não poderá ser modificada;

V – listagem nominal dos legítimos ocupantes dos imóveis públicos, sua qualificação completa, acompanhada do número da inscrição no CPF/MF, número da carteira de identidade e, se houver, indicar também o número do cadastro imobiliário para fins de cobrança do IPTU ou inscrição da unidade imobiliária junto às concessionárias responsáveis pelo fornecimento de energia elétrica ou água potável ou ainda

outros **dados considerados** idôneos e admitidos pela Prefeitura Municipal ou Distrito Federal.

§ 1º Apresentados todos os documentos relacionados nos incisos I a V, do *caput*, a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da entrada do requerimento no protocolo junto ao órgão competente, expedirá a Certificação de Regularização Fundiária (CRF) dos imóveis públicos ocupados em favor da parte legitimada a requerer a REURB-E;

§ 2º A parte legitimada a requerer a REURB-E, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da emissão da Certificação de Regularização Fundiária (CRF), sob pena de caducidade, deverá apresentar ao cartório de imóveis a **Certidão Autorizativa de Transferência do imóvel público (CAT), juntamente, com** todos os documentos indicados nos incisos I a V, do *caput*, para que o registrador público possa proceder a **abertura das matrículas das unidades imobiliárias regularizadas;**

§ 3º Para fins de alcançar a REURB-E, a União, os Estados, os Municípios, o Distrito Federal e **demais entes da administração pública direta e indireta** poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis qualificados como rurais ou urbanos ocupados por parcelamentos de solo informais sem registro anterior.

196-D – Para fins de aplicação da REURB-E, o cartório de imóveis deverá promover a abertura de matrícula para as áreas dos núcleos urbanos informais que foram regularizados, cujo registro deverá ser feito em nome do ente público responsável pela regularização fundiária urbana, ainda que os imóveis estejam localizados em copropriedade ou em comunhão com ente público e privado.

CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

Art. ____ Comprovada, mediante certidão, a abertura da matrícula da área pública ocupada por núcleos urbanos informais, a União, os Estados, o Município ou o Distrito Federal, conforme o caso, no prazo não superior a 90 (noventa) dias, contados da data do descerramento da matrícula, deverá prover a avaliação de todos os lotes de terrenos devidamente matriculadas, observando-se os critérios seguintes:

I) a avaliação da terra nua das áreas públicas destinadas à REURB-E deverá ser feita preferencialmente pela Caixa Econômica Federal ou por outra entidade avaliadora integrante da administração pública;

II) a avaliação dos imóveis de domínio público deverá ser feita com base no preço de mercado, devendo a entidade avaliadora, **indicada no inciso anterior**, ao estabelecer o preço da terra nua, descontar os valores despendidos pelos moradores ou condôminos, quando da implantação das obras de infra-estruturas básicas **na área do parcelamento do solo informal**, devendo ser deduzido, ainda, do preço de mercado a valorização decorrente de implantação das benfeitorias realizadas **pelos moradores ou condôminos**.

DA VENDA DIRETA DO IMÓVEL PÚBLICO

Art. ____ Registrados e avaliados os imóveis públicos ocupados por núcleos urbanos informais, **incluídos na categoria da REURB-E**, a União, os Estados, o Município, o Distrito Federal **e os demais entes públicos legitimados**, conforme o caso, **deverão** promover a venda direta dos lotes de terrenos

regularizados aos ocupantes dos lotes de terrenos regularizados ou aquele que comprovar que contribuiu para a implantação das obras de infraestruturas básicas do loteamento informal dispensadas as exigências previstas no artigo 17, inciso I, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art. ____ Poderá adquirir a propriedade dos lotes de terrenos públicos regularizados, mediante alienação por venda direta, aquele que comprovar, perante a União, os Estados, o Município, o Distrito Federal e demais entes públicos legitimados, conforme o caso, ter firmado compromisso de compra e venda, cessão de direito ou outro instrumento público ou particular com o empreendedor ou suposto proprietário, prova esta que deverá ser feita mediante apresentação do instrumento aquisitivo.

Parágrafo único. No ato da compra o legítimo ocupante deverá demonstrar que efetivamente pagou o preço do terreno, prova que poderá ser feita mediante a quitação constante do próprio instrumento aquisitivo, através de cópias dos respectivos cheques liquidados ou comprovantes de depósitos feitos na conta bancária do suposto proprietário/possuidor ou que tenha pagado o terreno com algum bem que se encontrava em sua esfera patrimonial.

Art. ____ Compreende-se como legítimo ocupante do imóvel público, aquele que comprovar perante a União, os Estados, os Município, o Distrito Federal e demais entes da administração pública direta e indireta legitimados a requerer a REURB-E que efetivamente tem seu domicílio fixado no imóvel público que pretende adquirir ou ainda que não tenha edificado no terreno demonstre, por intermédio de prova documental, que tenha contribuído para a implantação das obras de infraestruturas básicas na área do parcelamento de solo urbano informal, onde se localiza o imóvel, objeto da venda direta, prova esta que poderá ser feita, mediante declaração assinada pelo representante da entidade civil dos ocupantes dos lotes ou ata notarial redigida em cartório de notas.

Parágrafo único. O legítimo ocupante definido na forma do *caput*, que não tenha sua residência fixada no lote de terreno público, mas, que comprova ter contribuído para a implantação das obras de infraestruturas básicas do núcleo urbano informal deverá demonstrar, **ainda**, que não é detentor do domínio de imóvel residencial no município ou no Distrito Federal, onde se localiza o imóvel a ser adquirido, mediante venda direta.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. ____ A Prefeitura Municipal e o Distrito Federal, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação desta Lei, deverão expedir em favor dos legitimados para requerer a REURB-E as **licenças ambientais corretivas**.

Parágrafo 1º A falta da licença corretiva ambiental, no prazo estabelecido no *caput*, não impede a regularização fundiária urbana (REURB-E) e o registro do loteamento urbano informal.

Parágrafo 2º. Os responsáveis pela implantação do parcelamento de solo irregular, os moradores/condôminos adquirentes de imóveis públicos e a entidade civil representativa dos adquirentes de lotes ou parcelas de terras públicas são solidariamente responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações, exigências e condicionantes contidas nas licenças ambientais corretivas do parcelamento do solo por eles ocupado.

Art. ____ O parcelamento de solo urbano informal, localizado em área de domínio particular, que tenha sido aprovado, por ato do Poder Público, cuja ocupação conta com mais de 10 (dez) anos, ainda que localizados em áreas de proprietários distintos, poderão ser registrados em nome da entidade civil representativa dos adquirentes dos lotes.

Parágrafo 1º. O tempo da legitimação da posse, para fins da REURB-E, deverá ser comprovada mediante ata notarial, que descreverá, de maneira minuciosa, a situação fática do imóvel, com a indicação da sua área, as matrículas ainda que sejam de titulares diversos, todas as benfeitorias existentes no local, a indicação das ruas, avenidas, praças e outros logradouros;

Parágrafo 2º. Promovido o registro do loteamento informal nos termos do *caput*, a entidade civil representativa dos adquirentes dos lotes regularizados deverá outorgar a escritura pública em favor do legítimo ocupantes, que será responsável pelos pagamentos de todas as despesas necessárias para elaboração do título aquisitivo e respectivo registro.

Parágrafo 3º. O representante legal da entidade civil representativa dos adquirentes dos lotes, em nenhuma hipótese poderá negar a outorga da escritura pública, em favor do legítimo ocupante do lote, sob pena de responder civil e criminalmente por sua omissão.

Art. ____ Serão mantidos os muros, portarias e guaritas dos parcelamentos de solo urbanos regularizados na forma da presente Lei, até que as Prefeituras Municipais e o Distrito Federal disciplinem, em normas próprias, a sua manutenção.

§ Único. Fica assegurado o livre acesso da população, mediante simples identificação do visitante, que se dará por intermédio de apresentação de identidade ou outro documento público equivalente.

Art. ____ Comprovado que a parte legitimada para requerer a REURB-E solicitou a regularização do parcelamento do solo informal, na forma da presente Lei, todo ato demolitório de casa de moradia habitada, somente será permitida nas hipóteses de que tratam o artigo 5º, XI, da Constituição Federal de 1.988.

Parágrafo único. Havendo descumprimento do disposto no *caput*, os agentes públicos envolvidos na operação demolitória serão, solidariamente, responsabilizados civil e criminalmente.

JUSTIFICATIVA

Por intermédio da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, publicada no DOU do dia 23.12.2016, o Presidente Michel Temer deu a clara demonstração do que significa governar em benefício da população brasileira.

Com efeito, aquela MP tem o objetivo de resolver um dos problemas sociais mais graves do nosso País, que consiste na regularização dos espaços urbanos e rurais ocupados por milhares de brasileiros, que todo o dia vão para o trabalho com a sensação de que ao retornarem possam encontrar a sua casa de morada completamente demolida pelo Poder Público.

No nosso País são milhares de núcleos urbanos informais que existem há várias décadas, sem que a União, os Estados, os Municípios e o Distrito Federal, em razão da rigidez da vetusta Lei Federal nº 6.766/79, consigam atender a regularização ambiental, urbanística e fundiária dos parcelamentos de solo urbanos irregulares.

Os prejuízos são contabilizados, diariamente, não só pelo Poder Público, mas, em especial pelos milhares de pais e mães de famílias que, diariamente, estão atormentados com a possibilidade concreta e real de ser a próxima vítima das temidas operações demolitórias.

As dificuldades enfrentadas pelos moradores destes espaços urbanos informais são de toda ordem, pois, esbarram na burocracia dos órgãos ambientais, que não têm o número de pessoal suficiente, para analisar os procedimentos que ali tramitam, visando a obtenção das licenças prévia, de instalação e de operação.

A falta de resposta do próprio Estado, para emissão das indispensáveis licenças ambientais e urbanísticas, que não raramente demoram 10, 15 ou 20 anos, para serem emitidas, na verdade, consiste na razão mais que suficiente, para todos

entenderem que a sociedade brasileira não pode e não deve aceitar esta omissão.

Por isso mesmo, o Exm^o Senhor Presidente da República, em boa hora, ouvindo o clamor de milhares de brasileiros que desejam sair da clandestinidade e de um verdadeiro estado de segregação social, no dia 22 de dezembro de 2016 decidiu assinar a MP n^o 759, de 2016, que constitui um marco no processo de regularização fundiária urbana e rural em todo o território nacional.

Na referida MP n^o 759, de 2016, no seu Capítulo III – ‘DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE’ – no artigo 22, § 3^o, entretanto, dispõe que: “*A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em áreas de titularidade do Poder Público.*”

Este artigo 22, § 3^o, da MP n^o 759, de 2016 exclui milhares de famílias brasileiras que há várias décadas ocupam, irregularmente, imóveis dominicais de propriedade da União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

Todavia, considerando que o Supremo Tribunal Federal, ao julgar a ADIn n^o 2.990-8/DF declarou constitucional a VENDA DIRETA de imóveis públicos ocupados, diante deste contexto jurídico relevante, torna-se necessário se fazer os necessários acréscimos nas disposições contidas na MP n^o 759, de 2016, de maneira que a solução da habitação informal, em todo o território nacional, seja realizado de maneira completa, para alcançar todos os extratos da sociedade brasileira, que ainda vivem de maneira irregular.

Estes acréscimos que ora apresentamos, como emenda ao Projeto Conversão da MP n^o 759, de 2016, seguem os mesmos princípios da Regularização Fundiária Urbana que foi sancionada pelo Exm^o Sr. Presidente da República Michel

Temer, no último dia 22 de dezembro de 2016, apenas, com a diferença de que a regularização da área pública, ocupada por população não considerada de baixa renda, se dará, mediante a VENDA DIRETA dos terrenos regularizados, cuja alienação, como se disse antes, foi declarada constitucional pela Suprema Corte, quando do julgamento da ADI N° 2.990-8/DF.

Por fim, tendo em vista a violência que tomou conta de todo o País, a pedido de inúmeras entidades civis representativa dos moradores em condomínios horizontais decidimos incluir no Projeto de Conversão da MP n° 759, de 2016, um artigo mantendo os muros, portaria e guaritas edificados até 23.12.2016, até que as Prefeituras Municipais e o Distrito Federal possam regulamentar a sua manutenção, posto que excelso STF, na sessão Plenária realizada no dia 29 de outubro de 2015, apreciando o tema 348 da repercussão geral, decidiu NEGAR PROVIMENTO ao recurso Extraordinário n° 607.940-DF, em que foi relator o em. Ministro TEORI ZAVASKI, no qual a Corte Suprema declarou que a manutenção dos muros portarias e guaritas não ofende o artigo 182, da CF/88.

Assim, solicito o apoio dos ilustres Parlamentares, no sentido de acolherem e aprovarem as propostas de emenda ao Projeto de Conversão da MP n° 759, de 2016, as quais, com certeza, irão solucionar um dos maiores dos problemas sociais graves do nosso País, que consiste na regularização dos espaços urbanos e rurais, para dar garantia e tranquilidade a milhares de famílias brasileiras.

COLABORAÇÃO: Dr. Mário Gilberto de Oliveira – OAB-DF 4.785 – Advogado da AJAB – Associação Comunitária dos Condomínios da Região do Jardim Botânico.