

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 759, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2016

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.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Art. 1º Esta Medida Provisória 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.

TÍTULO I  
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL

Art. 2º A Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 5º .....

§ 4º Na hipótese de acordo administrativo ou acordo realizado no âmbito do procedimento previsto na Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, o pagamento será efetuado de forma escalonada em Títulos da Dívida Agrária - TDA, resgatáveis em parcelas anuais, iguais e sucessivas, a partir do segundo ano de sua emissão, observadas as seguintes condições:

§ 7º Na aquisição por compra e venda ou na arrematação judicial de imóveis rurais destinados à implementação de projetos integrantes do Programa Nacional de Reforma Agrária, o pagamento poderá ser feito em dinheiro, na forma estabelecida em regulamento.

§ 8º Na hipótese de decisão judicial transitada em julgado fixar a indenização da terra nua ou das benfeitorias indenizáveis em valor superior ao ofertado pelo expropriante, corrigido monetariamente, a diferença será paga na forma do art. 100 da Constituição.”  
(NR)

“Art. 17. ....

IV - integrarão a clientela de trabalhadores rurais, para fins de assentamento em projetos de reforma agrária, somente aqueles que satisfizerem os requisitos fixados para seleção e classificação previstos nesta Lei; e

.....” (NR)

“Art. 18. ....

§ 1º Os títulos de domínio e a CDRU são inegociáveis pelo prazo de dez anos, contado da data de celebração do contrato de concessão de uso ou de outro instrumento equivalente, observado o disposto nesta Lei.

.....

§ 4º O regulamento disporá sobre as condições e a forma de outorga dos títulos de domínio e da CDRU aos beneficiários dos projetos de assentamento do Programa Nacional de Reforma Agrária.

.....” (NR)

“Art. 18-A. ....

§ 1º Fica autorizado o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, nos assentamentos com data de criação anterior ao período de dois anos, contado retroativamente a partir de 22 de dezembro de 2016, a conferir o título de domínio ou a CDRU relativos às áreas em que ocorreram desmembramentos ou remembramentos após a concessão de uso, desde que observados os seguintes requisitos:

.....

IV - o desmembramento ou o remembramento seja anterior ao período de dois anos, contado retroativamente a partir de 22 de dezembro de 2016.

.....

§ 3º Os títulos concedidos nos termos do § 1º são inegociáveis pelo prazo de dez anos, contado da data de sua expedição.” (NR)

“Art. 18-B. Identificada a ocupação ou a exploração em projeto de assentamento por indivíduo que não se enquadra como beneficiária do Programa Nacional de Reforma Agrária, o ocupante será notificado para desocupação da área, nos termos estabelecidos em regulamento, sem prejuízo de eventual responsabilização nas esferas cível e penal.” (NR)

“Art. 19. O processo de seleção de indivíduos e famílias candidatos a beneficiários do Programa Nacional de Reforma Agrária será realizado por projeto de assentamento, observada a seguinte ordem de preferência na distribuição de lotes:

I - ao desapropriado, ficando-lhe assegurada a preferência para a parcela na qual se situe a sede do imóvel, hipótese em que esta será excluída da indenização devida pela desapropriação;

II - aos que trabalham no imóvel desapropriado como posseiros, assalariados, parceiros ou arrendatários, identificados na vistoria;

III - ao trabalhador rural vítima de trabalho em condição análoga à de escravo;

IV - aos trabalhadores rurais desintrusados de outras áreas, em virtude de demarcação de terra indígena, titulação de comunidade quilombola ou de outras ações de interesse público;

V - ao trabalhador rural em situação de vulnerabilidade social que não se enquadre nas hipóteses anteriores; e

VI - aos que trabalham como posseiros, assalariados, parceiros ou arrendatários em outros imóveis rurais.

§ 1º O processo de seleção de que trata o **caput** será realizado com ampla divulgação de edital de convocação no Município em que será instalado o projeto de assentamento e na internet, na forma do regulamento.

§ 2º Nos projetos de assentamentos ambientalmente diferenciados, definidos na forma do regulamento, o processo de seleção será restrito às famílias que já residam na área, observadas as vedações constantes do art. 20.

§ 3º Caso a capacidade do projeto de assentamento não atenda todos os candidatos selecionados, será elaborada lista dos candidatos excedentes, com prazo de validade de dois anos, a qual será observada de forma prioritária quando houver substituição dos beneficiários originários dos lotes, nas hipóteses de desistência, abandono ou reintegração de posse.

§ 4º Esgotada a lista dos candidatos excedentes de que trata o § 3º ou expirada sua validade, será instaurado novo processo de seleção específico para os lotes vagos no projeto de assentamento em decorrência de desistência, abandono ou reintegração de posse.” (NR)

“Art. 19-A. Caberá ao Incra, observada a ordem de preferência a que se refere o art. 19, classificar os candidatos a beneficiários do Programa Nacional de Reforma Agrária segundo os seguintes critérios:

I - família mais numerosa, cujos membros se proponham a exercer a atividade agrícola na área a ser assentada;

II - família ou indivíduo que resida há mais tempo no Município em que se localize o projeto de assentamento para o qual se destine a seleção;

III - família chefiada por mulher;

IV - família ou indivíduo integrante de acampamento situado no Município em que se localize o projeto de assentamento;

V - filhos que tenham entre dezoito e vinte e nove anos idade, de pais assentados que residam no mesmo projeto de assentamento;

VI - famílias de trabalhadores rurais que residam em projeto de assentamento na condição de agregados; e

VII - outros critérios sociais, econômicos e ambientais estabelecidos pelo Incra, de acordo com as áreas de reforma agrária para as quais a seleção é realizada.

§ 1º Compete ao Incra definir a pontuação a ser conferida aos candidatos de acordo com os critérios definidos por este artigo.

§ 2º Considera-se família chefiada por mulher aquela em que, independentemente de estado civil, a mulher seja responsável pela maior parte do sustento material de seus dependentes.

§ 3º Em caso de empate, terá preferência o candidato de maior idade.” (NR)

“Art. 20. Não poderá ser selecionado como beneficiário dos projetos de assentamento a que se refere esta Lei quem:

I - for ocupante de cargo, emprego ou função pública remunerada;

II - tiver sido excluído ou se afastado do programa de reforma agrária, de regularização fundiária ou de crédito fundiário sem consentimento de seu órgão executor;

III - for proprietário rural, exceto o desapropriado do imóvel e o agricultor cuja propriedade seja insuficiente para o sustento próprio e o de sua família;

IV - for proprietário, cotista ou acionista de sociedade empresária em atividade;

V - for menor de dezoito anos não emancipado na forma da lei civil; ou

VI - auferir renda familiar proveniente de atividade não agrária superior a três salários mínimos mensais ou superior a meio salário mínimo **per capita**.

§ 1º As disposições constantes dos incisos I, II, III, IV e VI do **caput** se aplicam aos cônjuges e conviventes, inclusive em regime de união estável, exceto em relação ao cônjuge que, em caso de separação judicial ou de fato, não tenha sido beneficiado pelos programas de que trata o inciso II do **caput**.

§ 2º A vedação de que trata o inciso I do **caput** não se aplica ao candidato que preste serviços de interesse comunitário à comunidade rural ou à vizinhança do projeto de assentamento, desde que o exercício do cargo, do emprego ou da função pública seja compatível com a exploração da parcela pelo indivíduo ou pelo núcleo familiar beneficiado.

§ 3º São considerados serviços de interesse comunitário, para os fins desta Lei, as atividades prestadas nas áreas de saúde, educação, transporte, assistência social e agrária.

§ 4º Não perderá a condição de beneficiário aquele que passe a se enquadrar nos incisos I, III, IV e VI do **caput**, desde que a atividade assumida seja compatível com a exploração da parcela pelo indivíduo ou pelo núcleo familiar beneficiado.” (NR)

“Art. 22-A. As benfeitorias, reprodutivas ou não, existentes no imóvel destinado para reforma agrária poderão ser cedidas aos beneficiários para exploração individual ou coletiva ou doadas em benefício da comunidade de assentados, na forma estabelecida em regulamento.” (NR)

“Art. 26-B. A ocupação de lote sem autorização do Incra em projetos de assentamento criados há, no mínimo, dois anos, contados a partir de 22 de dezembro de 2016, poderá ser regularizada pelo Incra, observadas as vedações constantes do art. 20.

§ 1º A regularização poderá ser processada a pedido do interessado ou mediante atuação, de ofício, do Incra, desde que atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:

I - ocupação e exploração da parcela pelo interessado há, no mínimo, um ano, contado a partir de 22 de dezembro de 2016;

II - inexistência de candidatos excedentes interessados na parcela elencados na lista de selecionados, de que tratam os § 3º e § 4º do art. 19, para o projeto de assentamento;

III - observância, pelo interessado, dos requisitos de elegibilidade para ser beneficiário da reforma agrária; e

IV - quitação ou assunção pelo interessado, até a data de assinatura de novo contrato de concessão de uso, dos débitos relativos ao crédito de instalação reembolsável concedidos ao beneficiário original.

§ 2º Atendidos os requisitos de que trata o § 1º, o Incra celebrará contrato de concessão de uso nos termos do § 2º do art. 18.” (NR)

alterações: Art. 3º A Lei nº 13.001, de 20 de junho de 2014, passa a vigorar com as seguintes

“Art. 4º Os créditos aos assentados de que tratam os art. 1º e art. 3º que tenham sido concedidos até 26 de dezembro de 2013 poderão ter seus valores financeiros transferidos até 31 de abril de 2017, observados os recursos financeiros já disponibilizados e atendidas as condições que possibilitem o restabelecimento dos créditos.

.....” (NR)

“Art. 22. Fica o Incra autorizado a doar áreas de sua propriedade, remanescentes de projetos de assentamento, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios e às entidades da administração pública indireta, independentemente de licitação, para a utilização de seus serviços ou para as atividades ou obras reconhecidas como de interesse público ou social, observado, no que couber, o disposto na Lei nº 9.636, de 1998, desde:

.....” (NR)

§ 1º Na hipótese do inciso II do **caput**, os assentados no projeto de assentamento serão previamente consultados sobre a doação.

§ 2º Em projetos de assentamento localizados na faixa de fronteira, a doação de áreas deverá ser precedida do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional, na forma da Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979.” (NR)

alterações: Art. 4º A Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, passa a vigorar com as seguintes

“Art. 5º .....

Parágrafo único. Fica vedada a regularização de ocupações em que o ocupante ou o seu cônjuge ou companheiro exerçam cargo ou emprego público:

I - no Incra;

II - na Secretaria Especial de Agricultura Familiar e do Desenvolvimento Agrário da Casa Civil da Presidência da República;

III - na Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão; ou

IV - nos órgãos estaduais de terras.” (NR)

“Art. 6º .....

§ 1º Serão regularizadas as ocupações de áreas de até quinze módulos fiscais e não superiores a 1.500ha (mil e quinhentos hectares).

.....

§ 3º Não serão regularizadas ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial em que sejam parte a União ou os entes da administração pública federal indireta

até o trânsito em julgado da decisão, ressalvadas a hipótese de o objeto da demanda não impedir a análise da regularização da ocupação pela administração pública e a hipótese de acordo judicial.

.....” (NR)

“Art. 11. Na ocupação de área contínua de até um módulo fiscal, a alienação e, no caso previsto no § 4º do art. 6º, a concessão de direito real de uso se darão de forma gratuita, dispensada a licitação.” (NR)

“Art. 12. Na ocupação de área contínua acima de um módulo fiscal e até quinze módulos fiscais, desde que inferior a 1.500ha (mil e quinhentos hectares), a alienação e, no caso previsto no § 4º do art. 6º, a concessão de direito real de uso se darão de forma onerosa, dispensada a licitação.

§ 1º O preço do imóvel terá como base o valor mínimo da terra nua da Planilha de Preços Referenciais - PPR, elaborada pelo Incra, e o seu cálculo considerará o tamanho da área, nos seguintes percentuais:

- I - acima de um e até dois módulos fiscais - dez por cento do valor mínimo da PPR;
- II - acima de dois e até três módulos fiscais - vinte por cento do valor mínimo da PPR;
- III - acima de três e até quatro módulos fiscais - trinta por cento do valor mínimo da PPR;
- IV - acima de quatro e até seis módulos fiscais - quarenta por cento do valor mínimo da PPR;
- V - acima de seis e até oito módulos fiscais - cinquenta por cento do valor mínimo da PPR;
- VI - acima de oito e até dez módulos fiscais - sessenta por cento do valor mínimo da PPR;
- VII - acima de dez e até doze módulos fiscais - setenta por cento do valor mínimo da PPR; e
- VIII - acima de doze e até quinze módulos fiscais - oitenta por cento do valor mínimo da PPR.

§ 2º Na hipótese de não haver PPR vigente no Município, a administração pública municipal utilizará como referência avaliações de preços de mercado de terras, produzidas preferencialmente por entidades públicas, justificadamente.

§ 3º Serão acrescidos ao preço do imóvel para alienação previsto no § 1º os custos relativos à execução dos serviços topográficos, se executados pelo Poder Público, exceto quando se tratar de ocupações cujas áreas não excedam a quatro módulos fiscais.

§ 4º O disposto no § 1º aplica-se à concessão de direito real de uso onerosa, à razão de quarenta por cento dos percentuais ali estabelecidos.” (NR)

“Art. 15. O título de domínio ou, no caso previsto no § 4º do art. 6º, o termo de concessão de direito real de uso deverá conter, entre outras, cláusulas que determinem, pelo prazo de dez anos, sob condição resolutiva, além da inalienabilidade do imóvel:

- I - a manutenção da destinação agrária, por meio de prática de cultura efetiva;
- II - o respeito à legislação ambiental, em especial, quanto ao cumprimento do disposto no Capítulo VI da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

III - a não exploração de mão de obra em condição análoga à de escravo; e  
IV - as condições e a forma de pagamento.

.....

§ 2º Ficam extintas as condições resolutivas na hipótese de o beneficiário optar por realizar o pagamento integral do preço do imóvel, equivalente a cem por cento do valor médio da terra nua estabelecido na PPR vigente à época da emissão do título, respeitado o período de carência previsto no art. 17 e cumpridas todas as condições resolutivas até a data do pagamento.

§ 3º O disposto no § 2º aplica-se aos imóveis de até um módulo fiscal.

§ 4º O desmatamento que vier a ser considerado irregular em áreas de preservação permanente ou de reserva legal durante a vigência das cláusulas resolutivas, no âmbito de processo administrativo em que tiverem sido assegurados os princípios da ampla defesa e do contraditório, implica resolução do título de domínio ou do termo de concessão, com a consequente reversão da área em favor da União.

§ 5º Não se operará a resolução do título prevista no § 4º caso seja firmado Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta - TAC ambiental com vistas à reparação do dano, permitida a liberação da condição resolutiva após a demonstração de seu cumprimento.

.....” (NR)

“Art. 16. As condições resolutivas do título de domínio e do termo de concessão de uso somente serão liberadas após a verificação de seu cumprimento.

Parágrafo único. O cumprimento do contrato deverá ser comprovado nos autos, por meio de juntada da documentação pertinente, nos termos estabelecidos em regulamento, facultada a realização de vistoria, se necessário.” (NR)

“Art. 17. ....

§ 1º Sobre o valor fixado incidirão os mesmos encargos financeiros adotados para o crédito rural oficial, na forma estabelecida em regulamento.

§ 2º Na hipótese de pagamento à vista, será concedido desconto de vinte por cento, desde que o requerimento seja realizado no prazo de até trinta dias, contado da data de entrega do título.

§ 3º O disposto no § 2º não se aplica à hipótese de pagamento integral prevista no § 2º do art. 15.

§ 4º Os títulos emitidos pelo Incra entre 1º de maio de 2008 e 10 de fevereiro de 2009 para ocupantes em terras públicas federais na Amazônia Legal terão seus valores passíveis de enquadramento ao previsto nesta Lei, desde que requerido pelo interessado e observados os termos estabelecidos em regulamento.” (NR)

“Art. 18. O descumprimento das condições resolutivas pelo titulado implica resolução de pleno direito do título de domínio ou do termo de concessão,

independentemente de notificação ou interpelação, com a consequente reversão da área em favor da União, declarada no processo administrativo que apurar o descumprimento das cláusulas resolutivas, assegurados os princípios da ampla defesa e do contraditório.

§ 1º O desmatamento que vier a ser considerado irregular em áreas de preservação permanente ou de reserva legal durante a vigência das cláusulas resolutivas, no âmbito de processo administrativo em que tiverem sido assegurados os princípios da ampla defesa e do contraditório, implica resolução do título de domínio ou do termo de concessão, com a consequente reversão da área em favor da União.

§ 2º Resolvido o título de domínio ou o termo de concessão na forma do **caput**, o contratante terá direito apenas à indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias por ele realizadas durante o período da vigência contratual.

§ 3º A critério da administração pública federal, exclusivamente em casos de interesse social na destinação da área, havendo desocupação voluntária, o ocupante poderá receber compensação financeira pelas benfeitorias úteis ou necessárias edificadas até a data de notificação da decisão que declarou a resolução do título de domínio ou da concessão.

§ 4º Ato do Poder Executivo disporá sobre regulamento para disciplinar sobre o valor e o limite da compensação financeira, além de estabelecer os prazos para pagamento e para a desocupação prevista no § 2º.” (NR)

“Art. 19. No caso de descumprimento de contrato firmado com órgãos fundiários federais até 22 de dezembro de 2016, o beneficiário originário ou os seus herdeiros que ocupem e explorem o imóvel terão prazo de cinco anos, contado da data de entrada em vigor da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, para requerer a renegociação do contrato firmado, sob pena de reversão, observadas:

- I - as condições de pagamento fixadas nos arts.11 e 12; e
- II - a comprovação do cumprimento das cláusulas a que se refere o art. 15.

§ 1º O disposto no **caput** não se aplica caso haja manifestação de interesse social ou utilidade pública relacionada aos imóveis titulados, independentemente do tamanho da área, sendo de rigor a análise do cumprimento das condições resolutivas nos termos pactuados.

§ 2º Na hipótese de pagamento comprovado nos autos, este deverá ser abatido do valor fixado na renegociação.” (NR)

“Art. 19-A. Fica automaticamente cancelado o título precário cujo imóvel tenha sido objeto de alienação, independentemente de notificação.” (NR)

“Art. 20. Todas as cessões de direitos a terceiros que envolvam títulos expedidos pelos órgãos fundiários federais em nome do ocupante original servirão somente para fins de comprovação da ocupação do imóvel pelo cessionário ou pelos seus antecessores.

.....” (NR)

“Art. 22. ....  
.....

§ 2º Em áreas com ocupações para fins urbanos já consolidadas ou com equipamentos públicos urbanos ou comunitários a serem implantados, nos termos estabelecidos em regulamento, a transferência da União para o Município poderá ser feita independentemente da existência da lei municipal referida no § 1º.

.....

§ 4º As áreas com destinação rural localizadas em perímetro urbano que venham a ser transferidas pela União para o Município deverão ser objeto de regularização fundiária, conforme as regras do plano diretor e a legislação local.” (NR)

“Art. 23. ....

§ 3º O Ministério das Cidades participará da análise do pedido de doação ou concessão de direito real de uso de imóveis urbanos e emitirá parecer conclusivo.” (NR)

“Art. 30. O Município deverá efetuar a regularização fundiária das áreas doadas pela União mediante a aplicação dos instrumentos previstos na legislação federal específica de regularização fundiária urbana.” (NR)

“Art. 33. Ficam transferidas do Incra para a Secretaria Especial de Agricultura Familiar e do Desenvolvimento Agrário da Casa Civil da Presidência da República as competências para coordenar, normatizar e supervisionar o processo de regularização fundiária de áreas rurais na Amazônia Legal, expedir os títulos de domínio correspondentes e efetivar a doação prevista no § 1º do art. 21, mantidas as atribuições do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão previstas nesta Lei.” (NR)

“Art. 38. ....

Parágrafo único. Aplica-se a modalidade de alienação prevista no **caput**, mediante o pagamento do valor máximo da terra nua definido na PPR com expedição de título de domínio nos termos do art. 15, aos ocupantes de imóveis rurais situados na Amazônia Legal, até o limite de quinze módulos fiscais e não superior a 1.500ha (mil e quinhentos hectares), nas seguintes hipóteses:

I - quando se tratar de ocupações posteriores a 1º de dezembro de 2004 ou em áreas em que tenha havido interrupção da cadeia alienatória posterior à referida data, desde que observado o disposto nos art. 4º e art. 5º e comprovado o período da ocupação atual por prazo igual ou superior a cinco anos, apurado até a data de entrada em vigor da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016;

II - quando os ocupantes forem proprietários de outro imóvel rural localizados em áreas contíguas situadas no mesmo Município, desde que a soma das áreas não ultrapasse o limite fixado no parágrafo único e observado o disposto no art. 4º.” (NR)

“Art. 40-A. Aplicam-se as disposições desta Lei, à exceção do disposto nos arts. 11, 12, § 1º, e 38, parágrafo único, à regularização fundiária das ocupações fora da Amazônia Legal nas áreas rurais da União e do Incra, inclusive nas áreas remanescentes de colonizações oficiais, e nas áreas urbanas do Incra.

§ 1º O preço do imóvel regularizado nos termos do **caput** terá como base o valor mínimo da terra nua estabelecido na PPR e seu cálculo considerará o tamanho da área, nos seguintes percentuais:

I - até um módulo fiscal - trinta por cento do valor mínimo da terra nua da PPR;

II - acima de um e até dois módulos fiscais - quarenta por cento do valor mínimo da terra nua da PPR;

III - acima de dois e até três módulos fiscais - cinquenta por cento do valor mínimo da terra nua da PPR;

IV - acima de três e até quatro módulos fiscais - sessenta por cento do valor mínimo da terra nua da PPR; e

V - acima de quatro e até quinze módulos fiscais - setenta por cento do valor mínimo da terra nua da PPR.

§ 2º O disposto no art. 18 da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, não se aplica à regularização fundiária de imóveis rurais da União e do Incra situados no Distrito Federal.” (NR)

alterações: Art. 5º A Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, passa a vigorar com as seguintes

“Art. 17. ....

I - .....

i) alienação e concessão de direito real de uso, gratuita ou onerosa, de terras públicas rurais da União e do Incra, onde incidam ocupações até o limite de quinze módulos fiscais e não superiores a 1.500ha (mil e quinhentos hectares), para fins de regularização fundiária, atendidos os requisitos legais; e

§ 2º .....

II - a pessoa natural que, nos termos da lei, de regulamento ou de ato normativo do órgão competente, haja implementado os requisitos mínimos de cultura, ocupação mansa e pacífica e exploração direta sobre área rural limitada a quinze módulos fiscais, desde que não exceda a 1.500ha (mil e quinhentos hectares);

.....” (NR)

alterações: Art. 6º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes

“Art. 167. ....

II - .....

31. da certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários federais na Amazônia Legal.” (NR)

alterações: Art. 7º A Lei nº 12.512, de 14 de outubro de 2011, passa a vigorar com as seguintes

“Art. 17. ....

I - os preços sejam compatíveis com os vigentes no mercado, em âmbito local ou regional, aferidos e definidos segundo metodologia instituída pelo Grupo Gestor do PAA;

II - o valor máximo anual ou semestral para aquisições de alimentos, por unidade familiar, cooperativa ou por demais organizações formais da agricultura familiar seja respeitado, conforme definido em regulamento; e

III - os alimentos adquiridos sejam de produção própria dos beneficiários referidos no art. 16, **caput** e § 1º, e cumpram os requisitos de controle de qualidade dispostos nas normas vigentes.

§1º Na hipótese de impossibilidade de cotação de preços no mercado local ou regional, produtos agroecológicos ou orgânicos poderão ter um acréscimo de até trinta por cento em relação aos preços estabelecidos para produtos convencionais, observadas as condições definidas pelo Grupo Gestor do PAA.

§ 2º São considerados produção própria os produtos **in natura**, processados, beneficiados ou industrializados, diretamente resultantes das atividades dos beneficiários referidos no art. 16, **caput** e § 1º.

§ 3º São admitidas a aquisição de insumos e a contratação de prestação de serviços necessárias ao processamento, ao beneficiamento ou à industrialização dos produtos a serem fornecidos ao PAA, desde que observadas as diretrizes e as condições definidas pelo Grupo Gestor do PAA.” (NR)

“Art. 18. Os produtos adquiridos para o PAA terão as seguintes destinações, obedecidas as regras estabelecidas pelo Grupo Gestor do PAA nas modalidades específicas:

I - promoção de ações de segurança alimentar e nutricional;

II - formação de estoques; e

III - atendimento às demandas de gêneros alimentícios e materiais propagativos por parte da administração pública, direta ou indireta, federal, estadual, distrital ou municipal.

.....” (NR)

## TÍTULO II DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Seção I Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 8º Ficam instituídas normas gerais e procedimentos aplicáveis, no território nacional, à Regularização Fundiária Urbana - Reurb, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos informais.

Parágrafo único. Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de competitividade, sustentabilidade econômica, social e ambiental, ordenação territorial, eficiência energética e complexidade funcional, buscando que o solo se ocupe de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

Art. 9º Para fins desta Medida Provisória, consideram-se:

I - núcleos urbanos - os adensamentos com usos e características urbanas, ainda que situados:

a) em áreas qualificadas como rurais; ou

b) em imóveis destinados predominantemente à moradia de seus ocupantes, sejam eles privados, públicos ou em copropriedade ou comunhão com ente público ou privado;

II - núcleos urbanos informais - os clandestinos, irregulares ou aqueles nos quais, atendendo à legislação vigente à época da implantação ou regularização, não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos; e

III - ocupantes - aqueles que detenham área pública ou que possuam área privada, a qualquer título, de unidades imobiliárias situadas em núcleos urbanos informais.

§ 1º Para fins de Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edífícios.

§ 2º Os núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais poderão ser objeto da Reurb, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento, prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

§ 3º Constatada a existência de área de preservação permanente, total ou parcialmente, em núcleo urbano informal, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese para a qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§ 4º A Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público que foram registrados ou tiveram seus contratos de concessão ou de autorização assinados anteriormente a 24 de agosto de 2001, a faixa da área de preservação permanente será a distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima **maximorum**.

§ 5º No caso de o projeto abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essa intervenção implique na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

Art. 10. Constituem objetivos da Reurb:

I - identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida;

II - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem posteriormente regularizados;

III - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

IV - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

V - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes; e

VIII - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo.

Art. 11. A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de interesse social - Reurb-S - aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, observado o disposto em ato do Poder Executivo federal; e

II - Reurb de interesse específico - Reurb-E - aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

§ 1º Serão isentos de custas e emolumentos os seguintes atos registrares relacionados à Reurb-S, entre outros:

I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II - a emissão e o primeiro registro da legitimação fundiária;

III - a emissão, o primeiro registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - o registro do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

VI - a aquisição de direito real prevista no art. 14;

VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e

VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§ 2º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias.

§ 3º O disposto neste artigo aplica-se à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais de interesse social, construídos pelo Poder Público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados na data de publicação desta Medida Provisória.

§ 4º Na Reurb, os Municípios e o Distrito Federal poderão admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 5º Os cartórios que não cumprirem o disposto no § 1º ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 12. A Reurb não se aplica aos núcleos urbanos informais, ou à parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, ressalvadas as hipóteses previstas neste artigo.

§ 1º Estudos técnicos deverão ser realizados quando um núcleo urbano informal, ou parcela dele, estiver situado em área de risco, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, correção ou administração do risco na parcela por ele afetada.

§ 2º Na hipótese do § 1º, é condição indispensável à Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 3º Nas hipóteses de áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, na Reurb-S, o Município ou o Distrito Federal procederá à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal.

## **Seção II**

### **Da Regularização Fundiária Urbana em áreas da União**

Art. 13. Os procedimentos para a Reurb promovida em áreas de domínio da União serão regulamentados em ato específico da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, sem prejuízo da eventual adoção de procedimentos e instrumentos previstos para a Reurb.

Art. 14. As pessoas físicas de baixa renda que, por qualquer título, utilizem regularmente imóvel da União para fins de moradia até a data de publicação desta Medida Provisória e que sejam isentas do pagamento de qualquer valor pela utilização, na forma da legislação patrimonial e dos cadastros da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, poderão requerer diretamente ao oficial de registro de imóveis a transferência gratuita da propriedade do imóvel, desde que preencham os requisitos previstos no § 5º do art. 31 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

§ 1º A transferência gratuita de que trata este artigo somente poderá ser concedida uma vez por beneficiário.

§ 2º A avaliação prévia do imóvel e a prévia autorização legislativa específica não se configuram como condição para a transferência gratuita de que trata este artigo.

Art. 15. Para obter gratuitamente a propriedade, o interessado deverá requerer junto à Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão a Certidão Autorizativa da Transferência para fins de Reurb-S - CAT-Reurb-S, a qual valerá como título hábil para a aquisição do direito mediante o registro no cartório de registro de imóveis competente.

Parágrafo único. Efetivado o registro da transferência de propriedade, o oficial do cartório de registro de imóveis, no prazo de trinta dias, notificará a Superintendência do Patrimônio da União no Estado ou no Distrito Federal, informando o número da matrícula do imóvel e o seu Registro Imobiliário Patrimonial - RIP, o qual deverá constar da CAT-Reurb-S.

Art. 16. Na hipótese de imóveis destinados à Reurb-S cuja propriedade da União ainda não se encontre regularizada junto ao cartório de registro de imóveis competente, a abertura de matrícula poderá ser realizada por meio de requerimento da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, dirigido ao oficial do referido cartório, acompanhado dos seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo do imóvel, assinados 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 - RRT, quando for o caso; e

II - ato de discriminação administrativa do imóvel da União para fins de Reurb-S, a ser expedido pela Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.

§ 1º O oficial cartório de registro de imóveis deverá, no prazo de trinta dias, contado da data de protocolo do requerimento, fornecer à Superintendência do Patrimônio da União no Estado ou no Distrito Federal a certidão da matrícula aberta ou os motivos fundamentados para a negativa da abertura, hipótese para a qual deverá ser estabelecido prazo para que as pendências sejam supridas.

§ 2º O disposto no **caput** não se aplica aos imóveis da União submetidos a procedimentos específicos de identificação e demarcação, os quais continuam submetidos às normas pertinentes.

Art. 17. Os procedimentos para a transferência gratuita da propriedade de imóveis da União no âmbito da Reurb-S, inclusive aqueles relacionados à forma de comprovação dos requisitos pelos beneficiários, serão regulamentados em ato específico da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.

Art. 18. Ficam a União, as suas autarquias e fundações autorizadas a transferir aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal as áreas públicas federais ocupadas por núcleos urbanos informais, para que estes promovam a Reurb nos termos desta Medida Provisória, observado o regulamento quando se tratar de imóveis de titularidade de fundos.

Art. 19. Nos casos de regularização fundiária previstos no art. 30, **caput**, inciso I, da Lei nº 11.952, de 2009, os Municípios poderão utilizar a Legitimação Fundiária para conferir propriedade aos ocupantes, nos termos desta Medida Provisória.

### **Seção III**

#### **Dos legitimados para requerer a Regularização Fundiária Urbana**

Art. 20. Poderão requerer a Reurb, respeitado o disposto na Seção II:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, 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;

III - os proprietários, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

§ 1º Nos casos de parcelamento do solo, conjunto habitacional ou condomínio informal, empreendido por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso aos beneficiários contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 2º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

## **CAPÍTULO II DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 21. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato discricionário do Poder Público àquele que detiver área pública ou possuir

área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado.

§ 1º Na legitimação fundiária, o beneficiário adquire a unidade imobiliária com destinação urbana devidamente regularizada livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando esses disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 2º Na hipótese a que se refere o § 1º, os ônus, os direitos reais, os gravames ou as inscrições eventualmente existentes em sua matrícula de origem permanecerão gravando o seu titular original.

§ 3º São núcleos urbanos informais consolidados:

I - aqueles existentes na data de publicação desta Medida Provisória; e

II - aqueles de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelos Municípios ou pelo Distrito Federal.

§ 4º Na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II - o beneficiário não tenha sido beneficiado por mais de uma legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido o interesse social de sua ocupação pelo Poder Público.

§ 5º Na Reurb-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a conceder o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 6º Nos casos previstos neste artigo, o ente público encaminhará para registro, junto ao projeto de regularização fundiária, a listagem dos ocupantes, e a sua devida qualificação, e das áreas que ocupam para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensada a apresentação de título individualizado.

### CAPÍTULO III DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 22. A legitimação de posse constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse.

§ 1º O título de legitimação de posse será concedido, ao final 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:

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de imóvel urbano ou rural;

II - não tenham sido beneficiários de mais de uma legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com mesma finalidade; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido o interesse social de sua ocupação pelo Poder Público emitente do título de legitimação de posse.

§ 2º A legitimação de posse poderá ser transferida por **causa mortis** ou por ato **inter vivos**.

§ 3º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público.

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 a conversão deste em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição.

§ 1º Na hipótese de não serem atendidos os termos e as condições art. 183 da Constituição, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião, estabelecidos na legislação em vigor.

§ 2º A legitimação de posse, após ser convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando estes disserem respeito ao próprio beneficiário.

§ 3º Na hipótese a que se refere o § 2º, os ônus, os direitos reais, os gravames ou as inscrições eventualmente existentes em sua matrícula de origem permanecerão gravando o seu titular original.

Art. 24. O título de legitimação de posse 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.

#### CAPÍTULO IV DO DIREITO REAL DE LAJE

Art. 25. A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1.225. ....  
.....  
XII - a concessão de direito real de uso; e  
XIII - a laje.  
.....” (NR)

#### “TÍTULO XI CAPÍTULO ÚNICO

Art. 1.510-A. O direito real de laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje somente se aplica quando se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos.

§ 2º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário do imóvel original.

§ 3º Consideram-se unidades imobiliárias autônomas aquelas que possuam isolamento funcional e acesso independente, qualquer que seja o seu uso, devendo ser aberta matrícula própria para cada uma das referidas unidades.

§ 4º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 5º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares, não podendo o adquirente instituir sobrelevações sucessivas, observadas as posturas previstas em legislação local.

§ 6º A instituição do direito real de laje não implica atribuição de fração ideal de terreno ao beneficiário ou participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 7º O disposto neste artigo não se aplica às edificações ou aos conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não, nos termos deste Código Civil e da legislação específica de condomínios.

§ 8º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.” (NR)

Art. 26. Na Reurb, as unidades imobiliárias autônomas situadas em uma mesma área, sempre que se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos, poderão ser regularizadas por meio da instituição do direito real de laje, previsto no art. 1.510-A da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil.

## CAPÍTULO V DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

### **Seção I Disposições gerais**

Art. 27. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb-S, os entes federativos poderão celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Medida Provisória.

Art. 28. Compete ao Distrito Federal ou aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb, definidas nos incisos I e II do **caput** do art. 11;

II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária, visando à consecução das medidas previstas no **caput** do art. 8º; e

III - notificar os proprietários, os loteadores, os incorporadores, os confinantes, os terceiros eventualmente interessados ou aqueles que constem em registro de imóveis como titulares dos núcleos urbanos informais, objeto da Reurb, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de quinze dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 1º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Medida Provisória.

§ 2º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita pelo correio, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 3º A notificação será feita por meio de publicação de edital, com prazo de quinze dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, como constar do título, nos seguintes casos:

I - de terceiros eventualmente interessados;

II - do proprietário e dos confinantes não encontrados; e

III - de recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 4º A ausência de manifestação dos indicados referidos no inciso III do **caput** será interpretado como concordância com a Reurb.

§ 5º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município ou o Distrito Federal realizará diligências junto às serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso positivas.

§ 6º Na Reurb promovida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I do **caput** será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

§ 7º Durante o processamento da Reurb, garante-se aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias já existentes.

§ 8º Ato do Poder Executivo federal disporá sobre a legitimidade para requerimento do registro, os procedimentos e os efeitos do registro da Reurb.

Art. 29. O registro da Reurb será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial.

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 imóveis.

Parágrafo único. Quando os imóveis regularizados estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do oficial do cartório de registro de imóveis em cuja circunscrição esteja situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada.

Art. 31. Na Reurb-S, caberá ao Poder Público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais, previstas nos projetos de regularização, e arcar com os ônus de sua manutenção.

§ 1º Quando a área a ser regularizada for de titularidade de ente público, poderá ser celebrado ajuste entre o seu titular e o Município promotor para fins de implementação da infraestrutura essencial de equipamentos comunitários e de melhorias habitacionais, previstas nos projetos de regularização fundiária.

§ 2º As ações previstas no **caput** poderão ser realizadas durante ou depois de concluída a Reurb.

Art. 32. Na Reurb-E, o Distrito Federal ou os Municípios deverão definir, quando da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários;

II - implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos de que tratam o art. 12, quando for o caso.

§ 1º As responsabilidades de que trata o **caput** poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

Art. 33. A Reurb obedecerá as seguintes fases, a serem regulamentadas em ato do Poder Executivo federal:

I - requerimento dos legitimados;

II - elaboração do projeto de regularização fundiária;

III - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação do proprietário, dos confrontantes e de terceiros interessados;

IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF pelos legitimados perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situa a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

§ 1º A CRF consiste em título executivo extrajudicial e, após o seu registro, confere direitos reais aos beneficiários da Reurb.

§ 2º Para fins da Reurb -S, o registro de que trata o inciso VI do **caput** dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

§ 3º O registro do projeto da Reurb independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra.

§ 4º O oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro do projeto da Reurb, notificará o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os seus respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural - CAR e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural.

§ 5º O projeto de regularização fundiária deverá, no mínimo, indicar as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as vias de circulação existentes ou projetadas e as medidas previstas para adequação da infraestrutura essencial, por meio de desenhos, memoriais descritivos e cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

§ 6º As normas e os procedimentos necessários ao registro da Reurb serão regulamentados em ato do Poder Executivo federal.

Art. 34. A Reurb será instaurada por decisão do Município ou do Distrito Federal, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata o art. 20, do qual deverá constar a sua modalidade.

Parágrafo único. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão do Município ou do Distrito Federal deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento.

Art. 35. Instaurada a Reurb, compete ao Município ou ao Distrito Federal aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao referido ente público ou ao Município promotor ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária, nos termos do ajuste que venha a ser celebrado; e

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária; e

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

§ 2º A inexistência de lei municipal ou distrital que disponha sobre medidas ou posturas relativas à regularização fundiária urbana não constitui fator impeditivo à instauração da Reurb, hipótese em que se aplicam as disposições desta Medida Provisória.

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.

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

§ 2º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com conseqüente expedição da CRF.

§ 3º Na Reurb-E promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo federal.

§ 4º Os Municípios e o Distrito Federal poderão instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

§ 5º A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição.

Art. 37. O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os seus direitos reais, em conformidade com as informações constantes da CRF.

Art. 38. Para fins de regularização fundiária urbana, também poderão ser utilizados como instrumentos para conferir direitos reais, entre outros, a concessão de direito real de uso, a concessão de uso especial para fins de moradia, de doação e de compra e venda.

Art. 39. Concluída a Reurb, serão incorporadas automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado, exceto nos casos de regularização fundiária de condomínios.

Art. 40. As unidades desocupadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

Art. 41. Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária ou legitimação de posse objeto da Reurb.

Art. 42. O registro da Reurb produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

## **Seção II**

### **Do procedimento de registro**

Art. 43. Recebida a certidão de regularização fundiária, cumprirá ao oficial do cartório do registro de imóveis prenotar e autuar o instrumento, de modo a instaurar o processo administrativo de registro do projeto da Reurb.

Parágrafo único. Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências, se for o caso, observada a Lei nº 6.015, de 1973.

Art. 44. Havendo frações ideais registradas não especializadas no projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas dos lotes serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelo titular da fração ideal, pelos seus legítimos sucessores ou pelo responsável pela regularização, dispensada a outorga de escritura de rerratificação para indicação da quadra e do lote.

Art. 45. Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, dispensado o requerimento e o procedimento autônomos de retificação e notificação de confrontantes.

§ 1º Havendo dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área destacada e averbará o referido destaque na matrícula matriz.

§ 2º A precariedade da descrição tabular não é elemento suficiente para que o oficial do cartório de registro de imóveis notifique os confrontantes, exceto se restar demonstrado que algum deles tenha sido atingido ou que a área do projeto de regularização fundiária seja superior à área do imóvel.

§ 3º Na hipótese de o projeto de regularização fundiária não envolver a integralidade do imóvel matriculado, o registro será feito com base na planta e no memorial descritivo referentes à área objeto de regularização e o destaque na matrícula da área total deverá ser averbado.

Art. 46. O Município ou o Distrito Federal poderá indicar, de forma individual ou coletiva, os lotes correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

Art. 47. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal ou distrital competente, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF ou de documento equivalente.

Art. 48. Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto de Reurb, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.

Art. 49. Na Reurb-S em áreas públicas, requerida pelos legitimados contemplados nesta Medida Provisória, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitas em ato único, a critério do ente público, observados os requisitos previstos em ato do Poder Executivo federal.

### **Seção III**

#### **Da ordem dos atos de registro**

Art. 50. Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o registro da Reurb na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente.

Parágrafo único. Não identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o

oficial do cartório de registro abrirá matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro.

Art. 51. Registrado o projeto de regularização fundiária, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

## CAPÍTULO VI DA ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS

Art. 52. Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-lo em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município ou pelo Distrito Federal na condição de bem vago.

§ 1º A intenção referida no **caput** será presumida quando o proprietário, cessada a sua posse sobre o imóvel, não adimplir com os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana.

§ 2º O imóvel abandonado localizado em zona urbana de Município ou do Distrito Federal será considerado bem vago e passará a domínio público, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil.

§ 3º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados observará o disposto em ato do Poder Executivo municipal ou distrital.

Art. 53. Os imóveis arrecadados pelos Municípios ou pelo Distrito Federal, com fundamento no disposto nesta Medida Provisória, serão destinados prioritariamente aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, a interesse do Município ou do Distrito Federal.

## CAPÍTULO VII DO SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEIS ELETRÔNICO

Art. 54. O procedimento administrativo e os atos de registro decorrentes da Reurb serão feitos preferencialmente por meio eletrônico, na forma dos arts. 37 a 41 da Lei nº 11.977, de 2009.

§ 1º O Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico - SREI será implementado e operado, em âmbito nacional, pelo Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico - ONR.

§ 2º O ONR será organizado como pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos.

§ 3º Fica o Instituto de Registro de Imóveis do Brasil - IRIB autorizado a constituir o ONR e elaborar o seu estatuto, no prazo de cento e oitenta dias, contado da data de publicação desta Medida Provisória, e submeter à aprovação por meio de ato da Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça.

§ 4º Caberá à Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça exercer a função de agente regulador do ONR e zelar pelo cumprimento de seu estatuto.

§ 5º As unidades do serviço de registro de imóveis dos Estados e do Distrito Federal

integram o SREI e ficam vinculadas ao ONR.

§ 6º Os serviços eletrônicos serão disponibilizados, sem ônus, ao Poder Judiciário, ao Poder Executivo federal, ao Ministério Público e aos entes públicos previstos nos regimentos de custas e emolumentos dos Estados e do Distrito Federal, e aos órgãos encarregados de investigações criminais, fiscalização tributária e recuperação de ativos.

§ 7º Ato da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça disporá sobre outras atribuições a serem exercidas pelo ONR.

## CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 55. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, se utilizar dos instrumentos previstos neste ato normativo.

Art. 56. As unidades derivadas da regularização fundiária de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos.

Parágrafo único. Se demonstrado pelo ente público promotor do programa habitacional, durante o processo da regularização fundiária, que há obrigações pendentes em alguma unidade, será apurada a titularidade desta unidade imobiliária regularizada, sem prejuízo da regularização das demais.

Art. 57. As disposições da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não se aplicam à Reurb, exceto quanto ao disposto nos arts. 50, 51 e 52 da referida Lei.

Art. 58. Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do **caput** do art. 17 da Lei nº 8.666, de 1993.

Art. 59. Fica o Conselho Nacional de Justiça autorizado a criar e regulamentar um fundo destinado à compensação, total ou parcial, dos atos registrais previstos no art. 11, § 1º, o qual será administrado por entidade integrada por registradores imobiliários, indicada, regulada e fiscalizada pela Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça.

Art. 60. Ao Distrito Federal são atribuídas as competências e as responsabilidades reservadas aos Estados e aos Municípios, na forma desta Medida Provisória.

Art. 61. Os núcleos urbanos regularizados nos termos desta Medida Provisória não integrantes de zona urbana ou de expansão urbana do Município não serão computados, pelo prazo de cinco anos, contado a partir de 22 de dezembro de 2016, na formulação do Índice de Desenvolvimento Humano Municipal, para fins de cálculo do coeficiente de participação no Fundo de Participação dos Municípios.

Art. 62. Não serão regularizadas as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou restrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, até o trânsito em julgado da decisão, ressalvadas a hipótese de o objeto da demanda não impedir a análise da regularização da ocupação pela administração pública e a hipótese de acordo judicial.

Art. 63. A Lei nº 6.015, de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 171-A. Os atos relativos a vias férreas serão registrados na circunscrição imobiliária onde se situe o imóvel.

§ 1º A requerimento do interessado, o oficial do cartório do registro de imóveis da circunscrição a que se refere o **caput** abrirá a matrícula da área correspondente, com base em planta, memorial descritivo e certidão atualizada da matrícula ou da transcrição do imóvel, caso exista.

§ 2º Após a abertura de matrícula de que trata o § 1º, o oficial do cartório do registro de imóveis deverá comunicar o oficial de registro de imóveis da circunscrição de origem da via férrea para averbação do destaque e controle de disponibilidade, podendo a apuração do remanescente ocorrer em momento posterior.” (NR)

“Art. 195-A. O Município poderá solicitar ao cartório de registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano implantados, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

.....  
IV - planta de parcelamento ou do imóvel público a ser registrado, assinada pelo loteador ou elaborada e assinada por agente público da prefeitura, acompanhada de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, na hipótese de este não ter sido inscrito ou registrado.  
.....

§ 6º Na hipótese de haver área remanescente, a sua apuração poderá ocorrer em momento posterior.

§ 7º O procedimento definido neste artigo poderá ser adotado para abertura de matrícula de glebas municipais adquiridas por lei ou por outros meios legalmente admitidos, inclusive para as terras devolutas a ele transferidas em razão de legislação estadual ou federal, dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial.

§ 8º O disposto neste artigo aplica-se, em especial, às áreas de uso público utilizadas pelo sistema viário do parcelamento urbano irregular.” (NR)

“Art. 195-B. A União, os Estados e o Distrito Federal poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, por meio de requerimento acompanhado dos documentos previstos nos incisos I, II e III do **caput** do art. 195-A, inclusive para as terras devolutas, dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial.

§ 1º Recebido o requerimento na forma prevista no **caput**, o oficial do registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do requerente, observado o disposto nos § 5º e § 6º do art. 195-A.  
.....

§ 3º O procedimento de que trata este artigo poderá ser adotado pela União para o registro de imóveis rurais de sua propriedade, observado o disposto nos § 3º a § 7º do art. 176.

§ 4º Para a abertura de matrícula em nome da União com base neste artigo, a comprovação de que trata o inciso II do **caput** do art. 195-A será realizada, no que couber, mediante o procedimento de notificação previsto nos arts. 12-A e 12-B do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, com ressalva quanto ao prazo para apresentação de eventuais impugnações, que será de quinze dias, na hipótese de notificação pessoal, e de trinta dias, na hipótese de notificação por edital.” (NR)

“Art. 213. ....

I - .....:

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais ou de área, instruída com planta e memorial descritivo que demonstre o formato da área, assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no Conselho competente, dispensada a anuência de confrontantes;

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro, instruído com planta e memorial descritivo demonstrando o formato da área, assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho, dispensada a anuência de confrontantes;

.....” (NR)

“Art. 221. ....

§ 3º Fica dispensada a apresentação dos títulos previstos nos incisos do **caput** quando se tratar de ato único de registro do projeto de regularização fundiária e da constituição de direito real, sendo o ente público promotor da regularização fundiária urbana responsável pelo fornecimento das informações necessárias ao registro, ficando dispensada a apresentação de título individualizado, nos termos da legislação específica.” (NR)

“Art. 250. ....

Parágrafo único. Para fins do disposto no inciso III do **caput**, nos casos de aforamento concedido pela União, considera-se documento hábil a certidão da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.” (NR)

Art. 64. A Lei nº 9.636, de 1998, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“CAPÍTULO I  
DA REGULARIZAÇÃO E UTILIZAÇÃO ORDENADA

.....  
**Seção II-B**

## Da autorização de uso sustentável

Art. 10-A. A autorização de uso sustentável, de incumbência da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, ato administrativo excepcional, transitório e precário, é outorgada às comunidades tradicionais, mediante termo, quando houver necessidade de reconhecimento de ocupação em área da União, conforme procedimento estabelecido em ato da referida Secretaria.

Parágrafo único. A autorização a que se refere o **caput** visa a possibilitar a ordenação do uso racional e sustentável dos recursos naturais disponíveis na orla marítima e fluvial, destinados à subsistência da população tradicional, de maneira a possibilitar o início do processo de regularização fundiária que culminará na concessão de título definitivo, quando cabível.” (NR)

Art. 65. A Lei nº 12.651, de 2012, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 64. Na regularização fundiária de interesse social dos núcleos urbanos informais inseridos em área urbana de ocupação consolidada e que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da Lei específica de Regularização Fundiária Urbana.

.....” (NR)

“Art. 65. Na regularização fundiária de interesse específico dos núcleos urbanos informais inseridos em área urbana consolidada e que ocupem Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana.

.....” (NR)

Art. 66. A Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbana, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

.....” (NR)

“Art. 2º Nos imóveis de que trata o art. 1º, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados até 22 de dezembro de 2016, por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

.....” (NR)

“Art. 9º É facultado ao Poder Público competente conceder autorização de uso àquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área características e finalidade urbana para fins comerciais.

.....” (NR)

Art. 67. O disposto neste Título será regulamentado, no que couber, em ato do Poder Executivo federal.

### TÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS DE AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS DA UNIÃO

Art. 68. O Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 3º A transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil e da inscrição de ocupação de terreno da União ou de cessão de direito a eles relativos dependerá do prévio recolhimento do laudêmio pelo vendedor, em quantia correspondente a cinco por cento do valor atualizado do domínio pleno do terreno, excluídas as benfeitorias.

.....

§ 5º A não observância do prazo estipulado no § 4º sujeitará o adquirente à multa de 0,50% (cinquenta centésimos por cento), por mês ou fração, sobre o valor do terreno, excluídas as benfeitorias.

.....” (NR)

“Art. 6º-C. Os créditos relativos a receitas patrimoniais, passíveis de restituição ou reembolso, serão restituídos, reembolsados ou compensados com base nos critérios definidos em legislação específica referente aos tributos administrados pela Receita Federal do Brasil do Ministério da Fazenda.” (NR)

“Art. 6º-D. Quando liquidados no mesmo exercício, poderá ser concedido desconto de dez por cento para pagamento à vista das taxas de ocupação e foro, na fase administrativa de cobrança, mediante os critérios e as condições a serem fixados em ato do Secretário de Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.” (NR)

“Art. 6º-E. Fica o Poder Executivo federal autorizado a, por intermédio da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, contratar instituições financeiras oficiais, independentemente de processo licitatório, para a realização de atos administrativos relacionados à prestação de serviços de cobrança administrativa e à arrecadação de receitas patrimoniais sob gestão da referida Secretaria, incluída a prestação de apoio operacional aos referidos processos, de forma a viabilizar a satisfação consensual dos valores devidos àquela Secretaria.

§ 1º Ato da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão regulamentará o disposto neste artigo, inclusive quanto às condições do contrato, à forma de atuação das instituições financeiras, aos mecanismos e aos parâmetros de remuneração.

§ 2º Quando da celebração do contrato com a instituição financeira oficial, a Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão determinará os créditos que poderão ser enquadrados no disposto no **caput**, inclusive estabelecer as alçadas de valor, observado o limite fixado para a dispensa de ajuizamento de execuções fiscais de débitos da Fazenda Nacional.” (NR)

alterações:  
Art. 69. A Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, passa a vigorar com as seguintes

“Art. 3º Para os terrenos submetidos ao regime enfiteútico, fica autorizada a remição do foro e a consolidação do domínio pleno com o foreiro mediante o pagamento do valor correspondente ao domínio direto do terreno, segundo os critérios de avaliação previstos no art. 11-C da Lei nº 9.636, de 1998, e as obrigações pendentes na Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, inclusive aquelas objeto de parcelamento.

.....” (NR)

“Art. 4º Os imóveis inscritos em ocupação poderão ser alienados pelo valor do domínio pleno do terreno, segundo os critérios de avaliação previstos no art. 11-C da Lei nº 9.636, de 1998, excluídas as benfeitorias, aos ocupantes cadastrados na Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.” (NR)

“Art. 8º O Ministro de Estado do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, permitida a delegação, editará Portaria com a lista de áreas ou imóveis sujeitos à alienação nos termos desta Lei.

§ 1º .....

II - deverão estar situados em área urbana consolidada.

.....” (NR)

“Art. 12. ....

III - a prazo, mediante as condições de parcelamento estabelecidas em ato da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.” (NR)

Art. 70. A Lei nº 9.636, de 1998, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“CAPÍTULO I  
DA REGULARIZAÇÃO E UTILIZAÇÃO ORDENADA

.....  
**Seção III-A**  
**Da avaliação de imóvel**

Art. 11-A. Para efeitos desta Lei, considera-se avaliação de imóvel a atividade desenvolvida por profissional habilitado para identificar o valor de bem imóvel, os seus custos, frutos e direitos, e determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização

econômica para determinada finalidade, por meio do seu valor de mercado, do valor da terra nua, do valor venal ou do valor de referência, consideradas as suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas.

§ 1º As avaliações no âmbito da União terão como objeto os bens classificados como de uso comum do povo, de uso especial e dominicais, nos termos estabelecidos em ato da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.

§ 2º Os imóveis da União cedidos ou administrados por outros órgãos ou entidades da administração pública federal serão por estes avaliados, conforme critérios estabelecidos em ato da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.

### **Seção III-B**

#### **Da avaliação para fins de cobrança de receitas patrimoniais**

Art. 11-B. O valor do domínio pleno do terreno da União, para efeitos de cobrança do foro, da taxa de ocupação, do laudêmio e de outras receitas extraordinárias, será determinado de acordo com:

I - o valor venal do terreno fornecido pelos Municípios e pelo Distrito Federal, para as áreas urbanas; ou

II - valor da terra nua fornecido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, para as áreas rurais.

§ 1º Para aplicação do disposto neste artigo, a Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão utilizará os dados fornecidos pelos Municípios, pelo Distrito Federal e pelo Incra.

§ 2º Caso o Município, o Distrito Federal ou o Incra não disponha, respectivamente, dos valores venais do terreno ou valor de terra nua, a atualização anual do valor do domínio pleno se dará pela adoção da média dos valores da região mais próxima à localidade do imóvel, na forma a ser estabelecida pela Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.

### **Seção III-C**

#### **Da Avaliação para fins de alienação onerosa**

Art. 11-C. As avaliações para fins de alienação onerosa dos domínios pleno, útil ou direto de imóveis da União serão realizadas pela Caixa Econômica Federal ou por instituição financeira contratada para tal por ato da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão ou pela unidade gestora responsável.

§ 1º O preço mínimo para as alienações onerosas será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em laudo de avaliação, com validade de doze meses.

§ 2º Para as alienações que tenham como objeto a remição do aforamento ou a venda do domínio pleno ou útil, a avaliação poderá ser realizada por trecho ou região com base

em pesquisa mercadológica, na forma a ser estabelecida pela Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.

.....

**Seção VI**  
**Da cessão**

Art. 18. ....

.....

§ 8º A cessão que tenha como beneficiários entes públicos ou privados concessionários da prestação de serviços de coleta, tratamento e distribuição de água potável, esgoto sanitário e destinação final de resíduos sólidos poderá ser realizada com dispensa de licitação e sob regime gratuito.

§ 9º Na hipótese de instalação de tubulação subterrânea e subaquática que permita outro uso concomitante além daqueles a que se refere § 8º, a cessão se dará nos termos de ato da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.

Art. 18-A. Os responsáveis pelas estruturas náuticas instaladas ou em instalação no mar territorial, nos rios e nos lagos de domínio da União que requereram a sua regularização até 31 de dezembro de 2018 perceberão desconto de cinquenta por cento no valor do recolhimento do preço público pelo uso privativo de área da União quanto ao período que antecedeu a data de publicação da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.

§ 1º O desconto de que trata o **caput** fica condicionado ao deferimento do pedido de regularização pela Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.

§ 2º O disposto no **caput** não se aplica aos créditos inscritos em dívida ativa da União.” (NR)

“CAPÍTULO II  
DA ALIENAÇÃO

.....

**Seção I**  
**Da venda**

Art. 24. ....

.....

§ 3º-A. Os ocupantes regulares de imóveis funcionais da União poderão adquiri-los, com direito de preferência, excluídos aqueles considerados indispensáveis ao serviço público, em condições de igualdade com o vencedor da licitação.

§ 4º A venda, em quaisquer das modalidades previstas neste artigo, poderá ser parcelada, mediante pagamento de sinal correspondente a, no mínimo, dez por cento do valor de aquisição, na forma a ser regulamentada em ato do Poder Executivo federal.

.....” (NR)

Art. 71. O Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 116. ....

.....

§ 2º O adquirente estará sujeito à multa de 0,50% (cinquenta centésimos por cento), por mês ou fração, sobre o valor do terreno caso não requeira a transferência no prazo estabelecido no **caput**.” (NR)

Art. 72. A Lei nº 13.139, de 26 de junho de 2015, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 11. Será concedido desconto de cinquenta por cento na incidência de multa de mora para os débitos patrimoniais não inscritos em dívida ativa da União e vencidos até 31 de dezembro de 2016, desde que os débitos do interessado perante a Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão venham a ser pagos integralmente e em parcela única até o dia 31 de dezembro de 2017.” (NR)

Art. 73. Ficam revogados:

I - os art. 288-A a art. 288-G da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

II - o parágrafo único do art. 19 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993;

III - os art. 14 e art. 15 da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993;

IV - os art. 27 e art. 28 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998;

V - os seguintes dispositivos da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009:

a) o § 2º do art. 5º;

b) o parágrafo único do art. 18; e

c) o § 3º do art. 23;

VI - o Capítulo III da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009; e

VII - o parágrafo único do art. 17 da Lei nº 12.512, de 14 de outubro de 2011.

§ 1º Os processos de regularização fundiária iniciados até a data de publicação desta Medida Provisória poderão ser regidos, a critério do ente público responsável por sua aprovação, pelos arts. 288-A a 288-G da Lei nº 6.015, de 1973.

§ 2º Os processos de regularização fundiária iniciados até a data de publicação desta Medida Provisória poderão ser regidos, a critério do ente público responsável por sua aprovação, pelos arts. 46 a 71-A da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 3º As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Medida Provisória poderão ser aplicados nas regularizações fundiárias urbanas em andamento, situadas total ou parcialmente em unidade de uso sustentável, em área de preservação permanente e no entorno dos reservatórios de água artificiais, observadas, neste último caso, as normas previstas no art. 4º, **caput**, inciso III e § 1º, da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 4º As legitimações de posse já registradas na forma da Lei nº 11.977, de 2009, prosseguirão sob o regime da referida Lei até a titulação definitiva dos legitimados na posse.

Art. 74. Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 22 de dezembro de 2016; 195º da Independência e 128º da República.

Brasília, 21 de dezembro de 2016

Excelentíssimo Senhor Presidente da República,

1. Dirigimo-nos a Vossa Excelência para apresentar proposta de Medida Provisória que dispõe sobre regularização fundiária rural e urbana, institui mecanismos para melhor eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, dispõe sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária, sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal e dá outras providências.

2. Diversos são os dispositivos constitucionais que dispõem sobre o direito à moradia. Nesse sentido, a Constituição Federal de 1988 estabelece em seu art. 6º que “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”.

3. O art. 23, inciso IX, por sua vez, estabelece a competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios para “*promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico*”.

4. Ao dispor sobre a ordem econômica e financeira, os artigos 182 a 191 preveem a política de desenvolvimento urbano a ser executada pelo poder público, bem como a política agrícola e fundiária e a reforma agrária.

5. Em razão da vigência de diversas normas de hierarquia diferentes versando sobre a regularização fundiária, algumas delas versando de maneira contraditória sobre a mesma política, o cumprimento adequado do comando constitucional pertinente vem sendo cada vez mais mitigado, situação essa que levou o próprio Tribunal de Contas da União a determinar a suspensão liminar de alguns desses atos, inviabilizando o processo de titulações.

6. Destaca-se, nesse sentido, e até mesmo como primeira evidência da urgência que impõe o enfrentamento da matéria, os Acórdãos nº 775/2016, nº 1.086/2016 e nº 2.451/2016, proferidos pelo Plenário do TCU na TC 000.517/2016-0.

7. Demais disso, o crescimento muitas vezes desordenado dos grandes centros urbanos e a explosão demográfica brasileira em curto espaço de tempo vem causando diversos problemas estruturais que, por falta de regramento jurídico específico sobre determinados temas, ou mesmo por desconformidade entre as normas existentes e a realidade fática dos tempos hodiernos, não apenas impedem a concretização do direito social à moradia, como ainda produzem efeitos reflexos negativos em matéria de ordenamento territorial, mobilidade, meio ambiente e até mesmo saúde pública.

8. Daí porque entendemos, em linhas iniciais, a relevância e a urgência da medida que ora se propõe, requisitos constitucionais esses que serão melhor desenvolvidos nesta Exposição de Motivos Interministerial que se apresenta estruturada da mesma forma que o texto normativo proposto, a saber, a divisão em Títulos e Capítulos da seguinte forma:

- 8.1. a) Título I – Dos Procedimentos de Regularização Rural e Outras Disposições
- 8.2. b) Título II – Da Regularização Fundiária Urbana
- 8.3. c) Título III – Dos Procedimentos de Alienação de Imóveis da União e Outras Disposições

## TÍTULO I DOS PROCEDIMENTOS DE REGULARIZAÇÃO RURAL E OUTRAS DISPOSIÇÕES

9. No tocante aos procedimentos de regularização rural, a proposta de medida provisória em anexo altera:

- 9.1. a) a Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, que dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária;
- 9.2. b) a Lei nº 13.001, de 20 de junho de 2014, que dispõe sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária;
- 9.3. c) a Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, que dispõe sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal;
- 9.4. d) a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, que regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal;
- 9.5. e) a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências; e
- 9.6. f) a Lei nº 12.512, de 14 de outubro de 2011, que dispõe sobre o Programa de Aquisição de Alimentos – PAA.

10. A Constituição Federal de 1988, em seu Título VII, Capítulo III, trata especificamente da política agrícola e fundiária e da reforma agrária. Para dar efetividade a esse comando constitucional foi editada a Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993.

11. No entanto, passados mais de vinte e três anos da publicação da referida lei, e mesmo com as alterações advindas da Medida Provisória nº 2.183-56, de 24 de agosto de 2001, da Lei nº 10.279, de 12 de setembro de 2001 e da Medida Provisória nº 636, de 26 de dezembro de 2013, convertida na Lei nº 13.001, de 20 de junho de 2014, mostram-se necessárias alterações pontuais na referida legislação, com o desiderato de que se possa aprimorar o processo de seleção, supervisão e titulação dos beneficiários dos projetos de assentamento de reforma agrária.

12. O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, tem sob sua gestão mais de 9.300 projetos de assentamento em todo o território nacional, sendo mais de 8.700 com mais de 05 anos de criação, cujos beneficiários, em sua grande maioria, ainda não foram contemplados com a titulação definitiva por meio do Título de Domínio (TD) ou Concessão de Direito Real de Uso (CDRU). Em sua grande maioria, os beneficiários da reforma agrária possuem apenas o Contrato de Concessão de Uso (CCU) ou documento equivalente celebrado com a autarquia agrária.

13. Preliminarmente, propõe-se alteração pontual no art. 5º da Lei nº 8.629/93 com vistas a adequar modalidades de pagamentos nas efetivações de acordos administrativos,

dispensando a proposição de ação judicial e garantindo a redução do prazo de resgate dos Títulos da Dívida Agrária – TDAs, bem como nos casos de compra e venda para assegurar pagamento em dinheiro e, assim, adequar-se ao mercado imobiliário, garantindo competitividade da proposta de aquisição do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra.

14. Ainda em relação ao art. 5º da Lei nº 8.629/93 propõe-se o acréscimo de um parágrafo, com a previsão de que a complementação de valores indenizatórios, na hipótese de decisão judicial transitada em julgado fixar o valor da indenização da terra nua ou das benfeitorias indenizáveis em valor superior ao ofertado pelo expropriante no início do processo, seja feita na forma do art. 100 da Constituição, por meio de precatório. Essa medida visa corrigir uma disfunção hoje verificada no sistema de pagamentos de indenização complementar em processos de desapropriação agrária, segunda a qual o cumprimento de decisão judicial que fixa indenização complementar relativa à terra nua seja feito pelo lançamento de TDAs complementares, com imediato impacto orçamentário e financeiro, impondo uma série de dificuldades e riscos de execução orçamentária, em razão da não observância do regime de precatórios nesses casos.

15. Para adequação legislativa, propõe-se, ainda, expressa revogação de dispositivos da Lei complementar nº 76, de 1993, incompatíveis quanto à modalidade de pagamento de desapropriações para fins de reforma agrária, que por não versarem matéria restrita à Lei complementar podem ser alterados em legislação ordinária.

16. Em continuidade, objetivando computar o tempo em que o beneficiário já se encontra no lote, apenas com o CCU, ao tempo da inegociabilidade do TD ou da CDRU, propõe-se a alteração do § 1º, do art. 18 da Lei nº 8.629/1993. Tal proposição revela-se pertinente, porquanto dispensará o beneficiário do TD ou da CDRU de ter que esperar por mais 10 anos, após a expedição do instrumento de titulação ou concessão, para eventual negociação dos citados títulos, mas resguarda a manutenção de um período de inegociabilidade tal como previsto no art. 189 da Constituição Federal.

17. Ainda, sobre esse assunto, cabe registrar que tal proposição constava do § 2º, do art. 18, da lei em referência, com a redação dada pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 24 de agosto de 2001, porém suprimida pela Lei nº 13.001, de 20 de junho de 2014.

18. Com o fito de fixar em lei o processo de seleção das famílias candidatas ao programa de reforma agrária, assim como atualizar a ordem de preferência na distribuição de lotes é que propõe a alteração da redação do art. 19 da Lei 8.629/1993.

19. No tocante à aludida ordem de preferência na distribuição dos lotes, tem-se que a redação atual da citada lei remonta ao Estatuto da Terra de 1964 e que, de lá para cá, a manutenção de muitas categorias de trabalhadores rurais, ali especificadas, já não se justifica mais. Enquanto que, outras categorias foram surgindo ao longo do tempo, tais como trabalhadores rurais desintrusados de outras áreas, em virtude de demarcação de terra indígena ou titulação de comunidade quilombola e trabalhadores rurais vítimas de trabalho em condição análoga à de escravo.

20. Além da fixação do processo de seleção e ordem de preferência na distribuição dos lotes, cuida-se também, a presente proposição legislativa de atribuir ao Incra a adoção de uma criteriolgia legal na ordem de classificação das famílias selecionadas para o programa de reforma agrária, com a inclusão do art. 19-A.

21. Considerando a natureza de inclusão social da política pública em tela, nem todas as pessoas poderão ser selecionadas como beneficiárias dos projetos de assentamento a que se refere a lei em exame. Essas vedações já constavam do Estatuto da Terra, que, como já mencionado alhures, dado o passar do tempo, também demandam uma atualização redacional para capturar ou excluir algumas situações.

22. O tempo tem demonstrado, também, que as vedações trazidas pela atual lei de regência da matéria, em algumas situações fáticas, têm excluído candidatos servidores públicos que prestam serviços de interesse comunitário à comunidade rural onde será instalado o projeto de assentamento, mesmo sabendo-se que o exercício do cargo, emprego ou função pública não compromete a futura exploração da parcela pelo núcleo familiar. Além de que, o exercício de determinado cargo, emprego ou função pública contribui para o cotidiano dos projetos de assentamento e para a fixação da população no local. É o caso dos profissionais das áreas de saúde, educação, transporte e assistência social.

23. Na mesma linha, há casos em que o candidato, após adquirir a condição de beneficiário, e ser assentado em um projeto de assentamento de reforma agrária, passa a incidir em uma das hipóteses de vedações descritas na lei, no entanto, a atividade assumida é compatível com a exploração da parcela pelo núcleo familiar. Nesses casos, a proposição é pelo reconhecimento de que há vedações que se voltam apenas ao acesso ao processo seletivo, com a previsão expressa de que esses beneficiários não percam essa condição posteriormente, desde que mantida a exploração da parcela pela família, com a sua colaboração, o que assegura a destinação da parcela no programa de reforma agrária, por um lado, e também respeita as condições individuais supervenientes daqueles cidadãos beneficiários, valorizando e estimulando o desenvolvimento pessoal e coletivo.

24. A Lei nº 8.629/1993 assevera que será firmado com o beneficiário do Programa Nacional de Reforma Agrária NRA, assim que ele ingressa no projeto de assentamento, um CCU, inegociável, e com cláusulas resolutivas. No entanto, a mesma lei não faz alusão expressa à substituição de beneficiário original, sem a autorização do Incra.

25. A regra é a não cessão, a qualquer título, da posse ou propriedade de lotes da reforma agrária a terceiros, sem a anuência do Incra, enquanto vigentes as cláusulas contratuais. No entanto, há aquelas situações já consolidadas em que o hoje ocupante do lote, potencial beneficiário do programa, vem explorando o imóvel, tirando dele o seu sustento e o de sua família, situações essas que merecem outro olhar da Administração, notadamente sob o viés do sopesamento dos princípios constitucionais da legalidade, da dignidade da pessoa humana e do acesso à terra.

26. Com isso, revelou-se imprescindível que o Poder Público sinalizasse, a partir de critérios objetivos e bem embasados, no sentido de corrigir as hipóteses de ocupação sem a autorização da autarquia agrária e, sem descuidar dos valores assentados no ordenamento jurídico pátrio pertinente ao não locupletamento ilícito, à eficiência administrativa e à proporcionalidade.

27. Não se está falando em regularizar a situação de um ocupante que não preencha os requisitos da clientela da reforma agrária. Para esses, deve-se aplicar o rigor da lei, mediante a utilização dos interditos possessórios postos à disposição da Administração. A permanência de situações de irregularidades detectadas nos projetos de assentamento não podem permanecer à margem do controle estatal, sob pena de que a consolidação no tempo das

mencionadas situações de irregularidade transmitiria à sociedade uma mensagem de impunidade e de esvaziamento da atuação estatal. Por outro lado, fundamental a precisão em texto legal dos limites de atuação da Administração em matéria de regularização desses ocupantes, sob pena de indevidos entraves no processo dinâmico de supervisão ocupacional.

28. Nesse sentido, o esforço de regularização daquelas situações não expressamente previstas em lei, em maior medida, situações não desejadas pela Lei de regência da matéria, faz com a presente proposição normativa venha a dar uma resposta à sociedade e, porque não dizer, aos órgãos de controle do Poder Executivo Federal, àqueles casos em que pessoas que se instalaram em áreas públicas destinadas à reforma agrária, sem a devida autorização do órgão executor da reforma agrária, tivessem o tratamento mais condizente com os objetivos da Política Nacional de Reforma Agrária, consolidando o intento administrativo de observância da eficiência aliada à legalidade.

29. Nessa esteira de entendimento, é que se busca trazer para a lei a regulamentação dessa ocupação já consolidada, observados alguns recortes temporais para a sua implementação.

30. Com tal medida, acredita-se que seja revista a situação administrativa de um quantitativo entre 120 mil a 150 mil lotes, possibilitando regularizações pautadas por critérios legais amparados em razoabilidade e eficiência e, por outro lado, quando necessária, a reintegração na posse do Incra, viabilizando, assim, o incremento no número de titulação de lotes da reforma agrária e redesignação dos lotes reintegrados a novos beneficiários.

31. Já na Lei nº 13.001, de 20 de junho de 2014, também carece de alguns reparos, notadamente em seus artigos 4º e 22. Assim, a proposição de alteração da redação do art. 4º objetiva ampliar o prazo de 30 de junho de 2014 para 31 de abril de 2016 para a transferência dos valores financeiros concedidos para a construção, ampliação ou reforma de habitação, efetivados por meio de crédito de instalação, haja vista que o período compreendido entre a data da publicação da referida lei (23/06/2014) até a data limite para transferência (30/06/2014), foi muito exíguo, não permitindo que o Incra efetuassem todas as transferências possíveis, razão a justificar a dilação de prazo.

32. Quanto às alterações propostas para o art. 22 da Lei nº 13.001/2014, estas tiveram por objetivo incluir no rol de contemplados com a doação dos remanescentes de área dos projetos de assentamento às entidades da administração pública indireta, assim como impor a obrigatoriedade de Assentimento Prévio do Conselho de Segurança Nacional para as doações cujas áreas remanescentes incidem na faixa de fronteira.

33. Em relação ao programa de regularização fundiária, este é uma iniciativa governamental que busca legalizar a situação de milhares de núcleos familiares que exploram a terra e dela tiram o seu sustento, conferindo segurança jurídica à sua situação dantes precária.

34. Antes do advento da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, a política de regularização fundiária era executada pelo Incra. O artigo 11 do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964) impôs originariamente à mencionada autarquia a atividade de reconhecer as posses legítimas, manifestadas por morada habitual e cultura efetiva, sobre porções de terras devolutas federais.

35. Os requisitos legais para a regularização fundiária estavam dispostos em diversos dispositivos legais, a exemplo dos arts. 97 a 102 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964,

do art. 6º da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, dos arts. 29 a 31 da Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976, ou ainda do art. 8º do Decreto-lei nº 2.375, de 24 de novembro de 1987.

36. A política de regularização fundiária das terras públicas rurais existe há mais de 150 anos. Mas não há como negar que ela não era de todo efetiva e que o seu resultado estava aquém do esperado, notadamente em função da essencialidade desta política para a democratização do acesso à terra.

37. Face a tal conjectura, a Lei nº 11.952, de 2009, transferiu ao Ministério do Desenvolvimento Agrário - MDA a competência então atribuída ao Incra para promover a regularização fundiária das áreas rurais da Amazônia Legal:

*“Art. 33. Ficam transferidas do Incra para o Ministério do Desenvolvimento Agrário, pelo prazo de 5 (cinco) anos renovável por igual período, nos termos de regulamento, em caráter extraordinário, as competências para coordenar, normatizar e supervisionar o processo de regularização fundiária de áreas rurais na Amazônia Legal, expedir os títulos de domínio correspondentes e efetivar a doação prevista no § 1º do art. 21, mantendo-se as atribuições do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão previstas por esta Lei.”*

38. O objetivo primordial da inovação legislativa foi atualizar os instrumentos da política de regularização fundiária, para torná-la funcional, e principalmente efetiva. Foi definido um novo rito procedimental para a concessão do título de domínio, diferentes requisitos a serem preenchidos, e tal atribuição, como dito, foi transferida à estrutura organizacional do MDA.

39. Em verdade, mais do que alterar a competência de gestão desta política fundiária, a Lei nº 11.952, de 2009, operou mudanças profundas no panorama legislativo que servia de fundamento de validade para a sua execução: foi definido um novo rito procedimental para a concessão de títulos de domínio, e elencados novos e diferentes requisitos a serem preenchidos pelos ocupantes.

40. Segundo o item 2 da exposição de motivos da Medida Provisória nº 458, de 10 de fevereiro de 2009 (posteriormente convertida na Lei nº 11.952, de 2009), *“desde os anos oitenta as ações de destinação de terras pelo governo federal na Amazônia Legal foram interrompidas, intensificando um ambiente de instabilidade jurídica, propiciando a grilagem de terras, o acirramento dos conflitos agrários e o avanço do desmatamento”*.

41. O Brasil é um país de dimensões continentais. A área que hoje compõe a Amazônia Legal corresponde a cerca de 60% do perímetro nacional; no entanto, é a região de menor densidade demográfica (fonte: [http://www.amazonialegal.com.br/textos/amazonia\\_legal/Amazonia\\_Legal.htm](http://www.amazonialegal.com.br/textos/amazonia_legal/Amazonia_Legal.htm), cessado em 14/09/2016). A regularização fundiária nesta zona é importante do ponto de vista socioeconômico, por possibilitar a ocupação humana e a exploração sustentável dos recursos naturais; e também no que concerne à preservação ambiental, já que o resultado da não ocupação destas terras revelou-se catastrófico, com a proliferação de desmatamentos, queimadas, extração ilegal de madeira, dentre outras mazelas.

42. Daí a importância de se conhecer a evolução histórica do programa de regularização fundiária no Brasil: perceber que a Lei nº 11.952, de 2009, alterou e muito o tratamento conferido à matéria, abstrata e concretamente; e representou uma nova decisão político-administrativa, a incidir no âmbito da Amazônia Legal, notadamente no que tange à destinação dos bens públicos.

43. Em outras palavras, a regularização fundiária das ocupações exercidas em lotes rurais é uma política pública de reconhecimento jurídico de uma situação de fato, garantindo àquele que preenche os requisitos legais e regulamentares o direito ao domínio da terra cultivada nos limites da Amazônia Legal.

44. Trata-se, também, de consolidar a política de ordenamento territorial, priorizando a ocupação familiar, a produção sustentável e o respeito ao meio ambiente.

45. A regularização fundiária das ocupações incidentes em terras federais preza pela consolidação de um direito fundamental do indivíduo, o direito de propriedade, qualificado pela sua função social, tendo em vista que o trabalho realizado com vistas à exploração da área é previsto como requisito para concessão do título de domínio.

46. Para executar o Programa e alcançar todas as finalidades acima narradas, foi criada a Secretaria Extraordinária de Regularização Fundiária na Amazônia Legal, órgão do Ministério do Desenvolvimento Agrário. Desde então, vem-se acompanhando o resultado do trabalho com tanto afinco realizado.

47. E o que se pode vislumbrar é que o programa vem evoluindo, tanto no aspecto numérico (títulos emitidos) quanto no estrutural (número de peças georreferenciadas, convênios com Estados e municípios, cadastros realizados, sistemas informatizados, aumento do pessoal etc).

48. Desde a edição da referida Lei, foram destinados mais de 13 milhões de hectares de terras da União na região amazônica, incluídos milhares de títulos expedidos a agricultores rurais, destinação de áreas a unidades de conservação ambiental, reforma agrária e terras indígenas. Além disso foram identificadas e georreferenciadas mais de 140 mil ocupações rurais e tituladas mais de 400 áreas urbanas aos seus respectivos municípios, beneficiando mais de 250 mil famílias.

49. Para uma análise do impacto e da relevância de tal medida para a região, deve ser frisado que há 436 municípios na Amazônia Legal nos quais há glebas públicas federais devidamente arrecadadas e registradas em nome da União ou do Incra com a estimativa de pelo menos 160 mil áreas a serem regularizadas.

50. Apesar da evolução do programa, a meta de títulos a serem emitidos é muito mais ambiciosa, totalizando cerca de 200 mil. Estima-se que ainda há cerca de 40 milhões de hectares de terras da União a serem destinados, sendo que boa parte é ocupada há décadas por pequenos e médios agricultores. Nestas áreas é possível implantar uma política de regularização fundiária, reduzindo os conflitos e permitindo segurança jurídica, inserção produtiva e acesso às políticas públicas para aqueles que hoje as ocupam.

51. O Programa Terra Legal já conta com 7 anos de existência, e é inegável o avanço que representou na gestão fundiária do patrimônio Amazônico. Mas ao longo desta caminhada, a vivência e evolução da política de regularização fundiária demonstrou a necessidade de alteração do quadro normativo, não apenas para alcançar as metas de titulação pretendidas com segurança jurídica, mas também no que pertine à análise dos títulos já emitidos pelo Incra anteriormente à Lei nº 11.952, de 2009, que representam cerca de 150 mil na região Amazônica.

52. É de fundamental importância que o Programa Terra Legal dedique esforços à regularização da situação das famílias já tituladas - muitas há décadas atrás - com vistas a consolidar situações fáticas e conferir segurança jurídica à situação ocupacional e registral dessas famílias.

53. A proposta normativa tem como finalidade adequar os ditames da Lei 11.952 de 2009 às necessidades sociais, permitindo que essa política seja implementada de forma mais efetiva, contemplando a regularização de ocupações rurais incidentes em terras públicas rurais da União, a doação de porções de terras públicas federais localizadas em áreas urbanas consolidadas ou em áreas de expansão urbana, para Municípios.

54. Não se pode olvidar que os Programas de Governo sejam avaliados criticamente e que sejam objeto das mudanças necessárias à efetividade no alcance dos seus objetivos primordiais. E é isso que esta proposta legislativa visa alcançar, em algumas frentes específicas, senão vejamos.

55. Passou-se a definir uma tabela escalonada de valores a serem cobrados pela regularização fundiária das ocupações, que variam conforme o tamanho da área. O objetivo desta alteração é propiciar estabilidade, simplificação e uniformização na definição dos valores a serem cobrados, que passarão pelo crivo do Poder Legislativo.

56. Por sua vez, as cláusulas resolutivas dos títulos a serem doravante emitidos foram adaptadas à necessidade premente de uma verificação mais eficaz e factível quanto ao seu cumprimento, notadamente por meio de análise documental, mantida sua interface com as questões ambientais, trabalhistas e finalidade produtiva.

57. Facultou-se ainda ao interessado a possibilidade de efetuar o pagamento integral do título com base no valor médio da Planilha Referencial de Preços após três anos de carência, momento no qual, cumpridas todas as cláusulas e obrigações contratuais, poderá consolidar em suas mãos a propriedade plena. Esta alteração tem por bem compatibilizar o interesse público com a dinamicidade das relações econômicas, sem que isso represente prejuízo ao erário.

58. Também há proposta de mudança no procedimento de análise das condições resolutivas dos títulos emitidos pelos órgãos fundiários até o advento da Lei nº 11.952, de 2009. De acordo com dados fornecidos pelo Incra, foram expedidos mais de 150 mil títulos na região amazônica, com diferentes condições e cláusulas resolutivas. Essa situação gera insegurança jurídica na medida em que não há uma uniformização dos procedimentos para a verificação do cumprimento das cláusulas que foram estabelecidas nos mais de 17 tipos de instrumentos de titulação utilizados pelo Governo Federal antes da Lei 11.952 de 2009.

59. A proposta passa a prever a possibilidade de renegociação de títulos inadimplidos, desde que o beneficiário originário ainda esteja explorando a área, mediante comprovação de determinados requisitos e desde que não exista interesse social ou de utilidade pública no imóvel. Esta inovação propiciará a uniformização no tratamento desses títulos.

60. Além disso, a proposta visa regularizar situações de fato consolidadas há décadas, nas quais o interesse público reclama sua manutenção ao invés da reversão do patrimônio à União. São áreas devidamente exploradas, que cumprem sua função ambiental e trabalhista, nas quais há ocupação pacífica merecedora de estabilização jurídica.

61. No que se refere à regularização urbana, o programa Terra Legal atua doando aos municípios áreas urbanas consolidadas ou de expansão urbana. Esta ação já doou 400 núcleos urbanos nos nove Estados da Amazônia Legal, beneficiando mais de 250 mil famílias. A proposta em questão visa desburocratizar o procedimento para doação das áreas, excluindo da lei a obrigatoriedade de manifestação do Ministério das Cidades.

62. As alterações propõem ainda ajustes que possibilitem a doação de áreas não consolidadas e localizadas em zona rural, para fins de instalação de equipamentos públicos ou equipamentos comunitários.

63. Propõe-se ainda que o município tenha mais autonomia para destinação das áreas doadas pela União. A proposta altera os termos do art. 30 da Lei 11.952, de 2009, de modo que o município possa exercer de forma plena a gestão da área recém recebida, observada a legislação específica que trata de regularização fundiária urbana.

64. Alterações de caráter organizacional foram sugeridas, para compatibilizar a Lei nº 11.952, de 2009, com outros diplomas normativos editados posteriormente à sua vigência, bem como foram atualizados determinados conceitos e corrigidos eventuais erros ortográficos e de sistematização topográfica.

65. Em suma, a alteração do panorama normativo vigente no que toca à regularização fundiária revela-se um imperativo à eficiência do Programa, para que o mesmo possa atingir os seus objetivos primordiais sem descuidar da segurança jurídica. A manutenção do quadro anterior, descolado da realidade e da capacidade real da máquina pública, acabaria por impossibilitar a evolução do Programa nos moldes necessários à concretização do interesse público e à regularização fundiária das ocupações de famílias que há décadas aguardam solução governamental à sua situação precária.

66. Nesse mesmo espírito de aperfeiçoar os mecanismos, no que tange às áreas públicas rurais federais fora da Amazônia Legal e que estão sob gestão do Incra, é proposta a inserção de um artigo na Lei nº 11.952, de 2009. Busca-se possibilitar a aplicação da maior parte desses critérios legais na regularização de ocupações em terras públicas rurais, mesmo fora da Amazônia Legal, que há muito já estão ocupadas, visando com isso garantir o direito de propriedade à pessoa natural que, com seu trabalho e de sua família, tenha tornado a terra pública produtiva. Assim, supera-se entraves de aplicação de legislações restritivas à atuação do Incra, como a legitimação de posse limitada a até 100 (cem) hectares da Lei nº 6.383, de 1976. Entende-se que a aproximação dos critérios de regularização fundiária, dentro e fora da Amazônia Legal traz segurança jurídica para a Administração e para ocupantes em geral, visto que as inovações estariam definidas em lei, traz tratamento isonômico para públicos semelhantes e permite claramente a regularização das ocupações consolidadas que ultrapassam o limite de 100 hectares, adota o critério de 15 módulos rurais como limite, o que é mais técnico.

67. No entanto, são feitas duas exceções à aplicação dos critérios da Lei nº 11.952, de 2009 fora da Amazônia Legal: quanto ao preço e vedação à aquisição direta. Buscou-se, assim, construção técnica de uma escala de preços, com base na Planilha de Preços Referenciais (PPR) elaborada pelo Incra, de modo que a vinculação do percentual aplicado ao tamanho das áreas possibilita que os minifúndios e pequenas áreas tenham os menores custos. Diferentemente da Amazônia Legal, todas áreas serão onerosas, o que se justifica em razão da dinâmica econômica diversa da realidade amazônica, traduzida por acesso mais facilitado a mercados de consumo, melhores condições de infraestrutura (estradas, energias elétrica) e

outros benefícios que impactam no bem-estar da família, permitindo viabilizar a atividade econômica do lote de maneira que o beneficiário possa arcar com os custos de aquisição da área pública, que, comparada a condições de mercado local de terras, tem condições bastante favoráveis. Esta é uma realidade incomum na Amazônia.

68. Considerando tal previsão legal, adequou-se também a Lei nº 8.666, de 1993, para dispensa de licitação nessas modalidades de regularização fundiária de imóveis rurais independentemente da localização, inseridos ou não na Amazônia Legal.

69. Com o objetivo de trazer maior clareza sobre a participação dos agricultores familiares, suas associações e cooperativas no Programa de Aquisição de Alimentos – PAA e sobre os produtos passíveis de aquisição por meio do programa, a presente proposta também altera o art. 17, da Lei nº 12.512, de 14 de outubro de 2011.

70. Dentre os objetivos do Programa de Aquisição de Alimentos – PAA está o de valorizar os alimentos produzidos pela agricultura familiar, promovendo a sua inclusão econômica e social, com fomento à produção com sustentabilidade e à geração de renda.

71. O rol de alimentos que podem ser adquiridos da agricultura familiar é muito amplo, não estando restrito a produtos in natura. Em especial, os produtos processados, beneficiados e industrializados pelos agricultores familiares e seus empreendimentos ocupam papel de destaque, por sua relevância no fortalecimento e desenvolvimento deste segmento produtivo, para além de sua importância para os beneficiários consumidores do programa, uma vez que tais produtos garantem maior durabilidade e flexibilidade no transporte, armazenagem e distribuição dos alimentos.

72. Ressalte-se que a presente proposta prevê a possibilidade de contratação de prestação de serviços e de aquisição de insumos pela agricultura familiar e por seus empreendimentos, na elaboração de produtos beneficiados, processados e industrializados, adquiridos por meio do PAA. A respeito, cabe salientar que, em qualquer processo agroindustrial, é necessário o aporte de serviços e insumos complementares. Também na agricultura familiar, a maioria dos empreendimentos e agricultores ofertantes de produtos não possui a estrutura necessária ao domínio de toda a cadeia produtiva de transformação e industrialização de alimentos. Esses processos complementares, no entanto, tanto no que se refere à mão-de-obra, quanto aos insumos, de forma alguma descaracterizam a origem do produto como sendo da agricultura familiar.

73. Registre-se que, em auditorias realizadas por órgãos de controle, verificou-se a ausência de normatização própria para esta questão, o que tem comprometido a continuidade de ações no âmbito do Programa. Com as alterações propostas, busca-se, assim, conferir maior segurança jurídica aos gestores e fornecedores beneficiários do PAA.

74. Busca-se, assim, mediante as propostas de alteração da Lei nº 13.341, de 29 de setembro de 2016, que dispõe sobre a organização da Presidência da República e dos Ministérios, a adequação da nomenclatura do Ministério do Desenvolvimento Social, bem assim das competências do extinto Ministério do Desenvolvimento Agrário conferidas à Casa Civil da Presidência da República.

75. Diante do exposto e tendo em vista a urgência e relevância do assunto em tela, dada a necessidade de se buscar medidas e instrumentos aptos a viabilizar de forma sustentável os assentamentos de reforma agrária, bem assim de aprimorar a eficiência do programa de

regularização fundiária, submetemos à elevada consideração de Vossa Excelência a presente proposta de Medida Provisória.

## TÍTULO II DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

76. O Título II desta proposta de Medida Provisória institui e disciplina normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana– REURB em todo o território nacional.

77. A REURB tenciona ampliar o catálogo das ações do Governo Federal orientadas a garantir, aos cidadãos, segurança de moradia, além de condições mínimas para que possam viver com dignidade.

78. Isto porque referida iniciativa ultrapassa os aspectos meramente jurídicos da titulação daqueles que irregularmente detêm imóveis públicos ou possuem imóveis privados e, assim, contempla medidas urbanísticas, ambientais e sociais, que visam à regularização dos núcleos urbanos informais, instituto jurídico novo, em verdadeiro esforço de reurbanização do País.

79. Para fins da REURB, adotou-se conceito funcional dos núcleos urbanos que, deste modo, restaram conceituados como adensamentos com usos e características urbanas, ainda que situados em áreas qualificadas como rurais, em imóveis privados, públicos ou em co-propriedade ou comunhão com ente público ou privado, destinados predominantemente à moradia dos seus ocupantes.

80. A informalidade que os qualifica diz respeito, precisamente, à clandestinidade e irregularidade das ocupações, sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos, bem como abrange os casos que, atendendo à legislação vigente à época da implantação ou regularização, não foram passíveis de realização da titulação dos seus ocupantes.

81. Por certo, identificados os núcleos urbanos informais, pelo Poder Público, concluída a REURB, estes são juridicamente reconhecidos e, assim, tornam-se alvo de investimentos públicos, orientados, em última análise, à promoção da função social das cidades.

82. Verifica-se, em âmbito habitacional, que as demandas por políticas públicas do Governo Federal, há muito concentraram-se na correção do déficit habitacional quantitativo, alcançado pelo Programa Minha Casa, Minha Vida.

83. Mais recentemente, com o Programa Cartão Reforma, os problemas associados à correção do déficit habitacional qualitativo entraram no foco de atenção do Governo Federal.

84. Faltava, então, robustecer o terceiro suporte do tripé em que se apoia a questão urbana no País: o reconhecimento formal, pelo poder Público, das ocupações clandestinas e irregulares identificadas nas cidades brasileiras – situação fática que não poderia permanecer alheia aos mecanismos jurídicos.

85. Na esteira do parágrafo antecedente, não é ocioso relembrar que o tema da regularização fundiária urbana já estava expressamente contemplado, no ordenamento jurídico brasileiro, desde a edição da Lei n. 11.977, de 07 de julho, de 2009, cujos arts. 46 a 71-A trataram do tema.

86. Nesse toar, ressalta-se que o modelo da REURB ora proposto em caráter substitutivo, para além de preencher lacunas deixadas pelo legislador, vem dinamizar e simplificar – inclusive sob uma perspectiva registral – o processo da regularização fundiária urbana no País, permitindo que este efetivamente alcance os seus fins.

87. Nos parágrafos seguintes, serão destacadas, por tópicos, as principais mudanças sugeridas para o tema da regularização fundiária urbana. Antes, porém, convém ressaltar importante aspecto econômico que, também, serve à legitimação desta proposta de Medida Provisória.

88. É que o reconhecimento, pelo Poder Público, dos direitos reais titularizados por aqueles que informalmente ocupam imóveis urbanos, permite que estes imóveis sirvam de base para investimento do capital produtivo brasileiro, à medida que poderão ser oferecidos em garantia de operações financeiras, reduzindo custos de crédito, por exemplo.

89. Também, a regularização fundiária urbana contribui para o aumento do patrimônio imobiliário do País e representa a inserção de capital na economia, à medida que agrega valor aos imóveis regularizados, os quais, inclusive, tornam-se alvo de tributação (IPTU, ITR, ITBI) ou de cobrança de preços públicos (foros e laudêmios).

90. Insista-se, ainda, no particular ora tratado, que referida identificação dos núcleos urbanos informais, passíveis de regularização, insere-os no radar dos investimentos públicos federais. Isto faculta a realização de obras de habitação popular, de saneamento e de mobilidade urbana. A regularização fundiária urbana serve, destarte, como fator indutor para o alcance das metas estabelecidas para aplicação dos recursos destinados a estas ações de desenvolvimento urbano.

91. Como é sabido, a terra constitui a base para o desenvolvimento econômico e social de um País. É nela que se desenvolvem a moradia, a indústria e o comércio. Quando a terra – urbana ou rural – não está registrada em Cartório de Registro de Imóveis, para além de situar fora da economia, restam mitigados direitos que garantem cidadania aos seus ocupantes. Viabilizar a regularização fundiária, assim, mais do que assegurar a função social das cidades, a segurança e a dignidade de moradia, dinamiza a economia brasileira.

92. Não se conhecem pesquisas oficiais que quantifiquem a irregularidade fundiária do País, considerando-se que os cadastros públicos são desatualizados e, muitas vezes, o próprio morador desconhece a necessidade de que seu imóvel deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

93. Apesar da falta de dados oficiais, só o Ministério das Cidades recebeu, nos últimos quatro anos, pedidos de recursos para a regularização fundiária de mais de quatro milhões de unidades imobiliárias em todo o Brasil. Muitas dessas ocupações originam-se de contratações legítimas. Ocorre que seus ocupantes, quando muito, possuem, apenas, escrituras sem registro ou mesmo documentos particulares inaptos ao ingresso nos registros imobiliários. São localidades, bairros e, eventualmente, municípios inteiros em condição de informalidade; o

que desordena as cidades, com vasto leque de consequências negativas para o bem-estar da população e o desenvolvimento local.

94. Referida informalidade não diz respeito, exclusivamente, à conhecida situação das favelas – a qual cristaliza o ponto mais extremo –, mas pode ser também verificada em bairros de baixo, médio e até alto padrão, alcançando edifícios, loteamentos e conjuntos habitacionais erguidos, direta ou indiretamente, pelo próprio Estado. Não decorre, portanto, apenas, de situações de pobreza.

95. Feitos os esclarecimentos acima, pontua-se que o novo marco legal da regularização fundiária urbana, ora proposto, contempla, em suma, as seguintes inovações:

- Um novo conceito de informalidade, para fins de caracterização do objeto da REURB, denominado núcleo urbano informal;
- Uma nova forma de aquisição do direito real de propriedade, instrumento de regularização fundiária, denominado legitimação fundiária;
- A criação de um novo direito real, a ser inserido no rol do art. 1.225 do Código Civil de 2002, denominado Direito de Laje, sobremaneira útil à regularização fundiária de favelas;
- A criação de um procedimento menos burocratizado, inclusive em âmbito de aprovação e registro cartorial da REURB, o qual se opera, em âmbito extrajudicial, perante os Municípios, inclusive para fins de composição de conflitos por via consensual, como bem apregoou a Lei n. 13.140, de 26 de junho de 2015.

96. I – SOBRE O NÚCLEO URBANO INFORMAL. O texto proposto estabelece o instituto do núcleo urbano informal como adensamento populacional que autoriza a aplicação das novas modalidades de regularização fundiária.

97. Nele, restam compreendidas situações de ocupação ordenada, desordenada, clandestina, irregular, que tenham sido implantadas sem observância da legislação (caso típico dos loteamentos, condomínios e incorporações ilegais), assim como demais situações em que não tenha se revelado possível a titulação ou o registro da titulação dos ocupantes.

98. A partir do conceito funcional formulado, o núcleo urbano informal não fica circunscrito ao perímetro urbano dos Municípios. Deste modo, os benefícios da REURB alcançam, também, imóveis formalmente situados na zona rural, desde que possuam ocupação e destinação urbanas.

99. A proposta de Medida Provisória, ainda, deixa clara a inclusão, no conceito de núcleo urbano informal, dos conjuntos habitacionais promovidos pelo Poder Público anteriormente à data de sua publicação, de modo que estes também poderão ser regularizados nos termos do novo marco legal.

100. II – SOBRE A LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA. A proposta de Medida Provisória consigna nova forma de aquisição do direito real de propriedade.

101. Por meio da legitimação fundiária, substitui-se, para melhor otimização da REURB, o processo tradicional de regularização fundiária, título a título, para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas, pelo reconhecimento global da aquisição originária de propriedade,

pelos beneficiários da REURB, a partir de cadastro aprovado pelo Poder Público, constante em Certidão de Regularização Fundiária, expedida pelo Município processante, a qual é registrado em Registro de Imóveis, por ato registral único, juntamente com o Projeto de Regularização Fundiária aprovado.

102. Com efeito, por sua amplitude e simplificação procedimental, a legitimação fundiária tem caráter excepcional e, assim, somente se aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados, ou seja, àqueles existentes na data de publicação da Medida Provisória, considerada, a partir dos requisitos especificados, a consolidação e a irreversibilidade da ocupação urbana.

103. Referido instrumento serve tanto aos propósitos de garantia do direito real de moradia, bem como de garantia dos fins sociais das cidades. Eis a razão pela qual são objeto de regularização fundiária, com os limites da proposta de Medida Provisória em tela, não só as habitações, mas também imóveis destinados a outras atividades típicas de qualquer cidade, a exemplo de atividades profissionais ou comerciais. Tudo a estimular os mercados locais e a manter os beneficiários nos locais originalmente ocupados.

104. III – SOBRE A LEGITIMAÇÃO PARA REQUERER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. Neste particular, destaca-se que o texto prevê rol ampliado de legitimados a requerer a instauração do procedimento administrativo da REURB.

105. Dito rol contempla, em grau de inovação, além do Ministério Público, a possibilidade de o proprietário, o incorporador ou o loteador requererem a instauração da REURB, sem prejuízo das responsabilidades civil, administrativa e penal, já existentes.

106. IV – PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PERANTE O ENTE PÚBLICO E PROCEDIMENTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. A proposta normativa contempla procedimento administrativo orientado pela simplicidade e consensualidade.

107. Os requerimentos de instauração da REURB serão direcionados, sempre, ao Município ou ao Distrito Federal, que deverão processá-los, porquanto próximos à tutela dos assuntos locais.

108. Por certo, os Municípios e o Distrito Federal poderão atuar em regime de colaboração com os Estados e a União, com o propósito de obter auxílio técnico e, eventualmente, financeiro, de modo a efetivar a REURB.

109. Concluída a REURB, em âmbito da administração local, a partir do novo marco legal, cria-se a possibilidade de registro conjunto, em ato registral único, do projeto de regularização fundiária, produto da avaliação urbanística do núcleo urbano informal regularizado, e da Certidão de Regularização Fundiária, objetivando a constituição de direitos reais, individualmente, a cada beneficiário.

110. Trata-se de nítida economia procedimental para as administrações locais e Cartórios de Registro de Imóveis.

111. V – SOBRE A GRATUIDADE. Para fins de regularização fundiária urbana de interesse social – REURB-S, destinada à população de baixa renda, serão gratuitos, para os beneficiados, os atos de registro.

112. A proposta de Medida Provisória, neste sentir, autoriza o Conselho Nacional de Justiça a criar fundo específico, voltado à compensação dos custos incorridos pelos Cartórios de Registro de Imóveis, com o objetivo de que não restem inviabilizados, pela prática, os propósitos da norma.

113. VI – SOBRE O DIREITO REAL DE LAJE. Em reforço ao propósito de adequação do Direito à realidade brasileira, marcada pela profusão de edificações sobrepostas, o texto prevê a criação do direito real de laje.

114. Por meio deste novo direito real, abre-se a possibilidade de se instituir unidade imobiliária autônoma, inclusive sob perspectiva registral, no espaço aéreo ou no subsolo de terrenos públicos ou privados, desde que esta apresente acesso exclusivo. Tudo para que não se confunda com as situações de condomínio.

115. O direito de laje não enseja a criação de co-domínio sobre o solo ou sobre as edificações já existentes. Trata-se de mecanismo eficiente para a regularização fundiária de favelas.

### TÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS DA UNIÃO E OUTRAS DISPOSIÇÕES

116. O Título institui mecanismos para melhor eficiência dos procedimentos de alienação e outras destinações de imóveis da União, alterando, ainda:

116.1. a) o Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987;

116.2. b) a Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015;

116.3. c) a Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998;

116.4. d) o Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946;

116.5. e) o Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981;

116.6. f) a Lei nº 13.139, de 26 de junho de 2015; e

116.7. g) a Lei nº 11.483, de 31 de maio de 2007.

117. Relativamente ao presente Título, apresentam-se os motivos de relevância e urgência a seguir.

118. A alteração do art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, tem por objetivo deixar expresso que é de responsabilidade do vendedor o ônus pelo pagamento do laudêmio. Essa medida mostra-se extremamente necessária, tendo em vista diversos questionamentos administrativos encaminhados rotineiramente em função de não haver dispositivo de ordem legal que clarifique de quem é a responsabilidade pelo pagamento dessa taxa patrimonial.

119. A urgência em regulamentar o assunto se dá em virtude da identificação da sobrecarga demasiada dos custos da SPU no processo de transferência de imóveis da União. A insegurança jurídica constatada nesses processos de transferência termina por ensejar incremento na judicialização em face da União, situação que prejudica toda a cadeia do mercado imobiliário, cujos negócios acabam por ser diretamente afetados.

120. No que concerne à alteração do percentual de multa de 0,05% para 0,50% ao mês ou fração em razão do atraso na transferência do imóvel, cuja redação atual consta do § 5º do art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, o ajuste tem por objetivo estabelecer um percentual com o mínimo de razoabilidade, compatível com a obrigação devida, que contribua para a redução da inadimplência e agilize as transferências de titularidade, desestimulando os vulgarmente denominados “contratos de gaveta”.

121. Na redação atual da legislação, o impacto para os adquirentes mostra-se irrelevante, em virtude da insignificância do percentual da multa devida pela inobservância do prazo previsto na legislação. Com isso, são diversos os casos em que o adquirente não comunica à SPU acerca da transação, o que gera uma cadeia de irregularidades, dentre elas a desatualização do cadastro, a cobrança de receitas patrimoniais de sujeitos passivos ilegítimos, etc. Com a alteração, espera-se que os adquirentes sejam levados a, de fato, informar à SPU sobre as transferências.

122. Cabe ressaltar ainda que o vendedor, até a finalização do processo de transferência, continua responsável por eventual inadimplência das taxas devidas pela utilização do patrimônio da União, incorrendo inclusive em negativação em órgãos de proteção ao crédito, cobranças judiciais e envio dos débitos para dívida ativa, trazendo sérios prejuízos para quem vendeu de boa fé o imóvel a terceiros.

123. Por todo o exposto, a tempestividade na aprovação do normativo na forma ora proposta mostra-se extremamente relevante, pois minimizaria os riscos da União ser acionada judicialmente pelos vendedores dos imóveis, em função de ações de cobrança indevida de receitas patrimoniais e demais consequências inerentes à respectiva inadimplência.

124. Quanto à inclusão do Art. 6º-C no Decreto-Lei nº 2.398/87, a proposta objetiva esclarecer os critérios de atualização de eventuais créditos a serem restituídos, reembolsados ou compensados aos usuários, utilizando a mesma sistemática adotada atualmente pela RFB, tanto em relação aos critérios de atualização dos valores quanto às questões relacionadas a prazos e demais condições para a condução desses casos.

125. Tal procedimento faz-se necessário em virtude da inexistência de regulamentação legal para a condução de casos da espécie, o que tem gerado inúmeros questionamentos administrativos e judiciais. Portanto, é premente a necessidade de regulamentação do assunto com a maior brevidade possível.

126. A proposta de concessão de desconto para pagamento à vista, na forma proposta pela inclusão do Art. 6º-D no Decreto-Lei nº 2.398/87, objetiva agregar mecanismo que estimule o usuário a recolher as receitas patrimoniais devidas pela utilização de imóveis da União em uma única parcela, visto que um contingente expressivo da população prefere a liquidação de suas obrigações à vista quando as condições lhes são favoráveis.

127. Essa proposta guarda semelhança com os procedimentos adotados por entidades encarregadas de gerir a arrecadação de diversos entes públicos, notadamente no que concerne aos valores de IPTU e IPVA, em que a liquidação do débito à vista favorece o adimplemento e contribui para o incremento imediato da arrecadação, numa notória conjuntura de desequilíbrio financeiro.

128. Em levantamento preliminar, observando-se o comportamento da arrecadação do presente exercício, identificou-se que a concessão do desconto de 10% na forma proposta geraria, em tese, impacto de aproximadamente R\$ 15 milhões a menos na arrecadação anual da SPU.

129. Entretanto, na prática esse impacto seria compensado pela antecipação das receitas patrimoniais, que a priori seriam parceladas pelos usuários em até sete cotas vencíveis até o final do exercício, bem como pela redução na inadimplência em função do incentivo para a liquidação dos débitos à vista pelos usuários.

130. Cabe ressaltar ainda que o presente conjunto de propostas encontra-se alinhado às ações já implementadas para a recuperação das receitas patrimoniais, notadamente considerando a contratação de instituições financeiras oficiais para dar suporte ao processo de cobrança, antes do envio para a dívida ativa, e ainda o ajuste no percentual da multa devida em função da não efetivação da transferência nos prazos estipulados nos normativos de ordem legal, cuja estimativa preliminar, considerando todas as medidas ora propostas, aponta para uma elevação da ordem de R\$ 105 milhões na arrecadação para o próximo exercício.

131. Tendo em vista que qualquer mudança na forma de arrecadação de taxas patrimoniais passa por implementação de ajustes tecnológicos, muitas vezes necessitando de alteração em diversos sistemas e realização de testes para que o processo não seja impactado, a tempestividade na aprovação da presente proposta mostra-se extremamente necessária, para que o cidadão que optar pela liquidação das obrigações à vista possa ser beneficiado com o desconto na maior brevidade possível.

132. A inclusão do Art. 6º-E no Decreto-Lei nº 2.398, de 1987, que permitirá contratar instituições financeiras oficiais, independentemente de processo licitatório, para a realização de atos administrativos relacionados à prestação de serviços de cobrança, arrecadação de receitas patrimoniais e atualização das bases cadastrais objetiva conferir à União maior ganho de eficiência, economia e racionalidade ao processo de gestão do patrimônio, contribuindo para a redução da inadimplência, melhorando a performance da arrecadação e reduzindo o consumo de estrutura dos entes atualmente encarregados de conduzir o processo de cobrança de obrigações inadimplidas.

133. Considerando a expertise destas instituições financeiras oficiais, notadamente no que concerne à condução de processos de arrecadação e cobrança de dívidas, é relevante a contratação dessas entidades para se empregar maior celeridade e tempestividade à sistemática de arrecadação e cobrança das taxas patrimoniais, a exemplo do observado pela atuação do Banco do Brasil S.A., que na condição de agente financeiro do Tesouro Nacional (art. 19, da Lei 4.595/64), firmou contratos dessa natureza com outras entidades da Administração Pública, como a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), com resultados satisfatórios, justificando a pertinência desta proposta.

134. Diante do exposto, a agregação de entidades que possam contribuir decisivamente para o êxito na elevação das receitas da União, notadamente em um momento de recessão

econômica e de ajustes fiscais, mostra-se extremamente relevante, justificando a urgência na aprovação da proposta na forma apresentada, para que os seus efeitos da medida possam ser observados ainda no próximo exercício fiscal, maximizando a recuperação das receitas patrimoniais e reduzindo o consumo de estrutura com o processo de cobrança.

135. Por seu turno, as alterações da Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, possibilitarão que a União, por meio do órgão patrimonial, obtenha resultados mais expressivos no processo de alienação de sua carteira imobiliária, ao tempo em que cria alternativa de avaliação específica para fins de alienações onerosas em massa.

136. A ideia é utilizar a inteligência de negócios na área de avaliação de imóveis, no sentido de alavancar o processo de remição de enfiteuses e venda do domínio útil ou pleno a particulares já cadastrados como ocupantes perante a Secretaria do Patrimônio da União, estabelecendo-se, para estes casos, um processo de avaliação por trecho ou região.

137. Evitar-se-á também despesas aos cofres públicos, desonerando a União, nos casos acima, de realizar contratos com outras instituições (ex: Caixa Econômica Federal) para a promoção de avaliações individualizadas, que atravancam o processo de venda por retardar o ritmo de avaliação dos imóveis.

138. Ademais, isso possibilitará que a União promova uma política afirmativa em prol da sociedade, trazendo aos particulares maior segurança no que tange aos direitos que ostentam sobre os imóveis, retirando por completo o vínculo público sobre a área, medida que terminará também por favorecer e aquecer o mercado imobiliário.

139. Deixar-se-á, por exemplo, com o resgate do domínio direto – extinção de enfiteuses em largo volume, que às futuras transações privadas recaiam o laudêmio, exação que se soma a outras inúmeras despesas, como emolumentos cartorários e recolhimento de imposto de transmissão de imóveis, todos estes fatores que prejudicam o custo das operações imobiliárias no Brasil. É cediço, inclusive, que estas são barreiras que afastam investimentos de capitais estrangeiros na costa do país (instalação de empresas hoteleiras etc).

140. Quanto à venda dos imóveis funcionais (parágrafo único do art. 9º), a proposta é deixar claro o exercício do direito de preferência, instituto comum às alienações privadas, mas que a legislação dos imóveis da União até hoje deixa margem à ocorrência de interpretações divergentes.

141. O processo de avaliação é inerente à gestão do patrimônio imobiliário da União. Entretanto, na legislação atual, as referências à avaliação são bastante pulverizadas, o que dificulta o trabalho dos avaliadores e gera interpretações divergentes, o que gera insegurança à prática dos procedimentos administrativos de venda e de cobrança de receitas patrimoniais.

142. Nesse contexto, a criação de uma seção específica na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, para tratar “da avaliação de imóveis da União ou de seu interesse”, mostra-se adequada e urgente para permitir a melhoria do processo de avaliação, conferindo maior segurança e efetividade dos procedimentos administrativos de venda e cobrança de receitas patrimoniais.

143. Outro ponto bastante importante é a previsibilidade por partes daqueles que adquirem ou tem autorização para utilizar os bens imóveis da União. É importante deixar registrado que em razão de processo de avaliação ser inerente à gestão do patrimônio imobiliário da União, a

nova seção abrange os bens públicos classificados, na forma do art. 99 do Código Civil, como bens de uso comum do povo, de uso especial e dominicais.

144. Outrossim, coaduna-se à política de alienações onerosas em larga escala, como explicado mais acima, dinamizando o processo de alienação em massa de imóveis da União, à medida que cria alternativa para avaliação por trecho ou região das áreas sujeitas aos regimes enfiteutico e de ocupação.

145. Quanto à destinação, pretende-se acrescentar ao art. 18 da Lei 9.636, de 1998, pequenas alterações no tocante a procedimentos que requer a necessidade da existência de normas mais clareadoras.

146. Como medida necessária para redução dos custos de implantação de saneamento básico, considerados “serviços essenciais”, aponta-se a inclusão dos parágrafos 8º e 9º ao citado art. 18, que estabelecerão a gratuidade das cessões feitas aos entes públicos ou privados concessionários ou autorizatários da prestação de serviços de coleta, tratamento e distribuição de água potável e esgoto sanitário, inclusive, dispensando-se à licitação.

147. Outra inovação incorporada ao texto da Lei nº 9.636, de 1998, se dá pela inclusão do art. 18-A, que concede aos responsáveis pelas estruturas náuticas instaladas ou em instalação no mar territorial, nos rios e lagos de domínio da União que requererem a sua regularização até 31 de dezembro de 2018, desconto de 50% no valor do recolhimento do preço público pelo uso privativo de área da União, quanto ao período que antecedeu a publicação da MP.

148. Relativamente ao Título II, Seção II, da proposta de Medida Provisória, a qual trata da REURB em áreas da União, a seguir serão apresentados os motivos de relevância e urgência.

149. A necessidade de elaboração de seção específica se dá em razão, primeiramente, das peculiaridades da legislação aplicada ao patrimônio da União.

150. A respeito do art.13, é trazida uma inovação fundamental ao processo de reconhecimento e garantia do princípio da função social da propriedade. Hoje a União possui procedimento extremamente complexo e burocrático para transferir áreas a pessoas de baixa renda, fato que prejudica, em função dessas dificuldades administrativas, a concessão de títulos substantivos que protejam essa parcela da população.

151. Dessa forma, uma vez preenchidos os requisitos previstos no § 5º do art. 31 da Lei nº 9.636, de 1998, a União, através da SPU, poderá transferir o domínio do imóvel residencial ao beneficiário regularmente cadastrado, utilizando-se de procedimento bastante simplificado.

152. Esta medida não só irá conferir o cumprimento do princípio da função social da propriedade, como irá desonerar a SPU de realizar constantes e periódicos procedimentos de análise de isenção, uma vez que o vínculo público com a terra transferida será desfeito. Ou seja, ganha-se com o saneamento cadastral (diminuição dos custos administrativos), e, ao mesmo tempo, garante-se efetividade à política de regularização fundiária de interesse social, na medida em que a parcela mais carente da sociedade terá acesso a títulos definitivos de domínio.

153. Com o objetivo de coibir fraudes e não permitir a possível comercialização de títulos, mas sim a garantir o efetivo direito de moradia, a transferência gratuita somente será concedida uma única vez por beneficiário e será vedada a alienação por um período de 5 anos, ações que se alinham à política de reforma agrária, a qual estipula prazo como restrição à alienação de imóveis concedidos pelo governo.

154. Em relação ao § 3º do art. 9º da MP, trata-se de exceção à obrigatoriedade da avaliação prévia, condição geral para alienação de imóveis públicos segundo o art. 17 da Lei nº 8.666, de 1993, em função das alienações para fins de REURB-S serem não onerosas, ou seja, a União transferirá gratuitamente o domínio do imóvel. Prever o requisito da avaliação burocratizaria o processo de transferência a pessoas de baixa renda. Vale ressaltar que os cadastros da SPU já informam o valor patrimonial dos bens, de modo que a União conseguirá dimensionar os ativos que sairão do seu domínio.

155. Em relação ao art. 11 da MP, conquanto a União disponha atualmente de instrumentos legais para abertura de matrícula, busca-se, com esse novo dispositivo, possibilitar um procedimento simplificado e ágil para a inscrição no registro imobiliário, o que facilitará a destinação para fins de REURB-S.

São essas, Senhor Presidente, as razões que nos leva a submeter à elevada apreciação de Vossa Excelência a presente Medida Provisória.

Respeitosamente,

*Assinado por: Bruno Cavalcanti de Araújo, Dyogo Henrique de Oliveira, Eliseu Padilha*

Mensagem nº 690

Senhores Membros do Congresso Nacional,

Nos termos do art. 62 da Constituição, submeto à elevada deliberação de Vossas Excelências o texto da Medida Provisória nº 759, de 22 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”.

Brasília, 22 de dezembro de 2016.

Aviso nº 837 - C. Civil.

Em 22 de dezembro de 2016.

A Sua Excelência o Senhor  
Senador VICENTINHO ALVES  
Primeiro Secretário do Senado Federal

Assunto: Medida Provisória

Senhor Primeiro Secretário,

Encaminho a essa Secretaria Mensagem na qual o Excelentíssimo Senhor Presidente da República submete à deliberação do Congresso Nacional o texto da Medida Provisória nº 759, de 22 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”.

Atenciosamente,

ELISEU PADILHA  
Ministro de Estado Chefe da Casa Civil  
da Presidência da República