



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR ELISEU PADILHA,
MINISTRO DA CASA CIVIL**

O **COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL**, pessoa jurídica de direito privado sob a forma de associação, com sede nesta Capital, na rua Cel. Genuíno nº 421, sala 302 – Centro Histórico, CEP.: 90.010-350, CNPJ sob o número 88.427.547/0001-19 e e-mail secretaria@colegioregistrals.org.br, por seu Presidente, **JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA**, brasileiro, casado, titular da delegação do Registro de Imóveis da 1ª Zona, com domicílio na Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98, 12º andar, Centro Histórico, em Porto Alegre-RS, CEP.: 90.010-050 e e-mail cartorio@lamanapaiva.com.br, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, sugerir o que segue:

1. DA PUBLICAÇÃO DA LEI Nº 13.465/17

No final do ano de 2016 foi publicada a Medida Provisória nº 759/16.

Após amplo debate no Congresso Nacional alcançou-se a publicação da Lei nº 13.465/17, em 12 de julho de 2017, a qual representou grande vitória do Governo.

Entre outros assuntos, a novel legislação inova sobremaneira o ordenamento jurídico nacional trazendo novo enfoque de Regularização Fundiária. Não basta ao ocupante ter apenas o direito de moradia, sendo imperioso oportunizar a ele o alcance do direito de propriedade. Em última análise é isso o que a Regularização Fundiária produzirá, **a elevação do caráter do direito titulado, agregando à moradia mais o direito de propriedade**. E isso será benéfico a toda a Sociedade Brasileira, pois permitirá, por exemplo, que o beneficiário da regularização acesse o mercado formal e possa produzir melhorias na sua condição humana através do seu próprio trabalho.



A Lei nº 13.465/17 atende o *mínimo existencial* dentro da *reserva do possível* quando o legislador entrega norma que autoriza o Poder Público a agregar à moradia mais o direito de propriedade.

Outrossim, com entendimento obtuso a Procuradoria Geral da República ingressou com a ADI nº 5.771 contra a legislação em epígrafe. Infelizmente a Lei sofreu novos ataques, em face da propositura das ADIs nº 5.787 (Partido dos Trabalhadores) e 5.883 (Instituto de Arquitetos do Brasil) ¹.

O que pretendem os autores das ADIs nº 5.787 e 5.883, smj, se não ter a questão da regularização fundiária sempre pendente a fim de ter uma *moeda de troca* com o povo que necessita da regularização. Não se deve permitir a politização de assunto que só oportuniza benefícios para a sociedade, mormente para os ocupantes de imóveis a serem regularizados.

Enquanto não declarada inconstitucional (o que não se espera) a Lei nº 13.465/17 está em vigor e precisa ser aplicada.

Por esta razão, preocupado com a consagração da benéfica norma de regularização fundiária, apresentam-se duas sugestões que, quando implementadas, darão a ela vigor e força, dificultando eventual declaração de inconstitucionalidade. São elas **(i)** a criação ou de linha de crédito/financiamento aos Municípios para cobrirem as despesas de regularização, ou o desenvolvimento de programa que disponibilize recursos federais aos Municípios para tal propósito; e, **(ii)** a adequação da Classificação Brasileira de Ocupação do Ministério do Trabalho.

2. DOS INCENTIVOS ECONÔMICOS ÀS REURBS

Os Municípios precisarão de recursos para implementar Regularizações Fundiárias. Dependendo somente do conhecimento técnico atualmente existente em cada Administração Pública Municipal pode tardar para ver aplicados os importantes institutos criados, como a Reurb-S, a Reurb-E e as legitimações fundiária e de posse.

Desse modo, seria importante que os Municípios pudessem contar com recursos federais para poderem investir nas necessárias regularizações em todo território nacional, seja contratando profissionais habilitados, seja implementando melhorias em equipamentos urbanos etc.

¹ <http://portal.stf.jus.br/noticias/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=367981>



Ou, caso não haja recursos federais para disponibilizar neste sentido, que possam contar com linhas de crédito/financiamento visando a implementação das regularizações.

Cabe lembrar que uma vez regularizados os imóveis os Municípios se beneficiarão com o aumento da arrecadação de tributos (IPTU, ITBI, contribuições de melhoria etc.).

O importante, salvo melhor juízo, é conseguir efetivar e aplicar as Reurbs. Após isso somente benefícios poderão ser constatados, justificando a manutenção da legislação (combatida via ADI).

Acredita-se que se não houver incentivo econômico fomentando às Reurbs dificilmente elas sairão do papel.

3. DA ADEQUAÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO BRASILEIRA DE OCUPAÇÕES

Ainda, para atender às demandas e visando à efetiva aplicação da norma em comento e de seus brilhantes institutos certamente será preciso profissional que consiga fazer o *link* entre as competências públicas, em especial dos Municípios, com os Serviços de Registro de Imóveis, entre outros.

Sem um profissional que conheça a matéria, que envolve diversas áreas do conhecimento, teremos mais uma lei sem a efetiva aplicação, não gerando os benefícios esperados para a Sociedade Brasileira.

O Mundo está em plena transformação e novas profissões surgem todos os dias.

O profissional que se vislumbra deve ser o Regularizador Fundiário. Ele não se confunde com Notários e Registradores, nem tampouco com Advogados, Corretores de Imóveis, Engenheiros e Arquitetos ou Administradores.

Porque não praticará ato notarial e registral e atuará principalmente junto à iniciativa privada ou ao Poder Público visando que se alcancem tais atos, efetivando os institutos criados pela Lei nº 13.465/17, não estará sujeito ao art. 236 da Constituição Federal e à Lei nº 8.935/94.

Igualmente, porque não é preciso postular em Juízo (art. 42 da Lei nº 13.465/17), nem prestar atividade de consultoria, assessoria e direção jurídica para se alcançar



a Regularização Fundiária, não estará sujeito à incidência da Lei nº 8.906/94 (art. 1º, incisos I e II).

Não praticará ato de intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, nem opinará quanto à comercialização imobiliária; logo, a ele não se aplicará a Lei nº 6.530/78 (art. 3º).

Embora seja necessário contar com o apoio de Engenheiros e Arquitetos elaborando projetos (plantas e memoriais descritivos) para que sejam aplicados os institutos que se relacionam com a Regularização Imobiliária, tais profissionais não detém o conhecimento específico sobre os institutos. O conhecimento acerca dos institutos e sua aplicação na prática (link entre Prefeituras e Registros de Imóveis) não é atribuição específica dos Engenheiros e Arquitetos, regidos pela Lei nº 5.194/66 e pela Lei nº 12.378/10, respectivamente, havendo espaço para um novo profissional em face das novas demandas que serão inauguradas pela Lei nº 13.465/17.

E, finalmente, não há que se falar na aplicação das funções dos Administradores, previstas na Lei nº 4.769/65.

O espectro de atuação da Lei nº 13.465/17 é muito amplo e comporta a configuração de um novo profissional, o Regularizador Fundiário.

As ocupações deste novo profissional envolverão atividades de Regularização Fundiária Rural e Urbana, dependendo da natureza do imóvel objeto da regularização. O Regularizador Fundiário será aquele que diligenciará tanto para o Poder Público, como no interesse particular junto aos órgãos públicos necessários para se alcançar ao fim e ao cabo a matrícula de cada imóvel, tendo-o por regularizado e incluso no mundo jurídico formal, o que beneficiará a todos (as fundamentações apresentadas pelo Excelentíssimo Senhor Presidente da República e pelo Excelentíssimo Senhor Ministro da Casa Civil quando da sanção da Lei em comento justificam melhor o arrazoado).

Será preciso que a Sociedade conte com um profissional que tenha a necessária interlocução junto ao Registro de Imóveis para auxiliar a desenrolar as questões imbricadas de toda Regularização Fundiária.

O Registrador Imobiliário sozinho não aplicará a Regularização, carece da rogação. Por outro lado, o Poder Público isoladamente também não, porque ou sem corpo técnico apropriado, ou sem recursos. Logo, curial que exista o profissional que irá fazer a comunicação entre estas fontes - o Regularizador Fundiário, conhecedor das Reurbs (S e E), da demarcação urbanística, das legitimações (fundiária e de posse), da conversão de posse em propriedade, do



procedimento administrativo, do projeto de regularização e de seu conseqüente registro etc.

Certamente que a título facultativo. Não se tem como exigir a participação deste profissional que se vislumbra quando os agentes por si só tiverem aptidões para fazer acontecer a Regularização Fundiária. Todavia, se se acreditar que isso acontecerá espontaneamente, sem a figura do Regularizador Fundiário, teremos mais uma legislação que já nasce sem a pretensão de alcançar plenos efeitos.

O que se idealiza está baseado principalmente no que define a Constituição Federal, que entre um de seus fundamentos (art. 1º, IV) preconiza “*os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa*”. Possível indicar, ainda, que a matéria encontra guarida nos objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil (art. 3º), a saber:

I - construir uma sociedade livre, justa e solidária;

II - garantir o desenvolvimento nacional;

III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais;

IV - promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.

Nesta senda, possível citar que entre os direitos e deveres individuais e coletivos, no art. 5º, XIII, constatamos que “*é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer*”.

E, finalmente, citam-se os Princípios Gerais da Atividade Econômica insculpidos no art. 170 e parágrafo único aplicáveis ao caso, cuja redação segue:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

IV - livre concorrência;

V - defesa do consumidor;

VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação;

VII - redução das desigualdades regionais e sociais;

VIII - busca do pleno emprego;



Parágrafo único. É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei.

Desse modo, em face do apresentado, curial que a Classificação Brasileira de Ocupações (CBO) do Ministério do Trabalho faça constar a ocupação de “Regularizador Fundiário”, permitindo com maior segurança e confiabilidade o trabalho empreendido por profissionais que se dedicam e dedicarão agora com mais afinco à Regularização Fundiária.

Sendo o que havia para o momento, de pronto renovo votos de admiração e respeito.

Porto Alegre – RS, 06 de fevereiro de 2018.

COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA

PRESIDENTE