

HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO
DO SETOR IMOBILIÁRIO?



CONVENÇÃO SECOVI- SP

2011

Programa minha casa, minha vida.

Minhas questões jurídicas



1. Legislação Federal de Regência

O PMCMV tem fundamento nos seguintes textos legais:

a) - Lei Federal n.º 11.977, de 7 de julho de 2009 (fruto da conversão em lei da Medida Provisória n.º 459/09), alterada pela Lei Federal n.º 12.424, de 16 de junho de 2011(conversão da MP n.º 514/10);

b) - Lei Federal n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009 (fruto da conversão em lei da Medida Provisória n.º 460/09);



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

- c) - Lei Federal n.º 10.188, de 12 de fevereiro de 2011 (criação do PAR);
- d) - Decreto Federal n.º 6.962, de 17 de setembro de 2009;
- e) - Portaria n.º 325, de 7 de julho de 2011, do Ministro das Cidades.

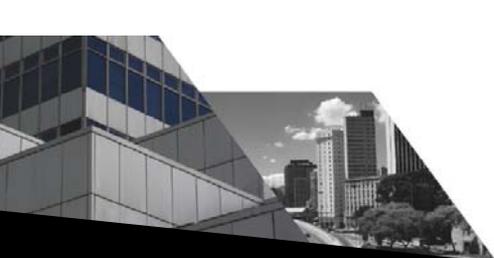
A Lei Federal n.º 11.977/09 estabelece os seguintes princípios:

- a) - o PMCMV tem como finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda mensal de até 10 salários mínimos;



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

- b) - subvenção econômica pela União para implementação do PMCMV em Municípios com população de até 50.000 habitantes;
- c) - participação da União ao FGHab;
- d) - subvenção econômica pela União ao BNDES;
- e) - redução de emolumentos registraes;
- f) - isenção de emolumentos notariais e registraes;



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

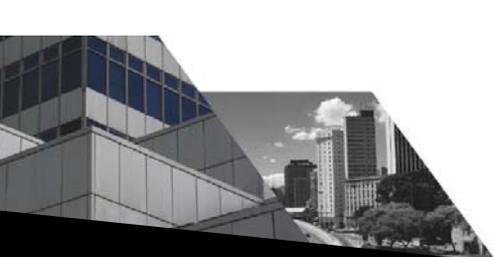
g) - implementação pelos Estados, Distrito Federal e Municípios de medidas de desoneração tributária para as construções destinadas às habitações de interesse social

Por sua vez, a Lei Federal n.º 12.024/09, ao alterar a Lei Federal n.º 10.931/04 (patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias), dispõe sobre:



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

- a) - redução provisória da alíquota correspondente ao pagamento unificado dos tributos a 1% na incorporação de imóveis residenciais de interesse social;
- b) - classifica como imóveis residenciais de interesse social os destinados à construção de unidades residenciais de valor comercial de até R\$ 60.000,00 no âmbito do PMCMV;
- c) - redução provisória da alíquota para o pagamento, pela construtora, unificado de tributos equivalente a 1%.



2. Finalidade

Criação de mecanismos de incentivo:

- a) - à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais;
- b) – à requalificação de imóveis urbanos;
- c) – à produção ou reforma de habitações rurais.

Pessoas beneficiárias: famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00.



3. As classes de renda e as características para cada qual

A renda mensal de até 10 salários mínimos é classificável por faixas, a saber:

- a) - de 0 a 3 sm;
- b) - de 3 a 6 sm;
- c) - de 6 a 10 sm.

Para cada faixa de renda, a CEF estabelece um valor máximo de venda, variável de acordo com o município de localização do empreendimento.



3.1 A faixa de 0 a 3 sm

Nos empreendimentos destinados à população com renda de 0 a 3 sm, o FAR – Fundo de Arrendamento Residencial compra todas as unidades e as “revende” ao adquirente final.

Nas operações do FAR:

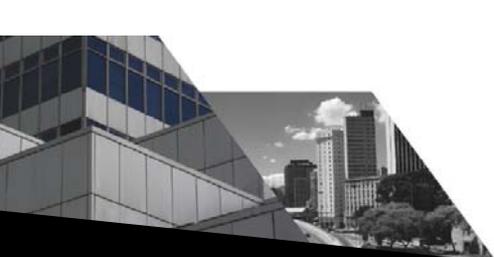
- a) – a quitação antecipada implicará o pagamento do valor da dívida contratual sem a subvenção econômica concedida;
- b) – não se admite a transferência inter vivos sem a respectiva quitação, sendo consideradas nulas;



4. A faixa de 3 a 10 sm

A estruturação negocial e jurídica é a seguinte:

- a) - a incorporadora aliena as unidades aos adquirentes finais de unidades;
- b) - a CEF financia a construção, emprestando dinheiro ao adquirente final (para aquisição da fração ideal de terreno e para construção da unidade e partes comuns).



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

Nestes, a sequência de atos é a seguinte:

- a) - a incorporadora celebra contratos de compromisso de compra e venda com o adquirente de unidade;
- b) - atingido determinado percentual mínimo de vendas, a CEF contrata o financiamento;
- c) - incorporadora (e construtora, se for outra empresa, que não a incorporadora), adquirente e CEF celebram o contrato de compra e venda de fração ideal de terreno, de construção, de financiamento da construção e de alienação fiduciária em garantia do mútuo, tudo em cumprimento ao contrato preliminar celebrado antes do implemento do percentual mínimo de vendas.



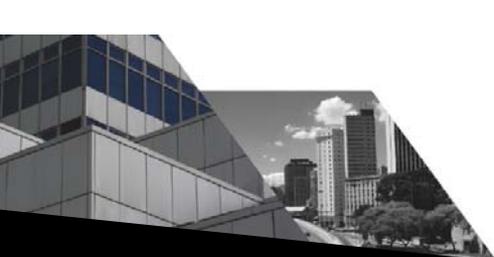
5. A faixa de preço de alienação

Nas faixas de 3 a 10 sm, apresentam-se as seguintes situações:

a) - o preço da compra e venda está **dentro** do máximo fixado para o Programa:

a.1) - todo ele é pago até o momento da venda e compra;

a.2) - parte será paga pelo adquirente após a venda e compra, mediante o chamado “pro soluto”;



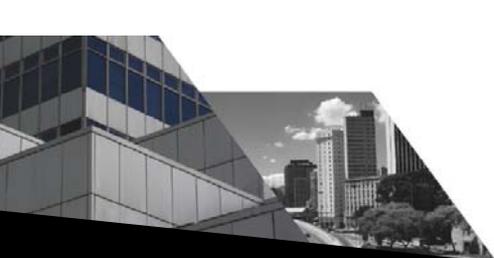
HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

b) - o preço da compra e venda está **acima** do máximo fixado para o Programa:

b.1) - todo o preço é pago até o momento da venda e compra;

b.2) - parte será paga pelo adquirente após a venda e compra, mediante o chamado “pro soluto”;

Na alternativa “b”, o preço anotado no contrato preliminar será superior àquele da venda e compra.



5.1 O “pro soluto”

No âmbito do SFH ou mesmo do SFI, é possível a ocorrência de que parte da poupança (recursos do adquirente) seja paga à incorporadora após a celebração do contrato de venda e compra, mútuo e garantia (hipoteca ou alienação fiduciária) com a presença do agente financiador, caso em que:

a) - na venda e compra, a incorporadora outorga quitação integral do preço;



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

b) - no mesmo ato e em separado, a incorporadora e adquirente celebram contrato de confissão de dívida, explicando que a quitação outorgada se fundamentava na obrigatoriedade de seguimento de regras do SFH ou do SFI, muito embora ainda houvesse uma parcela ainda não paga, objeto, então, da confissão de dívida.

Nesta situação, o risco é somente de crédito, pois o não pagamento do “pro soluto” não permite a rescisão da venda e compra, mas somente sua cobrança pela via da execução.

Obviamente, nada impede que este “pro soluto” esteja garantido por hipoteca ou alienação fiduciária de outro imóvel e/ou fiança pessoal de terceiros.

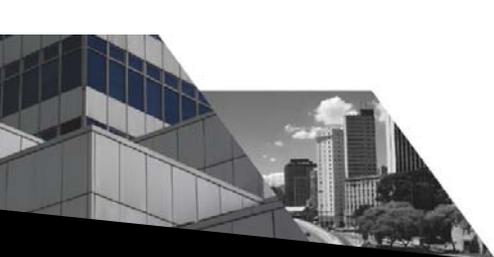


5.2 A prática de preço superior ao do Programa

Aqui, a situação jurídica é mais delicada.

De fato, como assinalado linhas acima, o PMCMV conta com forte subsídio governamental, mediante, inclusive, isenção de tributos, renúncia fiscal, aporte financeiro pela União, etc.

A celebração de contrato de compra e venda dentro do PMCMV pressupõe, indiscutivelmente, a adesão a todas suas regras.



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

A legislação do PMCVM não contém qualquer disciplina expressa das sanções ao desrespeito às regras (como a do preço máximo), razão pela qual se devem aplicar aquelas do direito comum (Código Civil, por exemplo).

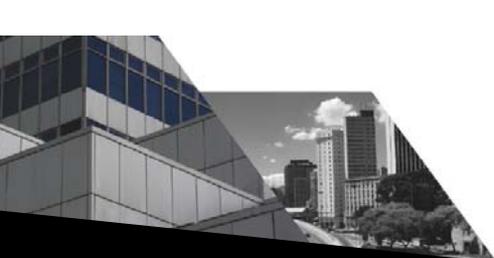
Embora seja uma situação reconhecidamente praticada no mercado (em face da defasagem do preço máximo estabelecido no âmbito dos gabinetes da burocracia com a realidade de mercado, a ponto de a imprensa noticiar¹ os estudos para sua alteração), a fixação de um preço de venda acima do teto oficial pode, teoricamente, gerar as seguintes consequências:

¹ *O Estado de São Paulo*, edição de 10 de julho de 2010, Caderno Economia, pág. B4.



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

- a) - a exclusão do contrato do PMCMV, com perda dos respectivos benefícios;
- b) - a inabilitação da incorporadora para participação do PMCMV, principalmente no FAR (faixa de 0 a 3 sm);
- c) - invalidação do contrato de compra e venda;
- d) - manutenção do contrato de compra e venda e de seu enquadramento no PMCMV, com impossibilidade de cobrança do “pro soluto” e/ou de sua restituição ao adquirente.



6. Critérios objetivos

Imóvel novo:

a) - unidade habitacional com até 180 dias de habite-se ou documento equivalente;

b) – ou com prazo superior e jamais habitada.

Imóvel requalificado: aquisição conjugada com execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais ou para modificação de uso.



7. Registro eletrônico

Instituição de sistema de registro público eletrônico em prazos e condições a serem estabelecidos em regulamento.

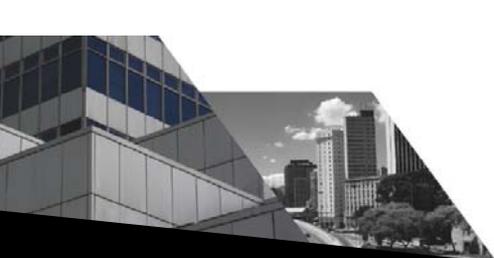
Os atos registrares praticados anteriormente serão inseridos no sistema de registro eletrônico até 2014.



8. Custas e emolumentos

Atos de abertura de matrícula, registro de incorporação, parcelamento do solo, averbação da construção, instituição de condomínio, registro da carta de habite-se e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV serão reduzidos.

Quando o beneficiário tiver renda familiar mensal de até 3 sm, não serão devidos custas e emolumentos.



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

Não serão cobradas custas e emolumentos para o registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação de posse e de sua conversão em título de propriedade e dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social.

Para efeitos de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e registros de atos que envolvam o empreendimento serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

Vide Nota Técnica Conjunta Anoreg-BR e IRIB e decisão do CNJ.



9. Regularização fundiária de assentamentos urbanos

Conjunto de medidas jurídicas, ambientais, urbanísticas e sociais.

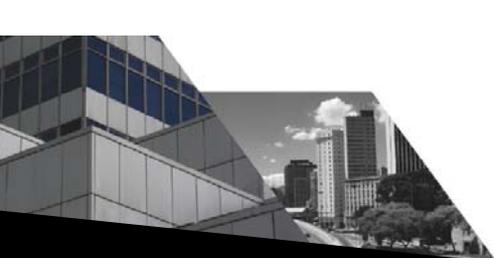
Objetivo: regularização de assentamentos irregulares e titulação a seus ocupantes.



10. Demarcação urbanística

Procedimento administrativo promovido pelo Poder Público no âmbito da regularização fundiária de interesse social.

Objetivo: demarcação de imóvel de domínio público ou privado e identificação de seus ocupantes e qualificação e natureza da posse de cada qual.



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

Poder Público encaminha o Auto de Demarcação Urbanística e o encaminha ao Registro de Imóveis.

Registrador notificará os proprietários dos imóveis atingidos e seus confrontantes.

Se não houver impugnação, o Auto de Demarcação Urbanística será averbado.

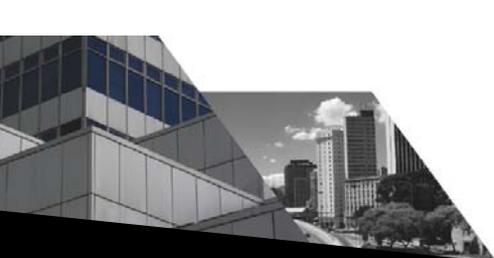
Após, o Poder Público dará sequência ao projeto de regularização fundiária, que se encerrará com o registro do parcelamento do solo.



11. Legitimação de posse

Ato do Poder Público de conferência de título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e natureza e do tempo de sua posse.

Registrado o parcelamento, o Poder Público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados, preferencialmente em nome da mulher.



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

O título de legitimação de posse será registrado na matrícula, constituindo direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

A legitimação de posse será convertida, a pedido do ocupante, em título de domínio, após o transcurso do prazo de usucapião na forma da lei civil.



12. Registro do parcelamento

O registro do parcelamento nos projetos de regularização fundiária não depende dos requisitos da Lei Federal n.º 6.766/79.

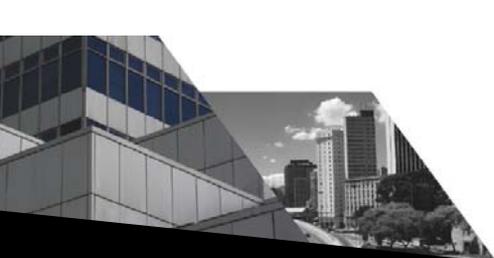
A imissão provisória do Poder Expropriante na posse do imóvel expropriado será registrada no RI.



12.1 Transferência de domínio ao Poder Público, independentemente do registro

Na hipótese de parcelamento do solo (qualquer tipo) implantado e não registrado, o Município poderá requerer o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão ao domínio público automaticamente, dispensando-se a escritura de doação naqueles loteamentos implantados ao tempo do Decreto-lei Federal n.º 58/37.

Para tanto, o Município apresentará ao Registrador a planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e a declaração de que o parcelamento se encontra implantado.



13. Registro da incorporação imobiliária

A imissão provisória do Poder Expropriante na posse do imóvel expropriado será registrada no RI.

Imitado na posse do imóvel desapropriado, o Ente da Federação (ou seu cessionário) poderá assumir a iniciativa e a responsabilidade pela incorporação imobiliária.

Neste caso, o registro do memorial de incorporação dispensará os documentos elencados nas alíneas “a”, “b”, “c”, “f” e “o”, do art. 32.



O incorporador celebrará com terceiros contrato de cessão de posse, que, oportunamente, se converterá em domínio.

14. Legitimidade passiva em ações de cobrança

Nas ações judiciais de cobrança ou execução de cotas de condomínio, de IPTU ou de outras obrigações decorrentes ou vinculadas da posse de imóvel urbano promovidas em face do possuidor investido nos respectivos direitos aquisitivos (ou usufrutuário, ou outros titulares de direito real de uso, posse ou fruição), será notificado o titular de domínio (pleno ou útil), inclusive o promitente vendedor ou fiduciário.



15. Parcelamento e incorporação

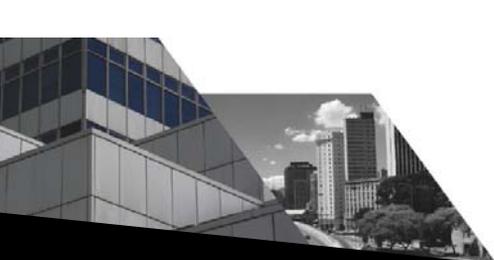
Após o registro do parcelamento ou da incorporação imobiliária e até o registro da carta de habite-se, as averbações e registros serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.

O Registrador deverá fornecer o número do registro ou a indicação das pendências em até 15 dias.



16. Pessoas com necessidades especiais

No PMCMV assegura-se disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, de acordo com a demanda.



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO
DO SETOR IMOBILIÁRIO?



OBRIGADO!

Marcelo Terra

marceloterra@dgcgt.com.br

