

Sumário Executivo de Medida Provisória

Medida Provisória nº 700, de 2015.

Publicação: DOU de 9 de dezembro de 2015.

Ementa: Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

Resumo das Disposições

A Medida Provisória (MPV) nº 700, de 8 de dezembro de 2015, traz disposições pertinentes a desapropriações por utilidade pública e a registros públicos.

No tocante à primeira, são realizadas alterações no Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941. Inicialmente, altera-se o art. 2º, § 2º, e acrescenta-se um novo § 2º-A a esse artigo, cujo objetivo é dispensar a autorização legislativa quando a desapropriação de bens públicos for realizada mediante acordo entre os entes federativos. A exigência de autorização legislativa para a alienação de bens públicos, contudo, continua a ser a regra geral.

A MPV também altera o art. 3º do Decreto-Lei nº 3.365, de 1941, para ampliar o rol de agentes que possuem competência para promover a desapropriação. Além das entidades públicas, dos concessionários de serviços públicos e das entidades que exerçam funções delegadas do Poder Público, também passam a ser competentes os contratados pelo Poder Público para fins de execução de obras e serviços de engenharia sob os regimes de empreitada por preço global, empreitada integral e contratação integrada. Neste último caso, o edital deverá prever o

responsável por cada fase do procedimento expropriatório, o orçamento estimado para a sua realização e a distribuição objetiva de riscos entre as partes.

O art. 4º, parágrafo único, também teve sua redação alterada, para ampliar as hipóteses em que o responsável pela desapropriação possa utilizar a receita decorrente da revenda ou da utilização imobiliária de área contígua à desapropriada para integrar projeto associado, por conta e risco do contratado. Isso será possível caso a desapropriação se destine a planos de urbanização, de renovação urbana ou de parcelamento ou reparcelamento do solo, previstos no Plano Diretor. A redação anterior desse dispositivo permitia essa possibilidade apenas caso a desapropriação se destinasse à urbanização ou à reurbanização realizada mediante concessão ou parceria público-privada.

A Medida Provisória nº 700, de 2015, também incluiu o art. 4º-A no Decreto-Lei nº 3.365, de 1941, que trata da desapropriação de imóvel ocupado coletivamente por assentamentos sujeitos a regularização fundiária de interesse social. Nesse caso, exige-se que o ente expropriante preveja, ainda no planejamento da ação de desapropriação, medidas compensatórias, a exemplo da realocação de famílias em outra unidade habitacional.

O art. 5º do mencionado Decreto-Lei também é objeto de alteração, mediante a inclusão dos §§ 4º a 7º. Esses dispositivos preveem que os bens desapropriados para fins de utilidade pública e os direitos decorrentes da respectiva imissão na posse poderão ser alienados a terceiros, locados, cedidos, arrendados, outorgados em regimes de concessão de direito real de uso, de concessão comum ou de parceria público-privada, e ainda transferidos como integralização de fundos de investimento ou sociedades de propósito específico. Preveem, ainda, as medidas que o ente expropriante deverá adotar em caso de comprovada inviabilidade ou perda



objetiva de interesse público em manter a destinação do bem prevista no decreto expropriatório. Essas medidas consistem em destinar a área não utilizada para outra finalidade pública ou alienar o bem a qualquer interessado, assegurado o direito de preferência à pessoa física ou jurídica desapropriada.

O art. 7º também é objeto de alteração, cujo objetivo é ampliar as autoridades competentes para ingressar nas áreas declaradas de utilidade pública – além das autoridades administrativas do expropriante, legitimam-se também os seus representantes. Autoriza-se, ainda, que o ingresso nessas áreas tenha por objetivo a realização de inspeções e levantamento de campo.

O Decreto-Lei nº 3.365, de 1941, também foi alterado mediante a modificação do art. 15-A, que trata da hipótese de divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado na sentença. Nesse caso, sobre o valor da diferença eventualmente apurada poderão incidir juros compensatórios de até doze por cento ao ano, contados da data de imissão na posse, vedada a aplicação de juros compostos. Prevê-se, ainda, que os juros compensatórios destinam-se apenas a compensar danos correspondentes a lucros cessantes comprovadamente sofridos pelo proprietário, não incidindo nas indenizações relativas às desapropriações que tiverem como pressuposto o descumprimento da função social da propriedade, previstas nos arts. 182, § 4º, III, e 184 da Constituição. Manteve-se, assim, a essência da Súmula nº 618 do Supremo Tribunal Federal, excluindo-se a incidência de juros compensatórios apenas na hipótese de desapropriação para fins de reforma agrária, que se trata de uma desapropriação sancionatória.

Em seu art. 2º a MPV nº 700, de 2015, altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre registros públicos.



A abertura de matrícula no registro de imóveis nos casos de aquisição originária é regulada por meio da inserção de dois artigos, 176-A e 176-B.

O art. 176-A determina que nova matrícula será aberta quando em relação ao imóvel adquirido originariamente não houver matrícula ou nos casos em que o imóvel resultante dessa aquisição atingir parte de imóvel objeto de registro anterior; ou atingir, total ou parcialmente, mais de um imóvel objeto de registro anterior. Os parágrafos pormenorizam esse procedimento de abertura de matrícula.

Por sua vez, o art. 176-B arrola de modo exemplificativo os casos de aquisição originária em que o procedimento do art. 176-A será aplicável, como o registro de ato de imissão provisória na posse, em procedimento de desapropriação; de carta de adjudicação em procedimento judicial de desapropriação; de escritura pública, termo ou contrato administrativo em procedimento extrajudicial de desapropriação; de aquisição de área por usucapião ou por concessão de uso especial para fins de moradia; e de sentença judicial de aquisição de imóvel em procedimento expropriatório de que trata o Código Civil.

Em seguida, promove-se uma modificação do art. 195-B da Lei de Registros Públicos para permitir também aos municípios solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhes tenha sido assegurado pela legislação.

Já no art. 221 da mesma Lei foi inserido o inciso VI para permitir que possam ser levados a registro contratos ou termos administrativos, no âmbito das desapropriações extrajudiciais, assinados com os legitimados a promover a desapropriação relacionados no art. 3º do Decreto-lei nº 3.365, de 1941, lista que



também foi ampliada pela MPV nº 700, de 2015. Nesses casos, os contratos e termos administrativos deverão ser submetidos à qualificação registral pelo Oficial de Registro de Imóveis, previamente ao pagamento do valor devido ao expropriado, como dispõe o § 3º também inserido.

Por fim, abre-se a possibilidade de unificação de registro de imóvel com abertura de matrícula única nos casos de dois ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória registrada também em nome das entidades delegadas ou contratadas pela União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, bem como de sua respectiva cessão ou promessa de cessão (alteração do inciso III do art. 235). Essa unificação poderá abranger matrículas ou transcrições relativas a imóveis contíguos àqueles que tenham sido objeto da imissão provisória na posse (§ 3º alterado). Revoga-se, ainda, o § 2º do mesmo art. 235 que previa que a unificação, nesses casos, somente poderia ser utilizada nos casos de imóveis inseridos em área urbana ou de expansão urbana e com a finalidade de implementar programas habitacionais ou de regularização fundiária (revogação efetuada pelo art. 7º da MPV nº 700, de 2015).

O art. 3º da MPV nº 700, de 2015, altera o Código Civil para prever em seu art. 1.225, como nova espécie de direitos reais, os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e respectiva cessão e promessa de cessão (inciso XIII inserido). Modifica-se ainda o art. 1.473 para possibilitar que tais direitos possam ser objeto de hipoteca (inciso XI inserido).

Nessa mesma linha, o art. 4º da MPV altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, para



permitir em relação a esses novos direitos reais oriundos da imissão provisória na posse a alienação fiduciária (inserção do inciso V no art. 22).

O art. 5º da MPV nº 700, de 2015, altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano, para admitir, em todos os casos (e não apenas nos parcelamentos populares), a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e suas entidades delegadas (alteração do § 3º do art. 26). Corrige-se ainda remissão que era feita no parágrafo a dispositivo do Código Civil de 1916, para dispositivo do atual Código Civil de 2002.

Por fim, a MPV nº 700, de 2015, em art. 6º, altera a Lei nº 12.787, de 11 de janeiro de 2013, que dispõe sobre a Política Nacional de Irrigação, para incluir exceção à penalidade de retomada da unidade parcelar pelo poder público, concessionária ou permissionária, dos agricultores irrigantes de Projetos Públicos de Irrigação que infringirem as obrigações estabelecidas naquela Lei. Por meio da inclusão do § 1º do art. 38, prevê-se que não serão retomados os imóveis que estejam hipotecados às instituições financeiras oficiais que hajam prestado assistência creditícia ao agricultor irrigante para desenvolvimento de suas atividades em projeto público de irrigação. Por seu turno, as instituições financeiras oficiais informarão ao Poder Público sobre tais hipotecas eventualmente existentes (§ 2º incluído no art. 38).

Brasília, 10 de dezembro de 2015.

Frederico Retes Lima
Consultor Legislativo

Gil Wadson Moura Júnior
Consultor Legislativo