



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***PROJETO DE LEI N.º 5.891-A, DE 2016** **(Do Sr. Alceu Moreira)**

Altera a Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, para possibilitar a alienação de terrenos de marinha em Municípios com população inferior a cem mil habitantes, bem como permitir o pagamento a prazo das alienações; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação, com emendas (relator: DEP. JULIO LOPES).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:
DESENVOLVIMENTO URBANO;
ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Emendas oferecidas pelo relator (3)
- Parecer da Comissão
- Emendas adotadas pela Comissão (3)

(*) Atualizado em 20/03/2023 em virtude de novo despacho

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Os arts. 8º e 12 da Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 8º

§ 1º

II –

c) Plano Diretor aprovado nos termos da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001; e

d) Plano de Intervenção Urbanística ou Plano de Gestão Integrada aprovado nos termos da Lei nº 7661, de 16 de maio de 1988.”

..... (NR)

“Art. 12.....

III - a prazo, mediante sinal e princípio de pagamento de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação e do saldo em até cento e vinte prestações mensais e consecutivas, devidamente atualizadas.

Parágrafo único. No caso de pagamento a prazo, o atraso de três prestações consecutivas implica a anulação da alienação, sendo devidos retroativamente os foros ou taxas de ocupação, corrigidos com base em índices oficiais, deduzido o valor das prestações pagas.” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Esse projeto de lei objetiva a recuperação de alguns dispositivos vetados pela Presidência da República ao sancionar projeto de lei de conversão da Medida Provisória nº 691, de 2015, que deu origem à Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015.

O texto enviado à sanção foi amplamente debatido com o governo, com especialistas e diversos setores da sociedade. Ocorre que alguns vetos representaram um verdadeiro retrocesso ao resultado desse amplo debate que se realizou no Congresso Nacional, equívoco que o projeto pretende reparar.

O primeiro ponto trata da limitação da autorização legal para alienação de terrenos de marinha somente em Municípios com mais de cem mil

habitantes. Ora, se o Município tem Plano Diretor aprovado nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e Plano de Intervenção Urbanística ou Plano de Gestão Integrada, ou seja, com áreas urbanas consolidadas, não se justifica a limitação imposta pela norma, uma vez que esses entes federativos atendem os mesmos princípios que nortearam a edição da autorização legal para aquelas alienações.

O outro dispositivo vetado do projeto de lei de conversão que estamos resgatando é a opção de pagamento a prazo das alienações realizadas nos termos da Lei nº 123.240/15.

A possibilidade de pagamento a prazo deve ser garantida, pois é uma medida de alto valor social. Grande parte dos interessados na compra dos terrenos de marinha são ocupantes que não têm condições financeiras de arcar com o pagamento à vista - única opção prevista na redação atual da Lei nº 13.240/15.

Ao vetar o dispositivo que previa a pagamento parcelado, o Executivo justificou, com razão, que não constava no projeto a possibilidade para a União retomar a posse do imóvel no caso do inadimplemento.

Para proteger o Poder Público no caso de eventual inadimplência, propomos a introdução de um dispositivo para tornar nulo o ato da alienação, sendo possível a exigência dos foros ou taxas de ocupação retroativos à data da assinatura do contrato anulado.

São essas as razões pelas quais contamos com o apoio dos nossos Pares para aprovação do projeto.

Sala das Sessões, em 02 de agosto de 2016.

Deputado ALCEU MOREIRA

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 13.240, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2015

Dispõe sobre a administração, a alienação, a transferência de gestão de imóveis da União e seu uso para a constituição de fundos; altera a Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e os

Decretos-Lei nºs 3.438, de 17 de julho de 1941, 9.760, de 5 de setembro de 1946, 271, de 28 de fevereiro de 1967, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987; e revoga dispositivo da Lei nº 13.139, de 26 de junho de 2015.

A PRESIDENTA DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

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

§ 1º Os terrenos de marinha e acrescidos alienados na forma desta Lei:

I - não incluirão:

a) áreas de preservação permanente, na forma do inciso II do *caput* do art. 3º da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012; ou

b) áreas em que seja vedado o parcelamento do solo, na forma do art. 3º e do inciso I do *caput* do art. 13 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

II - deverão estar situados em área urbana consolidada de Município com mais de cem mil habitantes, conforme o último Censo Demográfico disponibilizado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou que tenha:

a) (VETADO); e

b) (VETADO).

§ 2º Para os fins desta Lei, considera-se área urbana consolidada aquela:

I - incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;

II - com sistema viário implantado e vias de circulação pavimentadas;

III - organizada em quadras e lotes predominantemente edificadas;

IV - de uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou voltadas à prestação de serviços; e

V - com a presença de, no mínimo, três dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

a) drenagem de águas pluviais;

b) esgotamento sanitário;

c) abastecimento de água potável;

d) distribuição de energia elétrica; e

e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

§ 3º A alienação dos imóveis de que trata o § 1º não implica supressão das restrições administrativas de uso ou edificação que possam prejudicar a segurança da navegação, conforme estabelecido em ato do Ministro de Estado da Defesa.

§ 4º Não há necessidade de autorização legislativa específica para alienação dos imóveis arrolados na portaria a que se refere o *caput*.

Art. 9º Poderá ser alienado ao ocupante que o tenha como único imóvel residencial no Município ou no Distrito Federal, dispensada a licitação, o imóvel da União situado em área:

I - urbana consolidada, nos termos do § 2º do art. 8º desta Lei, desde que não esteja situado em área de preservação permanente, na forma do inciso II do *caput* do art. 3º da

Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, nem em área na qual seja vedado o parcelamento do solo, na forma do art. 3º e do inciso I do *caput* do art. 13 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

II - rural, desde que o imóvel tenha área igual ou superior à dimensão do módulo de propriedade rural estabelecida pela Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, e não superior ao dobro daquela dimensão e não esteja sendo utilizado para fins urbanos.

Art. 10. É assegurado ao ocupante de boa-fé o direito de preferência para a aquisição do respectivo imóvel sujeito a alienação nos termos desta Lei.

Art. 11. O adquirente receberá desconto de 25% (vinte e cinco por cento) na aquisição, com fundamento nos arts. 3º e 4º, requerida no prazo de um ano, contado da data de entrada em vigor da portaria de que trata o art. 8º, que incluir o bem na lista de imóveis sujeitos à alienação.

Art. 12. O pagamento das alienações realizadas nos termos desta Lei observará critérios fixados em regulamento e poderá ser realizado:

- I - à vista, no ato da assinatura do contrato;
- II - (VETADO).

Art. 13. Para os imóveis divididos em frações ideais em que já tenha havido aforamento de, no mínimo, uma das unidades autônomas, na forma do item 1º do art. 105 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, combinado com o inciso I do *caput* do art. 5º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro 1987, será aplicado o mesmo critério de outorga de aforamento para as demais unidades do imóvel.

.....

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III - cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV - planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

h) a exposição da população a riscos de desastres. (Alínea acrescida pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012)

VII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII - adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII - audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação

do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI - isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social;

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.836, de 2/7/2013\)](#)

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 13.116, de 20/4/2015\)](#)

LEI Nº 7.661, DE 16 DE MAIO DE 1988

Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Como parte integrante da Política Nacional para os Recursos do Mar - PNRM e da Política Nacional do Meio Ambiente - PNMA, fica instituído o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro - PNGC.

Art. 2º Subordinando-se aos princípios e tendo em vista os objetivos genéricos da PNMA, fixados respectivamente nos arts. 2º e 4º da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, o PNGC visará especificamente a orientar a utilização nacional dos recursos na Zona Costeira, de forma a contribuir para elevar a qualidade da vida de sua população, e a proteção do seu patrimônio natural, histórico, étnico e cultural.

Parágrafo único . Para os efeitos desta Lei, considera-se Zona Costeira o espaço geográfico de interação do ar, do mar e da terra, incluindo seus recursos renováveis ou não, abrangendo uma faixa marítima e outra terrestre, que serão definida pelo Plano.

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 691, DE 31 DE AGOSTO DE 2015

Dispõe sobre a administração, a alienação, a transferência de gestão de imóveis da União e seu uso para a constituição de fundos.

A PRESIDENTA 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 administração, a alienação, a transferência de gestão de imóveis da União e seu uso para a constituição de fundos.

§ 1º O disposto nesta Medida Provisória aplica-se também aos imóveis das autarquias e das fundações públicas federais no caso de adesão expressa do dirigente máximo.

§ 2º Não se aplica o disposto nesta Medida Provisória aos imóveis da União:

I - administrados pelo Ministério da Defesa e pelos Comandos da Marinha, do Exército e da Aeronáutica; e

II - situados na Faixa de Fronteira de que trata a Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979, ou na faixa de segurança de que trata o § 3º do art. 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias.

§ 3º Para os fins desta Medida Provisória, considera-se faixa de segurança a extensão de trinta metros a partir do final da praia, nos termos do § 3º do art. 10 da Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988.

Art. 2º Os imóveis de que trata esta Medida Provisória poderão ser alienados na forma desta Medida Provisória ou da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 5.891, de 2016, pretende alterar a Lei nº 13.240, de 2015, para permitir a alienação de terrenos de marinha situados em municípios com menos de cem mil habitantes, desde que tenham Plano Diretor aprovado nos termos do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 2001) e Plano de Intervenção Urbanística ou Plano de Gestão Integrada aprovado nos termos da Lei nº 7.661, de 1988, que instituiu o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro. A regra atual só autoriza a alienação dos terrenos situados em área urbana consolidada de município com mais de cem mil habitantes.

A proposta pretende ainda permitir o pagamento a prazo, mediante sinal de, no mínimo, 10% do valor da avaliação e do saldo em até cento e vinte prestações mensais e consecutivas, devidamente atualizadas, dos imóveis da União alienados em conformidade com a Lei nº 13.240, de 2015.

O atraso de três prestações consecutivas acarretaria a anulação da alienação. Nessa hipótese, o foreiro ou ocupante do imóvel teria de pagar os foros ou taxas de ocupação devidas desde a época da alienação, atualizados, assegurada a dedução das prestações pagas.

A proposição objetiva recuperar o teor de dispositivos vetados pela Presidência da República ao sancionar o projeto de lei de conversão da Medida Provisória nº 691, de 2015.

Consoante o autor, uma vez cumpridas as exigências previstas na proposta, os municípios com menos de cem mil habitantes atenderiam aos mesmos princípios que orientaram a autorização legal para as alienações dos imóveis nos demais municípios.

Quanto ao parcelamento do pagamento, a justificativa destaca o valor social da medida, enfatizando que grande parte dos interessados na compra dos terrenos de marinha não têm condições financeiras para arcar com o pagamento à vista.

O mérito do projeto deve ser examinado por esta Comissão e, na sequência, pela Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público. Posteriormente a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania opinará sobre sua constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa.

A matéria está sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões.

Não foram oferecidas emendas no prazo aberto por esta Comissão.

II - VOTO DO RELATOR

Na Exposição de Motivos da Medida Provisória nº 691/2015, posteriormente convertida na Lei nº 13.240/2015, o Poder Executivo destacou que a União possui uma carteira diversificada de imóveis que não guardam compatibilidade com a prestação de serviços públicos, mas para os quais há demanda da população residente para que se criem mecanismos que viabilizem a sua aquisição. Dentre esses imóveis foram considerados os terrenos de marinha e seus acrescidos.

A redação original da MP previa a possibilidade de alienação dos terrenos de marinha situados em áreas urbanas consolidadas de municípios com mais de cem mil habitantes. O projeto de lei de conversão aprovado pelo Congresso Nacional permitiu a alienação dos terrenos situados em Municípios com menos de cem mil habitantes, desde que tenham Plano Diretor e Plano de Intervenção Urbanística ou Plano de Gestão Integrada aprovada em conformidade com a lei do gerenciamento costeiro.

Por uma questão de isonomia, não se justifica sejam excluídos da possibilidade de aquisição os ocupantes dos terrenos localizados nos municípios menores. Há, portanto, que se aperfeiçoar a norma vigente, com as salvaguardas

necessárias quanto à existência de instrumentos disciplinadores do uso e ocupação do território na zona costeira.

Sobre a possibilidade de pagamento a prazo, deve-se considerar o valor social da medida, como destacado pelo autor. Contudo, deixa-se a cargo da Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público a análise acurada dos termos propostos.

Adicionalmente, ao tempo em que se discutem os direitos de foreiros e ocupantes de imóveis da União, entende a relatoria ser oportuna a apresentação de três emendas contendo disposições que assegurem, mediante requerimento dos interessados, a aquisição do domínio e a concessão de direito de superfície dos terrenos.

Historicamente, os terrenos de marinha e outros bens imóveis da União têm sido utilizado para fins meramente arrecadatários. Assim, foreiros e ocupantes, que dão utilização produtiva e social aos imóveis, são anualmente onerados com pesados encargos, sem a perspectiva de detenção do domínio pleno dos bens.

A União deve manter a propriedade dos imóveis necessários à execução dos serviços e à implementação de políticas públicas de sua competência. Quanto aos demais, a alienação a quem lhes dá o devido aproveitamento é o caminho que melhor atende ao princípio constitucional de que a propriedade atenderá a sua função social.

Por essas razões é oferecida a Emenda nº 1, que assegura o direito de aquisição dos imóveis aos foreiros e ocupantes que apresentarem requerimento nesse sentido.

A Emenda nº 2 pretende regulamentar a concessão de direito de superfície sobre a construção que o ocupante vier a erigir em terrenos de marinha, habilitando-se a constituir sobre eles hipoteca ou propriedade fiduciária.

Trata-se de atualizar a legislação sobre os terrenos de marinha e acrescidos em relação às transformações introduzidas pelo Estatuto da Cidade e pelo Código Civil de 2002 nos direitos reais, mediante regulamentação do direito de superfície, pelo qual se atribui direito real ao titular da construção sobre terreno alheio.

Já estando, assim, legalmente reconhecida a propriedade do ocupante sobre as benfeitorias, propõe-se seja o direito sobre a construção

qualificado como direito real em favor do ocupante, que corresponderia a um estágio intermediário entre a ocupação e a contratação do aforamento.

Por essa forma, viabiliza-se a constituição de garantia de financiamento para sua construção visando o mais adequado aproveitamento do terreno em cumprimento ao que determina o art. 64 do Decreto-lei nº 9.760/1946.

O direito de superfície pode ser constituído sobre imóvel público (Código Civil, art. 1.377), aplicando-se os arts. 21 e seguintes da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) às situações em que esse direito real seja empregado como instrumento da política urbana. Por esse modo, o proprietário do terreno concede a terceiro o direito de construir e apropriar-se da construção durante certo prazo, sem que se altere a propriedade do titular do solo, que permanece incólume, com todos os atributos próprios do direito de propriedade.

Viabiliza-se, assim, a constituição de garantia real sobre a construção e mantém-se incólume a propriedade plena da União sobre o terreno.

Dadas a autonomia e a incomunicabilidade, os direitos e as obrigações constituídos pelo proprietário do solo (concedente) ou pelo concessionário são alocados em patrimônios distintos, formados a partir da propriedade do solo ou da propriedade da construção ou da plantação, de modo que o titular do solo só é responsável pelas obrigações e dívidas a ele relacionadas e o concessionário responde somente pelas obrigações e dívidas vinculadas à construção ou à plantação, conforme seja o caso.

Para conferir efetividade à presente proposição, é fundamental que, uma vez aprovada pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU - a concessão de direito de superfície, esta ostente duração consentânea com as relações jurídicas constituídas. Por isso, somente a estabilidade do regime proposto conferirá a segurança jurídica necessária a encorajar não somente o particular a investir seus recursos na construção de sua moradia, certo da estabilidade de que desfrutará, no plano social ou econômico, mas, também, o mercado financiador, certo da consistência e da liquidez da garantia que receberá para conceder financiamento.

Assim, as Emenda nº 2 e nº 3 preveem a inclusão de uma seção no capítulo I da Lei nº 9.636/1998, que contemplará a concessão do direito de superfície, e na Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), para prever, igualmente, o registro, no Registro de Imóveis, da constituição da superfície, com a

necessária discriminação entre as distintas propriedades e a consequente limitação das responsabilidades do concedente e do concessionário.

O fundamento axiológico das emendas decorre do princípio constitucional da função social da propriedade, que prioriza a posse produtiva em face da propriedade improdutiva, daí resultando a conversão da posse em propriedade em favor daquele que dá utilidade aos bens, em conformidade com sua destinação, que, no caso presente, privilegia a posse-moradia e a posse-trabalho em detrimento da propriedade inexplorada por inércia do titular.

Face ao exposto, o voto é pela aprovação do Projeto de Lei nº 5.891, de 2016, com as três emendas ora oferecidas.

Sala da Comissão, em 18 de novembro de 2016.

Deputado JULIO LOPES

Relator

EMENDA Nº 1

Acresça-se ao Projeto de Lei nº 5.891, de 2016, o seguinte art. 2º:

“Art. 2º A Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 27-A:

‘Art. 27-A. Os imóveis da União deverão ter os foros remidos ou ser alienados diretamente na forma da Lei nº 9.636 de 15 de maio de 1998, e desta lei, aos foreiros e ocupantes, devidamente cadastrados na Secretaria do Patrimônio da União - SPU, face à manifestação expressa dos mesmos para a remição ou alienação do imóvel objeto do cadastro.

§ 1º Para os fins do *caput*, o foreiro ou ocupante deverá apresentar ao Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão:

I - requerimento formalizando o interesse na remição ou alienação, juntamente com a identificação do imóvel;

II - comprovação do período de aforamento ou ocupação e de que está em dia com as respectivas taxas; e

III - avaliação do imóvel e das benfeitorias, proposta de pagamento e, para imóveis rurais, georreferenciamento e Cadastro Ambiental Rural individualizado.

§ 2º As avaliações serão realizadas por empresas ou profissionais reconhecidos, qualificados e registrados em Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e seguir as normas da NBR 14.653 ou tabela da Caixa Econômica Federal ou do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando disponível.

§ 3º A documentação de que trata o § 1º ficará disponível em sítio do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão por noventa dias, tempo em que a SPU promoverá sua avaliação, devendo, em caso de indeferimento, apresentar justificativa;

§ 4º A utilização de documentação falsa ou irregular, inclusive da avaliação, fará com que os agentes públicos, profissionais ou ocupantes envolvidos respondam penal e civilmente e acarretará a nulidade da remição ou alienação.

§ 5º Transcorrido o prazo constante no § 3º, o Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão terá o prazo de trinta dias para publicar portaria e celebrar o contrato de remição ou alienação.”

Sala da Comissão, em 18 de novembro de 2016.

Deputado JULIO LOPES
Relator

EMENDA Nº 2

Acresça-se ao Projeto de Lei nº 5.891, de 2016, o seguinte art.

3º:

“Art. 3º O Capítulo I da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, passa a vigorar acrescido da seguinte Seção II-B:

‘Seção II-B DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 10-A. A requerimento do interessado, a Secretaria do Patrimônio da União, SPU, concederá, ao ocupante de terreno de marinha ou seus acrescidos, direito real de superfície, inclusive por cisão, pelo prazo mínimo de quarenta anos, observadas as seguintes condições:

I – estar o titular de direito de ocupação em dia com as

suas obrigações junto à Secretaria do Patrimônio da União;

II – a concessão seja destinada à transmissão do direito de superfície ou sua oneração, para fins residenciais ou comerciais;

III – seja apresentada à SPU cópia autenticada do projeto de construção aprovado pela Administração Municipal, ainda que a superfície tenha por objeto edificação já implantada;

IV - previamente à constituição do direito de superfície seja certificada a ausência de interesse do serviço público no imóvel e o atendimento às condições estabelecidas no art. 9º desta Lei.

§ 1º Para os fins de processamento e aprovação de projeto de construção objeto do direito de superfície, a SPU concederá autorização específica no prazo de quinze dias contado da data do correspondente requerimento do ocupante.

§ 2º O titular do direito de superfície responderá pelo recolhimento de receitas patrimoniais na forma estipulada nos art. 1º e 3º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, enquanto perdurar o regime instituído na forma deste artigo, submetendo-se ao regime aplicável às transmissões de direitos de ocupação de imóveis da União.

§ 3º Aprovado o projeto de construção pela Administração Municipal, a SPU formalizará a concessão do direito de superfície, sem ônus para o ocupante, no prazo de quinze dias contado da data do requerimento do ocupante, instruído com cópia autenticada do projeto.

§ 4º O concessionário poderá ceder seu direito de superfície com a anuência da SPU, que restabelecerá o prazo inicialmente estabelecido, sub-rogando-se o cessionário nas demais obrigações legais e contratuais.

Art. 10-B. Findo o prazo da concessão ou extinto o direito de superfície antes do prazo convencionado, será restabelecido o regime jurídico a que estava sujeito o ocupante anteriormente à concessão, resguardados seus direitos quanto às benfeitorias existentes, nos termos da lei.

Art. 10-C. Em caso de execução do crédito garantido pelo direito de superfície, a penhora deverá ser comunicada à SPU mediante ofício do interessado instruído com cópia autenticada do termo de penhora.

Parágrafo único. Caso a construção, ou a plantação, tenha sido incorporada ao terreno, por efeito de aquisição, pelo ocupante, do domínio útil, a excussão terá por objeto o imóvel constituído pelo domínio útil do terreno e respectivas acessões.

Art. 10-D. Na hipótese de execução extrajudicial de crédito garantido por propriedade fiduciária, de que tratam os arts. 22 a 30 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a

propriedade superficiária será consolidada no patrimônio do credor fiduciário e será ofertada em público leilão, salvo se, antes da consolidação, for efetivada a dação do direito eventual do superficiário em pagamento da dívida.

§ 1º A requerimento do credor, em cujo patrimônio tiver se consolidado a propriedade, a SPU ratificará a concessão do direito de superfície e restabelecerá o prazo inicialmente estabelecido.

§ 2º É exigível o pagamento de laudêmio em relação à consolidação da propriedade superficiária no patrimônio do credor fiduciário e, se houver, à sua venda em leilão, não se aplicando o disposto no art. 1.373 do Código Civil.”

Sala da Comissão, em 18 de novembro de 2016.

Deputado JULIO LOPES

Relator

EMENDA Nº 3

Acresça-se ao Projeto de Lei nº 5.891, de 2016, o seguinte art.

4º:

“Art. 4º Os arts. 167 e 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

‘Art. 167.

I -

43. da inscrição da ocupação de terrenos de marinha e seus acrescidos.

.....’

‘Art. 176.

.....

§ 9º Os atos referentes a direito de superfície, inclusive instituído por cisão, entre eles os de constituição de direitos reais de gozo ou de garantia, bem como os de indisponibilidade ou constrição, incidentes sobre o solo, domínio útil ou pleno, e sobre a construção ou plantação, serão registrados separadamente na mesma matrícula, devendo o oficial discriminar o conjunto de direitos e obrigações vinculados ao solo, de responsabilidade exclusiva do concedente, e o correspondente aos direitos e obrigações

vinculados à construção ou à plantação, pelas quais responde exclusivamente o concessionário. (NR)''

Sala da Comissão, em 18 de novembro de 2016.

Deputado JULIO LOPES

Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou, com emendas, o Projeto de Lei nº 5.891/2016, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Julio Lopes.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Jaime Martins - Presidente, Heuler Cruvinel e João Paulo Papa - Vice-Presidentes, Carlos Marun, Dâmina Pereira, Flaviano Melo, Leopoldo Meyer, Miguel Haddad, Moema Gramacho, Valadares Filho, Alberto Filho, Angelim, Hildo Rocha, Mauro Mariani, Nilto Tatto, Tenente Lúcio e Toninho Wandscheer.

Sala da Comissão, em 7 de dezembro de 2016.

Deputado JAIME MARTINS

Presidente

EMENDAS ADOTADAS PELA COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO AO PROJETO DE LEI Nº 5.891, DE 2016.

EMENDA Nº 1

Acresça-se ao Projeto de Lei nº 5.891, de 2016, o seguinte art.

2º:

“Art. 2º A Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 27-A:

‘Art. 27-A. Os imóveis da União deverão ter os foros remidos ou ser alienados diretamente na forma da Lei nº 9.636 de 15 de maio de 1998, e desta lei, aos foreiros e ocupantes,

devidamente cadastrados na Secretaria do Patrimônio da União - SPU, face à manifestação expressa dos mesmos para a remição ou alienação do imóvel objeto do cadastro.

§ 1º Para os fins do *caput*, o foreiro ou ocupante deverá apresentar ao Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão:

I - requerimento formalizando o interesse na remição ou alienação, juntamente com a identificação do imóvel;

II - comprovação do período de aforamento ou ocupação e de que está em dia com as respectivas taxas; e

III - avaliação do imóvel e das benfeitorias, proposta de pagamento e, para imóveis rurais, georreferenciamento e Cadastro Ambiental Rural individualizado.

§ 2º As avaliações serão realizadas por empresas ou profissionais reconhecidos, qualificados e registrados em Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e seguir as normas da NBR 14.653 ou tabela da Caixa Econômica Federal ou do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando disponível.

§ 3º A documentação de que trata o § 1º ficará disponível em sítio do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão por noventa dias, tempo em que a SPU promoverá sua avaliação, devendo, em caso de indeferimento, apresentar justificativa;

§ 4º A utilização de documentação falsa ou irregular, inclusive da avaliação, fará com que os agentes públicos, profissionais ou ocupantes envolvidos respondam penal e civilmente e acarretará a nulidade da remição ou alienação.

§ 5º Transcorrido o prazo constante no § 3º, o Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão terá o prazo de trinta dias para publicar portaria e celebrar o contrato de remição ou alienação.”

Sala da Comissão, em 7 de dezembro de 2016.

Deputado JAIME MARTINS
Presidente

EMENDA Nº 2

Acresça-se ao Projeto de Lei nº 5.891, de 2016, o seguinte art.

3º:

“Art. 3º O Capítulo I da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, passa a vigorar acrescido da seguinte Seção II-B:

‘Seção II-B

DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 10-A. A requerimento do interessado, a Secretaria do Patrimônio da União, SPU, concederá, ao ocupante de terreno de marinha ou seus acrescidos, direito real de superfície, inclusive por cisão, pelo prazo mínimo de quarenta anos, observadas as seguintes condições:

I – estar o titular de direito de ocupação em dia com as suas obrigações junto à Secretaria do Patrimônio da União;

II – a concessão seja destinada à transmissão do direito de superfície ou sua oneração, para fins residenciais ou comerciais;

III – seja apresentada à SPU cópia autenticada do projeto de construção aprovado pela Administração Municipal, ainda que a superfície tenha por objeto edificação já implantada;

IV - previamente à constituição do direito de superfície seja certificada a ausência de interesse do serviço público no imóvel e o atendimento às condições estabelecidas no art. 9º desta Lei.

§ 1º Para os fins de processamento e aprovação de projeto de construção objeto do direito de superfície, a SPU concederá autorização específica no prazo de quinze dias contado da data do correspondente requerimento do ocupante.

§ 2º O titular do direito de superfície responderá pelo recolhimento de receitas patrimoniais na forma estipulada nos art. 1º e 3º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, enquanto perdurar o regime instituído na forma deste artigo, submetendo-se ao regime aplicável às transmissões de direitos de ocupação de imóveis da União.

§ 3º Aprovado o projeto de construção pela Administração Municipal, a SPU formalizará a concessão do direito de superfície, sem ônus para o ocupante, no prazo de quinze dias contado da data do requerimento do ocupante, instruído com cópia autenticada do projeto.

§ 4º O concessionário poderá ceder seu direito de

superfície com a anuência da SPU, que restabelecerá o prazo inicialmente estabelecido, sub-rogando-se o cessionário nas demais obrigações legais e contratuais.

Art. 10-B. Findo o prazo da concessão ou extinto o direito de superfície antes do prazo convencionado, será restabelecido o regime jurídico a que estava sujeito o ocupante anteriormente à concessão, resguardados seus direitos quanto às benfeitorias existentes, nos termos da lei.

Art. 10-C. Em caso de execução do crédito garantido pelo direito de superfície, a penhora deverá ser comunicada à SPU mediante ofício do interessado instruído com cópia autenticada do termo de penhora.

Parágrafo único. Caso a construção, ou a plantação, tenha sido incorporada ao terreno, por efeito de aquisição, pelo ocupante, do domínio útil, a excussão terá por objeto o imóvel constituído pelo domínio útil do terreno e respectivas acessões.

Art. 10-D. Na hipótese de execução extrajudicial de crédito garantido por propriedade fiduciária, de que tratam os arts. 22 a 30 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a propriedade superficiária será consolidada no patrimônio do credor fiduciário e será ofertada em público leilão, salvo se, antes da consolidação, for efetivada a dação do direito eventual do superficiário em pagamento da dívida.

§ 1º A requerimento do credor, em cujo patrimônio tiver se consolidado a propriedade, a SPU ratificará a concessão do direito de superfície e restabelecerá o prazo inicialmente estabelecido.

§ 2º É exigível o pagamento de laudêmio em relação à consolidação da propriedade superficiária no patrimônio do credor fiduciário e, se houver, à sua venda em leilão, não se aplicando o disposto no art. 1.373 do Código Civil.”

Sala da Comissão, em 7 de dezembro de 2016.

Deputado JAIME MARTINS

Presidente

EMENDA Nº 3

Acresça-se ao Projeto de Lei nº 5.891, de 2016, o seguinte art.

4º:

“Art. 4º Os arts. 167 e 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro

de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

‘Art. 167.

I -

43. da inscrição da ocupação de terrenos de marinha e seus acrescidos.

.....’

‘Art. 176.

§ 9º Os atos referentes a direito de superfície, inclusive instituído por cisão, entre eles os de constituição de direitos reais de gozo ou de garantia, bem como os de indisponibilidade ou constrição, incidentes sobre o solo, domínio útil ou pleno, e sobre a construção ou plantação, serão registrados separadamente na mesma matrícula, devendo o oficial discriminar o conjunto de direitos e obrigações vinculados ao solo, de responsabilidade exclusiva do concedente, e o correspondente aos direitos e obrigações vinculados à construção ou à plantação, pelas quais responde exclusivamente o concessionário. (NR)”

Sala da Comissão, em 7 de dezembro de 2016.

Deputado JAIME MARTINS

Presidente

FIM DO DOCUMENTO
