

PROJETO DE LEI N° , DE 2025
(Do Sr. Mersinho Lucena)

Altera os Decretos-Lei n° 9.760, de 05 de setembro de 1946 e n° 2.398 de 21 de dezembro de 1987 e as Leis n° 9.636, de 15 de maio de 1998 e n° 13.240, de 30 de dezembro de 2015, para flexibilizar regras de constituição do regime de aforamento de bens imóveis da União regularmente ocupados e cadastrados em regime de ocupação até 31 de dezembro de 2024 e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1° - O Decreto-Lei n° 9.760, de 05 de setembro de 1946, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 105. Tem preferência ao aforamento:

...

1° os que tiverem título de propriedade devidamente transcrito no Registro de Imóveis, anteriores a 31 de dezembro de 2024;

...

4° os ocupantes inscritos até a data de 31 de dezembro de 2024, e que estejam quites com o pagamento das devidas taxas, quanto aos terrenos de marinha e seus acrescidos e aos terrenos marginais interiores;

...



Art. 108. O Superintendente do Patrimônio da União no Estado apreciará a documentação em até 90 (noventa) dias, e, deferindo o pedido, calculará o foro, com base no Art. 101, e concederá o aforamento, devendo o foreiro comprovar sua regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional até o ato da contratação.

§1º O Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos estabelecerá diretrizes e procedimentos simplificados para a concessão do aforamento de que trata o *caput*.

§2º Se o requerimento de constituição de aforamento formulado não for apreciado dentro do prazo estipulado no *caput*, considerar-se-á deferido para todos os efeitos em âmbito administrativo.

...

Art. 116. Efetuada a transação e transcrito o título no Registro de Imóveis, o Tabelião, encaminhando os documentos comprobatórios, no prazo de 60 (sessenta) dias, indicará o nome do adquirente responsável pelas obrigações enfiteúicas

§ 1º A transferência das obrigações será feita mediante averbação (por encaminhamento de comunicação eletrônica feita pelo Cartório de Registro de Imóveis) no órgão local do S.P.U., do título de aquisição devidamente transcrito no Registro de Imóveis, ou, em caso de transmissão parcial do terreno, mediante termo.

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

...

§ 4º Tanto o adquirente quanto o alienante poderão, individualmente e de forma voluntária, requerer a averbação do título de aquisição



devidamente transcrito no Registro de Imóveis, o que não isenta o Cartório do Registro de Imóveis da obrigação estabelecida no *caput*.

...

Art. 132-A. Efetuada a transferência do direito de ocupação, o Cartório de Registro de Imóveis, exibindo os documentos comprobatórios, deverá comunicar a transferência à Superintendência do Patrimônio da União, no prazo de até sessenta dias, sob pena de ser responsável pelos débitos que vierem a incidir sobre o imóvel até a data da comunicação.

§ 1º Tanto o adquirente quanto o alienante poderão, individualmente e de forma voluntária, requerer a averbação do título de aquisição devidamente transcrito no Registro de Imóveis, o que não isenta o Cartório do Registro de Imóveis da obrigação estabelecida no *caput*.

Art. 2º - 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 5% (cinco por cento) do valor atualizado do domínio pleno do terreno, excluídas as benfeitorias.

...

§ 4º Concluída a transmissão, onerosa ou não, o Cartório de Registro de Imóveis deverá comunicar ao órgão local da Secretaria de Patrimônio da União, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, para que providencie a transferência dos registros cadastrais para o seu nome, observado, no caso de imóvel aforado, o disposto no art. 116 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.



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

Art. 3º A Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1988, passa a vigorar com a seguinte alteração:

Art. 13. Na concessão do aforamento, será dada preferência a quem, comprovadamente, em 31 de dezembro de 2024, já ocupava o imóvel há mais de 1 (um) ano e esteja, até a data da formalização do contrato de alienação do domínio útil, regularmente inscrito como ocupante e em dia com suas obrigações perante a Secretaria do Patrimônio da União do Ministério da Gestão e Inovação em Serviços Públicos.

...

§ 6º Para fins de regularização nos registros cadastrais da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério da Gestão e Inovação em Serviços Públicos dos aforamentos ocorridos até 31 de dezembro de 2024, as transferências de posse na cadeia sucessória do imóvel serão anotadas no cadastro dos bens dominiais da União para o fim de cobrança de receitas patrimoniais dos respectivos responsáveis, independentemente do prévio recolhimento do laudêmio.

§ 7º Serão automaticamente convertidas em regime de aforamento as inscrições de ocupação identificadas e já cadastradas na Secretaria do Patrimônio da União até 31 de dezembro de 2024, observadas as exceções descritas no § 3º do Art. 12 desta Lei e observado o Disposto no §2º do Art. 108 do Decreto-Lei nº 9.760, de 05 de setembro de 1946.

...

Art. 15. A Secretaria do Patrimônio da União do Ministério da Gestão e inovação em Serviços Públicos promoverá, mediante licitação, o



aforamento dos terrenos de domínio da União situados em zonas sujeitas ao regime enfiteutico que estiverem vagos ou ocupados há até 1 (um) ano em 31 de dezembro de 2024, bem como daqueles cujos ocupantes não tenham exercido a preferência ou a opção de que tratam os arts. 13 e 17 desta Lei e o [inciso I do caput do art. 5º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987](#).

Art. 4º A Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, passa a vigorar com a seguinte alteração:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a administração, a alienação, a transferência de gestão de imóveis da União e seu uso para a constituição de fundos.

...

§ 3º Para os fins desta Lei, 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](#) e exclusivamente nas áreas declaradas por ato do Ministro do Estado da Defesa.

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º Revogam-se as disposições em contrário.

JUSTIFICATIVA

Os bens imóveis de propriedade da União foram ao longo da vigência de todas as constituições brasileiras objeto de alterações normativas



infraconstitucionais, tendo em vista a dinâmica das ocupações das zonas costeiras brasileiras e a evolução das cidades.

Note-se que no período imperial a principal via de defesa do território nacional eram as áreas de costa, o que justificava à época a proteção legal às áreas da união nas zonas costeiras. A referida situação mudou há algumas décadas com a expansão dos serviços militares de proteção para o nosso mar territorial, zona contígua e zona econômica exclusiva. A concessão de aforamentos atende as mais diversas pautas relacionadas ao meio ambiente e confere mecanismos de manutenção da propriedade estatal, muito embora arrecadando as taxas patrimoniais de modo módico. Chega de Impostos e taxas!

Notou-se, que as condições de constituição de aforamentos em áreas de propriedade da União, especificamente os terrenos de marinha e seus acrescidos, descritos na Constituição Imperial de 1824 não mais persistem e, portanto, merecem uma revisão de forma a desburocratizar seus usos.

Os entraves legais para os ocupantes são demasiadamente maiores que os percebidos para foreiros, principalmente para acesso aos programas de financiamento bancários oferecidos por bancos públicos, principalmente a Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil, e, absolutamente, não há discussão aprofundada sobre o tema.

Nota-se que imóveis inscritos em regime de ocupação são menos valorizados que imóveis aforados, muitas vezes sendo estes vizinhos, tendo os imóveis, objeto de aforamento, maior valor de mercado. Essa assertiva demonstra um quadro legal de injustiça presente nessa disparidade legal.

Sem sombra de dúvidas, a nossa proposta busca uma flexibilização nos trâmites para constituição do regime de aforamento e a migração de regime, já existente em lei, das inscrições de ocupação, daqui em diante cadastradas nos sistemas da Secretaria do Patrimônio da União até 31 de dezembro de 2024. Tal medida legal, uma vez aprovada, teria um efeito extremamente positivo na cadeia da construção civil das cidades costeiras do Brasil, o que fará importante incremento no Produto Interno Bruto brasileiro.



Note-se que o momento no país é de retomada do crescimento, de geração de emprego e renda e desburocratização. Nada justifica milhares de requerimentos de constituição de aforamentos gratuitos sem trâmite e com obstáculos legais intransponíveis.

Outra proposta legal consubstanciada no projeto de lei ora apresentado se trata da mais do que justa atribuição da responsabilidade aos Cartórios de Registros de Imóveis pela comunicação à SPU das transferências imobiliárias que tenham objeto áreas de propriedade da União, isentando milhões de brasileiros do pagamento de multa pelo simples atraso na apresentação de títulos cartoriais de natureza aquisitiva. Chega de multas!

Desta forma, a presente proposição ecoa demandas provenientes de milhões de ocupantes de áreas da União em todo o Brasil e abre uma discussão assertiva sobre qual o caminho a ser trilhado pelo governo federal em relação aos bens imóveis da União.

Sala de Sessões, em de fevereiro de 2025.

Deputado Mersinho Lucena

PP/PB

