



CÂMARA DOS DEPUTADOS

**COMISSÃO DE RELAÇÕES EXTERIORES E DE DEFESA  
NACIONAL – CREDN**

**PROJETO DE LEI Nº 307, DE 2025.**

**Altera os Decretos-Lei nº 9.760, de 05 de setembro de 1946 e nº 2.398 de 21 de dezembro de 1987 e as Leis nº 9.636, de 15 de maio de 1998 e nº 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.**

**Autor:** Deputado MERSINHO LUCENA

**Relator:** Deputado RODRIGO VALADARES

## **I – RELATÓRIO**

O Projeto de Lei nº 307, de 2025, de autoria do nobre Deputado MERSINHO LUCENA, visa, nos termos da sua ementa, a alterar os Decretos-Lei nº 9.760, de 05 de setembro de 1946 e nº 2.398 de 21 de dezembro de 1987 e as Leis nº 9.636, de 15 de maio de 1998 e nº 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.

A justificativa do Projeto de Lei nº 307/2025 argumenta que, historicamente, os imóveis da União passaram por várias mudanças normativas devido à dinâmica das ocupações em zonas costeiras e à evolução das cidades brasileiras. Inicialmente, a proteção das áreas costeiras era





## CÂMARA DOS DEPUTADOS

fundamental para a defesa do território nacional, mas essa realidade foi modificada pela ampliação da atuação militar nas áreas marítimas, o que mudou o contexto da proteção dessas terras.

O Autor defende que os atuais entraves legais ao aforamento de áreas da União – especialmente terrenos de marinha – prejudicam mais os ocupantes em regime de ocupação do que os foreiros, dificultando o acesso a financiamentos e criando desigualdades injustas entre imóveis vizinhos com regimes jurídicos diferentes.

A justificativa aponta para a necessidade de desburocratizar o sistema, permitindo a migração facilitada de imóveis ocupados para o regime de aforamento, com impacto positivo esperado na valorização imobiliária e no setor da construção civil, contribuindo para o crescimento econômico.

A proposta também visa a simplificar procedimentos, transferir aos cartórios de registro de imóveis a responsabilidade de notificar a SPU sobre transferências de propriedades da União e eliminar multas pelo simples atraso na apresentação de títulos cartoriais. O projeto, portanto, responde às demandas de milhões de ocupantes e busca um caminho mais justo e eficiente para a administração dos bens imóveis da União.

Apresentado em 06 de fevereiro de 2025, o Projeto de Lei nº 307, de 2025, em 27 do mesmo mês, foi distribuído à Comissão de Relações Exteriores e de Defesa Nacional (mérito), à Comissão de Administração e Serviço Público (mérito), à Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural (mérito) e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (mérito e art. 54, RICD), sujeito à apreciação conclusiva pelas Comissões (art. 24, II, RICD), no regime ordinário de tramitação (art. 151, III, RICD).

Aberto, a partir de 29 de setembro de 2025, o prazo de 5 (cinco) sessões para a apresentação de emendas, o mesmo foi encerrado, em 08 do mês seguinte, sem que tenham sido apresentadas emendas.

É o relatório.





## II - VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei nº 307, de 2025, vem à apreciação desta Comissão de Relações Exteriores e de Defesa Nacional, por tratar de matéria relativa a áreas consideradas indispensáveis à defesa nacional nos termos da alínea “h”, do inciso XV do art. 32 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados.

Esse projeto de lei busca transformar os ocupantes de imóveis da União em foreiros, ao lado de atribuir maior responsabilidade aos cartórios nesse processo e, também, permitir que os ocupantes, até 31 de dezembro de 2024, possam gozar do benefício de se tornarem foreiros, além de estabelecer prazos para a adoção de medidas pelos Superintendentes do Patrimônio da União em cada estado e pelos tabeliães.

Eis que os foreiros possuem o direito de usar imóveis da União sob o regime de aforamento, pagando a taxa de foro anual, com um percentual considerando o valor do terreno, possuindo a possibilidade de comercialização e acesso facilitado ao financiamento bancário. Os foreiros têm direito real sobre os imóveis e pagam foro, podendo inclusive transferir esse direito mediante pagamento de laudêmio, que ocorre quando da transferência onerosa do domínio útil dos imóveis.

A situação mais típica é a dos terrenos de marinha aforados pela **Secretaria do Patrimônio da União (SPU)**.

Os ocupantes, por sua vez, utilizam imóveis da União em regime de ocupação, pagando uma taxa de ocupação anual mais elevada, mas com menos garantias, menos valorização patrimonial e maior dificuldade para negociações e financiamentos. Os ocupantes não têm os mesmos direitos patrimoniais nem acesso a facilidades de financiamento e regularização que o foreiro possui.

Em síntese, o projeto de lei em pauta acarretará vantagens para os ocupantes, depois de transformados em foreiros, assim como para a União.





## CÂMARA DOS DEPUTADOS

Para a União, o regime de foreiro gera receitas previsíveis, pois há o pagamento anual do foro, além do laudêmio quando de transferências. Além disso, a União mantém o domínio direto, assegurando sua posição de proprietária, mas transferindo as responsabilidades de uso, manutenção e impostos ao foreiro, desonerando a Administração Pública.

Enquanto o atual ocupante paga apenas taxa de ocupação, que é menos atrativa, e mantém uma relação jurídica mais precária.

A conversão da ocupação para o regime de aforamento incentiva melhorias urbanísticas e gera maior valorização dos imóveis, favorecendo aumento da arrecadação pela União em impostos e laudêmio nas transações, além de fomentar o desenvolvimento econômico local.

Quanto à defesa nacional, embora a faixa costeira, mesmo diante da guerra moderna, não tenha perdido sua importância, a ocupação física do terreno, seja como ocupante, seja como foreiro, não trará mudanças significativas.

Em face do exposto, voto, no **MÉRITO**, pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei n

º 307, de 2025, com a emenda de Relator anexa.

**Sala das Comissões, 30 de outubro de 2025.**

**RODRIGO VALADARES**  
**DEPUTADO FEDERAL – UNIÃO/SE**  
**RELATOR**





CÂMARA DOS DEPUTADOS

**COMISSÃO DE RELAÇÕES EXTERIORES E DE DEFESA  
NACIONAL – CREDN**

**PROJETO DE LEI Nº 307, DE 2025.**

Altera os Decretos-Lei nº 9.760, de 05 de setembro de 1946 e nº 2.398 de 21 de dezembro de 1987 e as Leis nº 9.636, de 15 de maio de 1998 e nº 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.

**EMENDA MODIFICATIVA**

No art. 132-A do art. 1º do Projeto de Lei nº 307, de 2005, substitua-se a numeração § 1º pela expressão “parágrafo único”.

**JUSTIFICATIVA**

Como o art. 132-A contará como apenas um parágrafo, não procede numerá-lo com § 1º, mas, sim, como parágrafo único.

**Sala das Comissões, 30 de outubro de 2025.**

**RODRIGO VALADARES  
DEPUTADO FEDERAL – UNIÃO/SE  
RELATOR**

