



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.497-B, DE 2024 **(Do Sr. Tião Medeiros)**

Ofício nº 1080/2025 – SF

SUBSTITUTIVO DO SENADO FEDERAL AO PROJETO DE LEI Nº 4497-A, DE 2024, que "Altera a Lei nº 13.178, de 22 de outubro de 2015, a fim de estabelecer procedimentos para a ratificação dos registros imobiliários decorrentes de alienações e de concessões de terras públicas situadas em faixa de fronteira; e altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos) "

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

RELAÇÕES EXTERIORES E DE DEFESA NACIONAL;

AGRICULTURA, PECUÁRIA, ABASTECIMENTO E

DESENVOLVIMENTO RURAL E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à apreciação do Plenário

SUMÁRIO

I - Autógrafos do PL 4497-A/2024, aprovado na Câmara dos Deputados em 10/06/2025

II - Substitutivo do Senado Federal



Altera a Lei nº 13.178, de 22 de outubro de 2015, a fim de estabelecer procedimentos para a ratificação dos registros imobiliários decorrentes de alienações e de concessões de terras públicas situadas em faixa de fronteira; e altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos).

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 13.178, de 22 de outubro de 2015, a fim de atualizar e estabelecer procedimentos para a ratificação dos registros imobiliários decorrentes de alienações e de concessões de terras públicas situadas em faixa de fronteira, e altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos).

Art. 2º A Lei nº 13.178, de 22 de outubro de 2015, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º São imediatamente ratificados pelos efeitos desta Lei os registros imobiliários referentes a imóveis rurais com origem em títulos de alienação ou de concessão de terras devolutas expedidos pelos Estados em faixa de fronteira, incluindo os seus desmembramentos e remembramentos, devidamente inscritos no Registro de Imóveis até a data de publicação desta Lei, desde que a área de cada registro não exceda ao limite de 15 (quinze) módulos fiscais, exceto os registros imobiliários referentes a imóveis rurais:

.....





§ 4º A ratificação de que trata o *caput* deste artigo dependerá da demonstração do cumprimento da função social da propriedade, mediante apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR).

§ 5º O disposto nos incisos I e II do *caput* deste artigo não se aplicará nos casos em que houver decisão judicial que suspenda total ou parcialmente a controvérsia dominial.

§ 6º Nos casos de litígios administrativos, a ratificação poderá ser deferida mediante apresentação de certidão do órgão competente que comprove a inexistência de impedimento à regularização.

§ 7º A comprovação do disposto nos incisos I e II do *caput* deste artigo será feita na forma dos incisos I e II do § 1º-A do art. 2º desta Lei." (NR)

"Art. 2º

§ 1º Às ratificações de que trata o *caput* deste artigo aplicar-se-ão as exceções constantes dos incisos I e II do *caput* do art. 1º e as regras previstas nos §§ 1º, 5º e 6º do mesmo artigo.

§ 1º-A A solicitação de ratificação dos registros imobiliários previstos no *caput* deste artigo deverá ser instruída com os seguintes documentos, não admitidas outras exigências:





I - certidão negativa cível da seção judiciária da situação do imóvel, expedida pela Justiça Federal de primeiro e segundo graus;

II - certidão negativa de existência de processo administrativo expedida pelos seguintes órgãos da administração pública federal:

a) Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra); e

b) Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU);

III - CCIR do imóvel correspondente ao registro a ser ratificado para fins de demonstração do cumprimento de sua função social;

IV - inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR); e

V - lista do Ministério do Trabalho e Emprego que demonstre a inexistência de registro do interessado no Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à escravidão.

§ 1º-B Caso constatada a existência de processo administrativo ou judicial, deverá ser apresentada certidão expedida pelo órgão correspondente, da qual conste que o domínio do imóvel não é objeto de questionamento.

§ 1º-C Quando não for possível obter as certidões diretamente do órgão ou da entidade responsável pela base de dados oficial, ou quando o órgão não responder à solicitação no prazo de 15





(quinze) dias, a comprovação poderá ser feita por meio de declaração escrita e assinada pelo requerente, de forma a assegurar o trâmite do processo de regularização, observado que, na hipótese de declaração falsa, o declarante ficará sujeito às sanções administrativas, penais e civis cabíveis.

§ 1º-D Caso haja processo administrativo demarcatório em tramitação que tenha por objeto áreas de que trata o *caput*, os órgãos da administração pública federal somente poderão negar a emissão da certidão negativa referida no inciso II do § 1º-A deste artigo quando houver publicação do decreto presidencial homologatório.

§ 1º-E Eventual certidão positiva emitida pelos órgãos da administração pública federal terá efeitos de certidão negativa para fins de ratificação do registro imobiliário nos casos de haver decisão judicial que suspenda total ou parcialmente o decreto presidencial homologatório.

§ 2º Os interessados em obter a ratificação referida no *caput* deverão requerer a certificação e a atualização de que tratam os incisos I e II do *caput* deste artigo no prazo de 15 (quinze) anos, contado da data de publicação desta Lei.

.....

§ 5º-A O processo administrativo de demarcação de terra indígena tradicionalmente





ocupada sem decreto presidencial homologatório não impedirá a ratificação dos registros imobiliários dos imóveis rurais.

.....

§ 7º A aprovação prevista no § 6º deste artigo dependerá de requerimento, instruído com os documentos referidos no § 1º-A deste artigo, do registrador imobiliário ou do próprio interessado direcionado ao Presidente do Congresso Nacional.

§ 8º A Mesa do Congresso Nacional regulamentará o procedimento legislativo para análise do requerimento previsto no § 7º deste artigo.

§ 9º A apresentação do requerimento previsto no § 7º assegurará o direito do solicitante de ter sua ratificação analisada, ainda que o procedimento referido no § 8º não seja editado antes do término do prazo do § 2º deste artigo.” (NR)

“Art. 3º-A Em caso de negativa da averbação da ratificação do registro imobiliário ou de exigência de apresentação de documentos não definidos nesta Lei, o interessado poderá recorrer por meio da suscitação de dúvida registral, nos termos dos arts. 198 e seguintes da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos).”





"Art. 3º-B O serviço registral deverá comunicar o resultado final do processo de ratificação do registro imobiliário ao Incra.

§ 1º O deferimento da ratificação do registro imobiliário ensejará a atualização cadastral de ofício pelo Incra.

§ 2º Verificada a impossibilidade material de ratificação nos termos desta Lei e transcorrido o prazo de suscitação de dúvida registral, o serviço registral comunicará o fato ao Incra, que deverá requerer o registro do imóvel em nome da União ou do próprio Incra ao Cartório de Registro de Imóveis."

"Art. 3º-C É vedado ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis recusar o registro ou a ratificação de registro imobiliário com base em pretensões fundiárias ainda não formalmente finalizadas e dotadas de definitividade jurídica, tais como:

I - processos administrativos de demarcação de terra indígena ainda não homologados por decreto presidencial;

II - propostas de criação de unidades de conservação ou de áreas de proteção ainda não instituídas por ato normativo próprio;

III - procedimentos administrativos ou manifestações de órgãos públicos que não configurem decisão final com efeitos suspensivos sobre o domínio.





Parágrafo único. A existência de processo administrativo em trâmite que verse sobre eventual restrição à regularização fundiária não poderá, por si só, fundamentar a recusa do registro, salvo se houver decisão judicial com eficácia suspensiva do domínio ou decreto presidencial homologatório publicado."

"Art. 3º-D As áreas que não preencham os requisitos desta Lei, desde que não exista interesse público e social no imóvel, poderão ser alienadas por meio de licitação pública, observada a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), no limite de 2.500 ha (dois mil e quinhentos hectares)."

"Art. 6º

Parágrafo único. Os processos administrativos formalizados no âmbito da legislação revogada no *caput* deste artigo deverão ser arquivados por perda de objeto." (NR)

Art. 3º O art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 176.

.....

§ 4º A identificação de que trata o § 3º deste artigo tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, a partir de 31 de dezembro de 2028.





§ 4º-A Para os imóveis rurais cuja somatória das áreas não exceda a 4 (quatro) módulos fiscais, a obrigatoriedade de que trata o § 4º será exigida após decorridos 4 (quatro) anos da publicação do ato normativo do Poder Executivo que regulamentar a isenção prevista no § 3º deste artigo.

§ 4º-B Para fins de registro de alienação fiduciária em garantia, não será exigido o georreferenciamento, salvo na hipótese de venda do imóvel em leilão.

.....”(NR)

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

CÂMARA DOS DEPUTADOS, na data da chancela.

HUGO MOTTA
Presidente





SENADO FEDERAL

Substitutivo do Senado ao Projeto de Lei nº 4.497, de 2024, que “Altera a Lei nº 13.178, de 22 de outubro de 2015, a fim de estabelecer procedimentos para a ratificação dos registros imobiliários decorrentes de alienações e de concessões de terras públicas situadas em faixa de fronteira; e altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos)”.

Substitua-se o Projeto pelo seguinte:

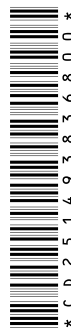
Altera a Lei nº 13.178, de 22 de outubro de 2015, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para atualizar e estabelecer procedimentos para a ratificação dos registros imobiliários decorrentes de alienações e de concessões de terras públicas situadas em faixa de fronteira e para dispor sobre a exigência do georreferenciamento.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 13.178, de 22 de outubro de 2015, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para atualizar e estabelecer procedimentos para a ratificação dos registros imobiliários decorrentes de alienações e de concessões de terras públicas situadas em faixa de fronteira e para dispor sobre a exigência do georreferenciamento.

Art. 2º A Lei nº 13.178, de 22 de outubro de 2015, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º São imediatamente ratificados pelos efeitos desta Lei os registros imobiliários referentes a imóveis rurais com origem em títulos de alienação ou de concessão de terras devolutas expedidos pelos Estados em faixa de fronteira, incluindo os seus desmembramentos e remembramentos, devidamente registrados no registro de imóveis até 23 de outubro de 2015,





SENADO FEDERAL

observado o art. 168 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), bem como o disposto nos incisos abaixo:

I – o procedimento de ratificação iniciar-se-á com requerimento do interessado ao registrador de imóveis acompanhado do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, previsto na Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, que servirá como prova do cumprimento da função social ao lado do disposto no inciso V deste artigo, sem necessidade de apresentação de qualquer outro documento;

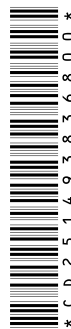
II – o registrador limitar-se-á a verificar se foi apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural e se, no histórico da cadeia dominial filiatória, há um dos atos estaduais de transmissão de que trata o art. 3º desta Lei, vedado ao registrador estender a qualificação registral para outros aspectos;

III – caso não seja possível identificar ato estadual de transmissão, a ratificação poderá ser efetivada com a comprovação da existência de ato de registro ou transcrição de título em nome de particular no período aplicável ao imóvel, conforme o art. 3º desta Lei;

IV – o registrador averbará a ratificação na matrícula ou, se for o caso, na transcrição, contendo, além da notícia da ratificação, a reprodução do inciso V deste artigo, observado o disposto no art. 2º-A desta Lei no caso de área superior a 2.500 ha (dois mil e quinhentos hectares);

V – é assegurado à União ou ao ente federal competente declarar ineficaz a averbação da ratificação mediante procedimento que seguirá todas as regras procedimentais previstas em lei para a desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária, sem dever de indenização da terra nua, desde que, cumulativamente, publique decreto de declaração de interesse social nos 5 (cinco) anos seguintes à data do recebimento da comunicação feita pelo registrador de imóveis noticiando a averbação, que deve ser feita no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de responsabilização do registrador, e comprove o descumprimento da função social na mesma forma exigida em caso de desapropriação por interesse social, hipótese em que caberá ao respectivo Estado pagar a indenização da terra nua, caso fique comprovada a conduta de outorga da titulação de que trata o art. 3º desta Lei;

VI – a observância da função social como pressuposto da ratificação de que trata esta Lei é tida como satisfeita com a apresentação do documento de que trata o inciso I deste artigo, com a presunção de boa-fé do particular perante o poder público, na forma do art. 2º, II, da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 (Lei da Liberdade Econômica), e com a dispensa de indenização da terra nua no caso de declaração de ineficácia da ratificação por meio do procedimento de desapropriação por interesse social, na forma do inciso V deste artigo;





SENADO FEDERAL

VII – a ratificação de que trata esta Lei restringe-se aos efeitos do art. 3º desta Lei e, portanto, não prejudica terceiros nem o poder público em relação a outras questões jurídicas;

VIII – nos casos em que houver procedimento administrativo ou judicial, no âmbito da União ou de ente federal, referente à desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária, em trâmite antes da entrada em vigor do presente inciso, a ratificação dos registros imobiliários poderá ser declarada sem efeito, caso a ação seja julgada procedente com trânsito em julgado;

IX – a ratificação de que trata esta Lei estende-se àqueles que, antes da entrada em vigor do presente inciso, sejam parte em litígio administrativo ou judicial no qual a União ou outro ente federal competente reivindicue o imóvel em razão de quaisquer vícios sanados com a entrada em vigor deste dispositivo.

.....
§ 4º Aplica-se a esse procedimento, no que couber, o disposto na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), inclusive em relação ao prazo da qualificação registral e ao cabimento de suscitação de dúvida.

§ 5º O direito da União ou do ente federal competente de declarar ineficaz a averbação da ratificação, como no caso de falta de cadeia dominial filiatória do registro imobiliário em título de transmissão expedido pelo Estado, decai em 5 (cinco) anos da data do recebimento da comunicação feita pelo registrador de imóveis noticiando a averbação e deve ser exercido apenas na via judicial.

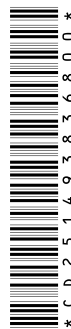
§ 6º A averbação de ratificação deve ser requerida ao registrador de imóveis no prazo decadencial de 15 (quinze) anos da entrada em vigor deste parágrafo, observado que esse prazo será reiniciado, uma única vez, do 0 (zero), quando da prenotação desse requerimento e será suspenso durante a tramitação do procedimento perante o registro de imóveis e, se for o caso, perante o Congresso Nacional, além de também ser suspenso enquanto perdurar obstáculo que o interessado possa promover à averbação, como eventual proibição judicial específica ou incapacidade civil do interessado por perda da lucidez.

§ 7º Ocorrida a decadência de que trata o § 6º deste artigo, aplicar-se-á o disposto no art. 3º-A desta Lei.

§ 8º O prazo prescricional para a pretensão do prejudicado contra o Estado na hipótese do inciso V deste artigo:

I – é de 5 (cinco) anos;

II – inicia-se a partir da ciência, pelo interessado, da decisão administrativa definitiva da União ou do ente público federal competente em procedimento administrativo com a recusa ao pagamento da indenização pela terra nua;





SENADO FEDERAL

III – ficará suspenso até o trânsito em julgado no caso de ajuizamento de ação em que se pleiteie da União ou do ente público federal competente o pagamento da indenização.

§ 9º Nos casos em que não seja possível o resgate da cadeia filiatória para a comprovação do enquadramento na forma dos incisos II e III do **caput** deste artigo, o interessado poderá ingressar com ação judicial, em procedimento de jurisdição voluntária, para o reconhecimento de que o seu título tem origem nos atos estatais mencionados no art. 3º, podendo apresentar certidões, registros históricos, laudos periciais e todos os meios de prova admitidos em direito.” (NR)

“Art. 2º-A. A ratificação dos registros imobiliários referentes a imóveis com área superior a 2.500 ha (dois mil e quinhentos hectares) será condicionada à aprovação do Congresso Nacional, nos termos deste artigo.

§ 1º O procedimento iniciar-se-á com requerimento do interessado ao registrador de imóveis, que procederá na forma do art. 1º desta Lei, sem, porém, promover a averbação da ratificação definitiva.

§ 2º O registrador, após considerar comprovada a cadeia dominial filiatória na forma do art. 1º desta Lei:

I – certificará o fato;

II – remeterá os autos ao Presidente do Congresso Nacional; e

III – averbará, no registro imobiliário, a ratificação provisória do imóvel com:

a) a reprodução do inciso V do **caput** do art. 1º desta Lei; e

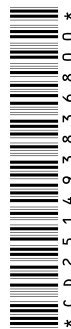
b) a advertência de que a confirmação da ratificação dependerá da aprovação do Congresso Nacional, observado que a ausência de decisão do Congresso Nacional no prazo de 2 (dois) anos do recebimento dos autos configurará aprovação tácita automaticamente.

§ 3º A Mesa do Congresso Nacional regulamentará o procedimento para análise do requerimento previsto no § 1º deste artigo, observada a obrigatoriedade de consulta ao ente federal competente para manifestar-se em prazo não superior a 3 (três) meses.

§ 4º O envio dos autos ao Presidente do Congresso Nacional deverá ser feito no prazo de 30 (trinta) dias da averbação pelo próprio registrador.

§ 5º Descumprido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem prejuízo de eventual responsabilização do registrador, é facultado ao próprio interessado suprir esse envio, protocolizando requerimento diretamente perante o Congresso Nacional com certidão de inteiro teor dos autos produzidos até então pelo registrador de imóveis, certidão essa que deverá ser expedida gratuitamente.”

“Art. 3º-A. As áreas que não preencham os requisitos desta Lei sujeitar-se-ão ao disposto na Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009.”





SENADO FEDERAL

“Art. 4º-A. As alterações promovidas pela lei que inseriu o presente artigo beneficiam, inclusive, quem, com base nas regras anteriores, esteja com seu pedido de ratificação em análise.

Parágrafo único. Permanecem válidas as ratificações de registros averbadas em cartórios com base nesta Lei anteriormente à entrada em vigor deste artigo.”

Art. 3º O art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 4º-A e 4º-B:

“Art. 176.

§ 4º-A. Para os imóveis rurais cuja somatória das áreas não exceda a 4 (quatro) módulos fiscais, a obrigatoriedade de que trata o § 4º será exigida após decorrido 1 (um) ano da publicação do ato normativo do Poder Executivo que regulamentar e implementar a isenção prevista no § 3º deste artigo.

§ 4º-B. Nos casos em que não houver desmembramento, parcelamento ou remembramento, não será exigido o georreferenciamento previamente a atos registrais relativos a:

I – sucessões **mortis causa**;

II – partilha e doações em razão da extinção de casamento ou de união estável;

III – atualização de dados relativos às especialidades subjetiva e objetiva;

IV – constrições judiciais, como penhora ou indisponibilidade;

V – instituição, modificação e extinção de garantias reais e aos atos decorrentes do procedimento de excussão dessas garantias, excluído dessa dispensa o ato registral de conclusão do procedimento de excussão, como a arrematação ou frustração das tentativas obrigatórias de leilão nos casos de hipoteca e alienação fiduciária em garantia.

.....” (NR)

Art. 4º Revoga-se o art. 2º da Lei nº 13.178, de 22 de outubro de 2015.

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

Brasília, na data da assinatura.

Senador Davi Alcolumbre
Presidente do Senado Federal





SENADO FEDERAL

ivb/pl-24-4497-subst



SENADO FEDERAL



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

LEI Nº 14.543, DE 3 DE ABRIL DE 2023

<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2023/lei-14543-3-abril-2023793993-norma-pl.html>

FIM DO DOCUMENTO