



PROJETO DE LEI Nº , DE 2026

(Do Sr. DA VITÓRIA)

Dispõe sobre a conversão facultativa da ocupação em aforamento gratuito, e altera dispositivos do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, e da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

O Congresso Nacional decreta:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei institui a possibilidade de conversão facultativa da ocupação regularmente inscrita em aforamento gratuito, mediante requerimento do interessado, relativamente a imóveis situados em terrenos de marinha e seus acrescidos, preservado o domínio direto da União.

§1º A gratuidade referida no caput limita-se à outorga inicial do aforamento.

§2º Permanecem devidos o foro anual e o laudêmio nas transmissões onerosas, nos termos da legislação vigente.

§3º A conversão em aforamento não extingue o regime de ocupação, que continua aplicável aos casos não abrangidos por esta Lei ou àqueles em que o ocupante expressamente opte por sua manutenção.

CAPÍTULO II

DA CONVERSÃO FACULTATIVA DE OCUPAÇÃO EM AFORAMENTO





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado **Da Vitória- PP/ES**

Art. 2º Poderá requerer a conversão o ocupante que atenda cumulativamente aos seguintes requisitos:

I – inscrição de ocupação regularmente constituída em seu nome perante a Secretaria do Patrimônio da União – SPU;

II – comprovação de ocupação mansa e pacífica por, no mínimo, 5 (cinco) anos;

III – inexistência de decisão administrativa ou judicial transitada em julgado invalidando a ocupação;

IV – inexistência de impedimento específico previsto em regulamento.

Art. 3º O requerimento será processado em procedimento administrativo simplificado, observando-se:

I – análise objetiva dos requisitos previstos no art. 2º;

II – decisão motivada em caso de indeferimento;

III – comunicação eletrônica ao interessado;

IV – prazos máximos definidos em regulamento.

Art. 4º Deferida a conversão, a União procederá à outorga de aforamento gratuito, formalizado mediante contrato administrativo específico.

§1º O contrato deverá conter:

I – identificação do dominial direto e útil;

II – valor da base de cálculo do foro;

III – obrigações do foreiro;

IV – menção expressa à gratuidade da outorga inicial;

V – elementos necessários para registro imobiliário.

§2º Após assinatura do contrato, a SPU promoverá:

I – atualização do Registro Imobiliário Patrimonial – RIP;

II – integração das informações ao Cadastro Imobiliário Brasileiro – CIB;

III – encaminhamento das informações ao Registro de Imóveis competente para abertura de matrícula ou averbação do domínio útil.





CAPÍTULO III

ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS

Alterações ao Decreto-Lei nº 9.760/1946

Art. 5º O Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, passa a vigorar acrescido do seguinte artigo:

“Art. 102-A. O ocupante regularmente inscrito poderá requerer à União a conversão da ocupação em aforamento gratuito, nos termos de lei específica, permanecendo devidos o foro anual e o laudêmio nas transmissões onerosas.

§1º A concessão prevista no caput será formalizada por contrato administrativo e registrada na matrícula imobiliária correspondente.

§2º A gratuidade refere-se exclusivamente à outorga inicial do aforamento.

§3º Permanecem inalteradas as demais hipóteses de aforamento previstas neste Decreto-Lei.”

Art. 6º Nos casos de conversão de ocupação para aforamento nos termos desta Lei, não se aplicam as exigências de pagamento inicial previstas:

I – no Decreto-Lei nº 2.490, de 16 de julho de 1940;

II – no Decreto-Lei nº 3.438, de 17 de julho de 1941.

Parágrafo único. As disposições dos decretos referidos no caput permanecem válidas para outras modalidades de aforamento originário.

Art. 7º A Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, passa a vigorar acrescida do seguinte dispositivo:

“Art. 25-A. A conversão facultativa da ocupação regularmente inscrita em aforamento gratuito observará os procedimentos, requisitos e efeitos previstos em lei específica, devendo a SPU promover a atualização das bases cadastrais federais e a integração com o Registro de Imóveis e o Cadastro Imobiliário Brasileiro.”

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado **Da Vitória- PP/ES**

Art. 8º Regulamento específico disporá sobre:

I – prazos administrativos;

II – documentos necessários;

III – procedimentos de integração cadastral;

IV – hipóteses excepcionais de impedimento;

V – mecanismos de interoperabilidade entre SPU, RIP, CIB e Registro de Imóveis.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei nasce da necessidade urgente de modernizar o regime jurídico dos terrenos de marinha e seus acrescidos, corrigindo distorções históricas e enfrentando uma crise que hoje afeta milhões de brasileiros em regiões litorâneas, estuarinas, ribeirinhas e em extensas áreas urbanas construídas sobre aterros públicos realizados ao longo dos últimos dois séculos.

Durante décadas, proprietários, moradores, empresários e famílias inteiras foram surpreendidos por cobranças inesperadas, divergências cadastrais e instabilidade jurídica decorrentes da falta de integração entre os cadastros da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), o Registro de Imóveis e as bases territoriais modernas, como o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB). A matrícula, que deveria concentrar todas as informações dominiais relevantes, muitas vezes não contém indicação alguma de que o imóvel está sujeito ao regime federal de terrenos de marinha.

O resultado tem gerado i) insegurança jurídica crônica; ii) judicialização em massa; iii) suspensão de cobranças; iv) prejuízo ao crédito





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado **Da Vitória- PP/ES**

imobiliário; v) desvalorização de imóveis; vi) risco permanente para adquirentes de boa-fé, entre outros diversos problemas.

O Estado do Espírito Santo tornou-se um dos símbolos dessa crise, com milhares de imóveis sob litígio, decisões judiciais suspendendo cobranças e notícias que apontam impactos diretos em bairros inteiros, condomínios e regiões urbanizadas. Santa Catarina, por sua vez, adotou o Provimento CGJ/SC nº 49/2025, condicionando o reconhecimento de terrenos de marinha à existência de demarcação formal da União, o que revela a tendência de fragmentação normativa caso o Congresso Nacional não ofereça solução definitiva e uniforme.

O problema é nacional, profundo e estrutural — e sua solução exige ação legislativa. Nesse contexto, o presente PL oferece solução simples, equilibrada e tecnicamente robusta para permitir que o ocupante regularmente inscrito solicite a conversão da ocupação em aforamento gratuito, preservando o domínio direto da União e mantendo o foro e o laudêmio como fontes de arrecadação, preservando, assim, o patrimônio público e aumentando a segurança jurídica perante a sociedade.

Por isso, conto com o apoio dos Nobres colegas para aprovar o presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em 03 de março de 2026.

DA VITÓRIA
Deputado Federal - Progressistas/ES

