

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO AO PROJETO DE LEI Nº 1.082, DE 2011

Dispõe sobre restrições à aquisição, ao aforamento, à cessão, à ocupação e ao arrendamento de imóveis situados na Zona Costeira brasileira por pessoas naturais e jurídicas estrangeiras, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre as restrições à aquisição, à posse, ao aforamento, à cessão, à ocupação e ao arrendamento de bens imóveis rurais e urbanos situados na Zona Costeira brasileira por pessoas naturais e jurídicas estrangeiras.

Art. 2º A aquisição, o aforamento, a cessão, a ocupação ou o arrendamento de bens imóveis rurais ou urbanos situados na Zona Costeira brasileira, por pessoa natural estrangeira residente ou não no País, ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, dependerá sempre, independentemente da dimensão da área, de assentimento prévio, conforme regulamento.

§ 1º A restrição prevista no caput estende-se à pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham participação do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior.

§ 2º Para fins desta Lei, considera-se Zona Costeira a faixa terrestre e marítima definida na Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988, que institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro, e em regulamentos dos órgãos competentes.

Art. 3º Regulamento dos órgãos de defesa nacional, de meio ambiente e de desenvolvimento urbano especificarão os procedimentos e



critérios para análise dos pedidos de assentimento, bem como os prazos requeridos, devendo ser considerados, minimamente, os seguintes critérios:

I – compatibilidade do empreendimento com os interesses da defesa nacional;

II – inexistência de comprometimento da segurança das instalações militares, portuárias e de infraestrutura crítica localizadas na região;

III – respeito aos direitos das comunidades tradicionais, povos originários e pescadores artesanais;

IV – garantia de manutenção do livre acesso às praias;

V – conformidade com a legislação ambiental e com os planos de gerenciamento costeiro;

VI - conformidade com as normas de desenvolvimento urbano e com a função social da cidade.

Parágrafo único. O assentimento poderá ser condicionado ao cumprimento de obrigações específicas pelo adquirente, a serem estabelecidas em regulamento.

Art. 4º Regulamento definirá percentual máximo de área passível de ser transferida a pessoas naturais ou jurídicas estrangeiras, em cada Município.

Art. 5º São nulos de pleno direito a aquisição, a transferência, o arrendamento, a cessão ou a ocupação efetuados em desacordo com esta Lei, devendo o oficial de registro de imóveis recusar o ato.

Art. 6º As restrições previstas nesta Lei não se aplicam:

I – às aquisições e posses regularmente constituídas antes da data de publicação desta Lei;

II – aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 6º desta Lei;

III – às hipóteses em que o adquirente estrangeiro possua cônjuge ou companheiro brasileiro e filhos brasileiros menores de idade;



IV – às organizações internacionais de que o Brasil seja membro, quando a aquisição for necessária à sede ou representação da organização.

Art. 7º O herdeiro ou legatário estrangeiro que, por sucessão *causa mortis*, adquirir imóvel situado na Zona Costeira fica obrigado a aliená-lo no prazo de 2 (dois) anos, contado da abertura da sucessão, sob pena de alienação compulsória mediante leilão judicial.

Parágrafo único. O prazo previsto no caput deste artigo não se aplica ao herdeiro ou legatário que comprovar residência permanente no Brasil por prazo superior a 5 (cinco) anos na data da abertura da sucessão.

Art. 8º Os bens imóveis situados na Zona Costeira pertencentes a governos estrangeiros, destinados a sedes de missões diplomáticas ou repartições consulares, regem-se pelas convenções internacionais de que o Brasil seja parte.

Art. 9º A infração ao disposto nesta Lei sujeita o adquirente, o alienante e o oficial de registro que lavrar ou registrar o ato às sanções civis, administrativas e penais cabíveis.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 13 de maio de 2026.

Deputado **KENISTON BRAGA**

Presidente

