



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.082-A, DE 2011 **(Do Sr. Cleber Verde)**

Altera os arts. 12, 23 e 24 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, que Dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União e dá outras providências; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação, com substitutivo (relator: DEP. ICARO DE VALMIR).

DESPACHO:

DEFIRO O REQUERIMENTO N. 3.392/2015, NOS TERMOS DOS ARTS. 32, VII, E 141 DO REGIMENTO INTERNO DA CÂMARA DOS DEPUTADOS - RICD. REVEJO O DESPACHO INICIAL APOSTO AO PROJETO DE LEI N. 1.082/2011, PARA INCLUIR O EXAME PELA COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO. ESCLAREÇO QUE PARA OS FINS DO ART. 191, III, DO RICD, PREVALECERÁ A ORDEM DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTA NESTE DESPACHO. PUBLIQUE-SE. OFICIE-SE.

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO,
TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO; E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54 DO RICD).

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

PROJETO DE LEI N°
(Do Sr Deputado CLEBER VERDE)

“Altera os Artigos. 12, 23 e 24 da Lei n° 9.636, de 15 de maio de 1998, que Dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União e dá outras providências.”

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1° Os artigos 12, 23 e 24 da Lei n° 9.636, de 15 de maio de 1998, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 12

Parágrafo 3° - Não serão aforados os bens da união, considerados terras de marinha ou seus acrescidos, para pessoa física ou jurídica de procedência estrangeira, para as pessoas jurídicas brasileiras com participação de capital estrangeiro, para pessoas jurídicas com controle acionário da sociedade ou de transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa para pessoa jurídica estrangeira, exceto nos casos em que:

a) se ao entrar em vigor o decreto – lei n. 2.490, de 16 de agosto de 1940, gozava da preferência para o aforamento nos termos do § 4° do art. 19 do decreto n. 14.595, de 31 de dezembro de 1920, estando o aforamento requerido;

b) se houver autorização do Governo.

Parágrafo 4° - Fica também proibida a sucessão de cônjuge estrangeiro nos bens que trata esta lei.

Art. 23

Parágrafo 3º - Não poderão ser alienados bens aforados para pessoa estrangeira física ou jurídica, nas mesmas condições dispostas no artigo 12 dessa mesma lei;

Artigo 24 VIII – Fica expressamente proibida à participação em leilão público para pessoas estrangeira física ou jurídica, nas mesmas condições descritas no artigo 12 desta lei;

2º Esta lei entra em vigor na data de sua participação

JUSTIFICAÇÃO

A crescente de compra de terras brasileiras por estrangeiros tem em si tornado uma grande preocupação em nosso país, pois começa a comprometer a soberania nacional do país, em especial as nossas fronteiras marítimas. Portanto, coibir a venda dessas terras se faz necessário e urgente.

De acordo com estatísticas do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), a área total do território brasileiro vendida a estrangeiros chega a 4037 milhões de hectares e cresce cotidianamente. É relevante notar que o levantamento do instituto não inclui propriedades de empresas supostamente nacionais que na verdade são controladas, diretas ou indiretamente, por estrangeiros.

Outro fato que temos de mencionar aqui é a crescente compra de terras em todo litoral brasileiro, especialmente no Nordeste, que tem acontecido de forma agressiva, sendo construídos megaprojetos turísticos, por meio de invasão de áreas virgens e de terras reivindicadas por comunidades indígenas e de pescadores, que ali reside por gerações.

Em especial, essas comunidades compostas por pescadores vêm sofrendo um maior assédio por parte desses estrangeiros para que vendam suas terras por preços muito inferiores ao que realmente valem a sua propriedade, além de serem impedidos de ancorarem suas embarcações nas praias ou próximos aos empreendimentos construídos na beira mar. E, portanto impedidos de retirarem o seu sustento e da sua família, o que traz uma nova realidade que tem gerado um desequilíbrio na vida dessas comunidades e de todas as pessoas que vivem da atividade da pesca.

Fato que se agrava a cada dia, na medida em que o tempo passa e as autoridades brasileiras não adotem providências e que impeçam que as terras sejam compradas de maneira acelerada e crescente, conforme se compravam por dados fornecidos pelo INCRA, que revelam que estrangeiros compram cerca de 12 quilômetros de terra brasileira por dia.

Deste modo, para que possamos garantir que os brasileiros continuem sendo os legítimos proprietários de suas terras, deverá haver um controle público sobre o território nacional e uma regulamentação mais rigorosa quanto ao direito imóvel e assim, garantir a soberania nacional e a função socioambiental da propriedade.

Portanto, o controle público e uma nova regulamentação mais rigorosa são essenciais para manutenção e a independência de um país. Esta preocupação com a compra de terras por estrangeiros já é vivida e regulamentada por diversos países, como podemos mencionar aqui, o exemplo dos Estados Unidos, que pela legislação federal, obriga os estrangeiros a elaborar relatórios das aquisições de terras ao secretário de agricultura de cada unidade das aquisições de terras ao secretário de agricultura de cada unidade federativa. Em Nova York, por exemplo, o estrangeiro deve naturalizar-se americano para possuir propriedade rural. Na Virgínia, permite-se apenas a posse, não a propriedade ao estrangeiro que seja residente há mais de cinco anos. Em Iowa, as terras não destinadas à agricultura podem ser negociadas livremente; as terras destinadas à produção agrícola não podem pertencer a pessoas não residentes no estado. No Missouri, as terras destinadas à agricultura não podem pertencer a estrangeiros. Caso pessoas de outros países venham a ser proprietárias de terras agrícolas, o estado dá prazo de dois anos para as propriedades sejam negociadas. Caso contrário, vão a leilão público.

Por fim, ressalto a urgência na modificação da legislação vigente e de uma nova regulamentação mais rigorosa, para que possamos ter um controle efetivo na compra de terras brasileiras por estrangeiros, restringindo a sua venda em terras da marinha ou seus acréscimos para pessoa física ou jurídica estrangeira, para pessoa jurídica de controle acionário da sociedade por estrangeiro ou de transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira, enfim, conservando a soberania nacional de nossas terras e o acesso livre às nossas praias.

Diante de todos os argumentos apresentados, requer a apreciação dos pares do presente Projeto de Lei e com certeza que será aprovado, uma vez que a solicitação se faz justa.

Sala das Sessões,

CLEBER VERDE

Deputado Federal

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

LEI Nº 9.636, DE 15 DE MAIO DE 1998

Dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União, altera dispositivos dos Decretos-Leis nºs 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987, regulamenta o § 2º do art. 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO E UTILIZAÇÃO ORDENADA**

.....

**Seção IV
Do Aforamento**

Art. 12. Observadas as condições previstas no § 1º do art. 23 e resguardadas as situações previstas no inciso I do art. 5º do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987, os imóveis dominiais da União, situados em zonas sujeitas ao regime enfiteutico, poderão ser aforados, mediante leilão ou concorrência pública, respeitado, como preço mínimo, o valor de mercado do respectivo domínio útil, estabelecido em avaliação de precisão, realizada, especificamente para esse fim, pela SPU ou, sempre que necessário, pela Caixa Econômica Federal, com validade de seis meses a contar da data de sua publicação.

§ 1º Na impossibilidade, devidamente justificada, de realização de avaliação de precisão, será admitida a avaliação expedita.

§ 2º Para realização das avaliações de que trata este artigo, a SPU e a CEF poderão contratar serviços especializados de terceiros, devendo os respectivos laudos, para os fins previstos nesta Lei, ser homologados por quem os tenha contratado, quanto à observância das normas técnicas pertinentes.

§ 3º Não serão objeto de aforamento os imóveis que, por sua natureza e em razão de norma especial, são ou venham a ser considerados indisponíveis e inalienáveis.

Art. 13. Na concessão do aforamento será dada preferência a quem, comprovadamente, em 15 de fevereiro de 1997, já ocupava o imóvel há mais de 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 junto à SPU.

§ 1º Previamente à publicação do edital de licitação, dar-se-á conhecimento do preço mínimo para venda do domínio útil ao titular da preferência de que trata este artigo, que poderá adquiri-lo por esse valor, devendo, para este fim, sob pena de decadência, manifestar o seu interesse na aquisição e apresentar a documentação exigida em lei na forma e nos prazos previstos em regulamento e, ainda, celebrar o contrato de aforamento de que trata o art. 14 no prazo de seis meses, a contar da data da notificação.

§ 2º O prazo para celebração do contrato de que trata o parágrafo anterior poderá ser prorrogado, a pedido do interessado e observadas as condições previstas em regulamento, por mais seis meses, situação em que, havendo variação significativa no mercado imobiliário local, será feita nova avaliação, correndo os custos de sua realização por conta do respectivo ocupante.

§ 3º A notificação de que trata o § 1º será feita por edital publicado no Diário Oficial da União e, sempre que possível, por carta registrada a ser enviada ao ocupante do imóvel que se encontre inscrito na SPU.

§ 4º O edital especificará o nome do ocupante, a localização do imóvel e a respectiva área, o valor de avaliação, bem como o local e horário de atendimento aos interessados.

§ 5º No aforamento com base no exercício da preferência de que trata este artigo, poderá ser dispensada, na forma do regulamento, a homologação da concessão pelo Secretário do Patrimônio da União, de que tratam os arts. 108 e 109 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

.....

CAPÍTULO II DA ALIENAÇÃO

Art. 23. A alienação de bens imóveis da União dependerá de autorização, mediante ato do Presidente da República, e será sempre precedida de parecer da SPU quanto à sua oportunidade e conveniência.

§ 1º A alienação ocorrerá quando não houver interesse público, econômico ou social em manter o imóvel no domínio da União, nem inconveniência quanto à preservação ambiental e à defesa nacional, no desaparecimento do vínculo de propriedade.

§ 2º A competência para autorizar a alienação poderá ser delegada ao Ministro de Estado da Fazenda, permitida a subdelegação.

Seção I Da Venda

Art. 24. A venda de bens imóveis da União será feita mediante concorrência ou leilão público, observadas as seguintes condições:

I - na venda por leilão público, a publicação do edital observará as mesmas disposições legais aplicáveis à concorrência pública;

II - os licitantes apresentarão propostas ou lances distintos para cada imóvel;

III - a caução de participação, quando realizada licitação na modalidade de concorrência, corresponderá a 10% (dez por cento) do valor de avaliação;

IV - no caso de leilão público, o arrematante pagará, no ato do pregão, sinal correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da arrematação, complementando o preço no prazo e nas condições previstas no edital, sob pena de perder, em favor da União, o valor correspondente ao sinal e, em favor do leiloeiro, se for o caso, a respectiva comissão;

V - o leilão público será realizado por leiloeiro oficial ou por servidor especialmente designado;

VI - quando o leilão público for realizado por leiloeiro oficial, a respectiva comissão será, na forma do regulamento, de até 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga pelo arrematante, juntamente com o sinal;

VII - o preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em avaliação de precisão feita pela SPU, cuja validade será de seis meses;

VIII - demais condições previstas no regulamento e no edital de licitação.

§ 1º Na impossibilidade, devidamente justificada, de realização de avaliação de precisão, será admitida avaliação expedita.

§ 2º Para realização das avaliações de que trata o inciso VII, poderão ser contratados serviços especializados de terceiros, devendo os respectivos laudos, para os fins previstos nesta Lei, ser homologados pela SPU, quanto à observância das normas técnicas pertinentes.

§ 3º Poderá adquirir o imóvel, em condições de igualdade com o vencedor da licitação, o cessionário de direito real ou pessoal, o locatário ou arrendatário que esteja em dia com suas obrigações junto à SPU, bem como o expropriado.

§ 4º A venda, em qualquer das modalidades previstas neste artigo, poderá ser parcelada, mediante pagamento de sinal correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor de aquisição e o restante em até quarenta e oito prestações mensais e consecutivas, observadas as condições previstas nos arts. 27 e 28.

§ 5º Em se tratando de remição devidamente autorizada na forma do art. 123 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, o respectivo montante poderá ser parcelado, mediante pagamento de sinal correspondente a, no mínimo, dez por cento do valor de aquisição, e o restante em até cento e vinte prestações mensais e consecutivas, observadas as condições previstas nos arts. 27 e 28. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.821, de 23/08/1999)*

Art. 25. A preferência de que trata o art. 13, exceto com relação aos imóveis sujeitos aos regimes dos arts. 80 a 85 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, e da Lei nº 8.025, de 12 de abril de 1990, poderá, a critério da Administração, ser estendida, na aquisição do domínio útil ou pleno de imóveis residenciais de propriedade da União, que venham a ser colocados à venda, àqueles que, em 15 de fevereiro de 1997, já os ocupavam, na qualidade de locatários, independentemente do tempo de locação, observadas, no que couber, as demais condições estabelecidas para os ocupantes.

Parágrafo único. A preferência de que trata este artigo poderá, ainda, ser estendida àquele que, atendendo as demais condições previstas neste artigo, esteja regularmente cadastrado como locatário, independentemente da existência de contrato locativo.

.....

DECRETO-LEI Nº 2.490, DE 16 DE AGOSTO DE 1940

Estabelece normas para o aforamento dos terrenos de marinha e dá outras providências.

O Presidente da República, usando da atribuição que lhe confere o art. 180 da Constituição,

DECRETA:

Art. 1º O processo para concessão de aforamentos dos terrenos de marinha, acrescidos e terrenos de mangue na costa obedecerá às normas traçadas no presente decreto-lei.

Art. 2º Excetuados os terrenos necessários aos serviços da União e aos logradouros públicos, subordinam-se ao regime de aforamento, concedido pelo Governo Federal unicamente a brasileiros, natos ou naturalizados :

I - os terrenos de marinha e seus acrescidos, em terra firme e nas Ilhas de propriedade da União;

II - os terrenos de mangue na costa;

III - os terrenos situados à margem dos rios e lagoas, até onde chegue a influência das marés.

§ 1º. O corte dos mangues aforados não será feito a altura menor de 0m,50 acima do nível do preamar máximo.

§ 2º. Para efeito de reconhecimento dos terrenos do domínio da União à margem dos rios ou lagoas, caracteriza-se a influência das marés unicamente pela oscilação diária do nível das águas.

.....

.....

DECRETO Nº 14.595, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1920

Estabelece a cobrança da taxa de ocupação de terrenos de marinhas

O Presidente da Republica dos Estados Unidos do Brasil, usando da autorização concedida pelo art. 2º, V, da lei numero 3.979, de 31 de dezembro de 1919, resolve estabelecer a cobrança da taxa de ocupação de terrenos de marinhas, não aforados, de accôrdo com o regulamento que a este acompanha.

Rio de Janeiro, 31 de dezembro de 1920, 99º da Independencia e 32º da Republica.

EPITACIO PESSÃO
Homero Baptista

REGULAMENTO QUE ACOMPANHA O DECRETO N. 14.595 DE 31 DE DEZEMBRO DE 1920

.....

DO TEMPO E MODO DE COBRANÇA

Art. 19. A cobrança da taxa de ocupação será feita á bocca do cofre, na estação arrecadadora do logar em que estiver situado o terreno.

§ 1º A cobrança será feita de uma só vez e a partir de abril até 31 de julho de cada anno.

§ 2º Os contribuintes que não recolherem as contribuições dentro do periodo da arrecadação, ficam sujeitos á multa de 10% do valor da mesma taxa até seis mezes depois da época do pagamento e de 15 % além desse prazo.

§ 3º A cobrança não realizada á bocca do cofre será agenciada, amigavelmente e em seguida executivamente, ao mesmo tempo que se promoverá a desocupação do terreno.

§ 4º A cobrança, da taxa de ocupação e a inclusão do nome do contribuinte no ról dos occupantes de terrenos de marinhas ou seus accrescidos não importam, por fórmula alguma, no reconhecimento, por parte do Governo, de ser o occupante proprietario do terreno alludido, mas dá ao occupante preferencia ao aforamento.

DISPOSIÇÕES GERAES

Art. 20. O Ministerio da Viação e Obras Publicas, pela inspectoría de Portos, Rios e Canaes e o Ministerio da Marinha devem, fornecer, como elementos de informação, todos os estudos por elles já realizados e á proporção que os forem realizando, sobre o levantamento da

costa marítima e todos quanto possam facilitar ou interessar ao estabelecimento da linha. de
prea-mar médio.

.....
.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 1.082, DE 2011

Altera os arts. 12, 23 e 24 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, que dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União e dá outras providências.

Autor: Deputado CLEBER VERDE

Relator: Deputado ÍCARO DE VALMIR

I - RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei nº 1.082, de 2011, de autoria do Deputado Cleber Verde, cujos dispositivos pretendem alterar os arts. 12, 23 e 24 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, que dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União e dá outras providências.

O texto original busca proibir o aforamento de terrenos de marinha ou de seus acréscidos para “pessoa física ou jurídica de procedência estrangeira, para pessoas jurídicas brasileiras com participação de capital estrangeiro, para pessoas jurídicas com controle acionário da sociedade ou de transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa para pessoa jurídica estrangeira”, proibindo, ainda, a sucessão de cônjuge estrangeiro nos bens de que trata a Lei, a alienação de bens aforados para pessoa estrangeira física ou jurídica, e sua participação em leilão público.

A proposição apresenta duas exceções expressas: a) se, ao entrar em vigor o Decreto-Lei nº 2.490, de 16 de agosto de 1940, gozava da preferência para o aforamento, nos termos do § 4º do art. 19 do Decreto nº 14.595, de 31 de dezembro de 1920, estando o aforamento requerido; e b) se houver autorização do Governo.



O Projeto foi inicialmente distribuído às Comissões de Trabalho, de Administração e Serviço Público – CTASP e Constituição e Justiça e de Cidadania - CCJC. Na CTASP, o projeto chegou a receber pareceres pela aprovação na forma de substitutivo, em 2012 e em 2013, mas não logrou ser votado nessas oportunidades.

Em novembro de 2015, em virtude da aprovação do Requerimento nº 3.392/2015, o despacho inicial foi revisto para permitir a inclusão desta Comissão de Desenvolvimento Urbano - CDU, prevalecendo a seguinte ordem de distribuição, para os fins do art. 191, III, do RICD: à CDU, à CTASP e à CCJC (mérito e art. 54 do RICD).

Registre-se que, em 2018, foi apresentado parecer pela aprovação integral do projeto pelo então Relator, Deputado João Daniel, o qual, contudo, não chegou a ser votado pela Comissão.

A proposição está sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões (art. 24, II, do RICD) e segue o regime de tramitação ordinário. Encerrado o prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei nº 1.082, de 2011, de autoria do nobre Deputado Cleber Verde, que vem ao exame desta Comissão, propõe modificar os art. 12, 23 e 24 da Lei nº 9.639, de 15 de maio de 1998, a fim de restringir o aforamento de terrenos de marinha a estrangeiros.

Trata-se de tema de extrema relevância e urgência, especialmente diante do atual cenário legislativo, marcado pela tramitação de outras duas propostas que podem alterar radicalmente a relação do Estado brasileiro com seu território costeiro.

A primeira delas é a Proposta de Emenda à Constituição (PEC) nº 3, de 2022 (conhecida sob a alcunha de PEC das Praias), que propõe a extinção da propriedade exclusiva da União sobre os terrenos de marinha, por



meio da transferência de parte significativa desses terrenos para estados, municípios e particulares; e a segunda, trata-se do Projeto de Lei nº 2.963, de 2019, já aprovado no Senado e em tramitação nesta Casa, que flexibiliza drasticamente a aquisição de terras rurais por estrangeiros, dispensando autorização para áreas de até 15 módulos fiscais e eliminando restrições para empresas brasileiras controladas por capital estrangeiro.

Os dois projetos mencionados, por meio de mecanismos de flexibilização e facilitação para aquisição de terras, caso aprovados, poderão modificar drasticamente a configuração do litoral brasileiro, permitindo a formação de enclaves estrangeiros em áreas estratégicas.

Esses enclaves tendem a se manifestar principalmente como complexos turísticos e residenciais fechados (Resorts Integrados) ou zonas de exploração intensiva (a exemplo do agronegócio ou serviços de logística), provocando, como principais consequências, a ruptura de coesão da cidade; a privatização de fato da orla por meio da instalação de barreiras invisíveis e físicas (muito embora a legislação e a PEC mantenham as praias como bens públicos); a apropriação da paisagem costeira; a gentrificação e expulsão populacional; o aumento de conflitos socioambientais e o enfraquecimento dos planos diretores.

Para melhor compreensão do potencial de impacto da aprovação das flexibilizações propostas, elas trariam, por exemplo, o provável cenário de aquisição relevante de extensas faixas de terra no litoral brasileiro por fundos de investimento estrangeiros, os quais estariam livres para negociações após simples constituição de uma empresa Sociedade Anônima (S.A) no Brasil.

Como a terra passaria a ser privada (graças à PEC 3, de 2022) e a empresa seria considerada brasileira para fins de aquisição (graças ao PL 2.963, de 2019), não haveria necessidade de autorização do Conselho de Defesa Nacional, nem do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), nem da Secretaria de Patrimônio da União (SPU), facilitando sobremaneira a criação de enclaves estrangeiros em áreas estratégicas.



Um segundo e importante cenário provável é o de elevação da pressão do capital internacional sobre terrenos que passarão ao domínio municipal após a aprovação da PEC 3, de 2022, provocando aceleração da degradação ambiental e da qualidade do ambiente urbano. Não é difícil prever que diversos municípios (muitas vezes com orçamentos minúsculos e fiscalização frágil) responderão às pressões alterando seus planos diretores e permitindo a verticalização na orla. Entre as consequências, tem-se a perda de áreas com função de atenuação dos impactos das mudanças climáticas, a expulsão de comunidades pesqueiras e a degradação do ambiente urbano em razão de modificações dos padrões de iluminação, de vento, de tráfego, de concentração populacional, entre outros.

Diante das ameaças que assomam no horizonte, o PL nº 1.082, de 2011, elaborado há mais de uma década com o nobre objetivo de proteger a costa brasileira da especulação internacional, poderia ser considerado, hoje, o escudo perfeito e necessário para manter preservados os interesses socioambientais, a ordem urbana e a soberania nacional. Isso não fosse pelo fato de que as propostas flexibilizantes, especialmente a PEC, se aprovadas, têm o poder de tornar inócuo o texto original do PL n 1.082, de 2011.

Isso porque, na hipótese de aprovação da PEC, boa parte dos terrenos de marinha deixarão de ser propriedade da União e passarão a ser propriedade plena de particulares ou de municípios. Com isso, não haverá mais aforamento para ser proibido, como pretende o projeto em apreço. Em outras palavras, o estrangeiro não pedirá aforamento à União, mas estará livre para comprar a propriedade diretamente do particular ou do município, como já ilustrado.

Em resumo, na sua redação atual, a aprovação da PEC 3, de 2022, torna o PL nº 1.082, de 2011, letra morta, juridicamente vazio. Ele proíbe uma transação administrativa com a União que não mais existirá, enquanto o mercado privado de terras estará livre para vender ao capital estrangeiro, especialmente com o efeito combinado da aprovação do PL nº 2.963, de 2019, que remove a barreira da nacionalidade e permite a compra direta da costa privatizada por estrangeiros.



Plenamente convencidos de que as ameaças elencadas requerem a instituição de proteções jurídicas à ordem urbana e socioambiental da orla brasileira, torna-se premente ressignificar e fortalecer o PL nº 1.082, de 2011, para que ele funcione efetivamente como escudo em um cenário de aprovação da PEC 3, de 2022, e do PL nº 2.963, de 2029. Para tanto, entendemos que ele deve deixar de ser uma proposta de lei administrativa sobre bens da União para se tornar uma proposta de Lei de Segurança Nacional e Ordenamento Econômico.

Assim, apresentamos substitutivo que, em vez de focar na natureza do bem (terreno de marinha) para impor restrições, foca na localização geográfica (Zona Costeira), de modo que as restrições incidam sobre o território, independentemente de quem seja o dono (público ou privado). Mais especificamente, mesmo que a PEC 3, de 2022, seja aprovada e os terrenos de marinha deixem de pertencer à União, a restrição à aquisição por estrangeiros permanecerá válida, pois estará vinculada à Zona Costeira como um todo, e não apenas aos bens federais.

Atentos ainda às ameaças impostas pelo PL nº 2.963, de 2019, propomos, no substitutivo, a criação de exceção geográfica às flexibilizações por ele propostas, restabelecendo a exigência de assentimento para aquisições na Zona Costeira.

Creemos que esta é a única solução viável para harmonizar o desenvolvimento econômico, que permite a privatização onde ela for benéfica, com a segurança nacional, impedindo a entrega do controle territorial a agentes externos.

Por todo o exposto, somos pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 1.082, de 2011, na forma do Substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em de de 2026.

Deputado **ÍCARO DE VALMIR**
Relator



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO 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 de de 2026.

Deputado **ÍCARO DE VALMIR**
Relator





Câmara dos Deputados

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 1.082, DE 2011

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela aprovação do Projeto de Lei nº 1.082/2011, com substitutivo, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Icaro de Valmir.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Keniston Braga - Presidente, Adriano do Baldy, Antônio Doido, Icaro de Valmir, Joseildo Ramos, Luiza Erundina, Natália Bonavides, Denise Pessôa, Fernando Monteiro, Hildo Rocha, Max Lemos, Talíria Petrone, Thiago Flores e Toninho Wandscheer.

Sala da Comissão, em 13 de maio de 2026.

Deputado KENISTON BRAGA
Presidente



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:

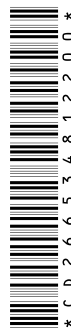
Art. 1º Esta Lei dispõe sobre as restrições à aquisição, à posse, ao aforamento, à cessão, à ocupação e ao arrendamento de bens imóveis rurais e urbanos situados na Zona Costeira brasileira por pessoas naturais e jurídicas estrangeiras.

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

