



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.082, 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.

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE
TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54,
RICD)

APRECIÇÃO:

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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Os artigos 12, 23 e 24 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 12

Parágrafo 3º - 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 § 4º 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 4º - 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 comprem 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 as 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, em 14 de abril de 2011.

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 occupação 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 occupação 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 desoccupação do terreno.

§ 4º A cobrança, da taxa de occupação 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 inspeccoria 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 maritima e todos quanto possam facilitar ou interessar ao estabelecimento da linha. de prea-mar médio.

FIM DO DOCUMENTO