

Resumo Executivo - [PL nº 1730 de 2021](#)

Autor: Lucio Mosquini - MDB/RO

Apresentação: 06/05/2021

Ementa: Altera a Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, que “dispõe sobre a regularização fundiária das ocupações incidentes em terras situadas em áreas da União”; Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que “dispõe sobre os registros públicos”; Lei nº 10.304, de 5 de novembro de 2001, que “transfere ao domínio dos Estados de Roraima e do Amapá terras pertencentes à União”; Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, que “dispõe sobre a administração, a alienação, a transferência de gestão de imóveis da União”, e a Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, que institui normas para licitações e contratos administrativos; a , e dá outras providências”.

Orientação da FPA: Favorável, com ressalvas

Situação: [Apensado ao PL 2633/2020](#)

Principais pontos

- As principais alterações propostas no PL estão na Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, que dispõe sobre a regularização fundiária das ocupações incidentes em terras situadas em áreas da União.
- O objetivo é desburocratizar a titulação de terras em processo de regularização **visando à inclusão social de produtores rurais que têm naquela terra o único imóvel para sua subsistência e geração de renda.**
- Estabelece a unificação da legislação de Regularização Fundiária para todo o país, e não apenas na Amazônia.
- Determina a obrigatoriedade do Cadastro Ambiental Rural (CAR) nos processos de regularização.
- Para regularização da ocupação, o ocupante, pessoa natural e seu cônjuge ou companheiro, deverão atender alguns requisitos:
 - a eventual existência de propriedade rural em seu nome, em qualquer parte do território nacional, somada à área a ser regularizada, **não ultrapasse o total de dois mil e quinhentos hectares;**
 - comprovar o exercício de ocupação e de exploração direta, mansa e pacífica, por si ou por seus antecessores, anteriores a 25 de maio de 2012.
- Estabelece o sensoriamento remoto (drones, VAR e satélites) como meios de comprovação de prática de cultura efetiva, ocupação e exploração direta, mansa e pacífica.
- Garante e reforça o poder fiscalizatório do Estado.
- Amplia a utilização de tecnologias remotas para checagem das informações prestadas e nas vistorias de parcelas, mantendo a obrigatoriedade de vistoria em caso de infrações ambientais ou conflitos fundiários.

- Permite o conhecimento da malha fundiária.
- Promove, além da regularização fundiária, a regularização ambiental dos imóveis, especialmente da Amazônia Legal.
- Amplia as possibilidades de convênio que o Incra sinta necessidade de fazer com outros órgãos e entidades para implementar a regularização fundiária.
- Dispensa o pagamento de custas, emolumentos e demais tributos no registro de títulos expedidos pela União e ainda não registrados, assim propiciando uma forma de viabilizar e incentivar a regularização das ocupações fundiárias urbanas e rurais, que se encontram na ilegalidade, proporcionando dentre outros, inclusão social, endereço e dignidade à população de baixa renda.
- Ficam autorizadas, até 31 de dezembro de 2021, a concessão de rebate para liquidação e a repactuação de dívidas oriundas de operações de crédito rural.

Principais pontos do PL nº 1730/2021 NÃO CONTEMPLADOS no PL nº 2633/2020

- **Conceito de infração ambiental:** conduta lesiva ao meio ambiente comprovada por meio do esgotamento das vias administrativas.
 - **Avaliação:** Positivo. Possibilita maior segurança jurídica, de modo que eventual restrição em relação à regularização fundiária em razão de infração ambiental só será aplicada quando respeitado o contraditório, a ampla defesa e o devido processo legal no âmbito administrativo.
- Restrição de regularização no caso de terras indígenas quando estas estiverem **“regularizadas em prol de comunidades indígenas”**.
 - **Avaliação:** Positivo. Atualmente a Lei nº 11.952/2009, prevê proibição de regularização em áreas “tradicionalmente ocupadas por população indígena”. A nova previsão confere um critério mais objetivo.
- **Possibilidade de ser proprietário rural:** a eventual existência de propriedade rural em seu nome, em qualquer parte do território nacional, somada à área a ser regularizada, não pode ultrapassar 2.500 ha.
 - **Avaliação:** Positivo, com ressalvas. Tanto na Lei vigente, quanto no PL nº 2633/2020, aquele que é proprietário de imóvel rural, não pode requerer a regularização da ocupação em terras da União.
 - Porém, é crucial que os limites definidos para a regularização fundiária em áreas da União se mantenham aderentes àqueles expressos na Constituição Federal, que traz comando direcionado especificamente à área pública, conforme o inciso XVII do art. 49 e no § 1º do art. 188, não cabendo à lei fazer remissão à área privada.
 - Ao inserir no processo qualquer propriedade rural em nome do interessado para orientar a soma da área a ser regularizada, o legislador infringe, além dos dispositivos precitados, o livre exercício da atividade econômica (art. 170/CF), punindo com, por exemplo, o beneficiado por sucessão legítima.
- **Marco temporal:** 25/05/2012, data da entrada em vigência do Código Florestal.

- **Avaliação:** Positivo. O marco temporal atual e mantido pelo PL 2633/2020 é 22/07/2008. A fixação deste novo marco temporal confere, sob uma visão sistêmica, um tratamento mais racional e homogêneo no que diz respeito às regras de uso e ocupação do solo.
- **Regularização de requerente anteriormente beneficiado por reforma agrária ou regularização fundiária:** permissão de tal hipótese desde que o beneficiário não ocupe o lote originário há mais de 15 anos desde a expedição do título, que deverá ter sido emitido antes de 10/12/2019, data de edição da MP 910.
 - **Avaliação:** Positivo. Ao permitir nova regularização, o projeto atende de maneira mais adequada a realidade fundiária e suas várias possibilidades. A não ocupação do lote originário pode ter se dado por diversas razões e se mostra demasiadamente oneroso que se proíba nova regularização. A fixação de lapso de 15 anos parece criar situação equilibrada e justa.
- **Produção em parceria:** por meio da inclusão do inciso VII ao art. 5º da Lei nº 11.952/2009, permite-se que haja produção em parceria, devendo haver a comprovação, entretanto, de que “parte da área está fora da parceria”.
 - **Avaliação:** deve se atentar à compatibilidade desta previsão ao restante da Lei e do projeto, já que há a exigência de exploração direta (*atividade econômica exercida em imóvel rural e gerenciada diretamente pelo ocupante com o auxílio de seus familiares, de terceiros, ainda que sejam assalariados, ou por meio de pessoa jurídica de cujo capital social ele seja titular majoritário ou integral*). Pode haver a interpretação que o ocupante apenas pode requerer a regularização da parcela que está fora da parceria.
- **Indenização pelas acessões e benfeitorias úteis e necessárias:** havendo a resolução do título de domínio ou do termo de concessão, ou revertido o imóvel ao patrimônio da União, o beneficiário terá direito à tal indenização, podendo, ainda, levantar em 180 dias as benfeitorias voluptuárias.
 - **Avaliação:** Positivo. Tais benfeitorias são aquelas realizadas com o intuito de manutenção e conservação do imóvel.
- **Ratificação de registros imobiliários expedidos por Estados ou pelo DF:** há uma ratificação de registros imobiliários referentes a imóveis rurais com origem em títulos de alienação ou de concessão de terras expedidos pelo DF e pelos Estados em área da União.
 - **Avaliação:** Positivo. Há grande problemática em relação a esta questão, já que existem indivíduos e famílias que detém título de propriedade expedidos por Estados, as vezes há décadas, e hoje enfrentam questionamentos e anulações destes títulos, por se referirem à imóvel da União. Não há razão para a não ratificação, uma vez que se verifica a boa-fé do ocupante e a presunção de veracidade de título emitido por órgão estatal.
- **Direito de preferência na aquisição da área:** caso não seja possível comprovar as obrigações pactuadas no título, o interessado terá preferência na aquisição da área, se comprovado o efetivo exercício da atividade rural.
 - **Avaliação:** Tende a causar questionamento, já que pode haver interpretação de que beneficiários que descumpriram as cláusulas resolutivas serão contemplados.
- **Alternativas para a definição do valor da terra nua:** não havendo parâmetros, ou no caso de inconsistências ou distorções de valores, a administração pública poderá utilizar como

referência avaliações de preços ou tabela da microrregião vizinha que tenha as mesmas características ocupacionais.

- **Avaliação:** Positivo. Dá mais ferramentas à Administração Pública para a definição do valor da terra nua.
- **Sensoriamento remoto feito em quaisquer áreas:** permite-se, naquelas áreas em que há regularidade da documentação apresentada, averiguação da ocupação e exploração por sensoriamento remoto, independentemente do tamanho do imóvel.
 - **Avaliação:** Positivo. Confere, ao utilizar meios tecnológicos, maior celeridade aos processos de regularização, demandando a vistoria presencial apenas quando se verificar eventual incompatibilidade entre os requisitos legais e a documentação apresentada. As hipóteses de vistoria presencial estão descritas no projeto.
- **Georreferenciamento apenas em lotes ou parcelas individuais:** dispensado o georreferenciamento para eventual gleba destacada.
 - **Avaliação:** Positivo. Evita exigência complexa e desnecessária.
- **Transferência ou negociação do título:** passados mais de 10 anos da venda do imóvel havido por regularização fundiária, aquele beneficiário poderá ser beneficiado novamente em programas de reforma agrária ou de regularização fundiária.
 - **Avaliação:** Positivo. Permite àquele que atende aos requisitos da regularização da ocupação acesso ao instituto ainda que no passado tenha sido beneficiado. A previsão atende às várias particularidade e realidades possíveis.
- **Renegociação do contrato por adquirentes de boa-fé:** permite, no caso de descumprimento de contrato firmado com órgãos fundiários federais até a entrada em vigor da lei, a renegociação por parte de beneficiários de boa-fé, ao passo que o PL nº 2633/2020 restringe tal hipótese ao beneficiário originário e seus herdeiros.
 - **Avaliação:** Positivo. O adquirente de boa-fé é prejudicado sobremaneira se há a constatação de descumprimento das cláusulas firmadas com o órgão fundiário, o que muitas vezes não é efetuado por ele próprio. Deve ser oportunizada a renegociação também por este sujeito que age de boa-fé.
- **Permuta de áreas da União:** há autorização para que a União permute áreas como pagamentos de ações judiciais ajuizadas até 25 de maio de 2012.
 - **Avaliação:** Positivo. Facilita a indenização em ações de desapropriação.

Justificativa

- A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, ambientais e sociais para legalizar e titularizar as pessoas ocupantes de terras da União. Realizando a regularização, o proprietário tem a garantia de função social da propriedade rural e direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.
- Há aproximadamente 50 anos, o Brasil alimenta um debate importante sobre a Regularização Fundiária no país, quando o Governo Federal passou a distribuir terras para pessoas carentes interessadas em viver da agricultura.
- Desde então, 970 mil famílias foram assentadas em regiões pouco povoadas no território

nacional. Mas, um processo caracterizado por burocracia excessiva acabou por travar este desenvolvimento, e ainda hoje, em 2020, apenas 6% destas famílias receberam os títulos definitivos de posse das terras em que vivem e produzem seu sustento.



- Ainda, o projeto traz maior rigidez quanto à regularidade ambiental, colocando o interessado como um parceiro na preservação do meio ambiente.
- Ele terá que se comprometer a aderir ao Cadastro Ambiental Rural (CAR) e cumprir o que estabelece o Código Florestal Brasileiro. Ou seja, em determinadas regiões, como na Amazônia Legal, terá que preservar 80% de sua propriedade.
- No caso de não ter hoje este percentual preservado, terá que entrar para o Programa de Recuperação Ambiental (PRA) e recompor sua reserva legal até atingir o determinado pelo Código Florestal.
- Muitas vezes a falta de regularização fundiária é o principal vetor para que ações ilegais sejam cometidas, e se existem métodos para que esses infratores regularizem sua situação para buscar ao título fundiário, devemos implementá-los, seguindo sempre as legislações vigentes.
- Mesmo assim, se as condições ilegais continuarem a ser perpetuadas, o poder público terá como identificar e punir o infrator, que agora está regularizado, bem como cancelar o registro da própria propriedade.
- A regularização fundiária não tem relação alguma com grilagem de terras. Para os criminosos cabe o rigor da lei. A regularização de terras é para quem ocupa as terras de forma mansa e pacífica. A ideia é trazer produtores e famílias para dentro da formalidade, da dignidade, produção formal e econômica. E dar a essas pessoas os seus direitos até como forma de poder cobrar delas as suas obrigações junto ao estado.