



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA do Estado de São Paulo

PODER LEGISLATIVO

Projeto de Lei Nº 935/2023

Processo Número: **15613/2023** | Data do Protocolo: 02/06/2023 14:02:10

Autoria: Carlos Giannazi

Assinaturas Indicadas:

Ementa: **Revoga a Lei nº 17.557, de 21 de julho de 2022, que dispõe sobre a criação do Programa Estadual de Regularização de Terras, nos casos que especifica.**





Projeto de Lei

Revoga a Lei nº 17.557, de 21 de julho de 2022, que dispõe sobre a criação do Programa Estadual de Regularização de Terras, nos casos que especifica.

A ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO DECRETA:

Artigo 1º - Fica revogada a Lei nº 17.557, de 21 de julho de 2022, que dispõe sobre a criação do Programa Estadual de Regularização de Terras, nos casos que especifica.

Artigo 2º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

A Lei Estadual nº 17.557, de 21-07-2022, regulamentada pelo Decreto nº 67.151, de 2022, que vem se constituindo em verdadeira lei de regularização latifundiária, diante das ações administrativas delas decorrentes.

Recentemente, em 04 de maio último, a Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo - ITESP apresentou suas conclusões a respeito do valor estipulado para findar uma disputa judicial entre a possuidora da "Fazenda São João", localizada no município Marabá Paulista, e o Estado de São Paulo.

Na tentativa de se findar uma disputa judicial que se arrasta desde o ano de 2000, ocasião em que a autora, bastante conhecida no meio agropecuário e "possuidora" de outras tantas singelas porções de terra, reivindicou aquela área de 1.344,4424 ha (um mil e trezentos e quarenta e quatro hectares, quarenta e quatro ares e vinte e quatro centiares) de terras devolutas.

Ocorre que os valores desta transação despertaram a atenção para o absurdo:

- a avaliação do ITESP (processo ITESP-PRC 2023/00216), apontou valor de R\$ 20.133.864,81 - pouco mais de vinte milhões e cem mil reais;
- o valor de mercado - considerando o preço médio de R\$ 60 mil por hectare - resultaria em aproximadamente R\$ 78 milhões (1.300ha x R\$ 60 mil/ha);
- o valor da alienação feita pelo Estado à possuidora foi de R\$ 4.429.450,26 (quatro milhões e quatrocentos mil reais)!

Este é um dos vários exemplos de como a lei que se pretende revogar vem sendo utilizada para apropriação "legalizada" de patrimônio público a preços módicos e totalmente aquém da realidade de mercado.





Evidente que a norma aprovada não deveria ser usada para violar as regras de venda de bens públicos imóveis, tampouco a Nova Lei de Licitações, que prevê uma série de requisitos para a alienação de bens da Administração Pública.

Ademais, não se pode acreditar que a legislação tenha sido criada com a finalidade de assegurar uma "reforma agrária para os ricos".

Por fim, importante destacar que a norma já vem enfrentando questionamento de constitucionalidade no Supremo Tribunal Federal, e que tais atos administrativos vêm ocorrendo às pressas, "antes que a lei caia", nas palavras de gestores executivos.

Eis, portanto, as justificativas para esta propositura.

Carlos Giannazi - PSOL



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <http://sempapel.al.sp.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 390033003900310034003A005000

Assinado eletronicamente por **Carlos Giannazi** em 02/06/2023 13:11

Checksum: **3731E9BEC80A29861BDA829662D541BBF1D365B231E1E71E1C3A3BF801BAA6C2**



Ficha informativa
Texto compilado

LEI Nº 17.557, DE 21 DE JULHO DE 2022

(Última atualização: Retificação publicada no Diário Oficial Executivo I de 23 de julho de 2022)

(Projeto de lei nº 277, de 2022, dos Deputados Vinícius Camarinha - PSDB, Carla Morando - PSDB, Mauro Bragato - PSDB, Itamar Borges - MDB, Sebastião Santos - REPUBLICANOS, Reinaldo Alguz - UNIÃO, Fernando Cury - UNIÃO, Campos Machado - AVANTE, Coronel Telhada - PP, Jorge Wilson Xerife do Consumidor - REPUBLICANOS, Frederico d'Avila - PL, Carlos Cezar - PL, Altair Moraes - REPUBLICANOS e Gil Diniz - PL)

Dispõe sobre a criação do Programa Estadual de Regularização de Terras, nos casos em que específica

- Vide [Decreto nº 67.151, de 04/10/2022](#).

O GOVERNADOR DO ESTADO DE SÃO PAULO:

Faço saber que a Assembleia Legislativa decreta e eu promulgo a seguinte lei:

Artigo 1º - Fica criado o Programa Estadual de Regularização de Terras, que autoriza a Fazenda do Estado a transigir e a celebrar acordos, judicialmente ou administrativamente, para fins de alienação, com vistas a prevenir demandas ou extinguir as que estiverem pendentes, em todas as fases dos seguintes processos:

I - discriminatórios;

II - reivindicatórios;

III - regularização de posses em terras devolutas.

Parágrafo único - Os acordos e transações previstos no "caput" deste artigo abrangerão os imóveis em processos descritos nos incisos I, II e III, não podendo implicar a transmissão, ao transigente ou a terceiros, de quaisquer áreas na posse da Administração Pública estadual.

Artigo 2º - A área objeto dos acordos e transações a que se refere esta lei, não poderá ultrapassar o limite estabelecido no § 1º do artigo 188 da Constituição Federal, salvo naquelas ações discriminatórias ajuizadas e sem o trânsito em julgado declarando devolutas as terras, em respeito ao § 2º do artigo 1.245 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil.

§ 1º - Aplica-se o disposto no "caput" deste artigo aos casos em que houver multiplicidade de ações discriminatórias contra o mesmo particular.

§ 2º - As áreas ocupadas insuscetíveis de regularização por excederem o limite previsto no "caput", poderão ser objeto de titulação parcial até esse limite, conforme dispõe a Lei Federal nº 11.952, de 25 de junho de 2009.

§ 3º - Quando houver condomínio, com mais de um proprietário, registrado na matrícula do imóvel, cada condômino poderá requerer a titulação, obedecidos os requisitos desta lei.

§ 4º - O acordo ou transação de que trata o § 2º deste artigo será precedido de estudo da regularidade dominial do imóvel a ser realizado pelo Estado, mediante prévia remuneração, pelo particular interessado, dos serviços a serem realizados, com base em tabela de preços dos serviços técnicos, constante de portaria.

§ 5º - O ocupante de imóvel que não seja objeto de ação discriminatória e cujas circunstâncias, histórico dominial e localização indiquem a possibilidade de a área de terra ser considerada devoluta, poderá requerer acordo ou transação com a Fazenda do Estado, ficando sujeito à homologação extrajudicial.

Artigo 3º - Os acordos e transações a que se refere o programa instituído por esta lei, terão por objeto a alienação onerosa de terras devolutas ou presumivelmente devolutas, à pessoa natural e jurídica, mediante pagamento de preço, definido com base em percentual incidente sobre o valor da terra nua, no importe do valor médio por hectare, referente à respectiva região administrativa, constante da tabela oficial do Instituto de Economia Agrícola - IEA, da Agência Paulista de Tecnologia dos Agronegócios - APTA, da Secretaria de Agricultura e Abastecimento.

§ 1º - O percentual a que se refere o "caput" deste artigo, nunca inferior a 10% (dez por cento), será calculado de acordo com as hipóteses e os parâmetros previstos no anexo desta lei, observada a fase processual da ação discriminatória ou da ação reivindicatória, de modo que deverá ser majorado o percentual de acordo com o estágio da fase processual nas respectivas ações judiciais, e reduzido de acordo com o critério da ocupação mansa e pacífica no tempo.

§ 2º - O pagamento do preço de que trata o "caput" deste artigo poderá ser feito à vista, com prazo de até 90 (noventa) dias após a homologação, com desconto de 10% (dez por cento), em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, ou em até 10 (dez) parcelas anuais consecutivas, corrigindo-se monetariamente o saldo pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, a cada 12 (doze) meses, ou por índice que venha a substituí-lo.

§ 3º - O valor da parcela não poderá ser inferior a 20 (vinte) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo - UFESPs.

§ 4º - Ocorrendo atraso no pagamento de parcela, serão cobrados juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados "pro rata die", e, em caso de atraso superior a 30 (trinta) dias, multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela em atraso.

§ 5º - Existindo débito pendente, não serão aceitos pagamentos das parcelas subsequentes.

§ 6º - A falta de pagamento de 3 (três) parcelas mensais consecutivas ou de 1 (uma) anual, independentemente de notificação ou aviso, acarretará a resolução expressa do instrumento firmado.

§ 7º - Ocorrendo qualquer condição resolutive constante do instrumento, fica a Fazenda do Estado autorizada a adotar as medidas administrativas e judiciais cabíveis, inclusive aquelas necessárias à imissão na posse do imóvel e cancelamento dos registros imobiliários em nome do interessado.

§ 8º - A alienação de terras presumivelmente devolutas de que trata o "caput" deste artigo fica condicionada ao prévio reconhecimento, pelo ocupante adquirente, da dominialidade pública do imóvel.

§ 9º - Os recursos arrecadados com a alienação onerosa de que trata o "caput" deste artigo serão prioritariamente destinados a políticas públicas de saúde, educação e desenvolvimento social e econômico do Estado, priorizando investimentos nos respectivos municípios onde houver a regularização fundiária.

Artigo 4º - Os acordos e transações a que se refere o programa instituído por esta lei, serão formalizados por escritura pública, termo de consolidação de domínio ou outro instrumento cabível, identificando-se e descrevendo-se as áreas, preço, condições, detalhes e especificidades do negócio jurídico, de acordo com a legislação aplicável e com a regulamentação da presente lei.

§ 1º - A Fazenda do Estado renunciará ao direito de discriminar ou reivindicar as terras alienadas ao particular transigente, desde que devidamente homologado o negócio jurídico.

§ 2º - Vetado.

§ 3º - Na hipótese de acordo ou transação celebrada após o trânsito em julgado da sentença na fase declaratória da ação discriminatória, a Fazenda do Estado poderá expedir termo de consolidação de domínio em nome do particular transigente, desde que sua área esteja regularmente descrita e caracterizada.

§ 4º - Vetado.

§ 5º - O instrumento de acordo ou transação lavrado deverá dispor sobre:

1. o prazo e forma de imissão na posse das áreas, devendo se iniciar e estar concluída no intervalo de 30 (trinta) a 45 (quarenta e cinco) dias, contados da celebração do negócio jurídico;

2. com relação ao prazo das parcelas a que alude o § 2º do artigo 3º desta lei, não pode o pagamento da primeira parcela, mensal ou anual, exceder a 15 (quinze) dias, contados da celebração do negócio jurídico.

Artigo 5º - O instrumento de acordo ou transação a que se refere o programa instituído por esta lei, celebrado com a Fazenda do Estado, não importará a extinção de eventuais ônus ou gravames relativos à área alienada ao particular transigente, nem o eximirá de eventuais ações reipersecutórias de terceiros.

Artigo 6º - A proposta de acordo ou transação a que se refere o programa instituído por esta lei, deverá ser apresentada em até 18 (dezoito) meses da data de publicação desta lei e será autuada e instruída pela Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo "José Gomes da Silva" - ITESP.

Artigo 7º - O interessado instruirá o requerimento com a seguinte documentação, pertinente à demonstração de seu pedido, podendo haver outras exigências definidas em regulamento:

I - comprovação da ocupação da área;

II - certidão imobiliária atualizada;

III - cópia da contestação apresentada na ação discriminatória ou reivindicatória;

IV - comprovação de que vem cumprindo a função social da propriedade rural por meio do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural - CCIR, e de acordo com o regulamento do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA;

V - comprovação de que ocupa a área de modo manso e pacífico, por si ou seus sucessores, pelo ocupante histórico, pelo atual possuidor do imóvel, facultado unir a sua posse direta ou indireta à do antecessor, contada conforme as regras do Código Civil, artigos 1.207 e 1.243, para efeitos desta lei;

VI - comprovação de que promove exploração direta ou indireta da área rural, por meio do declarado junto ao INCRA/ ITR/CCIR.

Parágrafo único - Autuado o requerimento, a Fundação ITESP solicitará à Procuradoria Geral do Estado, em caráter preliminar:

1. cópia da réplica da Fazenda do Estado à contestação;

2. manifestação sobre a legitimidade do interessado para o acordo, eventuais interesses de terceiros e outras questões pertinentes, discutidas judicialmente ou não.

Artigo 8º - Competirá à Fundação ITESP:

I - a análise, medição e demarcação da área objeto do acordo ou transação, que serão previamente remuneradas pelo particular transigente, com base em tabela de preços dos serviços técnicos, constante de regulamentação;

II - o estudo da regularidade dominial do imóvel, nos termos do § 4º do artigo 3º desta lei;

III - o cálculo do preço, de acordo com o disposto no § 1º do artigo 3º, bem como no anexo desta lei;

IV - a prestação de outros esclarecimentos técnicos de interesse para o exame do assunto.

Parágrafo único - Os serviços de medição e de demarcação referidos no inciso I do "caput" deste artigo poderão ser dispensados, se houver conferência e concordância por parte da Fundação ITESP, em relação à planta e ao memorial descritivo do levantamento topográfico georreferenciado, na forma da lei, apresentados pelo particular transigente.

Artigo 9º - No exame de cada caso, a Fundação ITESP, além das condições e critérios estabelecidos no programa instituído por esta lei, levará em conta os seguintes fatores:

I - quanto à ação judicial;

II - a situação jurídica do título de domínio de cada imóvel.

Artigo 10 - Com o parecer da Diretoria Executiva da Fundação ITESP e manifestação do Secretário da Justiça e Cidadania sobre os aspectos estabelecidos no programa instituído por esta lei, o processo será encaminhado à Procuradoria Geral do Estado para exame de viabilidade jurídica.

Parágrafo único - Se o feito estiver em termos, o acordo será firmado pelo Secretário da Justiça e Cidadania e pelo Procurador Geral do Estado.

Artigo 11 - Vetado.

Artigo 12 - Fica revogado o artigo 9º da Lei Estadual nº 4.925, de 19 de dezembro de 1985.

Artigo 13 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio dos Bandeirantes, 21 de julho de 2022

RODRIGO GARCIA

Fernando José da Costa

Secretário da Justiça e Cidadania

Francisco Matturo

Secretário de Agricultura e Abastecimento

Cauê Macris

Secretário-Chefe da Casa Civil

Publicada na Subsecretaria de Gestão Legislativa da Casa Civil, em 21 de julho de 2022.

ANEXO

Matriz de cálculo

Porcentagem incidente sobre o valor da terra nua = A (hipótese) - B (hipótese)

A - Fase processual

Porcentagem inicial

Ação discriminatória não iniciada	10%
Imóvel não julgado devoluto em ação discriminatória com ação ajuizada	15%
Imóvel julgado devoluto por decisão com trânsito em julgado	30%
Imóvel julgado devoluto por decisão com trânsito em julgado e objeto de ação reivindicatória	40%

B - Ocupação mansa e pacífica no tempo - Porcentagem a ser subtraída da porcentagem inicial

Acima de 20 anos	2%
Acima de 30 anos	4%
Acima de 40 anos	6%
Acima de 50 anos	8%

- Anexo retificado no [Diário Oficial Executivo I de 23 de julho de 2022.](#)