LEI Nº 17.557, DE 21 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 especifica.*

**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 resolutiva 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 Matturro

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.