**DECRETO Nº 67.151, DE 4 DE OUTUBRO DE 2022**

Regulamenta a Lei nº 17.557, de 21 de julho de 2022, que dispõe sobre a criação do Programa Estadual de Regularização de Terras e dá outras providências

RODRIGO GARCIA, GOVERNADOR DO ESTADO DE SÃO PAULO, no uso de suas atribuições legais,

Decreta:

Artigo 1º - O Programa Estadual de Regularização de Terras tem por finalidade a celebração, judicial ou administrativa, de acordos e transações, entre a Fazenda do Estado e os ocupantes de terras devolutas, presumivelmente devolutas ou em fase de discriminação, para a respectiva alienação de domínio, em caráter oneroso, e será regido pelo disposto neste decreto.

§ 1º - Os acordos e transações de que trata o “caput” deste artigo podem versar sobre imóveis objeto dos seguintes processos, com vistas à prevenção de demandas ou extinção de feitos:

1. discriminatórios, administrativos ou judiciais;

2. reivindicatórios;

3. de regularização de posses em terras devolutas.

~~§ 2º - Ficam excluídos do programa os imóveis parcial ou integralmente ocupados, reservados ou de interesse da Administração Pública.~~

***(\*) Nova redação dada pelo Decreto nº 69.029, de 11 de novembro de 2024 (art.1º)***

§ 2º - Ficam excluídos do programa os imóveis parcial ou integralmente ocupados, reservados ou de interesse da Administração Pública, salvo nos casos em que, não estando o imóvel na posse da Administração, houver necessidade ou interesse desta na sua regularização dominial. (NR)

§ 3º - Os imóveis cujas circunstâncias, histórico dominial e localização, certificados em estudo técnico de autoria da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo “José Gomes da Silva” - ITESP, indiquem origem presumivelmente devoluta, mas não tenham sido objeto de ação discriminatória, poderão ser objeto dos acordos e transações de que trata este decreto.

~~§ 4º - Na hipótese de que trata o § 3º deste decreto, ficam ressalvados eventuais direitos reais de terceiro sobre a área e excepcionada a exigência de homologação judicial.~~

***(\*) Nova redação dada pelo Decreto nº 69.029, de 11 de novembro de 2024 (art.1º)***

§ 4º - A hipótese de que trata o § 3º deste artigo somente se aplica aos casos em que a matrícula ou transcrição esteja registrada em nome do proponente, bem como não exista controvérsia ou direitos reais de terceiros, salvo homologação, na forma do § 5º do artigo 2º da Lei nº 17.557, de 21 de julho de 2022. (NR)

Artigo 2º - As áreas objeto dos acordos e transações de que trata o Programa Estadual de Regularização de Terras deverão observar o disposto no artigo 2º da Lei nº 17.557, de 21 de julho de 2022.

§ 1º - No caso de condomínio, cada condômino poderá, desde que os demais também o façam, apresentar requerimento individual de acordo ou transação em relação à sua fração ideal, respeitado, quando o caso, e por interessado, o limite estabelecido no § 1º do artigo 188 da Constituição Federal.

§ 2º - O processamento e o deferimento dos pedidos de que trata o § 1º deste artigo dependerão de prévia extinção do condomínio para individualização das frações ideais, na forma da legislação de regência.

***(\*) Acrescentado pelo Decreto nº 69.029, de 11 de novembro de 2024 (art.2º)***

§ 3º - Compete à Fundação ITESP o controle e a verificação do limite a que se refere o § 1º do artigo 188 da Constituição Federal.

Artigo 3º - A alienação de domínio de que trata o artigo 1º deste decreto será realizada, obrigatoriamente, em caráter oneroso, consistindo o preço no montante equivalente a percentual incidente sobre o valor da terra nua, apurado conforme aptidão agrícola do solo e com base no valor médio por hectare referente à região administrativa em que se insere o imóvel, 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 da Lei nº 17.557, de 21 de julho de 2022.

§ 2º - O pagamento do preço de que trata o “caput” deste artigo poderá ser efetuado:

1. à vista, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da celebração do negócio jurídico, com desconto de 10% (dez por cento);

2. de forma parcelada, em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas ou em até 10 (dez) parcelas anuais consecutivas, vencida a primeira em até 15 (quinze) dias contados da data da celebração do negócio jurídico, 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 - A forma de pagamento deverá ser indicada no requerimento de acordo ou transação e constará do respectivo instrumento que formalizará o negócio jurídico correspondente.

§ 4º - O valor da parcela não poderá ser inferior a 20 (vinte) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo - UFESPs.

§ 5º - Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer 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.

§ 6º - Existindo débito pendente, não serão aceitos pagamentos das parcelas subsequentes.

§ 7º - A falta de pagamento de 3 (três) parcelas mensais consecutivas ou de 1 (uma) parcela anual acarretará a resolução do acordo ou da transação, independentemente de prévio aviso ou notificação, ficando a Fazenda do Estado autorizada a adotar todas as medidas administrativas e judiciais para imissão na posse do imóvel e para o cancelamento de eventuais registros e averbações lançados à margem da respectiva matrícula.

§ 8º - A Fazenda do Estado poderá optar, justificadamente, na hipótese de que trata o § 7º deste artigo, pela execução do acordo ou transação, na forma da legislação própria.

§ 9º - Na hipótese de imóvel cadastrado como urbano, o preço da terra nua será apurado com base no valor venal territorial de referência utilizado pela administração tributária municipal do local do bem para fins de tributação do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI ou, na sua falta, ao valor fixado para lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU.

Artigo 4º - Os acordos e transações para alienação de domínio de que trata este decreto serão formalizados por meio de qualquer instrumento jurídico translativo, na forma da legislação civil aplicável.

§ 1º - Alternativamente aos instrumentos de que trata o “caput” deste artigo, poderão ser formalizados instrumentos particulares de consolidação de domínio.

§ 2º - Dos instrumentos jurídicos de que tratam o “caput” e o § 1º deste artigo, deverão constar todos os elementos, as condições, inclusive as de natureza resolutiva, as sanções e as especificidades do negócio jurídico, bem como:

1. o expresso reconhecimento, pelo ocupante adquirente do domínio, da dominialidade pública do imóvel;

2. a renúncia, pela Fazenda do Estado, ao direito de discriminar ou reivindicar a área objeto do acordo ou da transação, sujeita às condições de:

a) pagamento integral do preço;

b) homologação judicial.

§ 3º - A condição a que alude a alínea ‘b’ do item 2 do § 2º deste artigo não se aplica a áreas presumivelmente devolutas.

§ 4º - O implemento das condições previstas no item 2 do § 2º deste artigo autoriza o requerimento de exclusão da área objeto do acordo ou transação da respectiva ação discriminatória ou reivindicatória, prosseguindo-se o feito em face dos demais réus, se houver.

§ 5º - Caberá ao adquirente do domínio o pagamento de todos os tributos e despesas incidentes em razão do negócio jurídico firmado, incluídos a remuneração dos trabalhos técnicos que se façam necessários para formalização ou registro do instrumento, custas judiciais, despesas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais relativos às ações discriminatórias, reivindicatórias e demais processos em curso.

Artigo 5º - Os acordos ou transações a que se refere este decreto não importarão na extinção de eventuais ônus ou gravames relativos à área objeto do negócio jurídico formalizado, nem eximirá o ocupante adquirente do domínio dos efeitos de eventuais ações possessórias, reipersecutórias ou outras relativas ao imóvel.

~~Artigo 6º - O requerimento de acordo ou transação a que se refere este decreto deverá ser apresentado à Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo “José Gomes da Silva” - ITESP, até o dia 20 de janeiro de 2024.~~

***(\*) Nova redação dada pelo Decreto nº 69.029, de 11 de novembro de 2024 (art.1º)***

Artigo 6º - O requerimento de acordo ou transação a que se refere este decreto deverá ser apresentado à Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo "José Gomes da Silva" - ITESP, até o dia 31 de dezembro de 2026. (NR)

Artigo 7º - O requerimento será realizado por meio digital, devendo ser instruído com a seguinte documentação:

I - cópia dos documentos pessoais de todos os interessados e de seus representantes;

II - comprovação de que o requerente ocupa a área, em caráter manso e pacífico;

~~III - certidão imobiliária vintenária atualizada ou, na sua falta, documentos comprobatórios da posse imóvel;~~

***(\*) Nova redação dada pelo Decreto nº 69.029, de 11 de novembro de 2024 (art.1º)***

III - certidão imobiliária vintenária atualizada ou, na sua falta, documentos comprobatórios da ocupação do imóvel por mais de vinte anos; (NR)

IV - cópia da contestação apresentada na ação discriminatória ou reivindicatória em curso, ou da manifestação em procedimento administrativo de discriminação ou regularização de posse;

V - comprovação de cumprimento da 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, observado o § 6º deste artigo;

VI - comprovação de que promove exploração direta ou indireta da área rural, por meio do declarado ao INCRA e à Receita Federal, mediante apresentação da Certidão do Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, das declarações do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR dos últimos cinco anos e das certidões fiscais negativas, ou positivas com efeitos de negativas, relativas ao imóvel.

VII - planta e memorial descritivo georreferenciados do imóvel ou requerimento de elaboração desses trabalhos pela Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo “José Gomes da Silva” - ITESP;

VIII - apresentação do Cadastro Ambiental Rural - CAR.

***(\*) Acrescentado pelo Decreto nº 69.029, de 11 de novembro de 2024 (art.2º)***

IX - informação relativa à fase em que se encontram as ações discriminatória, reivindicatória e demarcatória, competindo à parte interessada proceder à juntada de cópia da sentença, acórdãos e outras decisões pertinentes ao caso, prolatadas em superior instância, procedendo-se ainda a juntada de cópia da certidão do trânsito em julgado da ação discriminatória, se o caso;

X - informação relativa à cadeia dominial para fins da análise a que alude o inciso II do artigo 8º deste decreto.

§ 1º - Os documentos pessoais dos interessados são aqueles necessários à sua completa identificação e qualificação e de seus representantes.

§ 2º - A existência de ação judicial proposta pela Fazenda do Estado contra o interessado não afasta o preenchimento do requisito de que trata o inciso II deste artigo, que se restringe a demandas de terceiros.

§ 3º - O tempo de posse de que trata o inciso II deste artigo considera a exercida pelo próprio interessado e por seus antecessores, somando-se-lhes.

§ 4º - Fica dispensada a apresentação dos documentos de que trata o inciso VII deste artigo caso o imóvel seja certificado junto ao INCRA e tenha o registro imobiliário retificado com a descrição georreferenciada.

§ 5º - Além dos arrolados neste artigo, outros documentos necessários à análise do requerimento poderão ser exigidos no decorrer da instrução processual.

§ 6º - O cumprimento da função social da propriedade rural, de que trata o inciso V deste artigo, deverá ser demonstrado por meio de laudo assinado por profissional competente, do qual deverá constar:

1. aproveitamento racional e adequado do imóvel, utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

2. regularidade da propriedade no que se refere às relações de trabalho.

§ 7º - Autuado o requerimento, a Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo “José Gomes da Silva” - ITESP poderá solicitar, em caráter preliminar, à unidade regional da Procuradoria Geral do Estado competente:

1. cópia da réplica da Fazenda do Estado à contestação das ações discriminatórias e reivindicatórias pertinentes e de outros documentos relevantes ao exame do pedido;

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

***(\*) Acrescentado pelo Decreto nº 69.029, de 11 de novembro de 2024 (art.2º)***

§ 8º - Para fins de verificação da viabilidade jurídica do requerimento de titulação, a Fundação ITESP deverá elaborar relatório circunstanciado, atestando o cumprimento do disposto no artigo 7º deste decreto, bem como informar se o imóvel objeto do requerimento encontra-se abrangido por círculo municipal ou distrital e se a área que se pretende a titulação não foi objeto de outro programa de regularização fundiária. (NR)

Artigo 8º - Competem à Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo “José Gomes da Silva” - ITESP:

I - a análise, medição e demarcação da área objeto do acordo ou transação, mediante prévia remuneração pelo requerente, com base em tabela de preços dos serviços técnicos, constante de regulamentação;

II - a análise da regularidade dominial do imóvel, nos termos deste decreto;

III - o cálculo do preço, de acordo com o disposto no artigo 3º deste decreto;

~~IV - outros esclarecimentos técnicos pertinentes.~~

***(\*) Nova redação dada pelo Decreto nº 69.029, de 11 de novembro de 2024 (art.1º)***

IV - atestar, preferencialmente por meio de pesquisa pelo sistema do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR, o atendimento do limite estabelecido pelo artigo 2º da Lei nº 17.557, de 21 de julho de 2022, inclusive quanto a outros pedidos em andamento; (NR)

***(\*) Acrescentado pelo Decreto nº 69.029, de 11 de novembro de 2024 (art.2º)***

V - realizar a cadeia dominial atestando o tempo de posse e a regularidade das cessões existentes.

§ 1º - Os trabalhos técnicos de medição e de demarcação referidos no inciso I deste artigo poderão ser dispensados, se houver conferência e concordância, por parte do ITESP, em relação à planta e ao memorial descritivo do levantamento topográfico georreferenciado, elaborados na forma da lei e apresentados pelo requerente.

§ 2º - Concluídos os trabalhos e as análises técnicas de que trata este artigo, dar-se-á ciência ao requerente, que terá 15 (quinze) dias para se manifestar, oportunidade em que, caso ainda não tenha feito, deverá indicar a forma de pagamento do preço a que se refere o artigo 3º deste decreto.

§ 3º - Concluída a instrução e análise técnicas, os autos serão submetidos à Diretoria Executiva do ITESP para manifestação conclusiva do ente.

§ 4º - Serão publicadas no Diário Oficial do Estado a conclusão dos trabalhos e a manifestação conclusiva de que trata este artigo, a partir de quando correrá o prazo de 30 (trinta) dias para a impugnação, por qualquer interessado, no que se refere à observância das disposições da Lei nº 17.557, de 21 de julho de 2022.

§ 5º - Decorrido prazo superior a 1 (um) ano entre a sua realização e a manifestação conclusiva da Diretoria Executiva do ITESP, o cálculo do preço de que trata o inciso III deste artigo deverá ser refeito.

~~Artigo 9º - Com o parecer da Diretoria Executiva da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo “José Gomes da Silva” - ITESP, os autos serão submetidos ao Secretário da Justiça e Cidadania, que se manifestará sobre os aspectos e requisitos do programa regulamentado por este decreto, e os encaminhará ao Procurador Geral do Estado para manifestação conclusiva acerca da viabilidade jurídica do pedido.~~

***(\*) Nova redação dada pelo Decreto nº 69.029, de 11 de novembro de 2024 (art.1º)***

Artigo 9º - Com o parecer da Diretoria Executiva da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo "José Gomes da Silva" - ITESP, os autos serão submetidos ao Secretário de Agricultura e Abastecimento, que se manifestará sobre os aspectos e requisitos do programa regulamentado por este decreto e os encaminhará ao Procurador Geral do Estado para manifestação conclusiva acerca da viabilidade jurídica para a celebração de acordo ou transação. (NR)

~~§ 1º - O Secretário da Justiça e Cidadania poderá, antes de manifestar-se sobre a proposta de acordo, solicitar ao Procurador Geral do Estado o exame de viabilidade jurídica a que se refere o “caput” deste artigo.~~

***(\*) Nova redação dada pelo Decreto nº 69.029, de 11 de novembro de 2024 (art.1º)***

§ 1º - O Secretário de Agricultura e Abastecimento poderá, antes de manifestar-se sobre a proposta de acordo, solicitar ao Procurador Geral do Estado o exame de viabilidade jurídica a que se refere o "caput" deste artigo. (NR)

§ 2º - As decisões de que tratam o “caput” deste artigo serão publicadas no Diário Oficial do Estado.

~~§ 3º - Se o feito estiver em termos, o acordo será firmado pelo Secretário da Justiça e Cidadania e pelo Procurador Geral do Estado.~~

***(\*) Nova redação dada pelo Decreto nº 69.029, de 11 de novembro de 2024 (art.1º)***

§ 3º - Se o feito estiver em termos, o acordo será firmado pelo Secretário de Agricultura e Abastecimento e pelo Procurador Geral do Estado. (NR)

§ 4º - Firmado o acordo, o processo será devolvido ao ITESP para acompanhamento do cumprimento do instrumento e a devida instrução.

§ 5º - Caberá ao ocupante adquirente do domínio que tenha celebrado acordo ou transação comunicar a respectiva formalização em juízo, nos autos das ações judiciais que envolverem o imóvel.

§ 6º - Do indeferimento do pedido, caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da intimação, à autoridade superior.

~~Artigo 10 - O Diretor Executivo da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo “José Gomes da Silva” - ITESP, o Secretário da Justiça e Cidadania e o Procurador Geral do Estado poderão editar, no âmbito de suas atribuições, normas complementares para a execução deste decreto.~~

***(\*) Nova redação dada pelo Decreto nº 69.029, de 11 de novembro de 2024 (art.1º)***

Artigo 10 - O Diretor Executivo da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo "José Gomes da Silva" - ITESP, o Secretário de Agricultura e Abastecimento e o Procurador Geral do Estado poderão editar, no âmbito de suas atribuições, normas complementares para a execução deste decreto. (NR)

~~Artigo 11 - Fica constituído, junto ao Gabinete do Titular da Secretaria da Justiça e Cidadania, o Comitê de Monitoramento do Programa Estadual de Regularização de Terras de que trata este decreto, com a finalidade de acompanhar a implementação do programa, podendo solicitar documentos, esclarecimentos e providências de natureza técnica e administrativa à Administração Pública estadual.~~

~~Parágrafo único - O comitê de que trata o “caput” deste artigo será composto por 3 (três) representantes da sociedade civil e 3 (três) da Administração Pública estadual, aos quais não caberá o pagamento de qualquer remuneração, designados pelo Secretário da Justiça e Cidadania.~~

***(\*) Nova redação dada pelo Decreto nº 69.029, de 11 de novembro de 2024 (art.1º)***

Artigo 11 - Fica constituído, junto ao Gabinete do Titular da Secretaria de Agricultura e Abastecimento, o Comitê de Monitoramento do Programa Estadual de Regularização de Terras de que trata este decreto, com a finalidade de acompanhar a implementação do programa, podendo solicitar documentos, esclarecimentos e providências de natureza técnica e administrativa à Administração Pública estadual.

Parágrafo único - O comitê de que trata o "caput" deste artigo será composto por 3 (três) representantes da sociedade civil e 3 (três) da Administração Pública estadual, aos quais não caberá o pagamento de qualquer remuneração, designados pelo Secretário de Agricultura e Abastecimento. (NR)

Artigo 12 - Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio dos Bandeirantes, 4 de outubro de 2022

RODRIGO GARCIA