**DECRETO Nº 66.986, DE 21 DE JULHO DE 2022**

Regulamenta os artigos 12-A a 12-F da Lei nº 4.957, de 30 de dezembro de 1985, alterada pela Lei nº 17.517, de 8 de março de 2022, que dispõe sobre planos públicos de valorização e aproveitamento dos recursos fundiários

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

Decreta:

Artigo 1º - O título de domínio de que trata o artigo 12-A da Lei nº 4.957, de 30 de dezembro de 1985, alterada pela Lei nº 17.517, de 8 de março de 2022, relativo a glebas inseridas em planos públicos de valorização e aproveitamento dos recursos fundiários, poderá ser expedido nos termos deste decreto.

§ 1º - O título de domínio será expedido por lote individualizado, do qual constarão as obrigações a serem cumpridas pelo beneficiário habilitado, sob pena de resolução da propriedade.

§ 2º - Consideram-se beneficiárias a pessoa física ou a unidade familiar diretamente assentada pela Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo "José Gomes da Silva" - ITESP e aquela que, a qualquer tempo, vier a adquirir a propriedade ou a posse do imóvel objeto dos planos públicos referidos no “caput” deste artigo.

§ 3º - O ITESP identificará os assentamentos que permitam, sob os aspectos de regularidade documental e registrária, a expedição de títulos de domínio aos beneficiários dos planos públicos de que trata o “caput” deste artigo, e disporá sobre o procedimento para a solicitação dos títulos.

§ 4º - Incumbe ao ITESP a prestação de serviços de assistência técnica e extensão rural aos beneficiários dos títulos de domínio de que trata o “caput” deste artigo, visando, dentre outras finalidades, à preservação da segurança alimentar, ao estímulo e ao desenvolvimento da agricultura familiar e de técnicas para diversidade de produção e de escoamento por meio de programas de compras públicas.

Artigo 2º - O direito ao título de domínio de que trata o artigo 1º deste decreto depende de prévio reconhecimento, em laudo técnico de autoria da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo "José Gomes da Silva" - ITESP, da consolidação da autonomia do respectivo lote, desde que tenha decorrido o prazo de 5 (cinco) anos, contados da outorga da concessão de uso, e o integral cumprimento das cláusulas e obrigações contratuais.

§ 1º - Quando se tratar de família beneficiária há, no mínimo, 10 (dez) anos, dos planos públicos de que trata a Lei nº 4.957, de 30 de dezembro de 1985, e que explore regular e efetivamente o respectivo lote, será presumida a consolidação da autonomia familiar, cabendo ao ITESP atestar o preenchimento dos requisitos legais.

§ 2º - Na hipótese de que trata o § 1º deste artigo, a ausência de documentação comprobatória da data do ingresso no lote poderá ser suprida por declaração do ITESP, baseada em informações e registros existentes para o respectivo plano de valorização e aproveitamento.

§ 3º - A exploração regular e efetiva do lote será atestada pelo ITESP de acordo com parâmetros e critérios definidos em ato próprio.

§ 4º - Na hipótese prevista no “caput” deste artigo, os interessados serão notificados sobre o laudo técnico apresentado pelo ITESP e poderão impugná-lo no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 5º - Na hipótese prevista no § 1º deste artigo, os interessados poderão solicitar a suspensão do processo de titulação pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, em virtude de doença, indisponibilidade financeira ou outro motivo, de forma justificada.

§ 6º - O requerimento de suspensão de que trata o § 5º deste artigo será dirigido ao ITESP, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ciência da decisão que atestar o cumprimento dos requisitos legais para a obtenção do título.

§ 7º - Na hipótese de ocorrência de falecimento ou de incapacidade civil dos titulares dos benefícios de que trata o "caput" deste artigo, durante o procedimento de avaliação da consolidação de autonomia, deverá ser observado o disposto nos artigos 32 e 33 do Decreto nº 62.738, de 31 de julho de 2017.

§ 8º - Finalizado o procedimento de avaliação da consolidação de autonomia do lote e atendidos os requisitos exigidos pela Lei nº 4.957, de 30 de dezembro de 1985, poderá ser concedido o título de domínio ao beneficiário legalmente habilitado.

***(\*) Acrescentado pelo Decreto nº 67.908, de 29 de agosto de 2023 (art.1º):***

§ 9º - O título de domínio a que se refere o § 8º deste artigo será subscrito pelo beneficiário legalmente habilitado, pelo Diretor Executivo da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo - "José Gomes da Silva" - ITESP, bem como pelo Secretário de Agricultura e Abastecimento.

Artigo 3º - Do título de domínio deverão constar as seguintes obrigações, que configuram condições resolutivas do negócio:

I - pagamento do preço;

II - inegociabilidade do título de domínio pelo prazo de 10 (dez) anos, contados da data de outorga;

III - intransferibilidade da posse ou domínio do imóvel, a qualquer título:

a) para pessoa jurídica;

b) para pessoa física proprietária ou possuidora de:

1. imóvel objeto dos planos públicos de valorização e aproveitamento de recursos fundiários do Estado;

2. qualquer outro imóvel rural, exceto quando se tratar de trabalhador rural com terras insuficientes para a garantia de sua subsistência;

c) sem anuência prévia da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo "José Gomes da Silva" - ITESP;

IV - indivisibilidade da terra;

V - manutenção da destinação agrícola e de exploração familiar da gleba;

VI - vedação à exploração conjunta, ainda que de fato, de duas ou mais glebas, contínuas ou descontínuas, admitido o estabelecimento de cooperativas e parcerias entre beneficiários;

VII - observância da legislação ambiental, em especial quanto à manutenção e à preservação das áreas de reserva legal e preservação permanente, com renúncia expressa ao recebimento de qualquer indenização pela terra nua e vegetação decorrentes de tais restrições;

VIII - licenciamento ambiental das atividades desempenhadas no lote, se exigido pela legislação;

IX - registro do título de domínio junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente;

X - efetivação do Cadastro Ambiental Rural - CAR do imóvel;

XI - averbação, na matrícula do imóvel, do número de inscrição do imóvel rural no Sistema Paulista de Cadastro Ambiental Rural - SICAR-SP.

§ 1º - As cláusulas resolutivas de que trata o “caput” deste artigo deverão ser estabelecidas com prazo de vigência de, no mínimo, 10 (dez) anos, admitida a extinção somente após integralizado o pagamento do preço de aquisição pelo beneficiário.

§ 2º - A anuência do ITESP de que trata a alínea "c" do inciso III deste artigo depende de prévia verificação do cumprimento das condições previstas na Lei nº 4.957, de 30 de dezembro de 1985, e neste decreto, inclusive em relação ao pretenso adquirente ou cessionário.

§ 3º - As obrigações previstas pelas alíneas “a” a “c” do inciso III e pelo inciso IV deste artigo são de observância permanente pelo titular e eventuais adquirentes da propriedade, observado o disposto no artigo 11 deste decreto.

Artigo 4º - A inegociabilidade do título de domínio de que trata o inciso II do artigo 3º deste decreto pode ter seu prazo reduzido, mediante requerimento justificado do interessado, nas seguintes hipóteses:

I - incapacidade civil superveniente do proprietário, declarada judicialmente;

II - impossibilidade de continuidade de exploração da área;

III - redução da capacidade de exploração da área que inviabilize as atividades desempenhadas pelo proprietário;

IV - extinção do vínculo conjugal ou da união estável do proprietário;

V - falecimento dos proprietários.

§ 1º - O requerimento, instruído com a documentação necessária à comprovação das alegações, será dirigido à Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo "José Gomes da Silva" - ITESP, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da ocorrência do fato em que se fundamenta o pedido ou da constatação inequívoca da materialização da hipótese que o justifica.

§ 2º - Do indeferimento do pedido, caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da intimação.

§ 3º - A decisão que deferir a redução do prazo de inegociabilidade autorizará o proprietário a transferir a propriedade resolúvel, mantidas todas as obrigações do título original e demais previstas na legislação aplicável, inclusive de pagamento do imóvel.

§ 4º - O adquirente da propriedade resolúvel de que trata este artigo será selecionado por comissão pública específica, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis para habilitação do beneficiário.

§ 5º - Caberá ao ITESP verificar a regularidade do procedimento, em especial para apuração dos valores pagos pelo proprietário até o momento da transferência do título de domínio, cabendo o ressarcimento, pelo adquirente, da seguinte forma:

1. os valores pagos pelo titular original referentes ao preço do lote, bem como às benfeitorias nele introduzidas, serão pagos diretamente ao cedente, configurando condição para a transferência do título;

2. eventual saldo devedor decorrente da titulação será pago diretamente ao ITESP, observadas as condições previstas no artigo 7º deste decreto.

§ 6º - O deferimento da transferência do título de domínio fica condicionado ao atendimento, pelo adquirente, dos critérios de elegibilidade constantes no § 3º do artigo 7º da Lei nº 4.957, de 30 de dezembro de 1985.

Artigo 5º - As obrigações previstas nos incisos IX a XI do artigo 3º deste decreto deverão ser cumpridas pelo beneficiário do título de domínio no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da outorga.

Parágrafo único - O prazo referido no “caput” deste artigo poderá ser prorrogado, por igual período, mediante requerimento justificado do proprietário à Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo "José Gomes da Silva" - ITESP.

Artigo 6º - O descumprimento das condições resolutivas de que trata o artigo 3º deste decreto e de outras obrigações legais e regulamentares aplicáveis será apurado em processo administrativo, no âmbito da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo "José Gomes da Silva" - ITESP, na forma da Lei nº 10.177, de 30 de dezembro de 1998.

§ 1º - Constatado o descumprimento, será expedida notificação ao interessado, instruída com a documentação comprobatória das irregularidades, no prazo de 6 (seis) dias, facultando-lhe saná-las, se viável técnica e juridicamente.

§ 2º - O titular poderá apresentar defesa e indicar provas, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento da notificação.

§ 3º - Será facultado ao interessado, no mesmo prazo para apresentação de defesa de que trata o § 2º deste artigo, requerer o saneamento da irregularidade apontada no laudo conclusivo, indicando prazo e meios necessários para tanto.

§ 4º - A decisão será proferida no prazo de 20 (vinte) dias, cabendo recurso ao Diretor Executivo do ITESP, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da intimação.

Artigo 7º - Concluído o processo de que trata o artigo 6º deste decreto e reconhecido o implemento das condições resolutivas, a transferência de propriedade resolver-se-á de pleno direito, proferindo-se decisão de cancelamento do título e a reversão da gleba ao patrimônio do Estado, independentemente de prévio aviso ou notificação.

§ 1º - Revertida a área ao Estado, será apurado, pela Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo "José Gomes da Silva" – ITESP, o montante pago pelo interessado e elaborado laudo de vistoria e avaliação das benfeitorias existentes na área.

§ 2º - Os valores pagos e o saldo remanescente para integralização do preço serão corrigidos monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou por índice que venha a substituí-lo.

§ 3º - O titular da propriedade revertida será notificado sobre o laudo e o montante de que trata o § 1º deste artigo, sendo facultada a apresentação de impugnação, no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 4º - Da decisão sobre a impugnação caberá recurso ao Diretor Executivo do ITESP, no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 5º - O ressarcimento ao titular original será realizado pelo novo beneficiário, selecionado na forma do artigo 7º da Lei nº 4.957, de 30 de dezembro de 1985, que o efetuará do seguinte modo:

1. pagará ao titular original os valores referentes ao preço do lote e às benfeitorias nele introduzidas;

2. pagará ao ITESP eventual saldo devedor decorrente da titulação, observadas as condições previstas no artigo 8º deste decreto.

§ 6º - A área revertida observará as etapas de desenvolvimento dos planos públicos previstos pela Lei nº 4.957, de 30 de dezembro de 1985.

Artigo 8º - O beneficiário do título de domínio deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da terra nua, calculado com base no valor médio por hectare, constante da tabela oficial do Instituto de Economia Agrícola da Secretaria de Estado de Agricultura e Abastecimento.

§ 1º - O pagamento do montante apurado na forma do “caput” deste artigo poderá ser efetuado mediante parcelas mensais, semestrais ou anuais, nunca inferiores a 2 (duas) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo - UFESP, no prazo máximo de 10 (dez) anos, acrescidas de juros de 0,5% (meio por cento) ao mês, corrigindo-se monetariamente o saldo devedor pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, a cada 12 (doze) meses, ou por índice que venha a substituí-lo.

§ 2º - Os valores serão creditados em favor da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo "José Gomes da Silva" - ITESP e serão destinados à execução de suas finalidades institucionais.

Artigo 9º - Serão identificados pela Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo "José Gomes da Silva" - ITESP os lotes em que houver a possibilidade de incorporar, em seus limites, áreas de reserva legal e de preservação permanente.

Parágrafo único - Nos lotes em que não houver área limítrofe, o percentual de reserva legal de cada lote corresponderá a uma fração ideal do maciço já existente no assentamento.

Artigo 10 - A destinação das áreas remanescentes dos assentamentos observará as normas estabelecidas pelos órgãos do sistema de gestão do patrimônio imobiliário estadual.

§ 1º - As áreas de que trata o “caput” deste artigo poderão ser doadas aos Municípios ou a entidades da administração pública de qualquer esfera para outras finalidades de interesse público, em especial atividades ou obras reconhecidas como de interesse público ou social.

§ 2º - O Estado poderá outorgar as áreas de que trata o “caput” deste artigo a associações ou a outras entidades legalmente constituídas ou integradas por assentados, a título provisório ou definitivo, oneroso ou gratuito, para a implantação de infraestrutura reconhecida como de interesse público, social ou econômico.

§ 3º - Nas hipóteses de que tratam os §§ 1º e 2º deste artigo, o interessado deve dirigir requerimento justificado e instruído à Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo "José Gomes da Silva" - ITESP, que providenciará sua tramitação regular.

§ 4º - Para os fins deste artigo, são consideradas:

1. atividade ou obra reconhecida como de interesse público ou social: manutenção de estradas e conservação de solos, construções ou reformas de edificações para uso comunitário, como centros comunitários, bibliotecas, campos de futebol, academias comunitárias, quadras de esportes, espaços de lazer e cultura, além de edificações e espaços utilizados pelo poder público, como escolas e postos de saúde, dentre outras;

2. infraestrutura reconhecida como de interesse público, social ou econômico: poços tubulares profundos, redes de distribuição de água, fossas sépticas e reservatório de água, dentre outras.

Artigo 11 - Decorrido o prazo de vigência das condições resolutivas, remanescerá ao titular da propriedade a obrigação de manter a destinação agrícola da gleba e a restrição de alienação se dela resultar unificação, de fato ou de direito, de imóvel rural com área superior a 2 (duas) glebas contínuas ou descontínuas.

Artigo 12 – É vedada a atuação de servidores públicos como intermediários para transferência de lotes de que trata este decreto.

Artigo 13 – O Diretor Executivo da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo "José Gomes da Silva" - ITESP editará normas complementares necessárias à execução deste decreto.

Artigo 14 - Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio dos Bandeirantes, 21 de julho de 2022

RODRIGO GARCIA