



PARECER Nº 1237, DE 2025, DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO, SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 410, DE 2025

De autoria do Senhor Governador, o projeto em epígrafe objetiva alterar a Lei nº 11.600, de 19 de dezembro de 2003, que dispõe sobre a regularização de posse em terras devolutas da 10ª Região Administrativa do Estado, a Lei nº 16.475, de 26 de junho de 2017, que dispõe sobre a regularização de posse em terras devolutas das Regiões Administrativas de Registro e de Itapeva, e dá providências correlatas, e a Lei nº 17.557, de 21 de julho de 2022, que dispõe sobre a criação do Programa Estadual de Regularização de Terras.

Aprovado em Plenário com a Emenda Aglutinativa nº 9, e rejeitadas as demais emendas apresentadas, o projeto deverá ter a seguinte redação final:

Altera a Lei nº 11.600, de 19 de dezembro de 2003, que dispõe sobre a regularização de posse em terras devolutas da 10ª Região Administrativa do Estado, a Lei nº 16.475, de 26 de junho de 2017, que dispõe sobre a regularização de posse em terras devolutas das Regiões Administrativas de Registro e de Itapeva, e dá providências correlatas, e a Lei nº 17.557, de 21 de julho de 2022, que dispõe sobre a criação do Programa Estadual de Regularização de Terras.

A ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO DECRETA:

Artigo 1º - Os dispositivos adiante indicados da Lei nº 11.600, de 19 de dezembro de 2003, passam a vigorar com a seguinte redação:

I - o artigo 5º:

“Artigo 5º - Deverão constar do instrumento de regularização de posse, como cláusulas resolutivas, as obrigações de o beneficiário, na forma da lei:

I - promover o licenciamento ambiental de sua atividade, na forma exigida pela

legislação;

II - efetivar o registro do título de domínio ou a averbação do termo de consolidação de domínio junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente;

III - efetivar o Cadastro Ambiental Rural - CAR do imóvel, se rural ou com características rurais;

IV - pagar integralmente o preço fixado nos termos desta lei e das cláusulas do título de domínio ou termo de consolidação de domínio.

Parágrafo único - O descumprimento de qualquer cláusula resolutiva constante do instrumento autoriza a Fazenda do Estado a adotar as providências cabíveis para se imitir na posse do imóvel e promover o cancelamento dos registros imobiliários em nome do interessado, ou promover a execução segundo critério de conveniência e oportunidade.” (NR);

II - os artigos 7º a 10:

“Artigo 7º - A Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo ‘José Gomes da Silva’ - ITESP poderá realizar os serviços técnicos de medição, demarcação e classificação do imóvel, mediante solicitação do interessado e prévia remuneração dos serviços a serem realizados, com base em tabela de preços dos serviços técnicos, fixada por meio de portaria publicada na imprensa oficial.

§ 1º - O interessado deverá providenciar o recolhimento do valor relativo aos custos dos serviços técnicos, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da guia enviada para o endereço indicado.

§ 2º - Os serviços de medição, demarcação e classificação da gleba poderão ser dispensados, caso haja conferência e concordância por parte da Fundação ITESP, em relação à documentação apresentada, acompanhada de planta e memorial descritivo do levantamento topográfico georreferenciado, na forma da lei, e laudo de classificação do imóvel.

§ 3º - Os ocupantes beneficiários da regularização de posse gratuita prevista nesta lei ficarão isentos dos custos relativos aos serviços técnicos, que serão

executados pela Fundação ITESP de acordo com a disponibilidade orçamentária.

§ 4º - No caso de regularização de posse gratuita, fica dispensada a apresentação do laudo de classificação do imóvel rural ou com características rurais.

Artigo 8º - Concluídos os trabalhos técnicos, dar-se-á ciência ao ocupante, que terá 15 (quinze) dias para se manifestar, oportunidade em que, no caso de alienação onerosa, deverá indicar a forma de pagamento da regularização de posse.

§ 1º - Esgotado o prazo para o ocupante se manifestar ou manifestada sua anuência, será publicada a conclusão dos serviços técnicos, fluindo, a partir da data da publicação, prazo de 30 (trinta) dias para impugnação, que poderá ser apresentada por qualquer do povo, com fundamento exclusivo nas restrições constantes desta lei.

§ 2º - Em caso de regularização fundiária onerosa, decorrido 1 (um) ano entre a data da decisão que deferir a regularização de posse e a data do laudo de classificação, o imóvel deverá ser reavaliado.

Artigo 9º - Concluída a instrução do processo e colhida a manifestação final do Procurador Geral do Estado, os autos serão encaminhados ao Secretário de Agricultura e Abastecimento para decisão sobre a regularização.

Artigo 10 - No caso de regularização de posse onerosa, o interessado deverá efetuar o pagamento do valor integral ou da primeira parcela no prazo de 10 (dez) dias, a contar da cientificação do deferimento do pedido.” (NR);

III - o § 3º do artigo 11:

“§ 3º - Existindo débito pendente, não serão aceitos pagamentos das parcelas sequenciais.” (NR);

IV - o artigo 12:

“Artigo 12 - Depositado o preço integral, paga a primeira parcela ou deferida a gratuidade, na hipótese do artigo 2º-A desta lei, será lavrado o competente instrumento de regularização de posse, escritura pública ou termo de consolidação de domínio, com cláusulas resolutivas, que será assinado pelo ocupante, pelo Procurador

Geral do Estado e pelo Secretário de Agricultura e Abastecimento.” (NR);

V - o parágrafo único do artigo 13:

“Parágrafo único - O Fundo a que se refere o ‘caput’ deste artigo vincula-se ao Gabinete do Secretário de Agricultura e Abastecimento.” (NR).

Artigo 2º - Ficam acrescentados à Lei nº 11.600, de 19 de dezembro de 2003, os dispositivos adiante indicados, com a redação que segue:

I - o artigo 2º-A:

“Artigo 2º-A - A regularização de posse de interesse social será gratuita ao ocupante, pessoa física, não proprietário de outro imóvel rural, que mantiver, sem oposição, posse efetiva de imóvel rural ou com características rurais, ainda que descontínuo, com área não superior a 4 (quatro) módulos fiscais, por prazo mínimo e ininterrupto de 5 (cinco) anos.

§ 1º - Considera-se posse efetiva para os fins deste artigo a morada permanente ou habitual no imóvel e a exploração efetiva, entendida como a utilização de, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área aproveitável do imóvel.

§ 2º - Para fazer jus à gratuidade, o ocupante deverá declarar a impossibilidade de pagar o valor previsto no § 1º do artigo 2º desta lei, sem prejuízo do próprio sustento ou de sua família, ou declarar o seu enquadramento como agricultor familiar, nos termos da Lei federal nº 11.326, de 24 de julho de 2006.

§ 3º - Será vedada a regularização de posse gratuita de imóvel ao ocupante estrangeiro não naturalizado brasileiro.

§ 4º - O ocupante que tenha sido beneficiado por regularização ou legitimação de posse não terá direito à gratuidade de que trata este artigo.

§ 5º - Os ocupantes beneficiários da regularização de posse gratuita ficarão isentos dos custos relativos aos serviços técnicos de que trata o artigo 7º desta lei.”
(NR);

II - o artigo 5º-A:

“Artigo 5º-A - Identificadas áreas urbanas ou com características urbanas em terras devolutas não reservadas, poderá o Município requerer a transferência ao seu patrimônio para fins de regularização fundiária, que será processada na forma prevista no artigo 19, inciso IV, da Constituição do Estado.

Parágrafo único - As áreas urbanas ou com características urbanas previstas no ‘caput’ deste artigo poderão ser objeto de regularização de posse aos próprios ocupantes, desde que preenchidos os requisitos legais, dispensada a comprovação do percentual de exploração.” (NR);

III - o § 4º ao artigo 11:

“§ 4º - A falta de pagamento de 3 (três) parcelas consecutivas, independentemente de notificação ou aviso, acarretará a resolução do instrumento firmado.” (NR).

Artigo 3º - Os dispositivos adiante indicados da Lei nº 16.475, de 26 de junho de 2017, passam a vigorar com a seguinte redação:

I - o artigo 10:

“Artigo 10 - Concluída a instrução do processo e colhida a manifestação final do Procurador Geral do Estado, os autos serão encaminhados ao Secretário de Agricultura e Abastecimento, para decisão sobre a regularização.” (NR);

II - o artigo 13:

“Artigo 13 - Depositado o preço integral, paga a primeira parcela ou deferida a gratuidade, na hipótese do artigo 3º desta lei, será lavrado o competente instrumento de regularização de posse, escritura pública ou termo de consolidação de domínio, com cláusulas resolutivas, que será assinado pelo ocupante, pelo Procurador Geral do Estado e pelo Secretário de Agricultura e Abastecimento.” (NR);

III - o “caput” do artigo 14:

“Artigo 14 - Deverá constar do instrumento de regularização de posse, como cláusulas resolutivas, as obrigações de o beneficiário, na forma da lei:” (NR);

IV - o parágrafo único do artigo 14:

“Parágrafo único - O descumprimento de qualquer cláusula resolutiva constante do instrumento autoriza a Fazenda do Estado a adotar as providências cabíveis para se imitir na posse do imóvel e promover o cancelamento dos registros imobiliários em nome do interessado, ou promover a execução segundo critério de conveniência e oportunidade.” (NR).

Artigo 4º - Os dispositivos adiante indicados da Lei nº 17.557, de 21 de julho de 2022, passam a vigorar com a seguinte redação:

I - o artigo 2º:

“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.

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

§ 2º - O disposto no ‘caput’ deste artigo não se aplica aos casos de ações discriminatórias ajuizadas e sem trânsito em julgado, 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.

§ 3º - As áreas ocupadas, insuscetíveis de regularização por excederem o limite previsto no ‘caput’ deste artigo, poderão ser objeto de titulação parcial até esse limite, nos termos da Lei federal nº 11.952, de 25 de junho de 2009.

§ 4º - O acordo ou transação de que trata o § 3º 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, fixados em ato normativo da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo ‘José Gomes da Silva’ - ITESP.

§ 5º - Quando houver condomínio registrado na matrícula do imóvel, cada condômino poderá requerer a titulação, obedecidos os requisitos desta lei.

§ 6º - Na hipótese do § 5º deste artigo, cada condômino poderá, havendo

concordância dos demais em relação aos materiais técnicos de individualização da fração ideal, apresentar requerimento de acordo ou transação, respeitado o limite estabelecido no 'caput' deste artigo por interessado.

§ 7º - A concordância a que se refere o § 6º deste artigo deverá ser realizada por meio de instrumento público, dispensado o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 8º - 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." (NR);

II - o § 1º do artigo 3º:

"§ 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, salvo na hipótese prevista no § 10 deste artigo." (NR);

III - o § 9º do artigo 3º:

"§ 9º - Os recursos arrecadados com a alienação onerosa de que trata o 'caput' deste artigo serão prioritariamente destinados às políticas públicas agrária e fundiária, priorizando investimentos nos municípios onde houver a regularização fundiária." (NR);

IV - o artigo 10:

"Artigo 10 - Com o parecer conclusivo da Diretoria Executiva da Fundação ITESP, o processo será encaminhado à Procuradoria Geral do Estado para exame de viabilidade jurídica.

§ 1º - Colhida a manifestação final do Procurador Geral do Estado, os autos serão

encaminhados ao Secretário de Agricultura e Abastecimento para decisão sobre o acordo proposto.

§ 2º - Se o feito estiver em termos, o acordo será firmado pelo Secretário de Agricultura e Abastecimento e pelo Procurador Geral do Estado.” (NR).

Artigo 5º - Ficam acrescentados à Lei nº 17.557, de 21 de julho de 2022, os dispositivos adiante indicados, com a redação que segue:

I - o artigo 2º-A:

“Artigo 2º-A - O Poder Executivo emitirá, até o dia 30 de abril de cada ano, um relatório especificando os beneficiários da política estadual de regularização de terras, nos termos do regulamento.” (NR);

II - os §§ 10, 11, 12 e 13 ao artigo 3º:

“§ 10 - Não havendo obrigação de indenização das benfeitorias e acessões pelo Estado por decisão judicial irreversível, a alienação de domínio a que se refere o 'caput' deste artigo considerará a integralidade do valor da terra nua, conforme valor apurado pela Fundação ITESP.

§ 11 - Os ocupantes tradicionais, os pequenos agricultores ocupantes de imóveis rurais até 4 (quatro) módulos fiscais e os ocupantes de imóveis urbanos com renda familiar até 5 (cinco) salários-mínimos estão isentos do pagamento de que trata o artigo 3º desta lei.

§ 12 - Caberá à Fundação ITESP a realização dos trabalhos técnicos aos ocupantes de que trata o § 11.

§ 13 - A presente lei aplica-se aos ocupantes de imóveis em Unidade de Proteção Integral, desde que não tenha ocorrido o trânsito em julgado da sentença de mérito da ação discriminatória que declarou tais terras como devolutas e, se atendidos os requisitos do programa de regularização ambiental vigente, desde que faça a doação do imóvel à Fazenda do Estado para fins de compensação ambiental.” (NR);

III - o parágrafo único ao artigo 6º:

“Parágrafo único - A presente lei é aplicável aos ocupantes de imóveis rurais e urbanos que cumprirem os requisitos legais até a data fixada no 'caput' deste artigo.” (NR);

IV - o § 2º ao artigo 7º, renumerando-se o atual parágrafo único para § 1º:

“§ 1º -.....

§ 2º - No caso de imóvel urbano, caberá apurar o valor venal do terreno para fins do pagamento de que trata o artigo 3º desta lei, ficando o interessado isento da apresentação dos documentos de que tratam os incisos IV e VI deste artigo.” (NR).

Artigo 6º - O § 3º do artigo 12-C da Lei nº 4.957, de 30 de dezembro de 1985, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 3º - As cláusulas resolutivas constantes do título de domínio vigorarão pelo prazo mínimo de 2 (dois) anos, contados da data de sua outorga, e somente se extinguem após o transcurso do prazo e a realização do pagamento previsto no artigo 12-F desta lei.” (NR).

Artigo 7º - Ficam revogados:

I - o inciso IV do artigo 15 da Lei nº 11.600, de 19 de dezembro de 2003;

II - o § 5º do artigo 12 e os artigos 15 a 17 da Lei nº 16.475, de 26 de junho de 2017;

III - os incisos II e III, e o § 4º do artigo 12-C da Lei nº 4.957, de 30 de dezembro de 1985.

Artigo 8º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Assim, propomos a redação final supra ao Projeto de Lei nº 410, de 2025.

Carlos Cezar – Relator

FOLHA: _____

RGL: 13808/2025



RELATÓRIO DE VOTAÇÃO

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Reunião 23 de setembro / 2025 às 19h10 horas no Sala Noturno "Campos Machado"

Item único de Pauta: Projeto de lei 410/2025

Relator: Deputado Carlos Cozer

Aprovado como parecer o voto: Permanendo Redação Final

Sala das Comissões, em 23/09/2025

Deputado _____

- Presidente

FOLHA: _____

RGL: 13808/2025



RELATÓRIO DE VOTAÇÃO VOTOS

Comissão de Constituição, Justiça e Redação

Partido	Membros Efetivos	Voto	Membros Substitutos	Voto
PL	Carlos Cezar	Favoreável	Bruno Zambelli	—
PL	Conte Lopes	—	Dani Alonso	—
PL	Thiago Auricchio	Favoreável	Gil Diniz	—
PT/PCdoB/PV	Emídio de Souza	Favoreável	Luiz Fernando T. Ferreira	—
PT/PCdoB/PV	Reis	—	Paulo Fiorilo	—
PT/PCdoB/PV	Rômulo Fernandes	—	Professora Bebel	—
PSDB/Cidadania	Mauro Bragato	—	Maria Lúcia Amary	—
REPUBLICANOS	Altair Moraes	—	Danilo Campetti	Favoreável
UNIÃO	Rafael Saraiva	—	Solange Freitas	—
PODE	Marcelo Aguiar	—	Dr. Eduardo Nóbrega	—
PSD	Marta Costa	Favoreável	Paulo Correa Jr	—
PSD	Oseias de Madureira	Favoreável	Rafael Silva	—
PP	Delegado Olim	Favoreável	Capitão Telhada	—
Substitutos eventuais				
PL	FABIANA BOLSONARO	Favoreável		
UNIÃO	MILTON LEITE FILHO	Favoreável		

Anotações: _____

Sala das Comissões, em 23/09/2025