



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO ROOSEVELT VILELA - GAB. 14



EMENDA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 1454/2020
(Do Senhor Deputado Roosevelt Vilela)

Altera as Leis Distritais nºs 5.803, de 11 de janeiro de 2017, 5.346, de 20 de maio de 2014, e 2.499, de 7 de dezembro de 1999.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

Art. 1º. Os arts. 2º, 4º, 5º, 7º, 8º, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, e 22 da Lei Distrital nº 5.803, de 11 de janeiro de 2017, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º.....

I a VI

VII - gleba com característica rural inserida em zona urbana: porção de terra inserida na macrozona urbana, com utilização na forma do inc. I do art. 4º, assim reconhecida pela Administração Pública;

VIII e IX

X - legítimo ocupante: pessoa física ou jurídica que ocupe imóvel ou terra rural, exerça atividade na forma do inc. I do art. 4º, e preencha as demais condições e os requisitos estabelecidos nesta Lei, assim reconhecido pela Administração Pública;

XI - Plano de Utilização da Unidade de Produção - PU: peça técnica de responsabilidade do requerente ou do concessionário, elaborada com base em regulamento próprio da Administração Pública, que firma compromisso de utilização do imóvel ou terra rural;

“Art. 4º

I - a gleba a ser regularizada deve ter destinação rural, com o efetivo exercício da atividade de agricultura, pecuária, agroindústria, turismo rural ou ecológico, preservação ambiental, reflorestamento, geração de energia solar fotovoltaica, ou a destinação prevista no §3º deste artigo e nos incs. I a III do §7º do art. 7º;

II -

III - a regularização da ocupação contínua incidente sobre terras rurais contíguas registradas em matrículas distintas, é feita por meio de instrumento único, sempre que possível;

IV - as glebas com características rurais inseridas em zona urbana são regularizadas como áreas rurais, desde que atendam ao disposto nos arts. de 278 a 283 do PDOT, para fins de assinatura de contrato específico;

V -

VI - a regularização de ocupação única que abranja área na Macrozona Rural juntamente com gleba com características rurais inseridas em zona urbana, com matrículas distintas ou não, será feita mediante contrato e plano de utilização únicos, com pagamento do preço público de retribuição anual.

§3º É permitida a regularização mediante celebração de CDU ou CDRU para instalação de infraestrutura de telecomunicações ou de radiodifusão nas terras públicas rurais ou nas glebas com características rurais inseridas em zona urbana, bem como para as

atividades previstas nos incs. I e II do art. 2º do Decreto Federal nº 62.504/1968, observado o seguinte:

I -.....

II – o ocupante deve atender aos requisitos do art. 7º, exceto no tocante ao limite mínimo do inc. I do caput e ao disposto nos incs. III, IV e VII do caput do referido artigo;

III - o marco temporal de ocupação previsto no art. 7º, II, deve ser comprovado pela atividade rural ou ambiental, ou pela existência da infraestrutura instalada e com prestação de serviços devidamente licenciada;

IV e V -.....

“Art. 5º O Distrito Federal e a Terracap ficam autorizados a celebrar concessão de uso oneroso (CDU) ou concessão de direito real de uso (CDRU), bem como a alienar os imóveis rurais e as terras rurais de que são proprietários no território do Distrito Federal e os que venham a ser incorporados ao seu patrimônio, dispensada a licitação, diretamente ao legítimo ocupante, nos termos esta Lei.

§1º A certificação de legitimidade da ocupação é feita mediante processo administrativo junto à Secretaria de Estado de Agricultura, Abastecimento e Desenvolvimento Rural do Distrito Federal – SEAGRI-DF, para os imóveis rurais e terras rurais previstos nos incs. IX e XIV do art. 2º.

§2º Aplicam-se também o caput e o §1º à gleba rural sem matrícula individualizada localizada em área desapropriada em comum, e à gleba objeto de processo de desapropriação ou de doação na qual o Distrito Federal ou a Terracap sejam parte, observado o disposto no decreto.

§3º O ocupante poderá permanecer na posse da terra enquanto tramitar o processo de regularização rural que tiver sido anteriormente iniciado, até a decisão administrativa final da SEAGRI-DF sobre o pedido de regularização.

“Art. 7º

I –

a)

b) gleba com características rurais inserida em zona urbana, com área não inferior a 2.500 metros quadrados, na forma estabelecida no art. 4º, IV;

II – ocupação direta, mansa e pacífica, anterior a:

a) 22 de dezembro de 2016, por si;

b) 27 de agosto de 2004, por sucessão voluntária ou causa mortis;

III a VI -

VII -

§1º A SEAGRI-DF deve estabelecer, em normativo interno, os procedimentos para atendimento ao disposto neste artigo, inclusive no tocante aos elementos componentes do Plano de Utilização (PU) e sua alterabilidade, observadas as peculiaridades de cada tipo de ocupação, priorizando-se como regra geral a autodeclaração sob as penas da lei.

§2º O grau de utilização da área aproveitável da gleba ou imóvel, para as atividades aprovadas pela SEAGRI/DF, deve ser de no mínimo 40% (quarenta por cento) na Macrozona Rural, e de no mínimo 30% (trinta por cento) em gleba com características rurais inserida em zona urbana.

§3º A SEAGRI-DF poderá dispensar a realização da vistoria presencial prévia, sem prejuízo do poder fiscalizatório, se verificado o preenchimento dos requisitos estabelecidos nesta lei após análise técnica de comprovação das situações referidas neste artigo, inclusive com utilização de sensoriamento remoto.

§4º A realização de vistoria presencial prévia é obrigatória nas seguintes hipóteses:

I - requerimento de instauração do processo realizado por meio de procuração;

II - imóvel objeto de auto ou termo de embargo ou de infração ambiental, lavrado pelo órgão ambiental federal ou distrital;

III - imóvel com indícios de parcelamento irregular do solo;

IV - conflito declarado ou registrado na Ouvidoria Agrária Nacional ou perante a SEAGRI-DF;

V - ausência de indícios de ocupação ou exploração anterior ao disposto no inciso II deste artigo, na verificação por sensoriamento remoto;

VI – dificuldade em identificar, através do sensoriamento remoto, o preenchimento dos requisitos estabelecidos nesta lei;

VII - outras hipóteses estabelecidas em regulamento.

§5º Na hipótese do inc. II do §4º, a regularização pode ser deferida se o interessado tiver aderido ou aderir ao Programa de Regularização Ambiental - PRA ou tiver celebrado ou celebrar termo de ajustamento de conduta ou instrumento similar com o órgão ambiental competente ou com o Ministério Público.

§6º Na hipótese do inc. III do §4º, a regularização pode ser deferida desde que, concomitantemente:

I – o parcelamento irregular tenha ocorrido antes do início da ocupação do requerente;

II – o requerente não tenha participado, direta ou indiretamente, do parcelamento irregular; e

III – sejam observados os demais requisitos desta Lei e do decreto.

§7º Não são aplicados o tamanho mínimo previsto no inc. I do caput, nem o disposto nos incs. III, IV e VII do caput, às seguintes situações:

I - para estabelecimentos comerciais e equipamentos comunitários destinados ao apoio à população e ao desenvolvimento da Macrozona Rural em que se encontram inseridos, conforme previsto no art. 83, parágrafo único da Lei Complementar nº 803/2009, para as atividades relacionadas nos incs. I e II do art. 2º do Decreto Federal nº 62.504/1968;

II – para entidades religiosas de qualquer culto e as entidades de assistência social localizadas na Macrozona Rural;

III – para associações e cooperativas vinculadas à área rural ou ambiental, localizadas na Macrozona Rural;

IV - para as agroindústrias.

§8º Para as atividades do §7º deste artigo e do §3º do art. 4º:

I – o Plano de Utilização (PU) substitui o licenciamento urbanístico em todas as suas fases, devendo conter as informações e os documentos previstos no decreto;

II – a regularização é feita diretamente à pessoa jurídica ocupante, mediante CDU ou CDRU;

III – para a celebração da concessão de uso, não é exigido prévio desmembramento da área; e

IV – não é exigida concomitância com atividade rural ou ambiental;

§9º A eventual interrupção provisória da ocupação, que seja comprovadamente derivada de caso fortuito ou força maior, não obsta o direito à regularização e nem a manutenção da contagem temporal.

§10 A existência de ação judicial possessória ou reivindicatória proposta pela Terracap ou pelo Distrito Federal, conforme o caso, não impede, por si só, a regularização.

§11 O desmembramento de área será permitido, desde que respeitado o histórico da ocupação ou no caso de projeto de interesse público impossibilitar a manutenção da área única, sempre respeitada a área mínima de um módulo rural.

“Art. 8º

I

II - Concessão de Uso Oneroso - CDU, com vigência de 30 anos, prorrogável por períodos iguais, mediante retribuição anual;

III - Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, com vigência de 30 anos, prorrogável por períodos iguais;

§1º Estando a ocupação da terra pública rural regularizada por meio de CDU, ou não, em sendo efetuado o registro da individualização do imóvel rural a concedente tem o prazo máximo de 1 ano para notificar o ocupante para a celebração da escritura pública de CDRU, com opção de compra ou escritura de compra e venda.

I - Após o registro da individualização da matrícula do imóvel rural, o concessionário ou ocupante, independente da notificação da concedente, pode requerer junto à Seagri o direito de compra do imóvel rural, mediante lavratura da escritura de compra e venda;

II - A concedente terá o prazo de 90 (noventa) dias, a partir do protocolo do requerimento do concessionário ou ocupante, para apresentar o laudo de avaliação do imóvel rural com a indicação do preço público para fins de titulação;

III - O laudo de avaliação de que trata o inciso II deve demonstrar a metodologia de cálculo aplicada e, caso demandada, a concedente deve revisar o laudo, no prazo de até 30 dias corridos, contados do requerimento de revisão.

§2º O concessionário ou ocupante tem o prazo de 90 (noventa) dias para atender às exigências contidas na notificação, prorrogável por igual período.

§3º

§ 4º Para exercer o direito de compra do imóvel rural, seja por meio da CDRU ou da escritura de compra e venda, o beneficiário deve estar adimplente com o contrato e com a Fazenda Pública do Distrito Federal.

§§ 5º a 6º

§ 7º Os contratos das terras públicas rurais de propriedade da Terracap e o Distrito Federal devem conter cláusula com ressalva de alegação de propriedade.

§8º Pela ressalva de alegação de propriedade, o concessionário aceita a concessão sem que isso implique renúncia ao eventual e futuro reconhecimento administrativo ou judicial de sua propriedade original sobre a área ocupada.

Art. 10. A CDU, a CDRU e o contrato específico são transferíveis inter vivos com anuência prévia do concedente, ou causa mortis onde não se exige anuência, e não podem ser objeto de penhora ou de arresto, salvo se resultarem de garantia de operação de crédito rural tomado em instituição financeira com atuação no Distrito Federal, desde que mantidas as condições expressas no contrato original, na forma do regulamento.

§§1º a 3º.....

§4º As transferências inter vivos de contrato específico de glebas com características rurais inseridas em zona urbana somente são admitidas após transcorrido o período de mínimo de 5 (cinco) anos de permanência efetiva do transferente no contrato de CDU ou CDRU a ser transferido.

Art. 11. O valor para efeito de alienação de imóvel rural é aferido mediante avaliação procedida pela Terracap ou pelo Distrito Federal, conforme o caso, em conformidade com a metodologia determinada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, considerando-se a terra nua e eventuais benfeitorias e acessões que tenham sido feitas pelo Poder Público ou incorporadas à Terracap ou ao Distrito Federal, bem como os critérios de dimensão, localização, capacidade de uso, recursos naturais intrínsecos e preço corrente na localidade, deduzindo-se os valores das benfeitorias e acessões correspondentes à abertura de área, conservação e melhoria do solo.

§1º O valor da avaliação terá como limite o preço por hectare estabelecido na Planilha de Preços Referenciais da Superintendência Regional do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA no Distrito Federal SR/28 – DFE, vigente na data da avaliação.

§2º O laudo de avaliação deve estampar a metodologia utilizada e poderá ser objeto de um pedido de revisão pelo concessionário.

§3º Aplica-se também a avaliação deste artigo para a CDRU de imóvel na Macrozona Rural, e para o contrato específico de CDU ou CDRU previsto no art. 8º-A.

Art. 12. O valor para efeito de concessão de uso oneroso (CDU) na Macrozona Rural e nas áreas urbanas com características rurais é o preço mínimo da terra nua por hectare estabelecido na Planilha de Preços Referenciais da Superintendência Regional do INCRA no Distrito Federal SR/28 – DFE, vigente na data da emissão do boleto anual.

Art. 13. Pode ser realizada CDRU e o seu respectivo registro imobiliário, tendo por objeto a fração ideal de uma matrícula, como forma de facilitação de acesso ao crédito bancário.

Art. 14. Os concessionários de imóveis públicos rurais podem adquirir a propriedade, nos termos desta lei, mediante exercício da opção de compra constante de cláusula do contrato da CDU ou CDRU, desde que:

I e II -

§§1º a 4º.....

Art. 15.

I e II -

§§1º a 3º.....

§4º Aplica-se às regularizações previstas nesta lei o disposto no §2º do art. 5º da Lei Distrital nº 3.830/2006, no tocante ao fracionamento do valor venal utilizado como base de cálculo para de incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Art. 16

I -

II - preservação ambiental: desconto de 40% sobre a porção de área destinada à Reserva Legal ou de Preservação Permanente, inseridas no imóvel, conforme informações constantes do Cadastro Ambiental Rural (CAR) homologado pelo IBRAM-DF.

Parágrafo único. A data mais antiga, para o desconto previsto no inc. I, é a da primeira ocupação comprovada sobre a gleba específica, conforme reconhecido pela Administração Pública, admitido o aproveitamento de cadeia sucessória ininterrupta.

Art.17

I a IV –

V – licitação pública de concessão de uso oneroso, de concessão de direito real de uso, inclusive do contrato específico, ou venda;

VI – implantação de projetos e empreendimentos ligados aos polos agroindustriais.

§1º

I – as áreas desocupadas e sem pedido de regularização;

II a IV -

V – as áreas que tenham retornado, por qualquer motivo, à posse da Terracap ou do Distrito Federal;

VI - as áreas que tenham sido objeto de parcelamento irregular do solo, independentemente de procedimento judicial.

§2º

§4º A gleba rural ou urbana com características rurais de propriedade da Terracap ou do Distrito Federal, ocupada ou não, que esteja sem pedido de regularização ou com pedido de regularização indeferido em razão do não preenchimento de requisitos do art. 7º, pode ser licitada pela Terracap para fins de CDU, CDRU ou venda.

§5º Na licitação de CDU, CDRU ou venda de gleba inserida na Macrozona Rural, bem como na licitação de CDU de gleba com características rurais inserida em zona urbana, deve constar do edital que a Terracap não é obrigada a implantar infraestrutura básica, por não haver loteamento urbano específico registrado.

§6º A CDU ou a CDRU ofertada na licitação pública não permitem opção de compra, podendo, todavia, o concessionário solicitar a alienação da propriedade dentro do prazo da concessão, caso em que tem direito de preferência na respectiva licitação, observadas as condições e o prazo do normativo interno da Terracap.

§7º Para assinatura de CDU, CDRU ou venda para o licitante vencedor, não são exigidos os requisitos previstos nos incs. I a IV e VI do caput, e nos §§1º a 9º, todos do art. 7º, os quais se aplicam apenas para a regularização por concessão direta.

Art.18.

I – acolher requerimentos de regularização de ocupações, de realização de acerto fundiário, de registro da individualização da matrícula de imóvel rural, e instruir os correspondentes processos administrativos, com vistas à apuração da legitimidade da ocupação e a individualização da matrícula;

II a IX -

X - concluir o acerto fundiário e registral das terras públicas rurais de propriedade do Distrito Federal, até 31/12/2023, podendo firmar parcerias ou contratações de terceiros para a realização do serviço;

XI e XII -

XIII - emitir laudo de avaliação, para alienação ou lavratura de escritura de compra e venda, de ofício ou a requerimento.

XIV - Acolher requerimentos de compra do imóvel ou terra rural apresentados pelo concessionário de CDU ou CDRU e instruir os correspondentes processos administrativos, com vistas à titulação.

Art.19.

I – concluir o acerto fundiário e registral das terras públicas rurais de sua propriedade, até 31/12/2023, podendo firmar parcerias ou contratações de terceiros para a realização do serviço;

II a VI -

VII - emitir laudo de avaliação, para alienação ou lavratura de escritura de compra e venda, de ofício ou a requerimento.

§1º A Terracap pode transferir parte das atribuições previstas neste artigo à SEAGRI/DF, por meio de termo de cooperação.

§2º A Terracap ou o Distrito Federal podem celebrar termo de cooperação com órgão ou entidade da Administração Pública Direta ou Indireta do Distrito Federal ou da União, ou com associações, organizações e entidades sem fins lucrativos de natureza pública ou privada, para acompanhamento e execução de procedimentos de acerto fundiário e registral ou regularização rural, permitida a transferência, em razão do termo de cooperação, de recursos da Terracap ou do Distrito Federal para associações ou entidades privadas.

§3º Pelo menos 50% da receita arrecadada pela Terracap com o preço público de CDU e CDRU na Macrozona Rural e com o contrato específico do art. 8º-A devem ser obrigatoriamente empregados no procedimento de acerto fundiário e registral, em todas as suas fases, das terras rurais de propriedade da empresa pública.

§4º Caso o processo de acerto fundiário tenha sido custeado pelo legítimo ocupante, o valor será abatido quando da alienação do terreno ou da retribuição anual, até a completa extinção do crédito, a ser regulamentado pelo poder executivo.

Art. 22.

Parágrafo único. Todas as referências feitas a terras públicas rurais nesta lei e no decreto equivalem aos conceitos previstos nos incs. IX e XIV do art. 2º, conforme esteja ou não individualizada a matrícula imobiliária.

Art. 2º. Ficam acrescidos os seguintes artigos à Lei Distrital nº 5.803, de 11 de janeiro de 2017:

“Art. 4º-A. Para a implantação de projeto de interesse público, inclusive Unidade de Conservação de Proteção Integral ou de Uso Sustentável, na Macrozona Rural do Distrito Federal pela Administração Direta ou Indireta, é observado o disposto neste artigo, além de outras normas aplicáveis.

§1º Deve ser aberto processo administrativo para identificação de processos de regularização já iniciados perante a SEAGRI/DF, com ou sem contrato de concessão assinado, incidentes sobre as áreas a serem utilizadas no projeto de interesse público.

§2º Se for constatada a interferência prevista no §1º:

I – deve ser enviada comunicação sobre a existência do projeto aos concessionários ou requerentes dos processos identificados, para os endereços físico e eletrônico de correspondência informados no processo, bem como para a área ocupada, objetivando ciência e acompanhamento; e

II - o projeto de interesse público deve ser alterado, inclusive no tocante à sua extensão e localização, de modo a compatibilizá-lo com a regularização rural.

§3º Não sendo tecnicamente viável a alteração do projeto de interesse público, conforme declarado pelo respectivo órgão ou entidade executora:

I – sendo possível, deve ser mantido o processo de regularização rural iniciado antes da abertura do processo previsto no §1º, ou a concessão vigente, apenas sobre a parte remanescente da ocupação que não tenha sido sobreposta pelo projeto;

II – tendo sido totalmente inviabilizada a regularização da ocupação ou a manutenção da concessão vigente, o ocupante ou concessionário, que tenha processo de regularização rural iniciado antes da abertura do processo previsto no §1º, deve ser realocado para área com dimensão e preço de avaliação da terra equivalentes, bem como desocupada e desembaraçada;

III – para o fim do inc. II, considera-se inviabilizada a regularização ou a concessão se a área sobreposta pelo projeto de interesse público for superior a 60% (sessenta) por cento da área da ocupação atual, ou se a área remanescente for inferior ao módulo rural mínimo permitido;

IV - a área para realocação é determinada conjuntamente pela Terracap e SEAGRI/DF, e sempre que possível deve ser localizada no mesmo núcleo rural ou bacia hidrográfica da área original;

V – é facultado ao ocupante:

a) optar pela manutenção da área remanescente, desde que superior ao módulo rural mínimo permitido, renunciando à realocação; ou

b) rejeitar a manutenção de área remanescente e também a realocação.

VI – em qualquer hipótese prevista nos incs. I a V:

a) o ocupante ou concessionário tem o prazo de 180 dias para desocupação e retirada de benfeitorias da área sobreposta, contados da emissão da licença de instalação do projeto ou do ato de criação da unidade de conservação; e

b) nos termos do art. 313 da Lei Orgânica do Distrito Federal, o ocupante tem direito à indenização pelas benfeitorias úteis e acessões, inclusive as correspondentes à abertura de área, conservação e melhoria do solo, comprovadamente realizadas até a comunicação prevista no §2º, I, a ser paga pelo órgão ou entidade responsável, em dinheiro, antes da desocupação disposta na alínea "a", segundo laudo de avaliação da Terracap elaborado em conformidade com a metodologia determinada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e observado o disposto no decreto.

§4º Para dar início à implantação dos projetos dispostos no caput, é necessário estar concluído o acerto fundiário e registral para individualização das matrículas das terras rurais que compõem a matrícula da fazenda originária.

Art. 8º-A. A gleba com características rurais inserida em zona urbana é regularizada por meio de contrato específico de CDU ou CDRU com opção de compra, na forma dos arts. 278 a 283 da Lei Complementar nº 803/2009.

§1º Aplicam-se ao contrato específico o disposto nos arts. 12 e 12-A.

§2º A eventual interferência com projeto urbanístico ou de regularização fundiária urbana - REURB, ou com projeto de Unidade de Conservação de Proteção Integral ou de Uso Sustentável, não justificam, por si só, recusa da anuência prevista no §4º do art. 278 da Lei Complementar nº 803/2009, e nem impede a regularização mediante assinatura da CDU ou CDRU.

§3º Na hipótese do §2º é aplicado, quando da implantação do projeto da REURB ou da Unidade de Conservação de Proteção Integral ou de Uso Sustentável, o disposto nos arts. 8º-B e 8º-C.

Art. 8º-B. Para a implantação de projeto de interesse público, inclusive Unidade de Conservação de Proteção Integral ou de Uso Sustentável, pela Administração Direta ou Indireta em áreas urbanas onde existam glebas com características rurais, será observado o disposto neste artigo, além de outras normas aplicáveis.

§1º Deve ser aberto processo administrativo para identificação de processos de regularização já iniciados perante a SEAGRI/DF, com ou sem contrato de concessão assinado, incidentes sobre as áreas a serem utilizadas no projeto de interesse público.

§2º Se for constatada a interferência prevista no §1º:

I – deve ser enviada comunicação sobre a existência do projeto aos concessionários ou requerentes dos processos identificados, para os endereços físico e eletrônico de correspondência informados no processo, bem como para a área ocupada, objetivando ciência e acompanhamento; e

II - o projeto de interesse público deve ser alterado, inclusive no tocante à sua extensão e localização, de modo a compatibilizá-lo com a regularização rural.

§3º Não sendo tecnicamente viável a alteração do projeto de interesse público, conforme declarado pelo respectivo órgão ou entidade executora:

I – sendo possível, é mantido o processo de regularização rural iniciado antes da abertura do processo previsto no §1º, ou a concessão vigente, apenas sobre a parte remanescente da ocupação que não tenha sido sobreposta pelo projeto;

II – tendo sido totalmente inviabilizada a regularização da ocupação ou a manutenção da concessão vigente, o ocupante ou concessionário, que tenha processo de regularização iniciado antes da abertura do processo previsto no §1º, deve ser realocado para área com dimensão equivalente;

III – para o fim do inc. II, considera-se inviabilizada a regularização ou a concessão se a área sobreposta pelo projeto de interesse pública for superior a 70% (setenta) por cento da área da ocupação atual, ou se a área remanescente for inferior a 0,25 hectare;

IV – a área para realocação é determinada conjuntamente pela Terracap e SEAGRI/DF, e sempre que possível deve ser localizada no mesmo núcleo rural ou bacia hidrográfica da área original;

V – é facultado ao ocupante:

a) optar pela manutenção da área remanescente, desde que superior a 0,25 hectare, renunciando à realocação; ou

b) rejeitar a manutenção de área remanescente e também a realocação.

VI – em qualquer hipótese prevista nos incs. I a V:

a) o ocupante ou concessionário tem o prazo de 180 dias para desocupação e retirada de benfeitorias da área sobreposta, contados da emissão da licença de instalação do projeto ou do ato de criação da unidade de conservação; e

b) nos termos do art. 313 da Lei Orgânica do Distrito Federal, o ocupante tem direito à indenização pelas benfeitorias úteis e acessões, inclusive as correspondentes à abertura de área, conservação e melhoria do solo, comprovadamente realizadas até a comunicação prevista no §2º, I, a ser paga pelo órgão ou entidade responsável, em dinheiro, antes da desocupação disposta na alínea "a", segundo laudo de avaliação da Terracap elaborado em conformidade com a metodologia determinada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e observado o disposto no decreto.

§4º Para dar início à implantação dos projetos dispostos no caput, é necessário estar concluído o acerto fundiário e registral para individualização das matrículas das terras rurais que compõem a matrícula da fazenda originária.

Art. 8º-C. No caso de requerimento de instauração de Regularização Urbana de Interesse Específico – REURB-E ou de Regularização Urbana de Interesse Específico – REURB-S, conforme previsto na Lei Federal nº 13.465/2017, que abranja gleba com características rurais inserida em zona urbana:

I – serão identificados os processos de regularização iniciados perante a SEAGRI/DF até a data do requerimento de instauração da REURB, com ou sem contrato de concessão assinado, incidentes dentro da área da REURB;

II – no processamento administrativo da REURB, são ouvidos os ocupantes ou concessionários identificados conforme o inc. I, para manifestação de interesse na continuidade do processo, até o limite individual de 2 hectares;

III – o ocupante com processo de regularização iniciado antes da data do requerimento de instauração da REURB, com ou sem contrato de concessão assinado, poderá optar por:

a) prosseguimento da regularização, para obtenção do contrato específico previsto no art. 8º-A, até o limite de 2 hectares; ou

b) aquisição direta da área ocupada, na forma, condições e requisitos da Lei Federal nº 13.465/2017, até o limite de 2 hectares.

c) quando a área de REURB possuir risco ecológico, definido na forma do art. 3º, inciso VIII do Zoneamento Ecológico Econômico, as glebas com características rurais inserida em zona urbana, que se sobreponham ao projeto, deverão ser mantidas na dimensão da ocupação atual.

IV – no caso do inc. III, a área sobejante a 2 hectares retorna à posse do Distrito Federal ou da Terracap, conforme o caso, com rescisão de eventuais instrumentos jurídicos incidentes, não sendo devida qualquer indenização ao ocupante ou ao concessionário, pela desocupação ou por quaisquer benfeitorias ou acessões, pela Terracap ou por qualquer outro órgão ou entidade do Distrito Federal ou da União.

Parágrafo único. O fato de a gleba estar inserida em Área de Regularização de Interesse Específico (ARINE) ou em Área de Regularização de Interesse Social (ARIS) não impede a regularização prevista no art. 8º-D, sendo aplicado o disposto nos incs. I a IV acima quando da elaboração do projeto de loteamento, considerada a área da ARINE ou ARIS.

Art. 8º-D. Ficam a Terracap e o Distrito Federal autorizados a celebrar contratos de concessão de uso das ocupações inseridas em áreas desapropriadas em comum, até o limite de sua estimativa de quinhão na copropriedade.

§1º Os contratos previstos no parágrafo anterior podem conter cláusula com ressalva de alegação de propriedade, que será resolvida quando do encerramento da comunhão.

§2º Pela ressalva de alegação de propriedade, o concessionário aceita a concessão sem que isso implique renúncia ao eventual e futuro reconhecimento administrativo ou judicial de sua propriedade original sobre a área ocupada.

§3º As glebas inseridas em áreas desapropriadas em comum não podem ser objeto de licitação pública ou de destinação ao PRAT.

Art. 12-A. Para a Macrozona Rural e áreas urbanas com características rurais, o valor do preço público de retribuição anual corresponde a 0,5% sobre o valor do art. 12 para CDU, ou sobre o valor do art. 11 para CDRU.

§1º Não é cobrada retribuição sobre a porção de área destinada à Reserva Legal ou de Preservação Permanente, inseridas na gleba ou no imóvel, conforme o disposto no Plano de Utilização (PU) aprovado pela SEAGRI-DF.

§2º Havendo divergência entre as informações constantes do Plano de Utilização (PU) aprovado pela SEAGRI-DF e aquelas constantes do Cadastro Ambiental Rural (CAR)

homologado pelo IBRAM-DF, prevalece este último.

Art. 19-A. As competências, atribuições, responsabilidades, direitos e deveres da Terracap e do Distrito Federal, dispostos nesta lei, serão transferidas a outro órgão, autarquia, fundação, instituto ou entidade que venha a ser criado para gerir as terras públicas rurais do Distrito Federal."

Art. 3º. Ficam acrescentados os seguintes parágrafos ao art. 2º da Lei Distrital nº 5.346, de 20 de maio de 2014:

Art. 2º

I a III

'a' a 'j'.....

§1º As atribuições do COREG também se aplicam às áreas de propriedade da Terracap inseridas na Macrozona Rural.

§2º O COREG aprovará, por resolução, o seu Regimento Interno.

§3º Cabe revisão administrativa de processos de regularização indeferidos, quando surgirem fatos novos, ou circunstâncias relevantes suscetíveis de justificar a inadequação do indeferimento.

Art. 4º. O §1º do art. 20 da Lei Distrital nº 2.499, de 7 de dezembro de 1999, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 20

§1º Integram o Conselho de Política de Desenvolvimento Rural – CPDR:

I – O Secretário de Estado de Agricultura, Abastecimento e Desenvolvimento Rural;

II - 1 membro da Secretaria de Estado de Agricultura, Abastecimento e Desenvolvimento Rural;

III – 1 membro da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – Terracap;

IV – 1 membro da Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural do Distrito Federal – Emater/DF;

V – 1 membro da Secretaria de Estado de Empreendedorismo;

VI – 1 membro da Secretaria de Estado do Meio Ambiente;

VII – 1 membro da Secretaria de Estado de Economia;

VIII – 1 membro da Secretaria de Estado de Trabalho;

IX – 1 membro da Secretaria de Estado de Turismo;

X - 1 membro da Secretaria de Estado de Projetos Especiais;

XI – 1 membro da Câmara Legislativa do Distrito Federal - CLDF, indicado pela Comissão de Assuntos Fundiários – CAF;

XII – 1 membro do Banco de Brasília – BRB;

XIII – o Superintendente Comercial do Banco do Brasil S.A. no Distrito Federal;

XIV – o Diretor-Presidente do Serviço Social Autônomo Parque Granja do Torto - PGT;

XV – o Presidente da Federação da Agricultura e Pecuária do Distrito Federal – FAPE/DF;

XVI – o Presidente do Sindicato dos Trabalhadores Rurais - STRDF;

XVII – o Superintendente do Serviço Nacional de Aprendizagem Rural – SENAR/DF;

XVIII – o Presidente da Associação dos Legítimos Ocupantes de Terras Rurais do Distrito Federal – ALOTERRA/DF;

XIX – o Presidente do Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Distrito Federal – SINDUSCON/DF;

XX – 2 membros indicados pelos Conselhos Regionais de Desenvolvimento Rural Sustentável – CRDRS;

XXI – o Presidente da Associação dos Notários e Registradores do Distrito Federal - ANOREG/DF;

XXII – 1 membro da Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional do Distrito Federal - OAB/DF; e

XXIII - 1 membro da Organização das Cooperativas do Distrito Federal - OCDF.

§2º O CPDR é presidido pelo Secretário de Agricultura, Abastecimento e Desenvolvimento Rural, o qual somente vota em caso de empate.

§§3º a 5º

§6º Na hipótese de fusão, extinção ou transformação de órgãos e entidades previstos no §1º, cabe ao órgão ou entidade que tiver assumido as competências específicas fazer a indicação dos respectivos membros, atrelados às atribuições originárias.

§7º Os membros titulares indicam seus respectivos suplentes.

§8º Em deliberação na qual haja conflito de interesse pessoal ou profissional, fica vedado a qualquer membro o direito a voz e voto, devendo fazer-se substituir pelo suplente no respectivo julgamento.

Art. 5º. Revogam-se:

I – da Lei Distrital nº 5.803/2017:

- a. as alíneas 'a' e 'b' do inc. III do §3º do art. 4º;
- b. o parágrafo único do art. 5º;
- c. as alíneas 'a' e 'b' do inc. II do art. 7º;
- d. as alíneas 'a' e 'b' do inc. III do art. 8º;
- e. o parágrafo único do art. 11;
- f. os §§1º a 5º do art. 12;
- g. o parágrafo único do art. 13;
- h. o §3º do art. 17;
- i. o §1º do art. 23; e

II - o art. 49 da Lei Distrital nº 6.138/2018.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda substitutiva visa englobar o que há de melhor no Projeto de Lei nº 1454/2020, atender ao disposto na emenda nº 1 do nobre Deputado Martins Machado, bem como as contribuições deste Relator após uma série de reuniões com os segmentos interessados no assunto.

Foram ouvidos todos os integrantes da Federação da Agricultura e Pecuária do Distrito Federal - FAPE-DF, bem como os líderes comunitários, sindicatos e entidades das várias regiões do Distrito Federal, debates muito produtivos para saber a real necessidade dos ocupantes legais e do estado, o que torna o projeto de lei mais democrático e contribuiu sobremaneira para que possa atingir a devida eficácia e efetividade.

Entre as contribuições estão a manutenção de tratamento paritário entre as áreas rurais e as urbanas com características rurais, posto que ao se definir que a terra é pública rural, independente de onde esteja localizada, para todos os efeitos deve ser tratada como rural, e não criar mecanismos de exceção para aquelas terras que foram cercadas por áreas urbanas sem que houvesse contribuído ou até anuído para tal efeito, não podendo ser onerado por tal fenômeno.

O inciso I art. 4º da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, o Estatuto da Terra, que dispõe que o imóvel rural é área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial.

"Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:

I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial,

quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;"

Assim sendo, a injustiça seria imensa ao tratar esses produtores de forma diferente, com possibilidade de trazer insegurança jurídica, com eventuais questionamento sobre essa questão.

Conforme bem preconizado no Art. 4º, inciso IV do Projeto as áreas urbanas com característica rural são regularizadas como áreas rurais.

"IV - as glebas com características rurais inseridas em zona urbana são regularizadas como áreas rurais, desde que atendam ao disposto nos arts. de 278 a 283 do PDOT e em regulamento, para fins de assinatura de contrato específico;"

De outro lado, não foram eles que fizeram a transformação da região ocupada em Macrozona Urbana. E são exatamente esse produtores que perseveraram com muita dificuldade, mantêm a produção e remanesce mesmo próximo as cidades, protegendo o meio ambiente e impedindo o avanço do parcelamento irregular do solo.

Garantir que, caso ocorra a realocação dos ocupantes, a nova área a ser ocupada deva possuir dimensão e preço de avaliação da terra equivalentes, bem como desocupada e desembaraçada.

Assegurar que a norma respeitará o princípio da razoabilidade, posto que exigir a retirada de benfeitorias num prazo de 60 dias mostra-se bem desproporcional e complementemente inexequível, a depender da benfeitoria a ser retirada. O prazo de 180 dias proposto conferirá razoabilidade à norma.

Harmonizar a norma com o artigo 313 da Lei Orgânica do Distrito Federal e garantir a sua constitucionalidade, visto que a redação proposta afrontaria completamente nossa Constituição Distrital, ao assegurar que o estado não indenizaria as benfeitorias dos ocupantes realocados ou desapropriados.

"Art. 313. É dever do Governo do Distrito Federal, nos termos de sua competência e em caso de utilidade pública e interesse social, efetuar desapropriações de bens destinados a uso comum ou especial, em áreas urbanas e rurais, **assegurado o direito de indenização por benfeitorias e cessões dos titulares de arrendamento ou concessão de uso, quando for necessário à execução dos sistemas de abastecimento de água, energia elétrica, esgotos sanitários, controle de poluição, proteção a recursos hídricos e criação ou expansão de loteamentos urbanos.**"

Prever a possibilidade de que a regularização seja garantida ainda que a área objeto do processo de regularização seja dividida ou desmembrada, sempre respeitando a área mínima de um módulo rural, a fim de coibir novos parcelamentos irregulares e, conseqüentemente, preservar a característica de área rural

A alteração contida do texto original do Projeto de Lei retira as deduções das benfeitorias realizadas pelos ocupantes, contudo essas benfeitorias afetam de maneira direta a avaliação do governo, ou seja, as benfeitorias realizadas pelos cessionários iriam inflar o valor que terão que desembolsar ao estado, não fazendo o menor sentido.

O abatimento das benfeitorias realizadas serve tão somente para reequilibrar o valor a ser cobrado, visto que o valor da avaliação é impactado diretamente pelas melhorias realizadas e após o seu desconto as partes voltam a ficar devidamente equilibrados.

Nos termos do § 5º do art. 281 do PDOT, as glebas urbanas com características rurais farão jus aos benefícios fiscais e tributários equivalentes aos das zonas rurais.

Art. 281. A identificação das glebas que atendam aos critérios definidos no art. 280 será feita por Grupo de Trabalho a ser instituído pelo Poder Executivo, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

(...)

§ 5º Conforme cláusula contratual, respaldada em legislação tributária própria, as glebas farão jus aos benefícios fiscais e tributários equivalentes aos das zonas rurais.

Conforme prescreve o Decreto nº 28.445, de 20 de novembro de 2007, o IPTU não pode ser cobrado de área com dimensão maior que um hectare e que se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial, não fazendo sentido, portanto, que conste cobrança de

IPTU na lei de regularização de áreas rurais, as quais possuem em sua essência a característica de ter área média de 20 hectares e ser destinada à produção agrícola e suas derivações.

Art. 1º. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil ([Decreto-Lei nº. 82, de 26 de dezembro de 1966, art. 3º](#)):

I - localizado na zona urbana do Distrito Federal;

II - que, independentemente da localização, tiver área igual ou inferior a um hectare e não se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial;

Portanto deixar a previsão de cobrança de IPTU na lei só iria gerar insegurança jurídica às partes, visto que a norma específica é muito clara quanto ao fato gerador e tipo de contribuintes, não fazendo parte desse rol as propriedades rurais.

O texto original permite a celebração de termos de cooperação e ao mesmo tempo o inviabiliza por completo, visto que veda a transferência de recursos para a consecução dos serviços necessários para se atingir o objetivo do termo de cooperação.

Os custos com a individualização de matrículas podem ser completamente insuportáveis aos ocupantes legítimos de terras públicas e às associações representativas, posto que a imensa maioria dos agricultores possuem baixa renda.

Não faz sentido fazer o termo de cooperação para uma entidade realizar o trabalho, que deveria ser efetuado pelo órgão público, e não lhe fornecer condições mínimas para se atingir o objetivo da cooperação, que é a individualização das matrículas e o prosseguimento das etapas de regularização fundiárias das áreas rurais.

A fim de dar a devida eficácia à norma, faz-se necessário que acerto fundiário e registral das áreas em que o estado pretende implementar projetos de interesse público, inclusive Unidade de Conservação de Proteção Integral ou Uso Sustentável, estejam devidamente concluídos.

Caso o processo de individualização das matrículas não esteja devidamente concluído, a implementação de projetos geraria uma enorme insegurança jurídica ao estado e aos ocupantes das áreas, os quais poderão até ser realocados por conta da implementação do serviço público, sem, contudo, poder fazer as devidas conferências das documentações e coordenadas da terra que ocupa de maneira legal.

Também foi inserida a previsão de transferência das competências, atribuições, direitos e deveres da Terracap e do Distrito Federal para outro órgão, autarquia, fundação, instituto ou entidade que venha a ser criada para gerir as terras pública do DF.

Diante do exposto, conclamo os nobres pares à aprovação da presente propositura.

Sala das Comissões,

Brasília, 30 de outubro de 2020.

DEPUTADO ROOSEVELT VILELA

PSB



Documento assinado eletronicamente por **ROOSEVELT VILELA PIRES - Matr. 00141, Deputado(a) Distrital**, em 30/10/2020, às 20:35, conforme Art. 22, do Ato do Vice-Presidente nº 08, de 2019, publicado no Diário da Câmara Legislativa do Distrito Federal nº 214, de 14 de outubro de 2019.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:

http://sei.cl.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
Código Verificador: **0245663** Código CRC: **C8B432B0**.

Praça Municipal, Quadra 2, Lote 5, 3º Andar, Gab 14 - CEP 70094-902 - Brasília-DF - Telefone: (61)3348-8142
www.cl.df.gov.br - dep.rooseveltvillela@cl.df.gov.br

00001-00037107/2020-37

0245663v14