

Ao Protocolo Legislativo para registro e, em seguida,
à CCJ e à GEOP.

Em 27/12/2000

Flaviano Pires de Sá
Chefe da Assessoria do Plenário

LIDO

Em 26/12/2000

Assessoria de Plenário

MENSAGEM

N.º 372 /2000-GAG

Brasília, 26 de dezembro de 2000.

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, com vistas a ser submetido à lúcida apreciação e aprovação dessa Augusta Câmara Legislativa, o anexo Projeto de Lei, que disciplina a alienação de terras públicas rurais pertencentes ao Distrito Federal e à Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, e dá outras providências.

Desde que desapropriadas pelo Poder Público com o advento de Brasília, as terras rurais do Distrito Federal vêm sendo predominantemente utilizadas sob a forma de arrendamento, modalidade de uso que não tem assegurado, como seria desejável, o aproveitamento racional e adequado da terra, nem o cumprimento dos demais requisitos constitucionais que conduzem a propriedade rural ao cumprimento de sua função social.

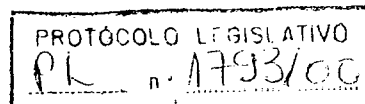
Quase contemporâneo de Brasília e avançado nos seus conceitos, o ESTATUTO DA TERRA estabeleceu que somente para fins especiais, tais como para pesquisa, experimentação, fomento, assistência técnica e assemelhados se admitirá a existência de imóveis rurais de propriedade pública, prescrevendo que, fora de tais hipóteses, a exploração de quaisquer imóveis rurais pelo Poder Público, direta ou indiretamente, terá caráter transitório, enquanto não haja viabilidade de transferi-los à propriedade privada.

O atual Governo do Distrito Federal teve a percepção dessa realidade desde sua gestão anterior, quando encaminhou a essa ilustre Câmara Legislativa o projeto de que resultou a Lei n.º 759, de 08 de setembro de 1994, igualmente autorizativo da alienação de suas terras públicas, mas o exclusivo procedimento licitatório nela previsto não permitiu se conciliassem os interesses concorrentes do Poder Público na condição de proprietário da terra nua, do arrendatário, na condição de legítimo proprietário das benfeitorias nela edificadas, e do eventual licitante, desestimulado pela dificuldade em administrar a dúplici oferta nos estreitos limites da concorrência pública.

A Sua Excelência o Senhor


EDIMAR PIRENEUS CARDOSO

Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal



Inspirado nos princípios constitucionais que delineiam a política agrícola, fundiária e da reforma agrária, no Estatuto da Terra, na legislação federal específica e na Lei Orgânica do Distrito Federal, o presente Projeto de Lei disciplina com segurança a alienação, a legitimação da ocupação e a concessão do direito real de uso de terras públicas rurais pertencentes ao Distrito Federal e à Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, na certeza de que sua viável e efetiva aplicação conduzirá a propriedade rural a cumprir, efetivamente, sua função social, em benefício do trabalhador, do proprietário e da sociedade em geral.

Ao ensejo, renovo a Vossa Excelência protestos de alta consideração.


JOAQUIM DOMINGOS RORIZ
Governador do Distrito Federal

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL n.º 1793/00
Fls. n.º 02 R 177

Dispõe sobre a alienação de terras públicas rurais pertencentes ao Distrito Federal e à Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP e dá outras providências.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

Art. 1º - Ficam o Distrito Federal e a Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP autorizados a alienar, nos termos da presente lei, terras públicas rurais de que são proprietários no território do Distrito Federal.

§1º - Considera-se área rural, para os efeitos desta lei, as partes do território do Distrito Federal que não sejam caracterizadas como Zonas Urbana de Dinamização, Urbana de Consolidação, Urbana de Uso Controlado, de Conservação Ambiental e Rural Remanescente.

§2º - A destinação das terras públicas rurais do Distrito federal será compatibilizada com o Plano Nacional de Reforma Agrária e com a política agrícola, de conformidade com o disposto na Constituição da República Federativa do Brasil, na legislação federal pertinente e na Lei Orgânica do Distrito Federal, através de alienação, legitimação de ocupação e concessão de direito real de uso e arrendamento.

Art. 2º - A Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, com a participação da Secretaria de Estado de Assuntos Fundiários e da Secretaria de Estado de Agricultura e Abastecimento, promoverá nos termos desta lei, a alienação do imóvel rural sob a forma de venda direta ou mediante licitação, na modalidade de concorrência pública.

§1º - Aquele que, não sendo proprietário rural, tornar produtiva as terras rurais no Distrito Federal, levando-as a cumprir sua função social, terá preferência para adquirir o domínio, dispensada a licitação, mediante o pagamento do valor atual da terra nua, acrescido das despesas de vistoria e das taxas de administração, calculados na forma prevista nesta Lei;

§2º - O disposto no § 1º sómente se aplica aos legítimos acupantes, mediante comprovação dos seguintes requisitos:

- I – ser arrendatário ou concessionário de uso de imóvel rural de propriedade do Distrito Federal ou da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP;
- II – ocupar o imóvel de que se é arrendatário ou concessionário;
- III – comprovar adequado cumprimento do Plano de Utilização do Imóvel – incluída a preservação do meio ambiente;
- IV – achar-se em dia com o pagamento da taxa de ocupação;
- V – anexar descrição das benfeitorias do imóvel, inclusive os de recuperação e manutenção da qualidade do solo;
- VI - apresentar documento em que declare, sob as penas da Lei, se contraiu financiamento para aplicação do imóvel, acrescentando, na hipótese afirmativa, cópia do contrato firmado.

Parágrafo único - A comprovação do requisito disposto no inciso III, do parágrafo anterior, será feita mediante vistoria e conseqüente atestado expedido pela Secretaria de Estado de Agricultura e Abastecimento do Distrito Federal.

§ 3º - As terras não arrendadas e disponíveis somente serão alienadas mediante licitação, sob concorrência, na forma e condições estabelecidas nesta Lei.

Art. 3º - A alienação pelo procedimento licitatório observará as prescrições da Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, podendo habilitar-se à aquisição de imóvel rural nela incluído candidato não ocupante que atenda aos seguintes requisitos:

- I – não seja proprietário ou promitente comprador de imóvel rural no Distrito Federal;
- II – não tenha sido arrendatário ou concessionário de terras públicas no Distrito Federal;
- III – tenha na agropecuária sua principal atividade;
- IV – apresente Plano de Utilização do Imóvel desejado, cujas condições de exequibilidade e viabilidade técnico-econômica e financeira serão submetidas à apreciação da Secretaria de Estado de Agricultura e Abastecimento do Distrito Federal.

Parágrafo único – No prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento do Plano

de Utilização, a Secretaria de Estado de Agricultura e Abastecimento e a Secretaria de Estado de Assuntos Fundiários do Distrito Federal se manifestarão conclusivamente sobre seu conteúdo e viabilidade.

Art. 4º - Somente após a divisão do quinhão ou imóvel que integrem, poderão ser licitadas áreas rurais correspondentes a partes desapropriadas em comunhão com terceiros.

Art. 5º - As áreas a serem alienadas não poderão ter dimensão inferior a 2,00 (dois) hectares, nem superior a 1000,00 (mil) hectares, ficando resguardado as dimensões constantes dos contratos de arrendamento e concessão de uso, devidamente formalizados e a observância da legislação federal.

Art. 6º - A venda da terra nua será feita por preço não inferior ao da avaliação, mediante pagamento à vista, em moeda corrente nacional, ou em até 180 (cento e oitenta) prestações mensais, ou 30 (trinta) semestrais, ou ainda 15 (quinze) anuais e sucessivas, atualizadas monetariamente, com ou sem entrada, sujeitando-se a índices de atualização, prazos, condições e hipóteses de rescisão de contrato que o regulamento estabelecer.

Art. 7º - O Distrito Federal promoverá medidas que permitam a utilização racional e econômica das terras públicas rurais de seu domínio, assegurando a todos que nelas habitam e trabalham a oportunidade de acesso à propriedade, a fim de atender aos princípios de justiça social, do desenvolvimento agropecuário e da função social da propriedade.

Art. 8º - A alienação das terras públicas rurais será realizada com a observância das seguintes prioridades quanto à sua destinação:

- I – regularização fundiária;
- II – proteção dos ecossistemas naturais;
- III – desenvolvimento agropecuário;
- IV – assentamento de trabalhadores rurais.

Art. 9º – A alienação, a concessão, a legitimação da ocupação ou a regularização de terra pública rural será permitida uma única vez a cada beneficiário.

Art. 10 – É nula de pleno direito a alienação ou a concessão de terras públicas rurais em desacordo com o disposto nesta Lei, caso em que estas reverterão ao patrimônio do Distrito Federal.

Art. 11 – A alienação das terras públicas rurais de domínio do Distrito Federal será efetuada por:

- I – alienação direta ou licitação;
- II – legitimação da ocupação;
- III - concessão de direito real de uso.

DA LEGITIMAÇÃO DA OCUPAÇÃO

Art. 12 – A regularização e legitimação da ocupação prevista nesta Lei visa atender ao ocupante do imóvel rural até 100,00 (cem) hectares, que efetivamente ocupe terras rurais, tornando-as produtivas com seu trabalho e de sua família, preenchidos os seguintes requisitos:

- I – não ser proprietário de imóvel rural;
- II – comprovação de morada permanente e cultura efetiva, pelo prazo mínimo de 1 ano e um dia.

§1º - A legitimação da ocupação de que trata este artigo obedecerá as demais prescrições da legislação federal pertinente.

§2º - A legitimação da ocupação se constituirá no fornecimento do título de domínio contendo cláusula de inalienabilidade pelo prazo de 10 anos, cujo pagamento dar-se-á pelo valor da terra nua, e acrescido das taxas de administração, medição e demarcação, dispensada a licitação.

§3º - A licença de ocupação será intransferível “inter vivos” e inegociável, não podendo ser objeto de penhora ou de arresto.

§4º - A licença de ocupação é documento hábil para obtenção de crédito rural, podendo constituir penhor sobre as lavouras financiadas ou quaisquer outros bens existentes na área ocupada, independentemente de prévia anuência formal de autoridade do Distrito Federal.

§5º - O beneficiário das terras públicas no Distrito Federal nas condições previstas nesta Lei deverá exercer a agricultura, a pecuária, o extrativismo, o ecoturismo ou o reflorestamento como atividade principal.

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Art. 13 – O Distrito Federal, através da Companhia Imobiliária de Brasília –

TERRACAP, com a participação da Secretaria de Estado de Agricultura e Abastecimento, da Secretaria de Estado de Assuntos Fundiários e da Procuradoria Geral, poderá conceder o uso de imóveis rurais de seu domínio, de forma remunerada ou não, e por tempo determinado, como direito real resolúvel, até o limite de 100,00 (cem) hectares, para fins específicos de atividades agrárias.

§1º - A concessão de uso real será formalizada em instrumento público ou particular ou por termo administrativo, a quem comprovar ou desejar fazer exploração efetiva e vinculação pessoal à terra, nos termos e nas condições estabelecidas nesta Lei.

§2º - O instrumento de concessão de uso real será registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, após o que o concessionário fruirá plenamente do imóvel para os fins a que foi destinado, tornando-se responsável pelos encargos civis, administrativos e tributários que incidam ou venham incidir sobre o imóvel.

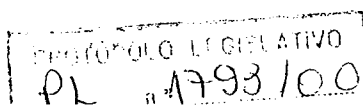
§3º - Resolve-se a concessão antes do término sempre que o concessionário der ao imóvel destinação diversa da estabelecida no instrumento contratual ou termo, ou por descumprimento da cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, o direito à indenização das benfeitorias de qualquer natureza que, porventura, tenham sido introduzidas no imóvel durante a vigência da concessão.

§4º - A concessão de uso real é nominal e intransferível, salvo por sucessão hereditária, mediante termo assinado pelo cônjuge supérstite ou seus herdeiros legítimos legalmente reconhecidos, desde que residentes no imóvel.

DOS PROJETOS, TOPOGRAFIA E ARRENDAMENTO

Art. 14 – É atribuição da Gerência de Terras Rurais, subordinada à Secretaria de Assuntos Fundiários, os serviços de Estudos e Projetos, Desenho, Topografia e Arrendamento, com competência para atuar nas áreas públicas rurais no Distrito Federal, relativamente às questões a seguir alinhavadas:

- I – proceder levantamentos de áreas rurais;
- II – planejar os loteamentos rurais e suas obras complementares;
- III – elaborar memoriais descritivos dos serviços topográficos realizados;
- IV – elaborar mapas, esquemas, diagramas e outros gráficos;
- V – firmar contrato de arrendamento de lotes rurais e proceder renovação, quando



8

for o caso;

VI – proceder à seleção de candidatos a arrendamento de lotes rurais;

VII – manter cadastro dos lotes e das áreas especiais rurais;

VIII – preparar minutas de instrumentos contratuais, bem como de suas alterações;

§1º - As despesas decorrentes da execução dos serviços descritos nos incisos do presente artigo correrão à conta da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap.

Art. 15 – Fica criado, no âmbito da Secretaria de Assuntos Fundiários, o Conselho de Administração e Fiscalização de Áreas Públicas Rurais, constituído de sete (7) membros, sendo três (3) natos e quatro (4) efetivos, nomeados pelo Governador do Distrito Federal.

§1º - São membros natos do Conselho:

- a) Secretário de Estado de Assuntos Fundiários;
- b) Secretário de Estado de Agricultura e Abastecimento;
- c) Presidente da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP;

§2º - O Secretário de Estado de Assuntos Fundiários é o Presidente do Conselho, sendo substituído em suas faltas e impedimentos pelo Secretário de Estado de Agricultura e Abastecimento.

§3º - Compete ao Conselho:

I – analisar e aprovar a programação de uso das terras rurais, que será elaborada pela Secretaria de Estado de Agricultura e Abastecimento do Distrito Federal.

II – rever os atos administrativos do Conselho Deliberativo da extinta Fundação Zoobotânica do Distrito Federal.

III – autorizar a transferência e renovação dos contratos referentes ao uso das áreas rurais produtivas.

IV – autorizar a alienação, legitimação de ocupação, arrendamento e concessão de direito real de uso de terras públicas rurais produtivas.

V – deliberar sobre assuntos que lhe forem submetidos, relativos à administração e fiscalização das áreas públicas rurais.

VI – a organização e formulação do Conselho devem constar de Registro Interno, elaborado e aprovado por seus membros e homologado pelo Governo do Distrito Federal.

VII – deliberar sobre convênios no âmbito de sua competência e especialmente para alienação e fiscalização de terras rurais.

DO PREÇO

Art. 16 – A Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, com a participação da Secretaria de Estado de Assuntos Fundiários e da Secretaria de Estado de Agricultura e Abastecimento, através de resolução, fixará a tabela de preços da terra pública rural, diferenciados por localização e por dimensão das áreas, os quais poderão ter variação de preços, tendo como base o valor de mercado.

§1º - O Secretário de Estado de Assuntos Fundiários nomeará uma comissão de, no mínimo, 5 (cinco) membros, podendo a escolha recair em pessoas especializadas não integrantes dos quadros da Administração Pública, para realizar os estudos técnicos e a elaboração da tabela de preços.

§2º - A avaliação de cada um dos imóveis rurais será realizada por equipe técnica do Órgão e observará, além da tabela de preços, no mínimo, os seguintes critérios:

I – a dimensão e a localização;

II – a capacidade de uso;

III – os recursos naturais intrínsecos;

IV – o preço corrente na localidade.

§3º - A tabela a que se refere o parágrafo anterior será revista a cada período de 12 (doze) meses, sem prejuízo da atualização monetária de seus valores por índice oficial a ser indicado pela Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP.

Art. 17 - Serão estabelecidos, através de ato da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, o valor e a forma de pagamento dos emolumentos correspondentes aos serviços de medição, de demarcação e de elaboração da planta e do memorial descritivo da terra pública rural, despesas a cargo do beneficiário da alienação, concessão, legitimação ou regularização.

Art. 18 – A compra e venda, sem quaisquer ônus para o alienante, será formalizada por escritura pública que gravará obrigatoriamente o imóvel dela objeto com as seguintes cláusulas:

I – da inalienabilidade, pelo prazo de 10 (dez) anos, contados da outorga;

II – de indivisibilidade, salvo no caso de transmissão causa mortis, observado, nessa hipótese, o disposto no art. 65 do Estatuto da Terra.

Parágrafo único – Poderão as partes pactuar o levantamento da cláusula de inalienabilidade para fins de garantia hipotecária, sob condição de operar-se o gravame, em primeiro grau para garantia do saldo de que for credora a TERRACAP pela venda do imóvel, e, em segundo grau, para garantia de financiamento contraído junto à instituição bancária para aplicação no bem indicado.

Art. 19 – É de responsabilidade da Secretaria de Estado de Agricultura e Abastecimento do Distrito Federal, em articulação com os demais órgãos envolvidos, inclusive quanto às normas edilícias, manter permanente acompanhamento do desempenho dos Planos de Utilização das áreas alienadas, promovendo vistorias periódicas e notificando formal e comprovadamente os adquirentes sobre inadimplência parcial ou total, omissões ou transgressões constatadas.

Art. 20 – As alienações de que trata a presente Lei serão realizadas sob a expressa condição de se resolverem, revertendo ao patrimônio público os imóveis respectivos, se o adquirente:

I – Se não atender o disposto no inciso III, do parágrafo 2º, desta Lei.

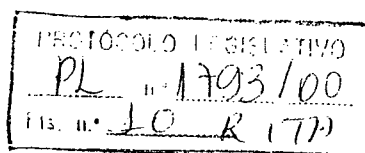
II – subdividir ou parcelar o imóvel;

III – vender, prometer vender ou, de qualquer forma ceder o imóvel a terceiro;

IV – dar ao imóvel destinação diversa da indicada no Plano de Utilização;

V – deixar de pagar uma prestação anual, ou 02 (duas) prestações semestrais, ou ainda 12 (doze) prestações mensais sucessivas.

Art. 21 – Não será promovida a resolução de contrato quando houver sido dado o imóvel em garantia hipotecária, hipótese em que a efetiva ocorrência de qualquer



das situações previstas nos incisos I a V do art. 20 implicará no vencimento antecipado do valor total do débito de que é credora a TERRACAP, ensejando a execução da hipoteca.

Art. 22 – O adquirente que obtiver por compra área inferior ao de seus arrendamentos ou concessão de uso, poderá prosseguir na exploração do remanescente pelo prazo que sobejar, mediante re-ratificação do contrato respectivo, para alterar área, limites, preço e prazo do arrendamento subsistente, admitida a renovação deste, findo tal prazo, nos termos da legislação então em vigor.

Art. 23 – O Poder Executivo regulamentará a presente Lei no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 24 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 25 – Revogam-se a Lei n.º 759, de 8 de setembro de 1994, e as disposições em contrário.

Brasília, de de 2000

112º da República e 41º de Brasília

JOAQUIM DOMINGOS RORIZ

