



SENADO FEDERAL

PARECER Nº 156, DE 2025 – PLEN/SF

Redação para o turno suplementar do Projeto de Lei nº 4.497, de 2024, do Deputado Tião Medeiros, nos termos da Emenda nº 8 – REL (Substitutivo).

A **Comissão Diretora**, em **Plenário**, apresenta a redação para o turno suplementar do Projeto de Lei nº 4.497, de 2024, do Deputado Tião Medeiros, que *altera a Lei nº 13.178, de 22 de outubro de 2015, a fim de estabelecer procedimentos para a ratificação dos registros imobiliários decorrentes de alienações e de concessões de terras públicas situadas em faixa de fronteira; e altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos)*, nos termos da Emenda nº 8 – REL (Substitutivo).

Senado Federal, em 4 de novembro de 2025.



Assinado eletronicamente, por Sen. Davi Alcolumbre e outros

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/8879908006>

ANEXO DO PARECER Nº 156, DE 2025 – PLEN/SF

Redação para o turno suplementar do Projeto de Lei nº 4.497, de 2024, do Deputado Tião Medeiros, nos termos da Emenda nº 8 – REL (Substitutivo).

Altera a Lei nº 13.178, de 22 de outubro de 2015, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para atualizar e estabelecer procedimentos para a ratificação dos registros imobiliários decorrentes de alienações e de concessões de terras públicas situadas em faixa de fronteira e para dispor sobre a exigência do georreferenciamento.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 13.178, de 22 de outubro de 2015, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para atualizar e estabelecer procedimentos para a ratificação dos registros imobiliários decorrentes de alienações e de concessões de terras públicas situadas em faixa de fronteira e para dispor sobre a exigência do georreferenciamento.

Art. 2º A Lei nº 13.178, de 22 de outubro de 2015, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º São imediatamente ratificados pelos efeitos desta Lei os registros imobiliários referentes a imóveis rurais com origem em títulos de alienação ou de concessão de terras devolutas expedidos pelos Estados em faixa de fronteira, incluindo os seus desmembramentos e remembramentos, devidamente registrados no registro de imóveis até 23 de outubro de 2015, observado o art. 168 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), bem como o disposto nos incisos abaixo:

I – o procedimento de ratificação iniciar-se-á com requerimento do interessado ao registrador de imóveis acompanhado do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, previsto na Lei nº 4.947, de 6 de abril de



1966, que servirá como prova do cumprimento da função social ao lado do disposto no inciso V deste artigo, sem necessidade de apresentação de qualquer outro documento;

II – o registrador limitar-se-á a verificar se foi apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural e se, no histórico da cadeia dominial filiatória, há um dos atos estaduais de transmissão de que trata o art. 3º desta Lei, vedado ao registrador estender a qualificação registral para outros aspectos;

III – caso não seja possível identificar ato estadual de transmissão, a ratificação poderá ser efetivada com a comprovação da existência de ato de registro ou transcrição de título em nome de particular no período aplicável ao imóvel, conforme o art. 3º desta Lei;

IV – o registrador averbará a ratificação na matrícula ou, se for o caso, na transcrição, contendo, além da notícia da ratificação, a reprodução do inciso V deste artigo, observado o disposto no art. 2º-A desta Lei no caso de área superior a 2.500 ha (dois mil e quinhentos hectares);

V – é assegurado à União ou ao ente federal competente declarar ineficaz a averbação da ratificação mediante procedimento que seguirá todas as regras procedimentais previstas em lei para a desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária, sem dever de indenização da terra nua, desde que, cumulativamente, publique decreto de declaração de interesse social nos 5 (cinco) anos seguintes à data do recebimento da comunicação feita pelo registrador de imóveis noticiando a averbação, que deve ser feita no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de responsabilização do registrador, e comprove o descumprimento da função social na mesma forma exigida em caso de desapropriação por interesse social, hipótese em que caberá ao respectivo Estado pagar a indenização da terra nua, caso fique comprovada a conduta de outorga da titulação de que trata o art. 3º desta Lei;

VI – a observância da função social como pressuposto da ratificação de que trata esta Lei é tida como satisfeita com a apresentação do documento de que trata o inciso I deste artigo, com a presunção de boa-fé do particular perante o poder público, na forma do art. 2º, II, da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 (Lei da Liberdade Econômica), e com a dispensa de indenização da terra nua no caso de declaração de ineficácia da ratificação por meio do procedimento de desapropriação por interesse social, na forma do inciso V deste artigo;

VII – a ratificação de que trata esta Lei restringe-se aos efeitos do art. 3º desta Lei e, portanto, não prejudica terceiros nem o poder público em relação a outras questões jurídicas;



VIII – nos casos em que houver procedimento administrativo ou judicial, no âmbito da União ou de ente federal, referente à desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária, em trâmite antes da entrada em vigor do presente inciso, a ratificação dos registros imobiliários poderá ser declarada sem efeito, caso a ação seja julgada procedente com trânsito em julgado;

IX – a ratificação de que trata esta Lei estende-se àqueles que, antes da entrada em vigor do presente inciso, sejam parte em litígio administrativo ou judicial no qual a União ou outro ente federal competente reivindique o imóvel em razão de quaisquer vícios sanados com a entrada em vigor deste dispositivo.

.....

§ 4º Aplica-se a esse procedimento, no que couber, o disposto na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), inclusive em relação ao prazo da qualificação registral e ao cabimento de suscitação de dúvida.

§ 5º O direito da União ou do ente federal competente de declarar ineficaz a averbação da ratificação, como no caso de falta de cadeia dominial filiatória do registro imobiliário em título de transmissão expedido pelo Estado, decai em 5 (cinco) anos da data do recebimento da comunicação feita pelo registrador de imóveis noticiando a averbação e deve ser exercido apenas na via judicial.

§ 6º A averbação de ratificação deve ser requerida ao registrador de imóveis no prazo decadencial de 15 (quinze) anos da entrada em vigor deste parágrafo, observado que esse prazo será reiniciado, uma única vez, do 0 (zero), quando da prenotação desse requerimento e será suspenso durante a tramitação do procedimento perante o registro de imóveis e, se for o caso, perante o Congresso Nacional, além de também ser suspenso enquanto perdurar obstáculo que o interessado possa promover à averbação, como eventual proibição judicial específica ou incapacidade civil do interessado por perda da lucidez.

§ 7º Ocorrida a decadência de que trata o § 6º deste artigo, aplicar-se-á o disposto no art. 3º-A desta Lei.

§ 8º O prazo prescricional para a pretensão do prejudicado contra o Estado na hipótese do inciso V deste artigo:

I – é de 5 (cinco) anos;

II – inicia-se a partir da ciência, pelo interessado, da decisão administrativa definitiva da União ou do ente público federal competente em procedimento administrativo com a recusa ao pagamento da indenização pela terra nua;

III – ficará suspenso até o trânsito em julgado no caso de ajuizamento de ação em que se pleiteie da União ou do ente público federal competente o pagamento da indenização.



§ 9º Nos casos em que não seja possível o resgate da cadeia filiatória para a comprovação do enquadramento na forma dos incisos II e III do *caput* deste artigo, o interessado poderá ingressar com ação judicial, em procedimento de jurisdição voluntária, para o reconhecimento de que o seu título tem origem nos atos estatais mencionados no art. 3º, podendo apresentar certidões, registros históricos, laudos periciais e todos os meios de prova admitidos em direito.” (NR)

“Art. 2º-A. A ratificação dos registros imobiliários referentes a imóveis com área superior a 2.500 ha (dois mil e quinhentos hectares) será condicionada à aprovação do Congresso Nacional, nos termos deste artigo.

§ 1º O procedimento iniciar-se-á com requerimento do interessado ao registrador de imóveis, que procederá na forma do art. 1º desta Lei, sem, porém, promover a averbação da ratificação definitiva.

§ 2º O registrador, após considerar comprovada a cadeia dominial filiatória na forma do art. 1º desta Lei:

I – certificará o fato;

II – remeterá os autos ao Presidente do Congresso Nacional; e

III – averbará, no registro imobiliário, a ratificação provisória do imóvel com:

a) a reprodução do inciso V do *caput* do art. 1º desta Lei; e

b) a advertência de que a confirmação da ratificação dependerá da aprovação do Congresso Nacional, observado que a ausência de decisão do Congresso Nacional no prazo de 2 (dois) anos do recebimento dos autos configurará aprovação tácita automaticamente.

§ 3º A Mesa do Congresso Nacional regulamentará o procedimento para análise do requerimento previsto no § 1º deste artigo, observada a obrigatoriedade de consulta ao ente federal competente para manifestar-se em prazo não superior a 3 (três) meses.

§ 4º O envio dos autos ao Presidente do Congresso Nacional deverá ser feito no prazo de 30 (trinta) dias da averbação pelo próprio registrador.

§ 5º Descumprido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem prejuízo de eventual responsabilização do registrador, é facultado ao próprio interessado suprir esse envio, protocolizando requerimento diretamente perante o Congresso Nacional com certidão de inteiro teor dos autos produzidos até então pelo registrador de imóveis, certidão essa que deverá ser expedida gratuitamente.”

“Art. 3º-A. As áreas que não preencham os requisitos desta Lei sujeitar-se-ão ao disposto na Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009.”



“Art. 4º-A. As alterações promovidas pela lei que inseriu o presente artigo beneficiam, inclusive, quem, com base nas regras anteriores, esteja com seu pedido de ratificação em análise.

Parágrafo único. Permanecem válidas as ratificações de registros averbadas em cartórios com base nesta Lei anteriormente à entrada em vigor deste artigo.”

Art. 3º O art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 4º-A e 4º-B:

“Art. 176.

.....

§ 4º-A. Para os imóveis rurais cuja somatória das áreas não exceda a 4 (quatro) módulos fiscais, a obrigatoriedade de que trata o § 4º será exigida após decorrido 1 (um) ano da publicação do ato normativo do Poder Executivo que regulamentar e implementar a isenção prevista no § 3º deste artigo.

§ 4º-B. Nos casos em que não houver desmembramento, parcelamento ou remembramento, não será exigido o georreferenciamento previamente a atos registrais relativos a:

I – sucessões *mortis causa*;

II – partilha e doações em razão da extinção de casamento ou de união estável;

III – atualização de dados relativos às especialidades subjetiva e objetiva;

IV – constrições judiciais, como penhora ou indisponibilidade;

V – instituição, modificação e extinção de garantias reais e aos atos decorrentes do procedimento de excussão dessas garantias, excluído dessa dispensa o ato registral de conclusão do procedimento de excussão, como a arrematação ou frustração das tentativas obrigatórias de leilão nos casos de hipoteca e alienação fiduciária em garantia.

.....” (NR)

Art. 4º Revoga-se o art. 2º da Lei nº 13.178, de 22 de outubro de 2015.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.





SENADO FEDERAL

Esta página foi gerada para informar os signatários do documento e não integra o documento original, que pode ser acessado por meio do QRCode

Assinam eletronicamente o documento SF256189750286, em ordem cronológica:

1. Sen. Daniella Ribeiro
2. Sen. Laércio Oliveira
3. Sen. Chico Rodrigues
4. Sen. Confúcio Moura
5. Sen. Mecias de Jesus
6. Sen. Eduardo Gomes
7. Sen. Davi Alcolumbre