



SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador JORGE KAJURU

## PROJETO DE LEI Nº , DE 2019

Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, para dispor sobre o controle, a regularização e a desconstituição de parcelamentos irregulares do solo urbano.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art.39.** Será nulo de pleno direito o contrato de alienação ou cessão de direitos sobre imóvel não matriculado no registro de imóveis.” (NR)

“**Art. 39-A.** Os parcelamentos irregulares serão prontamente embargados pelo poder público, até que se decida sobre a conveniência de sua regularização ou desconstituição com vistas ao restabelecimento da ordem urbanística, devendo sua existência ser comunicada às autoridades policiais, para apuração de possível cometimento dos crimes de que tratam os arts. 50 a 52.

§ 1º O poder público ordenará aos responsáveis pelo parcelamento cuja regularização não seja considerada conveniente que promovam sua desconstituição, hipótese em que as empresas prestadoras dos serviços de distribuição de água e de energia elétrica deverão descontinuar qualquer fornecimento eventualmente existente e eliminar todas as ligações clandestinas às suas redes.

§ 2º Desatendida a ordem a que se refere o § 1º, a desconstituição poderá ser realizada pela guarda municipal, se houver, ou pela polícia militar, independentemente de autorização judicial, devendo os responsáveis pelo empreendimento ressarcir o poder público das despesas incorridas.”



SF/19391.36840-09

“**Art. 40.** No caso dos parcelamentos irregulares cuja regularização seja considerada conveniente, o poder público notificará o responsável para que promova a regularização, facultando-se o estabelecimento de consórcio imobiliário com o proprietário do imóvel, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

.....

§ 2º Caso a notificação não seja atendida, poderá o poder público proceder à requisição do imóvel para regularização do parcelamento, hipótese em que se ressarcirá das importâncias despendidas, acrescidas de eventuais multas, tributos, indenizações e compensações urbanísticas e ambientais devidas mediante incorporação ao seu patrimônio de lotes de valor equivalente.

.....” (NR)

“**Art. 42.** Nas desapropriações, não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os imóveis que não tenham sido objeto de parcelamento regular, observadas as seguintes disposições:

I – não serão indenizáveis as obras irregularmente realizadas;

II – serão deduzidas da indenização as despesas realizadas pelo poder público para desconstituição ou regularização do parcelamento irregular.” (NR)

“**Art. 50.** .....

.....

IV – promover ou tolerar, sem expressa autorização do poder público municipal, a conexão de equipamentos urbanos irregularmente implantados às redes gerais de provisão dos respectivos serviços públicos.

.....

§ 2º Aplicar-se-á, em caráter suplementar, ao proprietário da gleba objeto do parcelamento irregular que seja condenado pelo crime previsto no *caput* deste artigo, a pena de perda da propriedade em favor do município ou do Distrito Federal.” (NR)

**Art. 2º** O art. 52 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso:

“**Art. 52.** .....

.....

IX – deixar de tomar as providências necessárias ao exercício do poder de polícia sobre o parcelamento do solo urbano.” (NR)



**Art. 3º** Ficam revogados os seguintes dispositivos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979:

I - §§ 1º, 3º, 4º e 5º do art. 38;

II - §§ 1º, 3º, 5º do art. 40.

**Art. 4º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

A ocupação desordenada do solo urbano é responsável por inúmeras mazelas existentes na sociedade brasileira. Deslizamentos de terra, assoreamento e poluição dos rios, desmatamento de nascentes de água e esgoto a céu aberto são apenas alguns exemplos do dano representado pelo desrespeito à ordem urbanística.

A magnitude do problema exige que se adotem políticas de regularização fundiária e urbanística, de modo a mitigar os problemas existentes e a garantir a segurança da posse aos moradores. Nesse sentido, a Lei nº 13.465, de 2017, estabeleceu princípios e normas com esse propósito. A própria regularização, no entanto, pode estimular a ocupação ilegal de novas áreas. Não é por outro motivo que essa Lei estabeleceu, entre os objetivos a serem perseguidos, a prevenção e o desestímulo à formação de novos núcleos urbanos informais (art. 10, X).

A grilagem de terras é um crime e vem sendo praticada por organizações criminosas que, muitas vezes, se aproveitam de uma postura tolerante das administrações locais, das polícias e das concessionárias de serviços públicos. Faltam instrumentos, no entanto, para evitar a formação de novos assentamentos irregulares.

Visando a contribuir para mitigar esses problemas, a presente proposição recupera a reflexão havida na Casa por ocasião da análise do Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 4, de 2004, do Senador Cristovam Buarque. Essa importante iniciativa foi aperfeiçoada por sucessivos substitutivos ao longo de sua tramitação, mas foi arquivada sem deliberação definitiva. Tendo em vista, ainda, as inovações trazidas pela Lei nº 13.465, de 2017, acrescentamos novos elementos com vistas à contenção da grilagem de terras.



Em casos de loteamento irregular, a Lei nº 6.766, de 1979, prevê o depósito perante ao Registro de Imóveis das prestações dos contratos de compromisso de compra e venda. Esses recursos podem ser usados pela Prefeitura para regularizar o loteamento, ficando eventuais sobras à disposição do loteador. Entendemos que esse sistema favorece a grilagem, pois preserva uma relação jurídica com objeto ilícito, que é o imóvel não registrado. Propomos, em substituição, um modelo mais incisivo, que considera esses contratos nulos e trata a irregularidade do assentamento como um problema de política urbana, que pode ser resolvido pela regularização ou pela desconstituição. Na hipótese de regularização, admite-se o emprego dos institutos do consórcio imobiliário e da requisição urbanística, possibilidades abertas pela Lei nº 13.465, de 2017. Em ambos os casos, o poder público assume a responsabilidade de completar o empreendimento e se ressarce mediante a retenção de lotes de valor equivalente aos valores despendidos.

Na hipótese de desconstituição, embarga-se o empreendimento e impede-se o acesso, oficial ou clandestino, às redes de energia elétrica e de água potável, de modo a impedir a consolidação do assentamento ilegal.

Contamos com o apoio de nossos Pares para esse projeto, que contribuirá para coibir a grilagem de terras e para promover a ocupação ordenada do solo urbano.

Sala das Sessões,

Senador JORGE KAJURU

