



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Alvaro Dias

PROJETO DE LEI N° , DE 2020

SF/20445.84721-06

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que *dispõe sobre o parcelamento do solo urbano*, e a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – *Estatuto da Cidade*, para dispor sobre a implementação do princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e a promoção do adequado aproveitamento 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. 2º-A. O parcelamento do solo observará o princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.

§ 1º Os ônus urbanísticos serão estabelecidos nas diretrizes de urbanização de que tratam os arts. 6º a 8º.

§ 2º Observados os requisitos do art. 4º, os ônus urbanísticos abrangerão as seguintes obrigações:

I – transferência ao Poder Público de:

- a) sistemas de circulação;
- b) equipamentos urbanos;
- c) equipamentos comunitários construídos;
- d) espaços livres de uso público; e
- e) lotes.

II – instalação e transferência para o Poder Público ou empresas concessionárias de redes de drenagem de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água,

telecomunicações e energia elétrica, observadas as normas reguladoras dos respectivos serviços públicos;

III – instituição de servidões necessárias para a manutenção de equipamentos urbanos e a preservação do patrimônio ambiental e cultural.

§ 3º Os lotes de que trata a alínea “e” do inciso I do § 2º serão incorporados ao patrimônio municipal como bens dominicais.”

“Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação até a conclusão do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

§1º O disposto no caput não se aplica aos Municípios, que são livres para destinar estas áreas conforme o melhor interesse público, inclusive desafetação e alienação.

§2º Os bens de que trata o *caput* serão incorporados ao mapa oficial do Município.” (NR)

“Art. 44. O Município, o Distrito Federal e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para parcelamento, reparcelamento, demolição, reconstrução e incorporação.

Parágrafo único. Na hipótese de delegação das obras de que trata o *caput*, o concessionário poderá:

I - celebrar consórcio imobiliário com os proprietários e reter, a título de remuneração, parte das unidades imobiliárias produzidas; e

II – alienar as novas unidades, ressalvada a preferência dos expropriados para adquiri-las.” (NR)

Art. 2º A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 42.....

.....
IV – o mapa oficial do Município.

§ 1º O mapa oficial indicará a localização dos terrenos afetados a sistemas de circulação, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e espaços livres de uso público.

§ 2º Na hipótese de alteração do plano diretor que importe em desafetação, os terrenos de que trata o inciso IV do *caput* passarão à categoria de bens dominiais.” (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Parágrafo único. O disposto na redação alterada do §1º do art. 17 da lei 6.766, de 1979, aplica-se inclusive a imóveis de propriedade dos municípios aprovados em parcelamentos do solo anteriores a esta lei.

JUSTIFICAÇÃO

O equilíbrio entre espaços públicos e privados é condição para o bom funcionamento das cidades. Se os usos residenciais, comerciais e industriais têm por suporte imóveis privados, os usos institucionais e os logradouros requerem a propriedade pública.

Por esse motivo, a Lei 6.766, de 1979, exige dos loteadores a transferência de terrenos para os municípios, para implantação de sistemas de circulação, áreas livres de uso público e equipamentos urbanos e comunitários.

Muitas vezes, no entanto, não é do interesse público essa implantação. Resulta daí um estoque de terrenos públicos abandonados e desprotegidos, muitos dos quais são invadidos e ocupados por assentamentos informais.

À medida em que esses assentamentos se consolidam, surge uma demanda por regularização fundiária, que exige desafetação desses imóveis, para que passem a ser qualificados como bens dominiais.

O equacionamento dessa situação exige aperfeiçoamentos em diversos pontos da legislação federal, conforme propomos nessa oportunidade.

Reconhecendo existir uma demanda de moradia social a ser atendida, que muitas vezes se reflete na ocupação de terrenos públicos, faculta-se a estipulação pelos municípios, como ônus urbanístico, da destinação de lotes para o patrimônio municipal. Sobre esses terrenos poderão ser construídos conjuntos habitacionais, evitando-se, assim, a ocupação das áreas destinadas a praças e equipamentos comunitários.

A fim de favorecer o loteamento de áreas mais próximas da mancha urbana, introduzimos a possibilidade de realização desse tipo de empreendimento por concessão urbanística, cabendo ao concessionário propor aos proprietários consórcio imobiliário e remunerar-se pela retenção de parte dos lotes produzidos.

Apesar dessas medidas, poderão surgir situações que demandem a desafetação de terrenos destinados a usos públicos. O ideal é que medidas dessa natureza sejam adotadas no contexto mais amplo do planejamento urbano e não ao sabor de motivações políticas de curto prazo. Por esse motivo, prevemos a indicação no plano diretor de todos os terrenos afetados a usos públicos.

Finalmente, propomos a explicitação de que a vedação de alteração da destinação dos terrenos não se aplica ao Município, ao contrário de entendimentos judiciais que muitas vezes têm ocorrido, gerando insegurança jurídica e incongruência pelo Brasil e impedindo a destinação dos espaços da maneira mais conforme ao interesse público no caso concreto.

Contamos com o apoio de nossos Pares para a aprovação deste projeto, que contribuirá para a produção de cidades mais compactas, eficientes e sustentáveis.

Sala das Sessões,

Senador **ALVARO DIAS**
PODEMOS/PR



SF/20445.84721-06