

EMENDA Nº - CM
(à MPV nº 759, de 2016)

Inclua-se no Título II da Medida Provisória nº 759, de 2016, o seguinte Capítulo:

“Capítulo IX - Da Requisição Urbanística

Art. O poder público municipal poderá, independentemente de lei específica, requisitar e intervir em áreas urbanas que demandem regularização, reconstrução, recuperação ou reurbanização, como medida indispensável à preservação da saúde ou segurança pública, do meio ambiente, do patrimônio cultural, ou da ordem urbanística.

§ 1º A requisição a que se refere o *caput* deste artigo abrange todos os direitos reais e possessórios necessários à execução da intervenção e será averbada nas respectivas matrículas.

§ 2º Os imóveis requisitados serão administrados pelo município em regime fiduciário, mediante a instituição de patrimônio de afetação, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. Antes da requisição, o poder público elaborará e aprovará o projeto urbanístico da regularização e fará inventário de todos os direitos e obrigações reais e possessórias incidentes sobre a área requisitada e de seus titulares, com vistas ao registro da situação existente e à adoção de providências para o eventual reconhecimento de casos de usucapião, arrecadação de imóveis abandonados e identificação de passivos urbanísticos e ambientais.

Art. Caso necessário à intervenção, os imóveis requisitados poderão ser objeto de remembramento, parcelamento, edificação ou incorporação imobiliária.

Parágrafo único. Em caso de remembramento, constituir-se-á um condomínio geral e os direitos reais ou possessórios anteriores serão convertidos em frações ideais do novo imóvel.

Art. Ao final da intervenção, o patrimônio de afetação será desconstituído e seus imóveis serão devolvidos aos respectivos titulares, facultada, em caso de impossibilidade, a substituição por dinheiro, outros imóveis ou frações ideais de condomínio geral ou edifício.

Art. A eventual valorização imobiliária decorrente da intervenção deverá ser apropriada pelo município, mediante incorporação de imóveis ao seu patrimônio, na qualidade de bens



dominicais, cobrança de contribuição de melhoria ou ressarcimento por parte de titulares de direitos reais ou possessórios responsáveis pela situação que demandou a intervenção.”

JUSTIFICAÇÃO

A regularização fundiária e urbanística de assentamentos irregulares é uma providência urgente, não apenas em benefício dos seus moradores, mas de toda a cidade, tendo em vista que tais áreas muitas vezes representam focos de insalubridade, erosão, risco geológico e contaminação de recursos hídricos.

Por esse motivo, entendemos que a regularização fundiária não deve ser vista como um direito dos moradores, mas como uma prerrogativa do poder público, em defesa da saúde e segurança públicas, da ordem urbanística, do meio ambiente e do patrimônio cultural. A gravidade de tais situações demanda instrumentos fortes, capazes de assegurar ao poder público poderes suficientes para erradicar os fatores de risco existentes, independentemente da situação fundiária dos imóveis envolvidos. É preciso fazer o que for o melhor para a cidade, ainda que para isso seja preciso alterar a configuração urbanística existente e demolir ou remover edificações, caso em que os interesses de proprietários e ocupantes deverão ser contemplados por meio de imóveis alternativos.

Para viabilizar essa abordagem, resgatamos da Constituição o instituto da requisição civil, prevista no inciso XXV do art. 5º, que faculta à autoridade competente usar de propriedade particular em caso de iminente perigo público. Os imóveis requisitados serão administrados pelo município em regime fiduciário, por meio de patrimônio de afetação. Trata-se de instituto jurídico introduzido em nosso País pela Lei nº 10.931, de 2004, no âmbito das incorporações imobiliárias, com vistas ao resguardo dos interesses dos adquirentes de imóveis na planta, e que já conta, portanto, com mais de uma década de experiência acumulada.

Caso a intervenção importe na reconfiguração dos imóveis existentes, com conseqüente encerramento das respectivas matrículas, far-se-á seu remembramento, com abertura de nova matrícula, ficando os direitos preexistentes convertidos em frações ideais do condomínio assim constituído. Este, por sua vez, poderá ser objeto de posterior parcelamento ou incorporação, hipótese em que poderá ser desconstituído, com os lotes ou unidades autônomas redistribuídos aos titulares dos imóveis originais.

Em paralelo às obras físicas, deverá ser feita a regularização jurídica da área, mediante a arrecadação de imóveis abandonados, o



reconhecimento de situações de usucapião e a indenização dos danos causados por eventuais loteadores clandestinos.

Encerrada a intervenção, desconstitui-se o patrimônio de afetação e devolvem-se os direitos aos seus titulares, seja na forma original, seja na forma de frações ideais de condomínio ou de imóveis alternativos.

A presente emenda inspira-se no PLS nº 65, de 2014, de nossa autoria, já aprovado na Comissão de Assuntos Econômicos do Senado Federal, que introduz em nossa legislação o conceito de *land readjustment*, ou reparcelamento do solo, pelo qual se permite que intervenções urbanísticas sejam realizadas sem desapropriações, mediante a permuta de imóveis antigos por novos. Amplamente empregado na Ásia para reconstrução de áreas atingidas por desastres, o reparcelamento mostra-se igualmente adequado à regularização fundiária, tendo em vista que ambas as situações podem exigir ampla reconfiguração do desenho urbano oficial.

Sala da Comissão,

Senador PAULO BAUER



SF/17634.63134-50