



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 3.637-B, DE 2015** **(Do Senado Federal)**

**PLS nº 388/2014**

**Ofício nº 1.757/2015 - SF**

Altera a Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), e a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, para suprimir a participação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) no parcelamento do solo urbano; tendo parecer: da Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural, pela aprovação (relator: DEP. CARLOS HENRIQUE GAGUIM); e da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação (relator: DEP. ALBERTO FILHO).

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:

AGRICULTURA, PECUÁRIA, ABASTECIMENTO E  
DESENVOLVIMENTO RURAL;  
DESENVOLVIMENTO URBANO E  
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

### **SUMÁRIO**

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

III - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

**O Congresso Nacional** decreta:

**Art. 1º** A Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 64. ....

II – urbanos, observada a legislação de parcelamento do solo para fins urbanos, quando se destinem a constituir o centro da comunidade, incluindo as residências dos trabalhadores dos vários serviços implantados no núcleo ou nos distritos, eventualmente as dos próprios parceleiros, e as instalações necessárias à localização dos serviços administrativos assistenciais e das atividades cooperativas, comerciais, artesanais e industriais.

.....”  
(NR)

“Art. 65. ....

§ 7º A divisão de imóvel rural para formação de imóveis de área inferior à do módulo de que trata o **caput** caracteriza parcelamento do solo para fins urbanos e rege-se pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.” (NR)

**Art. 2º** A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 3º .....

Parágrafo único. ....

VI – em zona rural.” (NR)

“Art. 4º .....

§ 4º A zona rural é constituída pela porção do território municipal não abrangida pelas zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica.” (NR)

“Art. 53. Considera-se urbano e submete-se ao disposto nesta Lei, independentemente da localização, o parcelamento de imóvel rural para formação de imóveis de área inferior à do módulo de propriedade rural de que trata o art. 65 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.” (NR)

**Art. 3º** Revoga-se o § 2º do art. 61 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.

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

Senado Federal, em 16 de novembro de 2015.

Senador Renan Calheiros  
Presidente do Senado Federal

<p><b>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA</b> Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL Seção de Legislação Citada - SELEC</p>
--

## **LEI Nº 4.504, DE 30 DE NOVEMBRO DE 1964**

Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências.

### **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

### TÍTULO III DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO RURAL

.....

### CAPÍTULO II DA COLONIZAÇÃO

.....

### **Seção II Da Colonização Particular**

.....

Art. 61. Os projetos de colonização particular, quanto à metodologia, deverão ser previamente examinados pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, que inscreverá a entidade e o respectivo projeto em registro próprio. Tais projetos serão aprovados pelo Ministério da Agricultura, cujo órgão próprio coordenará a respectiva execução.

§ 1º Sem prévio registro da entidade colonizadora e do projeto e sem a aprovação deste, nenhuma parcela poderá ser vendida em programas particulares de colonização.

§ 2º O proprietário de terras próprias para a lavoura ou pecuária, interessado em loteá-las para fins de urbanização ou formação de sítios de recreio, deverá submeter o respectivo projeto à prévia aprovação e fiscalização do órgão competente do Ministério da Agricultura ou do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, conforme o caso.

§ 3º A fim de possibilitar o cadastro, o controle e a fiscalização dos loteamentos rurais, os Cartórios de Registro de Imóveis são obrigados a comunicar aos órgãos competentes, referidos no parágrafo anterior, os registros efetuados nas respectivas circunscrições, nos termos da legislação em vigor, informando o nome do proprietário, a denominação do imóvel e sua localização, bem como a área, o número de lotes, e a data do registro nos citados órgãos.

§ 4º Nenhum projeto de colonização particular será aprovado para gozar das vantagens desta Lei, se não consignar para a empresa colonizadora as seguintes obrigações mínimas:

- a) abertura de estradas de acesso e de penetração à área a ser colonizada;
- b) divisão dos lotes e respectivo piqueteamento, obedecendo a divisão, tanto quanto possível, ao critério de acompanhar as vertentes, partindo a sua orientação no sentido do espigão para as águas, de modo a todos os lotes possuírem água própria ou comum;
- c) manutenção de uma reserva florestal nos vértices dos espigões e nas nascentes;
- d) prestação de assistência médica e técnica aos adquirentes de lotes e aos membros de suas famílias;
- e) fomento da produção de uma determinada cultura agrícola já predominante na região ou ecologicamente aconselhada pelos técnicos do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária ou do Ministério da Agricultura;
- f) entrega de documentação legalizada e em ordem aos adquirentes de lotes.

§ 5º VETADO

§ 6º VETADO

§ 7º VETADO

§ 8º VETADO.

Art. 62. Os interessados em projetos de colonização destinados à ocupação e valorização econômica da terra, em que predominem o trabalho assalariado ou contratos de arrendamento e parceria, não gozarão dos benefícios previstos nesta Lei.

### **Seção III Da Organização da Colonização**

Art. 63. Para atender aos objetivos da presente Lei e garantir as melhores condições de fixação do homem à terra e seu progresso social e econômico, os programas de colonização serão elaborados prevendo-se os grupamentos de lotes em núcleos de colonização, e destes em distritos, e associação dos parceiros em cooperativas.

Art. 64. Os lotes de colonização podem ser:

I - parcelas, quando se destinem ao trabalho agrícola do parceiro e de sua família cuja moradia, quando não for no próprio local, há de ser no centro da comunidade a que elas correspondam;

II - urbanos, quando se destinem a constituir o centro da comunidade, incluindo as residências dos trabalhadores dos vários serviços implantados no núcleo ou distritos, eventualmente às dos próprios parceiros, e as instalações necessárias à localização dos serviços administrativos assistenciais, bem como das atividades cooperativas, comerciais, artesanais e industriais.

§ 1º Sempre que o órgão competente do Ministério da Agricultura ou o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária não manifestar em, dentro de noventa dias da consulta, a preferência a que terão direito, os lotes de colonização poderão ser alienados:

- a) a pessoas que se enquadrem nas condições e ordem de preferência, previstas no art. 25; ou
- b) livremente, após cinco anos, contados da data de sua transcrição.

§ 2º No caso em que o adquirente ou seu sucessor venha a desistir da exploração direta, os imóveis rurais, vendidos nos termos desta Lei, reverterão ao patrimônio do alienante, podendo o regulamento prever as condições em que se dará essa reversão, resguardada a restituição da quantia já paga pelo adquirente, com a correção monetária de

acordo com os índices do Conselho Nacional de Economia, apurados entre a data do pagamento e da restituição, se tal cláusula constar do contrato de venda respectivo.

§ 3º Se os adquirentes mantiverem inexploradas áreas suscetíveis de aproveitamento, desde que à sua disposição existam condições objetivas para explorá-las, perderão o direito a essas áreas, que reverterão ao patrimônio do alienante, com a simples devolução das despesas feitas.

§ 4º Na regulamentação das matérias de que trata este capítulo, com a observância das primazias já codificadas, se estipularão:

- a) as exigências quanto aos títulos de domínio e à demarcação de divisas;
- b) os critérios para fixação das áreas-limites de parcelas, lotes urbanos e glebas de uso comum, bem como dos preços, condições de financiamento e pagamento;
- c) o sistema de seleção dos parceleiros e artesãos;
- d) as limitações para distribuição, desmembramentos, alienação e transmissão dos lotes;
- e) as sanções pelo inadimplemento das cláusulas contratuais;
- f) os serviços que devam ser assegurados aos promitentes compradores, bem como os encargos e isenções tributárias que, nos termos da lei, lhes sejam conferidos.

Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural. [\(Vide art. 11 do Decreto-Lei nº 57, de 18/11/1966\)](#)

§ 1º Em caso de sucessão *causa mortis* e nas partilhas judiciais ou amigáveis, não se poderão dividir imóveis em áreas inferiores às da dimensão do módulo de propriedade rural.

§ 2º Os herdeiros ou os legatários, que adquirirem por sucessão o domínio de imóveis rurais, não poderão dividi-los em outros de dimensão inferior ao módulo de propriedade rural.

§ 3º No caso de um ou mais herdeiros ou legatários desejar explorar as terras assim havidas, o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária poderá prover no sentido de o requerente ou requerentes obterem financiamentos que lhes facultem o numerário para indenizar os demais condôminos.

§ 4º O financiamento referido no parágrafo anterior só poderá ser concedido mediante prova de que o requerente não possui recursos para adquirir o respectivo lote.

§ 5º Não se aplica o disposto no *caput* deste artigo aos parcelamentos de imóveis rurais em dimensão inferior à do módulo, fixada pelo órgão fundiário federal, quando promovidos pelo Poder Público, em programas oficiais de apoio à atividade agrícola familiar, cujos beneficiários sejam agricultores que não possuam outro imóvel rural ou urbano. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 11.446, de 5/1/2007\)](#)

§ 6º Nenhum imóvel rural adquirido na forma do § 5º deste artigo poderá ser desmembrado ou dividido. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 11.446, de 5/1/2007\)](#)

Art. 66. Os compradores e promitentes compradores de parcelas resultantes de colonização oficial ou particular, ficam isentos do pagamento dos tributos federais que incidam diretamente sobre o imóvel durante o período de cinco anos, a contar da data da compra ou compromisso. [\(Vide art. 6º do Decreto-Lei nº 57, de 18/11/1966\)](#)

Parágrafo único. O órgão competente firmará convênios com o fim de obter, para os compradores e promitentes compradores, idênticas isenções de tributos estaduais e municipais.

.....  
 .....

**LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979**

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,**

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte

Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º [RETADO na Lei nº 9.785, de 29/1/1999](#)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 5º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999 e com nova redação dada pela Lei nº 11.445, de 5/1/2007\)](#)

§ 6º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

[\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. [\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:



I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

## CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

II - os lotes terão área mínima de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004\)](#)

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. [\(Parágrafo acrescido com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004\)](#)

Art. 5º O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

## CAPÍTULO X DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 53. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 53-A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo. [\*\(Artigo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)\*](#)

Art. 54. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

.....

.....

## **COMISSÃO DE AGRICULTURA, PECUÁRIA, ABASTECIMENTO E DESENVOLVIMENTO RURAL**

### **I – RELATÓRIO**

Vem a exame desta Comissão, o Projeto de Lei nº 3.637, de 2015, do Senado Federal, que altera o Estatuto da Terra e a Lei de Parcelamento do Solo Urbano para suprimir a participação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) no parcelamento do solo urbano.

Para tanto, altera o inciso II do art. 64 do Estatuto da Terra e acrescenta-se o § 7º do art. 65 para determinar, respectivamente, a observância da legislação de parcelamento do solo urbano na formação de núcleos de colonização urbanos e caracterizar como parcelamento do solo urbano a divisão de imóvel rural que resulte em imóveis de área inferior à do módulo rural.

Também revoga o § 2º do art. 61, que autoriza o loteamento de imóveis rurais para fins de urbanização ou formação de sítios de recreio, mediante aprovação do INCRA.

Na Lei nº 6.766, de 1979, acresce ao art. 3º o inciso IV e o § 4º, para vedar o parcelamento do solo urbano em zona rural e definir como zona rural a porção do território municipal não abrangida pelas zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica. Reitera-se, ainda, a caracterização como



urbano do parcelamento de imóvel rural que resulte em imóvel de área inferior à do módulo rural, em substituição à exigência, atualmente vigente, de audiência do INCRA em todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos, alterando a redação do seu art. 53.

A proposição é justificada por considerar não caber à União aprovar qualquer tipo de parcelamento do solo destinado à formação de núcleos urbanos. Essa competência teria de ser exercida pelos municípios e não do pelo INCRA, como acontece atualmente. A proposição visa à correção dessa impropriedade na legislação ordinária, visto ter sido editada anteriormente à promulgação da Constituição de 1988.

A matéria foi distribuída às Comissões de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural, Desenvolvimento Urbano e de Constituição e Justiça e de Cidadania, e está sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões.

Ao Projeto de Lei não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

## II – VOTO DO RELATOR

A Constituição de 1988 reservou ao município a competência de *“promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”* (art. 30, VIII). Nesse sentido, a Lei nº 6.766, de 1979, a Lei do Parcelamento do Solo Urbano, somente admite o parcelamento para fins urbanos em zona urbana ou de expansão urbana, delimitadas pelo plano diretor municipal (art. 3º).

Os demais imóveis, que não se encontram em zona urbana ou de expansão urbana, são considerados rurais, cabendo ao INCRA determinar as áreas mínimas, segundo o conceito de módulo rural, que é o *“imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, e eventualmente trabalhado com a ajuda de terceiros”* (Lei nº 4.504/64, art. 4º, II, III).

Entretanto, uma anomalia na legislação tem sido explorada, para viabilizar parcelamentos urbanos em zona rural, colocando em risco o ordenamento territorial dos municípios. Os chamados “núcleos de colonização” e “sítios de recreio”, que não deixam de ser formas de urbanização, ainda que

situados em zona rural, submetem-se à exclusiva aprovação do INCRA, mas, no entanto, não estão sujeitos ao conceito de módulo rural.

Com efeito, não se pode admitir uma dualidade institucional na ordenação do processo de urbanização. A formação de núcleos urbanos em zonas rurais, à margem da política municipal de ordenamento territorial, representa uma anomalia que pode colocar em risco o planejamento urbano, pois trazem grande dificuldade para os municípios, que se veem na contingência de atender uma população dispersa com infraestrutura e serviços públicos.

O projeto em análise corrige essa impropriedade, eliminando a possibilidade de parcelamento do solo para fins urbanos em zona rural.

Diante do exposto, somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 3.637, de 2015.

Sala da Comissão, em 16 de dezembro de 2015.

Deputado CARLOS HENRIQUE GAGUIM  
Relator

### **III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou unanimemente o Projeto de Lei nº 3.637/2015, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Carlos Henrique Gaguim.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Lázaro Botelho - Presidente, Afonso Hamm, Celso Maldaner e Dilceu Sperafico - Vice-Presidentes, Adilton Sachetti, André Abdon, Assis do Couto, Beto Faro, Bohn Gass, Carlos Henrique Gaguim, Célio Silveira, César Messias, Dagoberto, Evair de Melo, Evandro Roman, Francisco Chapadinha, Heitor Schuch, Irajá Abreu, Jerônimo Goergen, João Daniel, João Rodrigues, Jony Marcos, Josué Bengtson, Luis Carlos Heinze, Luiz Cláudio, Marcelo Aro, Marcon, Nelson Meurer, Nelson Padovani, Nilson Leitão, Odelmo Leão, Onyx Lorenzoni, Pedro Chaves, Roberto Balestra, Rogério Peninha Mendonça, Sergio Souza, Tereza Cristina, Walter Alves, Zé Carlos, Zé Silva, Zeca do Pt, Alexandre Baldy, Davidson Magalhães, Heuler Cruvinel, Luciano Ducci, Marcos Montes, Miguel Lombardi, Nelson Marquezelli, Padre João, Remídio Monai, Renzo Braz e Rocha.

Sala da Comissão, em 18 de maio de 2016.

Deputado LÁZARO BOTELHO  
Presidente

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 3.637, de 2015, originário do Senado Federal, altera o Estatuto da Terra – Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, e a Lei de Parcelamento do Solo Urbano – Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, visando suprimir a participação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA no parcelamento do solo urbano.

No Estatuto da Terra foi alterado o inciso II do art. 64, acrescido o § 7º do art. 65 e revogado o § 2º do art. 61 objetivando, respectivamente, determinar a observância da legislação de parcelamento do solo urbano na formação de núcleos de colonização urbanos; caracterizar como parcelamento do solo urbano a divisão de imóvel rural que resulte em imóveis de área inferior à do módulo rural; e, impedir a autorização de loteamento de imóveis rurais para fins de urbanização ou formação de sítios de recreio, mediante aprovação do Incra.

Já a Lei de Parcelamento do Solo Urbano teve acrescidos ao seu art. 3º o inciso IV e o § 4º, para vedar o parcelamento do solo urbano em zona rural e definir como zona rural a porção do território municipal não abrangida pelas zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica. No outro artigo alterado, o art. 53, reafirma-se a caracterização como urbano do parcelamento de imóvel rural que resulte em imóvel de área inferior à do módulo rural, em substituição à exigência, atualmente em vigor, de realização de audiência do Incra em todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos.

Em sua justificação, o autor do projeto, Senador Acir Gurgacz, argumenta que *“a regulação do parcelamento do solo urbano pelo município decorre da competência que lhe foi atribuída pela Constituição para ‘promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano’ (art. 30, VIII). A União não pode, portanto, obstar um processo de urbanização considerado desejável pelo município.*”

Explica, ainda, que a legislação anterior à Constituição de 1988 confere ao Incra a competência para aprovar projetos de parcelamento com características urbanas em áreas rurais, e que a proposição em tela visa corrigir essa impropriedade, adequando o texto da legislação ordinária aos ditames constitucionais.

A matéria foi distribuída à Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural, que a aprovou por unanimidade, a esta Comissão de Desenvolvimento Urbano e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, e está sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões.

No prazo regimental não foram apresentadas emendas.

Este é o relatório.

## **II – VOTO DO RELATOR**

O projeto em análise visa impedir o parcelamento do solo para fins urbanos em zona rural, o que em muito ajudará os municípios a desenvolver com sucesso sua política de ordenamento territorial.

Segundo a Lei do Parcelamento do Solo Urbano, compete ao Incra determinar as áreas mínimas que devem ter os imóveis rurais que não se encontram em zona urbana ou de expansão urbana e não aprovar qualquer tipo de parcelamento do solo destinado a áreas urbanas, cuja competência é dos municípios, por meio dos planos diretores.

Já a legislação anterior à Constituição de 1988 confere ao Incra a competência para aprovar projetos de parcelamento com características urbanas em áreas rurais, causando uma impropriedade no ordenamento jurídico que tem sido explorada para viabilizar parcelamentos urbanos em zona rural, nos chamados “núcleos de colonização” e “sítios de recreio”. Dessa maneira, ocorre uma urbanização precária de parcela significativa do território, sem que haja controle do poder público e com custos proibitivos para a oferta de serviços públicos.

Como bem ressaltou o autor do projeto, o Senador Acir Gurgacz, o Brasil apresenta um território em transformação, e, mesmo em desaceleração, o processo migratório ainda é uma realidade em muitas regiões, e as cidades precisam se preparar para atender a demanda proveniente tanto do crescimento vegetativo da população quanto da migração.

Afinal, a prevalecer a legislação vigente estaremos indo no sentido contrário da premissa primeira do urbanismo contemporâneo, que vislumbra como ideais as cidades compactas e com densidade populacional suficiente para viabilizar o transporte coletivo.

Nesse sentido, a alteração da legislação aqui proposta assume papel primordial já que permitirá ao município ter pleno controle sobre a ocupação de seu território, agilizar a análise de projetos regulares de parcelamento, possibilitando ao mercado imobiliário regular atender ao crescimento da demanda por solo urbano.

Ante o exposto, voto pela aprovação do Projeto de Lei nº 3.637, de 2015.

Sala da Comissão, em 14 de setembro de 2016.

Deputado ALBERTO FILHO  
Relator

### **III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou o Projeto de Lei nº 3.637/2015, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Alberto Filho.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Jaime Martins - Presidente, João Paulo Papa - Vice-Presidente, Carlos Marun, Leopoldo Meyer, Miguel Haddad, Alberto Filho, Angelim, Hildo Rocha, José Rocha, Julio Lopes, Silvio Torres, Tenente Lúcio e Thiago Peixoto.

Sala da Comissão, em 20 de setembro de 2016.

Deputado JAIME MARTINS  
Presidente

**FIM DO DOCUMENTO**