



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Vanderlan Alves

PROJETO DE LEI N.º /2026
(Sr., Deputado Vanderlan Alves)

Dispõe sobre a possibilidade de substituição da cessão obrigatória de áreas públicas em parcelamentos do solo urbano por compensação financeira destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL DECRETA:

Art. 1º Esta Lei estabelece normas gerais de direito urbanístico, aplicáveis em todo o território nacional, permitindo que a cessão obrigatória de áreas públicas decorrentes do parcelamento do solo urbano seja substituída por compensação financeira destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. As disposições desta Lei aplicam-se aos empreendimentos de parcelamento do solo urbano, incluindo loteamentos, condomínios urbanísticos e demais formas de desenvolvimento imobiliário.

Art. 2º Nos empreendimentos de parcelamento do solo urbano, a obrigação legal de destinação de áreas públicas institucionais, prevista na legislação urbanística municipal e federal, poderá ser substituída por compensação financeira ao município, observados os critérios estabelecidos nesta Lei.

§1º A compensação financeira corresponderá a percentual incidente sobre o valor global do empreendimento imobiliário.

§2º O percentual de compensação será fixado pelo município, mediante lei específica ou instrumento urbanístico próprio, respeitado o intervalo mínimo de 5% (cinco por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total do empreendimento.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Vanderlan Alves

§3º O valor do empreendimento será apurado com base no valor geral de vendas (VGV), ou outro parâmetro econômico equivalente definido na legislação municipal.

Art. 3º Os valores arrecadados a título de compensação financeira deverão ser destinados exclusivamente ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, ou instrumento equivalente existente no município.

§1º Os recursos arrecadados deverão ser aplicados prioritariamente em:

- I – implantação e melhoria de infraestrutura urbana;
- II – mobilidade urbana;
- III – habitação de interesse social;
- IV – drenagem urbana e saneamento;
- V – implantação de equipamentos públicos urbanos;
- VI – urbanização de áreas degradadas ou de interesse social.

§2º Os municípios deverão garantir transparência e publicidade na aplicação dos recursos.

Art. 4º A adoção da compensação financeira prevista nesta Lei dependerá de regulamentação municipal, que poderá estabelecer:

- I – critérios de cálculo do valor do empreendimento;
- II – formas de pagamento da compensação;
- III – hipóteses de parcelamento da contrapartida financeira;
- IV – casos em que a cessão de área pública permanecerá obrigatória, por razões de planejamento urbano.

Art. 5º Os municípios poderão optar, em seu planejamento urbano e em seus planos diretores, pela aplicação total ou parcial do mecanismo de compensação financeira previsto nesta Lei.

Parágrafo único. A compensação financeira prevista nesta Lei constitui instrumento facultativo de política urbana, não afastando a competência municipal para disciplinar o uso e ocupação do solo.

Art. 6º Esta Lei integra os instrumentos da política urbana previstos no Estatuto da Cidade, devendo ser aplicada de forma compatível com os princípios da função social da cidade e da propriedade urbana.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Vanderlan Alves

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

O desenvolvimento urbano brasileiro enfrenta o desafio de conciliar crescimento econômico, expansão imobiliária e financiamento adequado da infraestrutura urbana.

A legislação vigente que regula o parcelamento do solo urbano — especialmente a Lei de Parcelamento do Solo Urbano — prevê a obrigatoriedade de destinação de áreas públicas institucionais e de uso comum nos empreendimentos de loteamento. Embora tal instrumento tenha sido importante para a organização das cidades, a realidade urbanística contemporânea exige maior flexibilidade e eficiência na gestão territorial.

Em muitos casos, as áreas públicas doadas em novos loteamentos acabam localizadas em regiões periféricas ou pouco estratégicas, dificultando sua utilização efetiva pelo poder público e gerando elevados custos de manutenção.

Ao mesmo tempo, os municípios brasileiros enfrentam severas restrições fiscais para investir em infraestrutura urbana, mobilidade, habitação e equipamentos públicos.

Nesse contexto, a presente proposta legislativa cria um mecanismo moderno de compensação urbanística, permitindo que os municípios, se assim desejarem, substituam a cessão de áreas públicas por contrapartida financeira proporcional ao valor do empreendimento imobiliário.

A medida possui diversas vantagens estruturais:

- * amplia a capacidade de investimento dos municípios em infraestrutura urbana;
- * permite aplicação estratégica de recursos em áreas prioritárias;
- * aumenta a eficiência da política urbana;
- * estimula o desenvolvimento imobiliário e a geração de empregos;





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Vanderlan Alves

* fortalece os Fundos Municipais de Desenvolvimento Urbano.

Além disso, a proposta respeita integralmente o pacto federativo, pois não impõe obrigação automática aos municípios, apenas cria um instrumento facultativo de política urbana, a ser regulamentado por legislação municipal e compatibilizado com os respectivos planos diretores.

A iniciativa encontra respaldo constitucional no art. 24, inciso I, da Constituição Federal, que confere à União competência para editar normas gerais de direito urbanístico, preservando a autonomia municipal para regulamentação local.

Dessa forma, o projeto busca modernizar os instrumentos de financiamento urbano, promover desenvolvimento econômico e garantir maior capacidade de investimento aos municípios brasileiros.

VANDERLAN ALVES
Deputado Federal
Republicanos/CE

