



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Comissão Especial destinada a proferir parecer ao Projeto de Lei nº 3057, de 2000, do Sr. Bispo Wanderval, que “ inclui no §2º no art. 41 da Lei nº 6.776, de 19 de dezembro de 1979, numerando-se como parágrafo 1º o atual parágrafo único” (estabelecendo que, para registro de loteamento suburbano de pequeno valor, implantado irregularmente até 31 de dezembro de 1999 e regularizado por lei municipal, não há necessidade de aprovação da documentação por outro órgão). – PL 3057/00

PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000. (do Sr. Bispo Wanderval)

Inclui o § 2º no artigo 41, da Lei nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, numerando-se como parágrafo 1º o atual parágrafo único.

EMENDA N.º

Acrescente-se, onde couber, ao Projeto de Lei em referência o dispositivo com a seguinte redação:

Art.... Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I – área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos pelo plano diretor ou lei municipal específica;

II – área urbana consolidada: a zona urbana, definida pelo plano diretor ou pela lei municipal que estabelecer o zoneamento urbano, que possua, em um raio de 1000 (mil) metros a contar de suas divisas, em pelo menos 2/3 (dois terços) de seu contorno, densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada, e que tenha, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infra-estrutura urbana:

- a) sistema de manejo de águas pluviais;
- b) disposição adequada de esgoto sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica;
- e) coleta de resíduos sólidos;

III – regularização fundiária sustentável: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequar assentamentos



CÂMARA DOS DEPUTADOS

informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

IV – regularização fundiária de interesse social: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existem direitos reais legalmente constituídos, ou quando se tratar de zona especial de interesse social (ZEIS);

V – regularização fundiária de interesse específico: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais na qual não se caracteriza o interesse social;

VI – gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

VII – lote: a unidade imobiliária resultante de loteamento ou desmembramento, excluídas as Áreas de Preservação Permanente;

VIII – unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico, excluídas as áreas de preservação permanente;

IX - fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

X – loteamento: divisão de gleba em lotes destinados à edificação, excluídas as Áreas de Preservação Permanente, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

XII – condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, excluídas as áreas de preservação permanente, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos existentes, de área não superior a vinte mil metros quadrados.

XIII – loteamento integrado à edificação: a modalidade de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização, excluídas as áreas de preservação permanente.

XIII – desmembramento integrado à edificação: a modalidade de desmembramento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XIV – condomínio urbanístico integrado à edificação: a modalidade de condomínio em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XV – parcelamento de pequeno porte: o parcelamento de imóvel com área total inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), ou o desmembramento que



CÂMARA DOS DEPUTADOS

não resulte em mais de 5 (cinco) unidades;

XVI – áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes e a outros logradouros públicos;

XVII – áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos que não sejam definidas como unidades autônomas;

XVIII – equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

XIX – infra-estrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e sistema de manejo de águas pluviais;

XX – infra-estrutura complementar: pavimentação, rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infra-estrutura básica;

XXII – licença urbanística e ambiental integrada: ato administrativo vinculado pelo qual a autoridade licenciadora, obedecidas as normas ambientais estabelece as compensações, as condições e as restrições de natureza urbanística e ambiental que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XXIII – licença final integrada: ato administrativo vinculado pelo qual a autoridade licenciadora declara que o empreendimento foi fisicamente implantado e executado de forma regular, com atendimento integral das exigências urbanísticas e ambientais estabelecidas pela legislação em vigor e fixadas na licença urbanística e ambiental integrada.

XXIV – comissão de representantes: colegiado formado pelos compradores de lotes ou unidades autônomas para fiscalizar a implantação do parcelamento do solo para fins urbanos;

XXV – gestão plena: condição do Município que reúna simultaneamente os seguintes requisitos:

a) plano diretor, independentemente do número de habitantes, aprovado e atualizado nos termos da Lei nº 10.257, de 2001;

b) órgãos colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental, ou, na inexistência destes, integração com entes colegiados intermunicipais constituídos com esta mesma finalidade, em ambos os casos garantida a composição paritária entre representantes dos órgãos públicos e da sociedade civil e assegurado o caráter deliberativo das decisões por eles tomadas em matéria ambiental e urbanística;

c) órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e ambiental, ou integração com associações ou consórcios intermunicipais para o planejamento, a gestão e a **fiscalização** nas referidas áreas, nos termos da Lei nº 11.107, de 6 de abril de 2005;

d) disponha de técnicos devidamente habilitados em número



CÂMARA DOS DEPUTADOS

compatível com a demanda.

XXVI – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

XXVII – legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e da natureza da posse;

XXVIII – zona especial de interesse social (ZEIS): área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

XXIX – assentamentos informais: assentamentos urbanos, localizados em áreas públicas ou privadas, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem o respectivo registro imobiliário;

XXX – empreendedor: o proprietário do imóvel a ser parcelado e responsável pela implantação do parcelamento ou aquele que como tal for admitido pela presente lei.

Parágrafo único. Além do proprietário do imóvel, serão também admitidos como empreendedores:

I – o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

II – o ente da Administração Pública direta ou indireta, quando habilitado a promover a desapropriação, nos termos do art. 3º do Decreto-Lei 3.365/41 e nos termos do inciso V, do art. 2º, da Lei 4.132 de 10 de setembro de 1962, devendo, para tanto, ser autor da ação em que a destinação final do bem expropriado esteja vinculada à implantação de parcelamento habitacional ou à realização de regularização fundiária de interesse social, e na qual tenha ocorrido a regular imissão na posse;

III – a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;

IV – as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, desde que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.



JUSTIFICATIVA

A proposta preliminar e parcial de substitutivo do Relator ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, em seu artigo 3º, arrola diversos conceitos, dos quais ressaltamos aqueles contidos nos incisos VII, VIII, X, XII, XIII, XIX, XX, XXII e XXV, letra “d”, cujas redações merecem ser aprimoradas pelas razões seguintes:

As áreas de preservação permanente são espaços territoriais especialmente protegidos conforme o art. 225, §1º, III da Constituição Federal, destinadas a dessedentação de animais, proteção de assoreamento, fluxo gênico e estabilidade geológica, dentre outros, sendo insuscetíveis de aproveitamento econômico que impliquem em alteração dos atributos que justificam sua proteção.

É necessário o estabelecimento de uma área máxima para os condomínios, já que eles impedem a abertura de logradouros públicos internamente, representando verdadeiros blocos intransponíveis para a população. Não limitar sua extensão possibilita a construção de empreendimentos que não garantam a cidade o cumprimento de sua função social, com o livre trânsito de pessoas. Entendo ser necessária uma discussão e justificativa urbanística para um limite escolhido.

Na falta desta, sugiro a área descrita, com base em dois fatores: a) a distância entre um ponto externo ao condomínio e seu oposto seria de 200 metros. Esta é uma distância relativamente grande para o percurso a pé. Pontos de ônibus costumam distar-se em intervalos menores ou próximos a 400 metros, o que representa a necessidade de caminhada inferior aos 200 metros sugerido; b) nos bairros planejados pelos municípios é comum a construção de quarteirões de 100 metros X 100 metros. Ora, se o município vê, em regra, a necessidade de logradouro público nesta distância, não poderia obstar sua construção ao admitir tais empreendimentos. Saliente-se, ainda, que em tal área seria permitida a construção de cem unidades autônomas (na modalidade de empreendimento integrado à edificação). Este é um número bastante grande de unidades autônomas, que compartilhariam áreas comuns, o que pode gerar conflitos.

O que não se pode admitir é a construção de bairros inteiros murados, que isolam as pessoas, impedem a livre circulação, contribuem para o distanciamento de pessoas de diferentes classes sociais, dificultando a realização do objetivo fundamental da república de reduzir as desigualdades sociais. Eles não podem ser óbice para a realização da função social da cidade, constitucionalmente imposta.

A CF determina que o controle das atividades potencialmente modificadoras do meio ambiente (como v.g. os parcelamentos e as regularizações fundiárias, etc.) se dá através de processo amplo de avaliação e licenciamento ambiental, dever esse não apenas dos Municípios, mas em comum dos demais entes federados, notadamente por tratar-se de controle sobre o uso e/ou intervenção em bem de uso comum do povo. Não pode lei ordinária alterar dispositivos constitucionais que tratam sobre competência e, ainda que sobrevenha a Lei Complementar prevista no parágrafo único do art. 23, da CF, não poderá haver afastamento ou 'renúncia' ao cumprimento do aludido dever por parte dos entes federados, que passarão a atuar de forma cooperada.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

A iluminação pública é elementos essencial à uma moradia digna, motivo pelo qual sugere-se que esse item passe a compor a infra-estrutura básica do loteamento, incluindo-o como requisito da infra-estrutura básica.

Necessário também vincular a concessão da licença urbanística e ambiental integrada, pela autoridade licenciadora, às normas ambientais vigentes, pois o inciso XXIII prevê a integração das licenças urbanísticas e ambiental num ato único, pelo Município, no entanto, desconsidera a possibilidade dos impactos ambientais indiretos atingirem mais de uma unidade federativa quando a licença dependeria então de manifestação de diferentes órgãos licenciadores, inclusive Estado e União.

Por fim, o reconhecimento de Município com gestão plena deve pressupor a existências de técnicos habilitados em número suficiente para o exercício das competências decorrentes dessa nova condição.

Sala de sessões, em julho de 2006

Deputado GUSTAVO FRUET