



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 449, DE 2007 **(Do Sr. Devanir Ribeiro)**

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-20/2007.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O parágrafo 6º do artigo 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º

§ 6º - A infra-estrutura 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 de águas pluviais;*
- III – rede para o abastecimento de água potável;*
- IV – rede de esgoto sanitário;*
- V – rede de energia elétrica pública e domiciliar; e*
- VI – iluminação pública”.*

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Lei Lehmann), que estabelece as regras gerais para o parcelamento do solo urbano, foi, durante duas décadas, praticamente a única lei federal em vigor no campo do direito urbanístico. Além de apresentar os requisitos urbanos gerais a serem aplicados aos loteamentos e desmembramentos, a Lei Lehmann traz uma série de exigências em relação a documentos e procedimentos administrativos, combinando normas civis, urbanísticas, administrativas e penais, com vistas a garantir a interação entre as atividades de parcelamento do solo urbano e o planejamento municipal referente à expansão da marcha urbana e ao provimento de serviços públicos; garantir a legalidade dos empreendimentos e proteger o consumidor.

À época de sua edição, a Lei Lehmann representou um avanço importante, pois ampliou a abrangência da legislação que até então disciplinava os parcelamentos urbanos, de caráter excessivamente civilista e preocupada basicamente com as relações de transferência de propriedade.

Nos últimos anos, entretanto, essa lei tem sido alvo de muitas críticas, principalmente no que se refere ao rigor exagerado das exigências por ela impostas, o que encarece o preço final dos terrenos e torna a lei inviável para os loteamentos destinados à população de baixa renda.

Visando à solução de parte do problema apresentado *supra*, foi aprovada em 29 de janeiro de 1999 a Lei nº 9.785, que promoveu uma série de ajustes na Lei Lehmann, com o objetivo de simplificar algumas exigências em termos de requisitos urbanísticos e procedimentos administrativos, bem como de facilitar a implantação de empreendimentos habitacionais realizados pelo Estado. Destaque-se que a Lei nº 9.785/99 efetivou alterações no sentido de tornar mais simples o nível de exigências para parcelamentos considerados de interesse social. Destarte, estabelecem os §§ 5º e 6º do art. 2º da Lei nº 6.766/79, acrescentados pela Lei nº 9.785/99:

“Art. 2º.....
§ 5º Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.
§ 6º A infra-estrutura 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”

O avanço proveniente da aprovação da Lei nº 9.785/99 é inquestionável: a simplificação dos procedimentos de forma a facilitar a implantação de empreendimentos habitacionais representa uma melhoria normativa substancial, uma vez que seu objetivo último é viabilizar a realização de loteamentos destinados à população de baixa renda. De fato, como frisa Maria Sílvia Barros Lorenzetti, consultora legislativa da Câmara dos Deputados, em sua análise intitulada “A Questão Habitacional no Brasil”, de 2001, “os números apresentados para o déficit habitacional, que são oficiais, embora careçam de uma maior atualização, mostram de forma patente que a carência de moradias no Brasil é, basicamente, um problema da população de baixa renda”.

Não obstante o avanço oriundo da aprovação da lei supracitada, nota-se que um aspecto de seu corpo normativo carece de alteração, razão por que apresento o presente projeto de lei.

Trata-se do inciso IV do § 6º do art. 2º da Lei nº 6.766/79, introduzido pela Lei nº 9.785/99, que prescreve que a infra-estrutura básica mínima dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) contará com “soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar”.

Com efeito, consideramos o dispositivo citado insuficiente para garantir a infra-estrutura básica dos parcelamentos sites nas ZHIS, pois não garante o acesso à rede de esgoto sanitário e à energia elétrica pública e domiciliar, satisfazendo-se com o termo “soluções” para ambos os casos. Ora, a mesma lei, em seu parágrafo anterior, estabelece que redes de

esgoto sanitário e de energia pública e domiciliar são parte do que se considera “infra-estrutura básica”. Não é justificável, portanto, que o mínimo de infra-estrutura exigido para os parcelamentos situados nas ZHIS não contemple aquilo que a própria lei considera básico.

Ressalte-se que se, por um lado, devemos simplificar os procedimentos para a implantação de empreendimentos habitacionais para a população de baixa renda, por outro, tal simplificação não deve jamais se dar em detrimento da qualidade de vida daquela população, ainda mais em sua esfera mínima.

Ilustre-se que o próprio IBGE, para o cálculo do déficit habitacional, abarca nele as famílias que vivem em habitações inadequadas. Para tanto, estabelece que as condições habitacionais inadequadas caracterizam-se pela inexistência de um dos seguintes fatores: instalação sanitária ligada à rede geral ou fossa séptica; abastecimento de água com canalização interna ligada à rede geral; lixo coletado; e ligação à rede de energia elétrica.

Vê-se, logo, que a inexistência de apenas um dos fatores citados faz com que o IBGE inclua a habitação no déficit habitacional, dada sua inadequação para abrigar saudavelmente uma família. É nosso dever, portanto, garantir na lei uma infra-estrutura básica para os parcelamentos situados nas ZHIS que contemple, no mínimo, rede de esgoto sanitário, rede de energia elétrica pública e domiciliar e iluminação pública, sob pena de comprometermos a qualidade de vida mínima a que tem direito o cidadão.

A imperfeição do dispositivo que se intenta alterar decerto não passou despercebida por especialistas na questão habitacional. A consultora Maria Sílvia Barros Lorenzetti, na obra já citada, alerta, ao mencionar as falhas no quadro normativo sobre o assunto: “a infra-estrutura exigida para parcelamentos localizados em áreas de interesse social, por sua vez, contenta-se com a previsão de ‘soluções’ para o esgotamento sanitário e a energia elétrica domiciliar, além de não incluir a iluminação pública”.

Por tais razões, apresento o presente projeto de lei, visando à garantia de direitos básicos do cidadão, uma vez que se pretende incluir na infra-estrutura exigida para os parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social, a existência de acesso à rede de esgoto sanitário, à rede de energia elétrica pública e domiciliar e a iluminação pública. Trata-se de direitos básicos, essenciais, cuja inobservância decreta uma das mais cruéis manifestações de exclusão social: a inexistência de condições básicas de moradia.

Sala das Sessões, em 15 de março de 2007

Dep. Devanir Ribeiro (PT-SP)

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

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 a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º (Vetado.)

** § 3º acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

** § 4º acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

§ 5º A infra-estrutura 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.

** § 5º com redação dada pela Lei nº 11.445, de 05/01/2007.*

§ 6º A infra-estrutura 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.
* § 6º acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.

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.

* Artigo, caput com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.

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 terreno 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.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO