

**COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO  
PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000, DO SR. BISPO WANDERVAL, “QUE INCLUI § 2º  
NO ART. 41 DA LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979, NUMERANDO-SE  
COMO PARÁGRAFO 1º O ATUAL PARÁGRAFO ÚNICO” (PL 3.057/00)**

**Projeto de Lei nº 3.057, de 2000**

(Apenso: PL 5.499/01, PL 5.894/01, PL 6.180/02, PL 6.220/02, PL 7.363/02, PL 550/03,  
PL 754/03, PL 1.001/03, PL 2.454/03, PL 2.699/03, PL 3.403/04, PL 5.760/05, PL 6.020/05,  
PL 20/07, PL 31/07, PL 289/07, PL 449/07, PL 455/07, PL 846/07 e PL 1092/07)

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

Autor: Deputado **BISPO WANDERVAL**  
Relator: Deputado **RENATO AMARY**

**MANIFESTAÇÃO DE VOTO DO DEPUTADO ZEZÉU RIBEIRO**

Analisando-se o parecer sem dúvida consistente elaborado pelo ilustre Relator, surgem alguns aspectos que, do ponto de vista daqueles que atuam em prol de questão urbana, merecem alguns aperfeiçoamentos. Note-se que se tratam de poucos dispositivos em questão, o que demonstra que o trabalho de relatoria conseguiu alcançar, em regra, posições consensuais.

O primeiro tema diz respeito aos loteamentos com controle de acesso previstos no art. 127 do substitutivo que, na verdade, constituem loteamentos fechados. Qualquer parcelamento fechado, do ponto de vista urbanístico, deve ser visto com muita cautela, porque pode implicar a formação de verdadeiros guetos no tecido urbano. No caso dos condomínios urbanísticos, o texto incorpora os cuidados necessários e prevê que a lei municipal deve estabelecer uma série de requisitos para sua efetivação. Na forma prevista no art. 127, ao contrário, abre-se uma porta inaceitável para que esses empreendimentos fechados sejam implantados em qualquer área da cidade e sem parâmetros urbanísticos adequados.

Além disso, o texto permite até mesmo a regularização de situações de empreendimentos implantados como loteamentos comuns e depois



fechados, o que configura uma clara e criminosa apropriação de áreas de uso comum do povo. Essa previsão parece, inclusive, inconstitucional, por criar uma espécie de associação obrigatória para os moradores. O que acontece se parte dos moradores dessas áreas não quiser ser morador de uma área fechada e, assim, vincular-se obrigatoriamente a uma associação? Há notícias de problemas judiciais desse tipo em parcelamentos que estão sendo fechados após sua implantação. Como resolver isso?

Na verdade, mesmo os empreendimentos licenciados pela autoridade municipal já com previsão de fechamento incorrem também nesse problema de apropriação de áreas públicas por uma parcela diminuta da população. Cabe lembrar, por exemplo, que os moradores dessas áreas não pagam IPTU sobre as áreas livres que apenas eles utilizam. A previsão de acesso controlado não dá a resposta adequada a esse problema: quem tem o direito de definir os usuários de uma praça, uma rua ou outros logradouros públicos?

Assim, o máximo que se pode admitir é que os loteamentos com controle de acesso implantados, com as devidas licenças, até a data de entrada em vigor da futura lei, sejam consolidados. Sugere-se a seguinte redação para o art. 127:

**Art. 127. Após a entrada em vigor desta lei, a aprovação de parcelamentos do solo para fins urbanos em área fechada ou com controle de acesso somente é admitida na forma de condomínio urbanístico.**

**Parágrafo único. Admite-se a permanência do loteamento com controle de acesso implantado até a data de entrada em vigor desta Lei, desde que o empreendimento tenha sido licenciado com previsão desse controle, com base em lei municipal.**

De forma coerente com essa preocupação, sugerimos o retorno de dispositivo constante na primeira versão do substitutivo do Relator, que relacionava a gestão plena como os condomínios urbanísticos. Propõe-se o acréscimo do seguinte § 4º ao art. 4º do substitutivo:

**Art. 4º .....**

**§ 4º O parcelamento do solo para fins urbanos na modalidade de condomínio urbanístico é admitido exclusivamente no Município de gestão plena.**

Nossa terceira sugestão diz respeito às modalidades de contrapartida exigíveis do empreendedor. De forma coerente com os princípios que regem a luta pela reforma urbana, considera-se necessária a inserção do seguinte texto no art. 10:



**Art. 10.** Sem prejuízo de outras obrigações previstas nesta Lei, a legislação municipal pode exigir do empreendedor:

**I** – contrapartida, observado, no que couber, o estabelecido nos arts. 28 a 31 da lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

**II** – doação de área para implantação de programas habitacionais de interesse social ou de recursos para fundo municipal de habitação.

Sugere-se, ainda, que sejam acolhidas as regras sobre restituição dos valores pagos pelo adquirente em caso de rescisão de contrato constantes no PL 31/2007, de nossa autoria, que prevê, entre outras disposições, um prazo máximo de doze meses para que essa restituição se complete. Apresenta-se a seguinte redação para o art. 63:

**Art. 63.** Em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, devem ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção:

**I** – da vantagem econômica auferida com a fruição do imóvel pelo lapso temporal em que este ficou indisponível, contado a partir da emissão da licença final integrada ou da efetiva imissão na posse do imóvel, o que ocorrer por último, respeitado o limite máximo de 0,5% (meio por cento) ao mês do valor do imóvel previsto em contrato;

**II** – do montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, tudo limitado a um desconto máximo de 10% (dez por cento) do valor total das prestações pagas;

**III** – dos juros moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

**IV** – dos valores decorrentes do inadimplemento do adquirente relativos ao imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), contribuições condominiais ou associativas que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao imóvel, bem como de tributos incidentes sobre a restituição, desde que irrecuperáveis ao empreendedor;

**V** – da corretagem, se tiver sido comprovadamente paga pelo empreendedor, assegurada a oportunidade do adquirente tomar conhecimento prévio de sua existência e de seu respectivo valor.

§ 1º O valor deve ser devolvido na forma prevista expressamente em contrato, respeitado o prazo máximo de 12 (doze) meses para finalização da restituição.



**§ 2º** Para fins da restituição prevista no *caput*, os valores das prestações pagas e dos abatimentos previstos, bem como o valor do imóvel constante do contrato, deverão ser atualizados monetariamente, utilizando-se o índice de atualização contratualmente estabelecido.

**§ 3º** Em qualquer caso de rescisão por fato imputado exclusivamente ao adquirente, as acessões e benfeitorias por ele levadas a efeito no imóvel devem ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

**§ 4º** O pagamento da indenização de que trata o § 3º pode ser realizado a qualquer momento por acordo entre as partes, imediatamente após conclusão de leilão extra-judicial ou por decisão judicial, não podendo ultrapassar o momento da venda do imóvel a terceiro.

**§ 5º** Em caso de inadimplência do empreendedor, o ressarcimento deve ser integral, acrescido de juros e atualização monetária, bem como da cláusula penal prevista contratualmente.

**§ 6º** O adquirente tem o direito de obter, junto ao empreendedor, a prestação de contas das despesas a serem descontadas do ressarcimento previsto neste artigo.

**§ 7º** Se o adquirente se arrepender da aquisição no prazo de 30 (dias) a contar da assinatura do contrato, tem direito à restituição dos valores pagos, inclusive da comissão de corretagem, sem que haja qualquer direito à retenção de valores pelo empreendedor.

**§ 8º** Caso o valor a ser restituído pelo empreendedor seja fixado em ação judicial, o montante sobre o qual incidem os abatimentos previstos neste artigo não pode ser parcelado e deve ser apurado por meio do cálculo do percentual pago em relação ao preço de venda estabelecido no contrato, aplicado ao valor de mercado do imóvel na data da devolução.

**§ 9º** Somente pode ser efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado na forma e condições pactuadas no distrato, ficando dispensada tal comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado.

Diante da extrema relevância das alterações propostas, esperamos vê-las acatadas para podermos acompanhar o voto do relator.



Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado **ZEZÉU RIBEIRO**



D2C41F6613