

EMENDA Nº - CM
(à MPV nº 700, de 2015)

Dê-se ao art. 4º do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, na forma do art. 1º da Medida Provisória nº 700, de 8 de dezembro de 2015, a seguinte redação, e acrescente-se, no Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, na forma do art. 1º da Medida Provisória nº 700, de 8 de dezembro de 2015, o art. 4º-B com a seguinte redação:

“Art. 4º A desapropriação poderá abranger área contígua necessária ao desenvolvimento da obra ou destinada a reparcelamento do solo.

§ 1º Entende-se por reparcelamento do solo a reconfiguração do traçado de lotes e logradouros, para viabilizar o adequado aproveitamento do solo urbano.

§ 2º Os lotes resultantes de reparcelamento do solo e as unidades imobiliárias sobre eles eventualmente edificadas poderão ser incorporados ao patrimônio público na condição de bens dominicais ou alienados a terceiros.

§ 3º Na hipótese de reparcelamento do solo integrado a obra pública, a declaração de utilidade pública deverá delimitar as áreas indispensáveis à realização da obra e as que se destinam ao reparcelamento.

§ 4º A declaração de utilidade pública para reparcelamento do solo é condicionada à prévia aprovação pelo Município do respectivo projeto, observado o disposto no art. 9º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. (NR)”

“Art. 4º-B Nas áreas declaradas de utilidade pública para fins de reparcelamento, a desapropriação judicial de imóvel é condicionada às etapas prévias de mediação e de arbitragem, voltadas para a obtenção de acordo sobre a forma de indenização.

§ 1º Na etapa de mediação, cuja duração poderá ser de até três anos, o Poder Público:

I – apresentará ao proprietário:

a) obrigatoriamente, proposta de indenização em dinheiro, de valor não inferior a 120% ou superior a 150% do valor venal adotado como base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU – no ano em que for declarada de utilidade pública; e



b) opcionalmente, proposta de substituição parcial ou integral do imóvel por unidade imobiliária a ser produzida no âmbito do empreendimento ou por participação no capital de fundo de investimento imobiliário ou sociedade de propósito específico a que tenha sido delegada a execução do empreendimento;

II – adotará método de resolução de disputa neutro para a condução das negociações.

§ 2º O percentual do valor venal a que se refere a alínea “a” do inciso I do § 1º será fixado no mesmo ato que declarar a utilidade pública e será o mesmo para todos os imóveis necessários ao parcelamento.

§ 3º Caso não se tenha obtido acordo na etapa de mediação, passar-se-á à etapa de arbitragem, com duração de até sessenta dias, em que o Poder Público oferecerá ao proprietário proposta de compromisso arbitral, nos termos do art. 9º da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

§ 4º O compromisso arbitral poderá adotar como critério de avaliação norma técnica estabelecida por instituição nacional ou internacional.”

JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda tem por objetivo atender a um dos principais problemas das grandes cidades brasileiras – a deterioração de suas áreas centrais. Essas regiões, apesar de serem dotadas de toda a infraestrutura urbana, estão perdendo população e tornando-se um risco para a comunidade, uma vez que, em decorrência do abandono, têm atraído criminosos de toda espécie.

A reversão desse quadro é uma diretriz do urbanismo atual, que defende a revitalização das áreas degradadas, o adensamento das áreas com infraestrutura subaproveitada e a priorização do transporte não motorizado e coletivo sobre o individual.

Diante desse quadro, a solução consiste na desapropriação de conjuntos de lotes contíguos, com vistas ao parcelamento de amplas áreas, para posterior revenda dos novos lotes no mercado. O parcelamento pode ou não estar associado à reconfiguração dos logradouros existentes, mas sempre deve acompanhar as grandes obras de infraestrutura, com estações de metrô ou ampliações no sistema viário, pois ele viabilizará o pleno aproveitamento desses equipamentos e evitará que gerem incômodo para o entorno, como ocorre frequentemente.



Ao contrário do que ocorre com outras intervenções que requerem desapropriação, o parcelamento pode ser realizado, na maior parte dos casos, sem aporte de recursos orçamentários. Isso ocorre porque os lotes produzidos tendem a ser mais valiosos que os imóveis desapropriados, o que torna o empreendimento como um todo economicamente auto-suficiente. Tendo em vista, ainda, que serão geradas receitas no âmbito do próprio projeto, sua execução por meio de concessão ou parceria público-privada torna-se uma alternativa atraente

Propomos, assim, a substituição da atual desapropriação “por zona” pela desapropriação “para reparcelamento do solo”. Enquanto aquela visa a recuperar para o Poder Público a valorização imobiliária gerada por uma obra pública, mediante desapropriação e revenda dos imóveis contíguos, esta objetiva renovar o parcelamento existente para viabilizar o adequado aproveitamento do solo urbano, diretriz constante do § 4º do art. 182 da Constituição Federal.

Consideramos que a desapropriação de um imóvel para imediata revenda, como atualmente admitido, é inconstitucional, pois a valorização imobiliária gerada por obra pública pode ser recuperada por outros meios menos onerosos para o cidadão, como a contribuição de melhoria.

Já a desapropriação para reparcelamento, também chamada de “desapropriação urbanística”, é não apenas constitucional, mas necessária para promover a função social da propriedade, instituto consagrado no art. 182, § 2, da Constituição. Nesse caso, não há, propriamente, “revenda” do imóvel desapropriado, mas alienação de outro imóvel, resultante de novo parcelamento do solo, mas consentâneo com o planejamento urbanístico. Essa alienação poderá resultar na recuperação para o Poder Público da valorização gerada por suas obras, mas este será um subproduto da operação e não seu objetivo exclusivo.

Com a emenda proposta, introduzimos dispositivos destinados a assegurar a vinculação da desapropriação ao planejamento urbano e a permitir que o empreendimento seja vantajoso para ambas as partes, evitando, assim, a intervenção do Poder Judiciário. Quanto à primeira diretriz, condicionamos a declaração de utilidade pública à prévia aprovação pelas autoridades competentes de projeto de parcelamento do solo, conforme disciplinado na Lei nº 6.766, de 1979, que dispõe sobre a matéria. Quanto à segunda, condicionamos a desapropriação judicial às etapas prévias de mediação e de arbitragem, que são obrigatórias para o Poder Público e facultativas para os proprietários.

Na etapa de mediação, deverão ser oferecidas ao proprietário, obrigatoriamente, uma proposta de indenização correspondente a, no



mínimo, 120% e, no máximo, 150% do valor venal do imóvel. Além desta proposta, também se poderá oferecer a substituição do imóvel por outro, a ser produzido, ou por participação em fundo de investimento imobiliário ou no capital de entidade de propósito específico que tenha recebido delegação do poder público para executar o empreendimento.

A substituição do imóvel original por outro a ser produzido já é praticada no âmbito das incorporações imobiliárias, em operações genericamente denominadas de *land readjustment*, ou *reajuste de terras*. Para que se tenha uma ideia do potencial desse instrumento, basta dizer que aproximadamente 30% do tecido urbano do Japão foi produzido por meio de operações desse tipo.

Cremos que, com as cautelas adotadas, a renovação urbana passará a ser reivindicada pelos proprietários de imóveis deteriorados e não combatida, como atualmente. Facultando-se ao Poder Público oferecer-lhes propostas atraentes, economizar-se-ão recursos de ambas as partes que seriam gastos na disputa judicial e agilizar-se-á a execução do projeto, restando a desapropriação judicial apenas como último recurso.

Certos da contribuição da presente emenda para o aperfeiçoamento do Decreto-Lei nº 3.365, de 1941, e, principalmente, para a revitalização das cidades brasileiras, pedimos o apoio dos nobres pares para sua aprovação.

Sala da Comissão,

Senador WILDER MORAIS

