



**MINISTÉRIO DAS CIDADES  
CONSELHO DAS CIDADES  
RESOLUÇÃO RECOMENDADA Nº 74, DE 02 DE JULHO DE 2009**

Recomendar a revisão da Lei nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

O Conselho das Cidades, no uso de suas atribuições estabelecidas pelo Decreto nº 5.790, de 25 de maio de 2006, por encaminhamento da Comissão de Articulação e Pactuação para elaboração de propostas ao Projeto de Lei nº 3.057/2000, instituída pela Resolução Administrativa Nº 16, de 09 de outubro de 2008 deste Conselho, e

considerando a importância da revisão da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 que trata do parcelamento do solo para fins da sua adequação à nova ordem jurídico-urbanística do País, complementando a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade;

considerando que o esforço para superação do déficit habitacional no País depende da formulação de normas gerais que incentivem a produção de lotes urbanizados para habitação de interesse social;

considerando que para produção de lotes urbanizados destinados à população de baixa renda na escala e velocidade necessárias para a redução do déficit habitacional nos curto, médio e longo prazos depende da simplificação e integração dos processos de licenciamento urbanístico e ambiental, tornando-os menos complexos e mais rápidos;

considerando a necessidade de fortalecer e consolidar o Município como ente da federação brasileira com a competência para legislar sobre questões de parcelamento do solo urbano, reforçando o papel da autoridade municipal para intervir diretamente no processo de licenciamento dos novos parcelamentos;

considerando que a participação do setor privado no esforço de elevar a oferta de lotes urbanizados de interesse social exige a construção de um novo marco legal que estabeleça regras claras para as relações contratuais entre as empresas promotoras dos parcelamentos e os adquirentes de lotes, ***adota, mediante votação, e seu presidente torna pública, a resolução de Plenário:***

Art. 1º - Recomendar ao Ministério das Cidades que faça gestão junto à Secretaria de Relações Institucionais da Presidência da República, para levar ao conhecimento do Congresso Nacional, a posição do Conselho das Cidades no sentido de considerar relevante e urgente a necessidade de revisão da Lei Nº 6.766/1979 mediante emenda substitutiva ao Projeto de Lei nº 3.057/2000 que altera a lei de parcelamento do solo urbano, por meio dos seguintes pontos:

**1. INFRAESTRUTURA BÁSICA**

Infraestrutura básica são os equipamentos de abastecimento público de água potável, coleta dos esgotos sanitários, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, drenagem urbana de águas pluviais e tratamento da superfície das vias de circulação.

Em relação ao disposto acima, lei municipal deverá definir os tipos de tratamento de superfície das vias de circulação adequados para as várias áreas do Município, de modo a garantir condições permanentes de tráfego, mobilidade e acessibilidade.

## **2. PARCELAMENTO DE INTERESSE SOCIAL**

Parcelamento de Interesse Social é o parcelamento de solo para fins habitacionais destinado a famílias de baixa renda.

Em relação ao disposto acima, a caracterização das famílias de baixa renda que terão acesso aos lotes residenciais nos parcelamentos de interesse social, assim como as condições e procedimentos para a viabilização desse acesso serão definidos pelo Plano Diretor, Plano Municipal de Habitação, por lei municipal específica ou, na falta desses, pelo Plano Nacional de Habitação.

Os Municípios poderão alterar, por lei, as dimensões mínimas de lotes, nas áreas incluídas em zonas especiais de interesse social - ZEIS ou nos parcelamentos de interesse social.

Cabe aos concessionários ou permissionários de energia elétrica a implantação da rede de distribuição de energia elétrica nos parcelamentos de interesse social, na regularização fundiária de interesse social e nos parcelamentos do solo localizados em ZEIS.

Cabe aos concessionários ou permissionários dos serviços de abastecimento de água e coleta e tratamento de esgotos a implantação de serviços de saneamento nos parcelamentos de interesse social, na regularização fundiária de interesse social e nos parcelamentos do solo localizados em ZEIS.

No caso do empreendedor implantar as redes de energia elétrica e de saneamento nos parcelamentos de interesse social ele deverá ser ressarcido pelo Poder Público municipal ou seus concessionários ou permissionários.

Com base em lei municipal, o Município pode desenvolver programas de urbanização consorciada em que se responsabiliza pela implantação de parte da infraestrutura básica dos parcelamentos de interesse social, garantida a justa contrapartida do empreendedor.

Nos casos do licenciamento urbanístico e ambiental definidos em lei municipal, os prazos máximos referentes ao licenciamento de parcelamentos de interesse social são reduzidos em 50%.

O registro do parcelamento de interesse social, bem como a abertura de matrícula, serão realizados independente do pagamento de custas ou emolumentos.

## **3. INTERVENÇÃO**

O município, ao verificar que o parcelamento foi executado em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao seu cronograma físico, ou ainda sem o registro, deverá notificar o empreendedor para que, no prazo e nas condições fixadas,

regularize a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas, civis e penais.

Não sendo encontrado o empreendedor ou estando este em lugar incerto e não sabido, o município ou o Distrito Federal deve providenciar sua notificação, mediante edital publicado em jornal de circulação local, por 2 (duas) vezes, no período de 15 (quinze) dias.

Caso o município ou o Distrito Federal não notifique o empreendedor para regularizar a situação do parcelamento, o adquirente de lote solicitará ao Ministério Público a adoção de medidas para que o empreendedor providencie a regularização pretendida.

Decorrido o prazo estabelecido na notificação sem a regularização do parcelamento, o município o Distrito Federal ou o Ministério Público deve solicitar ao juiz competente que decrete a intervenção, pelo Poder Público, no empreendimento.

A decisão que determinar a intervenção deve ser acompanhada de motivação obrigatória, devendo ainda o Poder Público, de imediato, providenciar a averbação da intervenção na matrícula do imóvel parcelado e comunicar o fato ao Ministério Público.

Determinada e averbada a intervenção, os adquirentes devem ser notificados a imediatamente suspender o pagamento ao empreendedor das prestações contratuais ainda remanescentes e a efetuar o seu respectivo depósito em conta de poupança aberta junto a estabelecimento de crédito, respeitado o disposto no art. 66, inciso I, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

As quantias depositadas na forma do parágrafo anterior devem ser utilizadas para o custeio das providências necessárias à regularização do parcelamento ou da execução das obras previstas.

O Poder Público no exercício dos atos de intervenção poderá contratar obras e serviços, e realizar os atos necessários a perfeita regularização do empreendimento, utilizando-se dos recursos auferidos com a suspensão dos pagamentos dos adquirentes, sempre com autorização judicial e a regular prestação de contas.

O Ministério Público pode, a qualquer momento, fiscalizar os atos do interventor, bem como examinar livros, contas e contratos.

O Poder Público quando constatado que o parcelamento estiver em conformidade com o projeto e os prazos fixados no cronograma físico, deve comunicar ao juiz competente que verificará a capacidade técnica e financeira do empreendedor em reassumir o parcelamento e decretar o fim da intervenção, autorizando o levantamento das quantias ainda disponíveis e a notificação dos adquirentes.

#### **4. LICENCIAMENTO**

Conceitos:

I – Autoridade licenciadora: aquela responsável pela concessão da licença ambiental, urbanística ou integrada para implantar, alterar ou ampliar parcelamento do solo para fins urbanos ou pela licença final.

II – Licença integrada: ato administrativo pelo qual o Poder Executivo do município com gestão plena estabelece as exigências de natureza urbanística e ambiental para o empreendedor implantar, alterar, ampliar parcelamento do solo para fins urbanos;

III – Licença urbanística: ato administrativo pelo qual o Poder Executivo Municipal estabelece as exigências de natureza urbanística para o empreendedor implantar ou alterar parcelamento do solo para fins urbanos;

IV – Licença ambiental: ato administrativo pelo qual o Órgão Ambiental Competente integrante do SISNAMA estabelece as exigências de natureza ambiental para o empreendedor implantar, alterar, ampliar parcelamento do solo para fins urbanos;

V – Licença final: ato administrativo pelo qual o Poder Executivo Municipal declara que o empreendimento foi fisicamente implantado e executado de forma regular, com atendimento das exigências urbanísticas e ambientais, estabelecidas pela legislação em vigor e fixadas na licença urbanística, ambiental ou integrada;

A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos em Municípios com gestão plena depende da concessão pelo Poder Público Municipal, da licença integrada, que estabelecerá as exigências de natureza urbanísticas e ambiental, a serem formalizadas em ato único.

Na motivação da licença integrada, deve ser apresentado e avaliado o impacto urbanístico e ambiental do empreendimento, bem como explicitadas as exigências demandadas do empreendedor.

A implantação de parcelamento em Município que não tenha gestão plena, depende da concessão da licença urbanística, a cargo do Poder Executivo Municipal, e da concessão da licença ambiental, a cargo do órgão ambiental competente integrante do SISNAMA.

Ainda que o Município tenha gestão plena, exige-se licença ambiental emitida pelo Estado no parcelamento do solo para fins urbanos:

I – em áreas:

- a) maiores ou iguais a 1 (um) milhão de metros quadrados;
- b) localizadas em mais de um Município;
- c) com vegetação secundária em estágio médio e avançado de regeneração do bioma Mata Atlântica;

II – cujo impacto ambiental direto ultrapasse os limites territoriais de um ou mais Municípios, quando houver tipificação previamente definida por lei estadual;

O Município de gestão plena deverá encaminhar o licenciamento para o Estado ao constatar por meio de estudo técnico que a implantação do empreendimento coloca em risco espécies da fauna ou da flora silvestres ameaçadas de extinção, assim declaradas em ato formal pela União ou pelos Estados.

A licença ambiental estadual prevista nos parágrafos acima deve considerar a licença e as diretrizes urbanísticas formuladas pelo Município.

## **5. CONTRATOS**

Em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, respeitado o disposto para os valores fixados em casos de ação judicial, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção do valor relativo à fruição, e:

I – do montante devido por cláusula penal e despesas administrativas;

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

III – dos valores decorrentes do inadimplemento do adquirente relativos ao Imposto Predial Territorial Urbano – 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;

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

O valor da fruição sobre o lote será calculado sobre o saldo devedor e computado mês a mês, pela taxa de 0,3% (zero ponto três por cento) ao mês, a partir da imissão da posse ou da expedição da licença final do parcelamento, o que acontecer por último.

Para fins da restituição aqui prevista, os valores das prestações e do imóvel constantes do contrato deverão ser corrigidos monetariamente pelo índice de atualização das prestações nele estabelecido.

O valor será devolvido no mesmo número de parcelas pagas pelo adquirente, ou na forma acordada entre as partes, respeitados os índices de correção, os juros e os prazos previstos no contrato, e ressalvadas as seguintes hipóteses:

I – a devolução deverá ser efetuada em uma única parcela, caso o valor a ser devolvido represente até 10% (dez por cento) do preço total de venda do lote;

II – a devolução deverá ser efetuada em até 6 (seis) parcelas mensais e consecutivas, caso o valor a ser devolvido seja inferior ou igual à quantia equivalente a 6 (seis) salários mínimos, ou represente até 20% (vinte por cento) do preço total de venda do lote;

III – a devolução deverá ser efetuada em até 9 (nove) parcelas mensais e consecutivas, caso o valor a ser devolvido seja superior ao estabelecido no item anterior, e represente até 30% (trinta por cento) do preço total de venda do lote.

Caso o imóvel seja revendido em número menor de parcelas que aquele do contrato original, a devolução deverá ser feita no prazo mais favorável ao consumidor.

O início da restituição deverá ocorrer 05 (cinco) dias úteis após a assinatura, pelas partes, do termo de rescisão contratual, ou por solicitação expressa do adquirente.

Se houver controvérsia, o empreendedor deverá iniciar, no prazo indicado acima a restituição da parte incontroversa.

Caso o empreendedor, injustificadamente, não efetue a devolução ou a protele, o adquirente tem direito a exigí-la de uma única vez.

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

As acessões e benfeitorias feitas em desconformidade com a lei não serão indenizáveis, salvo as passíveis de regularização, descontados os custos necessários à sua obtenção do valor a ser pago pelo empreendedor.

O pagamento da indenização das acessões e benfeitorias pode ser realizado por acordo entre as partes ou por decisão judicial, não podendo ultrapassar o momento da alienação do imóvel a terceiro.

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

O adquirente tem o direito de obter, junto ao empreendedor, a prestação de contas das despesas a serem descontadas do ressarcimento conforme aqui previsto.

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

Caso o valor a ser restituído pelo empreendedor, mencionado no início, seja fixado em ação judicial, o montante sobre o qual incidirão os abatimentos aqui previstos não poderá ser parcelado e deverá ser apurado através 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.

Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovada a 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.

Art.2º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

MARCIO FORTES DE ALMEIDA  
PRESIDENTE