

Instituto  
Brasileiro  
de Direito  
Urbanístico



## Audiência Pública – PL nº. 6.905/2017 – Comissão de Desenvolvimento Urbano

**Reparcelamento do  
Solo - *Land*  
*Readjustment* -  
Desapropriação –  
Planejamento Urbano  
A Jaboticaba Brasileira**

**Rosane de Almeida Tierno**

**Câmara Federal Brasília – 14 de Agosto de 2019**

- Coordenadora de Relações Institucionais do IBDU – Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico
- Coordenadora do Núcleo de Habitação e Regularização Fundiária da Comissão de Direito Urbanístico da OAB/Sp

## *Land Readjustment*

Método de desenvolvimento urbano de execução compartilhada, em que os proprietários e inquilinos contribuem para o financiamento e a realização do projeto.

dividindo de maneira equilibrada os custos e os benefícios do desenvolvimento urbano

é autorizada por meio de lei específica

sua execução fica a cargo de uma agência técnica multidisciplinar conhecida como **agência de implementação**, que é responsável pelo processo de transformação das diversas unidades fundiárias inseridas na delimitação do projeto

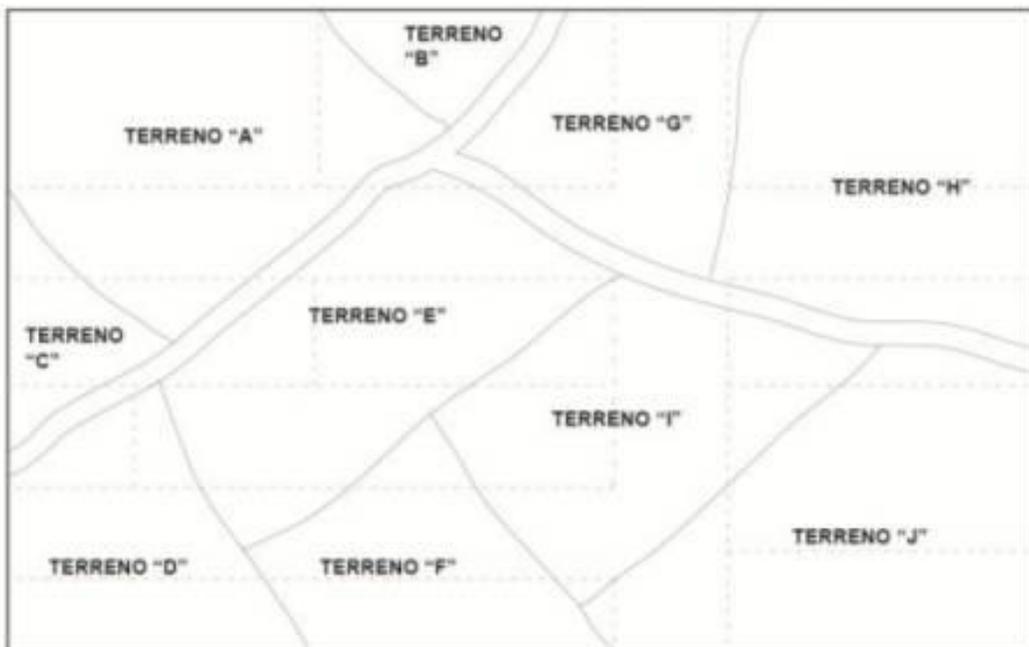
*Land  
Readjustment*

Reparcelamento  
Reloteamento  
*Replotting*

Os lotes de um determinado perímetro sofrem uma mudança de localização, formato e área, através da subdivisão, relocação e troca dos lotes.

**Consequências:**  
transformação de um determinado território onde suas antigas parcelas de terra passam a ter novas formas ou localização.

ÁREA ANTES DA EXECUÇÃO DO PROJETO DE LAND READJUSTMENT



ÁREA DEPOIS DA EXECUÇÃO DO PROJETO DE LAND READJUSTMENT



Fonte: **IVAN AUGUSTO ALVES PEREIRA**

<http://ipiu.org.br/a-aplicacao-do-land-readjustment-na-colombia/>

# Projeto de Lei nº 6.905, de 2017 – Parte I

Altera o art. 4º. do Dec. Lei 3365/41

Substitui a desapropriação por zona

Por

Desapropriação para fins de reparcelamento de lotes

AMBOS PRESSUPÕEM A DESAPROPRIAÇÃO DE ÁREA MAIOR DO PROJETO

Art. 1º O Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“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 a prévia aprovação pelo Município do respectivo projeto, ou pelo Distrito Federal**, quando for o caso, observado o disposto no art. 9º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.” (NR

## Projeto de Lei nº 6.905, de 2017 – Parte II

Cria o art. 4ºB. do Dec. Lei 3365/41

- mediação voltada para a obtenção de acordo sobre a forma de indenização.;
- proposta de indenização em dinheiro correspondente a, no mínimo, 120% e, no máximo, 150% do valor venal – IPTU
- Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, é autorizado o emprego da arbitragem para dirimir os conflitos decorrentes da desapropriação devendo o poder público oferecer ao proprietário proposta de compromisso arbitral

*“Art. 4º-B. Nas áreas declaradas de utilidade pública para fins de reparcelamento, a etapa administrativa da fase executória da desapropriação compreenderá mediação voltada para a obtenção de acordo sobre a forma de indenização.*

*§ 1º Na etapa de mediação, cuja duração poderá ser de até 3 (três) anos, o poder público apresentará ao proprietário:*

*“Art. 4º-B. Nas áreas declaradas de utilidade pública para fins de parcelamento, a etapa administrativa da fase executória da desapropriação compreenderá mediação voltada para a obtenção de acordo sobre a forma de indenização.*

*§ 1º Na etapa de mediação, cuja duração poderá ser de até 3 (três) anos, o poder público apresentará ao proprietário:*

*I – obrigatoriamente, proposta de indenização em dinheiro correspondente a, no mínimo, **120% (cento e vinte por cento) e, no máximo, 150% (cento e cinquenta por cento)** do valor venal adotado como base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) no ano em que a área for declarada de utilidade pública;*

*II – 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.*

***§ 2º O percentual do valor venal a que se refere o 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 obtenha acordo na etapa de mediação, é autorizado o emprego da arbitragem para dirimir os conflitos decorrentes da desapropriação ou a ela relacionados, nos termos do art. 9º da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, devendo o poder público oferecer ao proprietário proposta de compromisso arbitral.*

*§ 4º No compromisso arbitral, poderá ser adotada, como critério de avaliação, norma técnica estabelecida por instituição nacional ou internacional.”*

# Questões para reflexão

1. proposta de indenização o, 120% a no máximo, 150% do valor venal do imóvel no ato do decreto de utilidade pública



CF - Art. 5º - XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, **mediante justa e prévia indenização** em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição

1. Os percentuais apresentados não assemelham a justiça da indenização, uma vez que não considera a variabilidade do valor da terra equivalente à diferença dos valores do m<sup>2</sup> antes e após a intervenção (*taxa de contribuição*)

2. *Os percentuais de valoração apresentados não têm qualquer justificativa técnica: 120% a 150% do valor da terra*

3. A modalidade de desapropriação para *Replotting* parece ter por escopo o financiamento público da valorização da terra para fins privados, descaracterizando o INTERESSE PÚBLICO

3. Reparcelamentos podem importam em expulsão da população de baixa renda das área de intervenção

4. Não há justificativa plausível para fortes investimentos do Estado com o precípua escopo de favorecer o mercado imobiliário, considerando a grave retração econômica que o Brasil vive

5. Diante do quadro econômico que o Brasil se encontra, não seria conveniente um modelo de *Land Readjustment* em que os proprietários de imóveis / mercado imobiliário contribuíssem para a implantação de obras públicas e tivessem como contrapartida a valorização de seus imóveis reparcelados como foi feito em diversas experiências internacionais??

“A princípio, cada proprietário de terra é solicitado a contribuir com uma porção do seu terreno que, por um lado, será revertida em recursos financeiros para custear o projeto por meio de sua comercialização e, por outro constituirá estoque de terra pública para infraestrutura e demais equipamentos urbanos, evitando a desapropriação.” (YANESE, 2010)

No caso Brasileiro, o PL 6.905/17, a desapropriação é o caminho pra o reparcelamento

O PL inverte o princípio básico do instrumento inspirador, sob o risco de transformar o *Replotting* na Jaboticaba do planejamento urbano